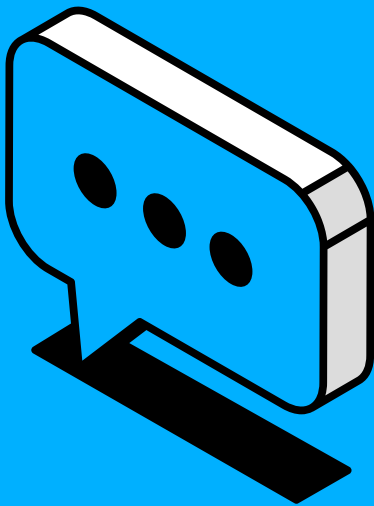


Annexe précontractuelle

Mise a disposition du public



Société civile de placement immobilier à capital variable
faisant offre au public au capital de 1 350 000 euros
Siège social : 18, rue Jean Giraudoux, 75116 Paris
www.osmo-energie.com

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 a, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

DENOMINATION DU PRODUIT : OSMO ÉNERGIE	IDENTIFIANT D'ENTITE JURIDIQUE : 9695007HBIUNQTAK3806
--	---

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

- ☒ Oui
- ☒ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : **90 %**
- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
 - ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : **N/A**
- ☐ Non
- ☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
 - ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
 - ☐ avec un objectif social
- ☐ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/ 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Pour Mata Capital IM, un investissement est durable à partir du moment où il répond aux deux 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), afin de s'assurer qu'un alignement minimum soit atteint pour le produit financier en question

Pour répondre aux engagements cités ci-dessus, Mata Capital IM met en place un processus d'investissement ESG strict (voir paragraphe stratégie d'investissement) et des outils d'analyse et de suivi (Deepki, CRREM) permettant ainsi de qualifier son investissement immobilier d'investissement durable aligné avec la vision de Mata Capital IM.

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).

Opérationnellement, la SCPI s'inscrira dans trois dynamiques permettant d'inclure une approche à la maille du fonds et une approche à la maille de ses actifs :

- ◆ Un objectif d'engagement d'alignement du fonds aux trajectoires du CRREM (accessibles sur le site internet du CRREM et en Annexe). Les trajectoires des actifs seront consolidées au niveau de la SCPI et calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique ($\text{kWh/m}^2/\text{an}$) et carbone ($\text{kgCO}_2\text{eq/m}^2/\text{an}$) du patrimoine elle-même pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers. Dans le cadre de cet objectif, Mata Capital IM déploiera un outil de pilotage permettant de suivre les évolutions des consommations énergétiques et des émissions GES des actifs immobiliers afin de les comparer aux objectifs des différentes trajectoires du CRREM et apporter des solutions opérationnelles avec :
 - La mise en place d'une plateforme digitale globale de pilotage des consommations énergétiques et des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers
 - L'application du décret tertiaire sur 100% des actifs immobiliers situés en France et éligibles
 - La réalisation annuelle du bilan carbone à minima scope 1 (émissions directes) et 2 (émissions provenant de la production d'électricité, de vapeur, de chaleur et de froid achetée ou acquise et consommée) des actifs, en complément et au cas par cas des postes ciblés sur le scope 3 telles que les émissions liées à la consommation de l'eau, ...
 - La mise en place d'une stratégie basée sur la Séquence MERCA : Mesurer, Éviter, Réduire, Compenser, Adapter.
- ◆ L'obtention du label ISR pour la SCPI dans l'année qui suit l'agrément avec la mise en œuvre d'une grille ESG dédiée et adaptée à l'objectif d'investissement durable de la SCPI ;
- ◆ L'obtention d'un label Sobriété Énergétique pour l'ensemble des actifs.

Pour réaliser ce projet, une organisation spécifique avec des partenaires experts et reconnus sur ces différents sujets est mise en place.

Cette mise en application au niveau de la SCPI et des actifs favorisera la maîtrise de la consommation d'énergie et l'empreinte carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Le patrimoine immobilier d'une SCPI s'inscrit en effet dans des cycles de détention généralement supérieurs à 10 ans, et s'insère parfaitement dans une dynamique de recherche de sobriété et d'efficacité énergétique à long terme.

