

osmo ✦ energie

Informations sur la durabilité

Osmo Energie

Version 1-2024



www.matacapital.com

Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, France

Société de Gestion de Portefeuille, agréée par

l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016

sous le n°GP-16000024. SAS au capital de 150 000 euros,

immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148

Mars 2024

1. Résumé

Osmo Energie s'engage

Mata Capital IM a créé un fonds grand public pour lequel les critères ESG font partie intégrante de la stratégie d'investissement. Ainsi, en mars 2024 a été lancée OSMO Energie, une SCPI basée sur une stratégie long terme de distribution avec des actifs diversifiés en France et en zone Euro : bureau, commerce, activité, entrepôt, logistique, éducation. Ce fonds poursuit un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9 du règlement SFDR.

La SCPI a pour vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers achevés ou en cours de construction (VEFA), de telle manière à construire un patrimoine immobilier diversifié. La construction du portefeuille pourra se faire aussi via l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière, des parts de SCPI, OPCI, OPPCI ou des terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser.

La SCPI se fixe **comme objectif d'investissement durable la diminution des émissions de gaz à effet de serre (GES)** en ayant une approche de **sobriété** (usage et locataire) et **d'efficacité** (technique et bâtiment) **énergétique** tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

D'autres objectifs extra-financiers sont recherchés par ce fonds relatifs à :

- ✦ L'alignement du portefeuille aux trajectoires du CRREM ;
- ✦ L'obtention du label ISR dans l'année qui suit l'agrément ;
- ✦ L'engagement d'à minima 50% des locataires dans un dispositif de labellisation Sobriété énergétique à horizon 2030.

Ces objectifs sont non garantis.

2. Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable

Pour Mata Capital IM, un investissement est durable s'il répond aux 2 conditions cumulatives suivantes :

- Répondre au concept du développement durable en étant économiquement performant, environnementalement résilient et socialement responsable ;
- Être éligible et prendre en compte les exigences de la Taxonomie Européenne (critères de contribution substantielle, critères DNSH (Do No Significant Harm) et respect des garanties minimales).

En ce sens, les actifs immobiliers dans lesquels la SCPI investit, respectent systématiquement les garanties minimales telles que les principes directeurs de l'OCDE, les droits de la déclaration de l'Organisation internationale du Travail et ne causent de préjudice important à aucun des objectifs d'investissement durable.

De plus, la SCPI prend en compte les principales incidences négatives (PAI – Principal Adverse Impacts) dans le cadre de sa stratégie d'investissement :

- ✦ Exposition aux combustibles fossiles : part d'actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles ;
- ✦ Exposition à des actifs immobiliers non-efficaces sur le plan énergétique : part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) inférieur ou égal à C ;
- ✦ Intensité de la consommation énergétique des actifs immobiliers ;
- ✦ Emissions de gaz à effet de serre.

Enfin la politique d'exclusion mise en place par Mata Capital IM est également un moyen pour limiter les préjudices envers l'objectif d'investissement durable.

3. Objectif d'investissement durable du produit financier

La SCPI se fixe **comme objectif d'investissement durable la diminution des émissions de gaz à effet de serre** (GES) en ayant une approche de **sobriété** (usage et locataire) et **d'efficacité** (technique et bâtiment) **énergétique** tout au long du cycle de vie des investissements réalisés.

Pour atteindre cet objectif d'investissement durable, Mata Capital IM mettra en place des leviers d'action concrets sur les investissements immobiliers réalisés, en lien avec les deux principaux piliers de la stratégie de la SCPI, l'énergie et le carbone qui peuvent être déclinés de la façon suivante : la sobriété énergétique (consommer moins), l'efficacité énergétique (consommer mieux), et au cas par cas, les énergies alternatives (consommer mieux).

4. Stratégie d'investissement

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable, la stratégie d'investissement de la SCPI OSMO Energie s'applique à **l'acquisition**, la **gestion**, et la **cession** de l'actif immobilier.

Acquisition :

- ✦ Mise en place d'une Due Diligence Technique « Responsable » avec des critères ESG, en fonction de la typologie des actifs, permettant d'attribuer une note à l'actif sur une échelle de 0 à 100. Des éléments relatifs à l'énergie et au carbone sont demandés tels que : l'existence d'équipement d'efficacité énergétique ou encore le suivi de la trajectoire carbone CRREM ;
- ✦ Une notation initiale inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion à l'investissement, l'actif étant considéré comme non performant ;
- ✦ Une note seuil fixée à 50/100 permet de distinguer 2 poches d'investissement : « Best In Class » lorsque la notation initiale est supérieure à la note seuil, dans le cas contraire la poche dite « Best In Progress » ;
- ✦ Application de la politique d'exclusion de Mata Capital IM.

Gestion :

- ✦ Les actifs immobiliers des poches « Best In Class » et « Best In Progress » ont respectivement des objectifs : maintenir leur note ESG globale ou l'améliorer à horizon 3 ans d'au moins 20 points ;
- ✦ Mise en place d'actions en faveur du plan de sobriété énergétique du gouvernement, telles que réaliser des diagnostics de performance énergétique des bâtiments.

Cession :

- ✦ Lors de la cession d'un actif immobilier, les équipes s'engagent à respecter les exigences du label ISR.

De plus, Mata Capital IM porte une attention particulière aux **pratiques de bonne gouvernance** à travers :

- ✦ Les relations avec les différentes parties prenantes : investisseurs, locataires, prestataires ;
- ✦ La grille de scoring ESG qui intègre des critères liés à la gouvernance tels que la gestion de la chaîne d'approvisionnement et les relations avec les locataires.