Cet objectif s'inscrit dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par le règlement (UE) 2020/852.

Il contribue également à atteindre les deux Objectifs de Développement Durable suivant :

- ♦ Energie propre et d'un coût abordable (ODD 7)
- ♦ Mesures relatives à la lutte contre le changement climatiques (ODD 13)

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

Les principaux indicateurs de durabilité utilisés par la SCPI pour mesurer les performances de la réalisation de l'objectif d'investissement durable seront classifiées en deux thématiques :

- ♦ Les indicateurs liés au carbone : suivi des émissions GES de l'ensemble des actifs immobiliers (Intensité carbone et Emissions GES) et mise en parallèle avec le bilan carbone consolidé de la SCPI. Ces indicateurs sont mesurés en intensité carbone $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2/\text{an}$ et en émission GES TeqCO_2/an (à minima scope 1 et 2 et en complément des postes ciblés sur le scope 3).
 - L'indicateur d'émissions GES : Suivi des émissions GES des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé au niveau de la SCPI à atteindre au regard des trajectoires CRREM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau : entre 10 et $15\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$) ;
 - L'indicateur de Compensation/Contribution Carbone : la société de gestion s'engage à effectuer un suivi des émissions GES des bâtiments, basé sur la trajectoire CRREM (émissions résiduelles incompressibles) ainsi que les émissions réelles des actifs immobiliers, et à compenser les tonnes de CO_2 émises partiellement ou en totalité. Le fonds financera donc annuellement, auprès de son partenaire EcoTree, une quantité de tonnes de CO_2 , sous forme de crédits carbones certifiés par Bureau Veritas, qui seront consommés et retirés du registre (sans inscription à l'actif du fonds), et correspondant à une partie ou à la totalité des tonnes émises, à la discrétion de la société de gestion, notamment sous réserve d'atteindre les objectifs en termes de taux de rendement interne (TRI) et de taux de distribution fixé.
- ♦ Les indicateurs liés à l'énergie : la consommation énergétique des actifs immobiliers ainsi que le % d'actifs labellisés « Sobriété Énergétique » par un organisme tiers indépendant. Ces indicateurs sont mesurés en $\text{kWhEF}/\text{m}^2/\text{an}$, $\text{kWhEP}/\text{m}^2/\text{an}$, % d'actifs labellisés « sobriété énergétique » et notamment :
 - L'indicateur de performance Énergétique : Suivi de la consommation énergétique des actifs immobiliers en continu avec un objectif annuel consolidé à atteindre au niveau du fonds au regard de la trajectoire CRREM (palier 2030 pour les actifs immobiliers de type bureau : $116\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$) ;
 - L'indicateur de sobriété Énergétique : Nombre de locataire inscrit dans une démarche de labellisation Sobriété Énergétique avec un objectif d'avoir 50% des locataires engagés ou labellisés en 2030.

Les trajectoires CREEM consolidées au niveau de la SCPI seront calculées dans l'outil Deepki à l'aide d'une pondération basée sur la moyenne des intensités énergétique ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$) et carbone ($\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2/\text{an}$) du patrimoine, qui sera par la suite pondérée en fonction de la surface de chacun des actifs immobiliers.

Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

D'une manière générale, les engagements de Mata Capital IM en termes de suivi et de mise en place d'indicateurs ESG, Energie et Carbone sur l'ensemble de ses actifs, à travers notamment une due diligence responsable en phase acquisition et une vérification annuelle en phase de gestion, permettent de s'assurer que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Mata Capital IM prend en considération les indicateurs liés aux principales incidences négatives dans ses décisions d'investissements, identifiés comme des indicateurs supplémentaires aux grilles d'analyse ESG et sur lesquels les investissements de la SCPI pourraient avoir un impact négatif au regard des objectifs d'investissements durables :

- ◆ Exposition aux combustibles fossiles via la part des investissements en actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport, la fabrication de combustibles fossiles
- ◆ Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique via la part des investissements dans des actifs immobiliers inefficace sur le plan énergétique (performance inférieure ou égale au DPE C)
- ◆ Intensité de la consommation énergétique du portefeuille mesurée en GWh par mètre carré au niveau de chaque actif immobilier détenu.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Quoique cela ne soit pas applicable aux actifs immobiliers, la SCPI donne une importance particulière aux thématiques faisant l'objet de ces principes. La SCPI cherche à favoriser une conduite raisonnable notamment en matière de relations professionnelles, des droits de l'homme de l'environnement, de la fiscalité, de la publication d'informations et de la lutte contre la corruption, en cohérence avec les procédures internes mises en place au sein de Mata Capital IM et consultable au lien suivant.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la SCPI aux facteurs environnementaux et sociaux. Mata Capital IM prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion.

Ainsi sont pris en compte les PAI suivantes :

- ♦ Exposition aux combustibles fossiles via la 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 via la part des actifs immobiliers ayant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) de classe C ou bien inférieure (classes C à G) ;
- ♦ Intensité de la consommation énergétique des actifs immobiliers via les consommations énergétiques des bâtiments en kWh/m² ;
- ♦ Émissions de Gaz à Effet de Serre.

Les informations relatives aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité figureront dans le rapport annuel de la SCPI.

☐ Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

La SCPI aura vocation à investir, directement ou indirectement, dans des actifs immobiliers de toute nature, achevés ou en cours de construction (VEFA), en France et en Zone euro, de telle manière à constituer un patrimoine immobilier diversifié.

Le patrimoine de la SCPI sera composé d'une Poche Immobilière principale, constituée de droits et/ou d'actifs immobiliers avec les caractéristiques suivantes :

- ♦ Actifs à usage de bureau, commerce, activité, entrepôt, logistique, éducation, avec des emplacements dans des quartiers établis ou en devenir, ayant des fondamentaux immobiliers solides.
- ♦ Actifs localisés en France, et en Zone euro.

La SCPI conduira une politique d'investissement sélective de manière à respecter les objectifs de distribution qu'elle s'est fixés, et portera une attention particulière aux éléments suivants :

- ♦ Dynamisme de la zone géographique (démographie, économie) ;
- ♦ Profondeur du marché locatif et perspectives d'évolution (valeurs locatives et valeurs vénales) ;
- ♦ Solvabilité et solidité financière des locataires, mutualisation du risque locatif ;
- ♦ Qualité technique et environnementale des immeubles, mesures en faveur de la sobriété énergétique identifiées.

La constitution de ce portefeuille pourra se faire via l'acquisition directe ou indirecte, au travers de sociétés, d'immeubles ou lots de copropriété existants, loués ou vacants.

Elle pourra se faire aussi via l'acquisition de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2^o du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, telles que des sociétés civiles immobilières (« SCI »), les parts de ces sociétés pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;

Et également dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier via l'acquisition :

- ♦ de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2^o du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- ♦ de parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (« OPCl ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCl ») et d'actions ou droits détenus dans tout autre type de fonds de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;
- ♦ de terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

En outre, Mata Capital IM met en place un processus strict d'investissement aligné sur son objectif d'investissement durable.

Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?

En phase d'acquisition, Mata Capital IM passe d'une Due Diligence Technique « classique » mettant en lumière les investissements en Capex nécessaires sur la durée de détention de l'actif visée, à une Due Diligence Technique Responsable intégrant ainsi un spectre plus global des risques ESG et des exigences de la Taxonomie (atténuation au changement climatique) avant de sélectionner un actif immobilier. L'analyse ESG est intégrée aux processus de décision et n'est pas considérée de manière isolée.

Afin de mesurer la performance ESG des actifs immobiliers, une grille ESG comprenant entre 27 et 30 critères (selon la typologie d'actifs immobiliers) est automatiquement administrée afin de noter chaque actif sur une échelle de 0 à 100 le potentiel ESG et Taxonomique de l'actif (prise en compte à ce jour des exigences liées à l'atténuation au changement climatique) et/ou son futur potentiel avec notamment la mise en place de CAPEX/OPEX ESG.

50 %	25 %	25 %
Domaine « Environnement » de la note ESG d'un actif	Domaine « Social »	Domaine « Gouvernance »

Le domaine « Environnement » représente 50% de la note ESG d'un actif. Le domaine « Social » 25% et le domaine « Gouvernance » 25 % également.

La thématique « Energie » représente 40 % du domaine environnement et la thématique « Carbone » 30% soit 70% de la notation finale du domaine « Environnement ».