5. Proportion d'investissements

Le fonds réalise un minimum de 90 % d'investissements durable, et un minimum de 1% des actifs immobiliers du fonds sont alignés sur la Taxonomie Européenne. Les maximum 10% restants du portefeuille, non alignés avec l'objectif d'investissement durable, comprendront le solde de l'actif et des actifs liquides.

6. Contrôle de l'objectif d'investissement durable

Le contrôle des caractéristiques ESG du fonds en premier niveau est réalisé principalement par l'équipe Portfolio Management et en particulier le gérant du fonds ainsi que le responsable RSE-ESG de Mata Capital IM.

Ils s'assurent que la politique d'investissement ainsi que les procédures et les plans d'actions ESG définis pour ce fonds soient respectés et notamment :

- ✦ De la réalisation d'une analyse ESG par le biais d'une grille multicritères ;
- ✦ Du suivi des plans d'actions par l'ensemble des prestataires immobiliers et en particulier Asset Manager et Property Manager.

Les équipes opérationnelles sont donc directement intégrées dans le dispositif et s'assurent du bon déroulement des actions.

Les indicateurs ainsi que les outils de mesure des niveaux de risque ESG du fonds sont définis par le Portfolio Management conjointement avec le responsable RSE-ESG de la société de gestion. Ils sont suivis en interne par le contrôleur des risques de Mata Capital IM et présentés à la direction lors du Comité des risques.

Le contrôle des caractéristiques ESG du fonds en second niveau est réalisé par l'équipe Compliance & Internal Control de la société de gestion conformément au plan de conformité et de contrôle interne. Le service Compliance & Internal Control s'assure du respect par les équipes opérationnelles du dispositif mis en place. Les résultats des contrôles du dispositif ESG sont formalisés et présentés à la direction de Mata Capital IM.

7. Méthodes

Le prestataire d'Asset Management doit mener des actions régulières dans le but d'améliorer la qualité du patrimoine sur les critères ESG. Il peut solliciter les équipes RSE-ESG de Mata Capital IM afin d'obtenir un regard complémentaire sur les sujets techniques nécessitant leur expertise.

L'évaluation ESG une fois finalisée, permet d'obtenir une première notation. En fonction de la note obtenue un plan d'actions est proposé par l'Asset Manager puis validé par les équipes Portfolio Management et RSE-ESG de Mata Capital IM. Par la suite un suivi semestriel minimum est établi.

8. Sources et traitement des données

Plusieurs niveaux d'informations pour la complétude des données ont été déclinés :

- ✦ **Phase d'acquisition** : les vendeurs, les auditeurs techniques spécialisés permettent d'obtenir un premier niveau d'informations.
- ✦ **Prestataires immobiliers** : Les prestataires d'Asset Management et de Property Management compilent les données et remplissent conjointement l'ensemble des grilles d'analyses.

Le traitement des données est réalisé par les prestataires immobiliers et vérifié par la société de gestion qui s'assure de la qualité et de la fiabilité des données.

Au préalable, un travail avec les locataires permet de s'assurer de leur consentement pour automatiser la collecte de certaines données.

9. Limites aux méthodes et aux données

Les limites à cette méthodologie sont la disponibilité des données locataires qui nécessitent un accord de leur part pour la collecte des données extra-financières. Certaines données pourraient donc, si elles ne sont pas transmises, être estimées par des organismes tiers partenaires.

10. Diligence raisonnable

En phase d'acquisition tous les actifs font l'objet d'une Due Dilligence dictée par la grille ESG du fonds.

En complément des audits techniques classiques, des audits énergétiques sont réalisés. De façon ponctuelle, et en fonction des résultats, des audits complémentaires plus poussés peuvent être réalisés (audit environnemental, audit biodiversité, etc.)

11. Politiques d'engagement

Le fonds déploie une stratégie d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes qui interviennent sur les actifs gérés. Pour chacun des principaux acteurs sollicités en direct, les engagements pris sont adaptés dans le but de répondre à leurs attentes et à leurs besoins. Ces engagements peuvent être déclinés en trois parties : Informer, Sensibiliser, Collaborer.

✦ Les **principales parties prenantes** externes impliquées et mobilisées à travers cette approche sont :

- **Asset Manager**
 - Ils appliquent la stratégie ESG du fonds, de l'acquisition à la cession de l'actif
- **Property Manager**
 - Ils sont informés et sensibilisés en continu sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées ;
 - Ils sont impliqués notamment à travers des clauses ESG dans leur mandat afin de déployer des actions ESG opérationnelles.
- **Locataires**
 - Ils sont accompagnés, mobilisés à travers éventuellement un livret d'accueil, une annexe ESG dans le bail et/ou des campagnes d'affichage au sein des actifs ;
 - Ils sont informés sur les évolutions mises en place par Mata Capital IM concernant les stratégies ISR et ESG déployées.
- **Entreprises de travaux**
 - Ils sont sélectionnés à travers une grille de sélection comprenant des questions liées à leur politique RSE (depuis 2023) ;
 - Ils sont informés sur les actions ESG de Mata Capital IM en continu ;
 - Ils sont mobilisés à travers une charte chantier « responsable » Mata Capital IM.

12. Réalisation de l'objectif d'investissement durable

✦ **Aucun indice spécifique n'a été désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable**

osmo ✦ energie

Osmo Energie

18 rue Jean Giraudoux
75116 Paris, France

www.matacapital.com

Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, France
Société de Gestion de Portefeuille, agréée par
l'Autorité des Marchés Financiers le 28/09/2016
sous le n°GP-16000024. SAS au capital de 150 000 euros,
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148