Les indicateurs utilisés sur l'ensemble de ces thématiques seront les suivants :

Energie	Carbone
Audit Energétique	Calcul des émissions de GES
Performance Energétique	Suivi de la trajectoire carbone CRREM
Equipement d'efficacité énergétique	Mesure de compensation/contribution carbone
Alimentation en énergie renouvelable	Label ou certification prenant en compte l'enjeu carbone
Production d'énergie renouvelable	
Système de pilotage centralisé	

Cette due diligence technique responsable est essentielle pour s'assurer de la bonne mise en place de la stratégie de la SCPI, intégrer les améliorations à prévoir dans le plan d'investissement global et augmenter la durabilité et la résilience des actifs immobiliers.

100% des actifs immobiliers acquis par la SCPI sont soumis à une évaluation ESG et la mise en place d'un plan d'actions spécifique. La note initiale de chaque actif est comparée à une note seuil fixée à 50/100 pour chaque actif immobilier. Pour le définir, 3 conditions ont été retenues :

A minima, l'ensemble des indicateurs devra atteindre le seuil 1 ce qui équivaut à 33.33% de la note finale ;

Les indicateurs obligatoires au sens de l'ISR et supplémentaires choisis au sens de l'ISR devront atteindre le seuil 2 : +12.32 points de pourcentages soit un total de 45.65% de la notation finale ;

Les indicateurs liés à la démarche de sobriété énergétique, et à la compensation/contribution carbone devront atteindre le seuil 3 : +4.91 points de pourcentage soit 50.56% de la notation finale.

Une notation initiale inférieure à 5/100 est considérée comme une condition d'exclusion à l'investissement, l'actif étant considéré comme non performant.

Un actif immobilier ayant une note initiale supérieure ou égale à la note seuil sera affecté à la poche « Best In Class » avec un engagement de maintien de la note ESG moyenne de cette poche d'actifs.

Un actif immobilier ayant une note initiale inférieure à la note seuil sont affectés à la poche « Best In Progress » et fera l'objet d'un plan d'actions spécifique.

En phase de gestion, les actifs immobiliers seront évalués chaque année. A cette fin, les équipes collectent et mesurent chaque année les indicateurs ESG, et en particulier les indicateurs liés à la consommation d'énergie et aux émissions de GES et la contribution à l'objectif d'atténuation du changement climatique fixé par la taxonomie, afin de s'assurer de la bonne trajectoire entreprise pour répondre à la définition d'investissement durable et à l'objectif d'investissement durable de la SCPI.

Pour les actifs immobiliers acquis par la SCPI, et affecté à la poche « Best In Progress », l'objectif est d'améliorer à horizon 3 ans la note ESG globale d'au moins 20 points de pourcentage par rapport à la note ESG moyenne du fonds à l'année initiale.

Pour les actifs immobiliers acquis par la SCPI, et affecté à la poche « Best In Class », l'objectif a minima de maintenir cette note.

Mata Capital IM s'attachera à favoriser la maîtrise de la consommation d'énergie de son patrimoine immobilier, grâce à la mise en œuvre d'un management de la sobriété (Sobriety Management ou Green Management), et d'un management de la décarbonation, complémentaire des actions d'Asset Management classiques. Un plan d'actions prioritaire sera également ajusté au besoin si les trajectoires s'avèrent ne pas respecter les engagements initiaux.

Pour appuyer son positionnement sur la sobriété énergétique, la SCPI s'engagera en faveur de 8 actions sur 15 du plan de sobriété énergétique du gouvernement à l'échelle de son patrimoine immobilier :

LES ACTIONS ANTI-GASPILLAGE :

- ◆ Faire respecter autant que possible les consignes de température au sein des bâtiments
- ◆ Agir sur l'éclairage des bâtiments, le cas échéant
- ◆ Réaliser des diagnostics de performance énergétique des bâtiments
- ◆ Effectuer des relevés et des suivis précis des consommations d'énergie des bâtiments

LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE :

- ◆ Favoriser autant que possible les solutions techniques les moins énergivores
- ◆ Développer des clauses de sobriété dans les contrats avec les parties prenantes
- ◆ Développer autant que possible des systèmes de chauffage autonomes ou de récupération de la chaleur

LES ACTIONS POUR DYNAMISER LA DEMARCHE DE SOBRIETE :

- ◆ Sensibiliser et former les parties prenantes

En complément, la SCPI procédera systématiquement à la mise en place des actions suivantes :

- ◆ Réaliser ou mettre à jour les audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine ;
- ◆ Procéder à des diagnostics énergétiques ciblés, en fonction de la typologie des actifs ;
- ◆ Réexaminer les contrats en place, en vue d'effectuer des économies ;
- ◆ Financer les travaux en lien avec les économies d'énergie (CEE), et renouveler les équipements devenus obsolètes ;
- ◆ Former les collaborateurs de la société de gestion, et sensibiliser/impliquer les locataires de la SCPI à la transition énergétique ;
- ◆ Mettre en place des partenariats stratégiques avec des acteurs spécialisés, par thématiques.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

Toutefois, étant donné que la SCPI sera dans une démarche de labellisation ISR, elle prendra en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long de sa chaîne de décision, dont la bonne gouvernance qui constitue un pilier très important du dispositif. Celle-ci se reflète dans les éléments suivants :

- ◆ les relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, prestataires...) avec une attention particulière sur les Property Manager qui interviennent sur les actifs de la SCPI. A ce titre des procédures internes de sélection, qualification des PM intègrent le volet ESG et vérifient donc leurs engagements. En outre des clauses ESG seront systématiquement intégrées aux contrats.
- ◆ la grille de scoring ESG qui prend en compte les critères liés à la gouvernance : gestion de la chaîne d'approvisionnement et les relations avec les locataires et les usagers.

Le Domaine Gouvernance comprend un indicateur spécifique lié à la sobriété énergétique intitulé : « Démarche de labellisation Sobriété Énergétique ».

Cet indicateur est totalement lié à l'engagement du locataire de l'actif immobilier, qui se devra de démontrer qu'il s'est engagé dans une démarche volontaire de sobriété énergétique. Cette démarche peut être justifiée par une démarche type ISO 50001, le Label Apave Sobriété Énergétique ou encore une charte interne déployée et suivie au niveau du locataire. La pondération de ce critère est importante car elle représente 40% de la thématique « Relations locataires » et 5,5% de la notation ESG d'un actif.

Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?

La stratégie extra-financière de la SCPI porte sur les actifs immobiliers. Si la note d'information de la SCPI ne prévoit pas un minimum d'investissement en actifs immobiliers, la SCPI a toutefois vocation à être principalement investie en actifs immobiliers.

La SCPI est donc en mesure de s'engager sur la répartition des actifs suivante :

- ♦ au moins quatre-vingt-dix (90) % du portefeuille en actifs immobiliers contribuant à un objectif d'investissement durable (« #1 Durables » ci-dessous) dont un (1) % minimum seront alignés sur la taxinomie (« #Alignés sur la taxinomie » ci-dessous) ;
- ♦ dix (10) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur un objectif d'investissement durable et se composant du solde de l'actif et des actifs liquides (« #2 Non durables » ci-dessous).

INVESTISSEMENTS

#1 Durables	90%
Environnementaux	90%
Alignés sur la taxinomie	1%
Autres	89%
Sociaux	0%
#2 Non durables	10%
La catégorie #1 Durables couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux. La catégorie #2 Non durables inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.	

Les calculs peuvent reposer sur des données incomplètes ou parcellaires de la société ou de tiers.

Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?

N/A

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

100%

Un minimum de 1% des investissements durables ayant un objectif environnemental seront alignés à la Taxonomie Européenne en contribuant à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la Taxonomie de l'UE ?

- ☐ Oui (détailler)
- ☐ Gaz
- ☐ Energie Nucléaire
- ☒ Non

Pour le calcul de l'alignement désinvestissements sur la taxinomie européenne, la société de gestion privilégiera les données réelles publiées. Toutefois, dans l'hypothèse où les données réelles seraient indisponibles, la société de gestion pourra alors avoir recours à des données estimées.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

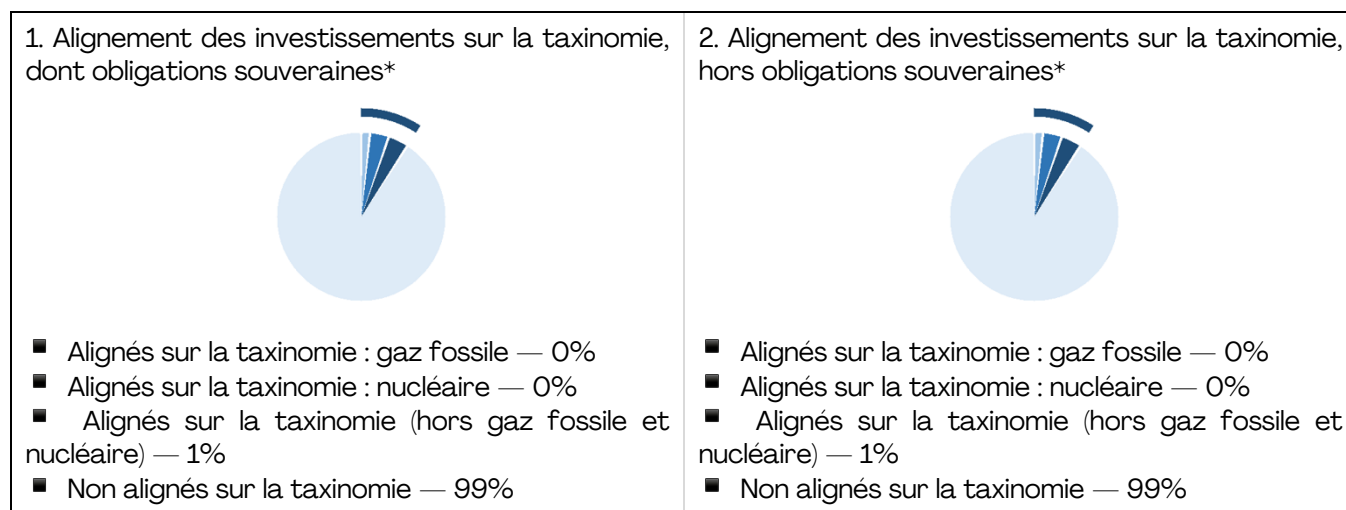
Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Aujourd'hui, la SCPI ne prend pas en compte de part minimale d'investissements dans des activités transitoires et/ou habilitantes.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la Taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le second graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



Ce graphique représente 100% des investissements totaux.

Le symbole représente des investissements durables sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable axé sur la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant principalement sur la sobriété énergétique et la performance énergétique du portefeuille. Cet objectif a un impact significatif sur l'ensemble des investissements et particulièrement sur des investissements dont les actifs ne sont initialement pas performants et pour lesquels une stratégie d'amélioration est automatiquement mise en place. De ce fait et compte tenu des critères stricts de la taxinomie, certains investissements durables au sens de l'article 2 (17) du Règlement SFDR, ne seront pas initialement alignés à la Taxonomie de l'UE.

La SCPI préfère pour le moment proposer une part minimale d'investissements alignés à la Taxonomie de l'UE.

De ce fait, au maximum 99% des investissements durables ayant un objectif environnemental ne seront pas alignés à la Taxonomie. En revanche, tous les investissements durables prendront en compte les critères de la Taxonomie et de note grille ESG à travers une Due Diligence Technique Responsable.

Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0%.

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la SCPI. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

N/A.

Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?

N/A.

Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

N/A.

En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

N/A.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

N/A.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

Il est possible de trouver plus d'informations sur notre site internet notamment la politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité.

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.matacapital.com>

ANNEXE : TRAJECTOIRES CRREM

Emissions de CO2 (kgCO2/m²/an)

Année	Bureau					Commerce centre-ville					Hangars commerciaux					Logistique chaude				
	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES
2020	61	28	55	43	26	73	46	73	50	30	53	22	48	40	26	24	13	17	20	9
2021	58	26	54	39	25	70	44	71	46	28	50	20	47	36	24	21	11	16	16	8
2022	54	25	51	37	24	66	41	67	43	27	47	19	44	34	23	20	11	15	16	8
2023	52	24	47	35	22	62	39	62	41	26	45	18	42	32	22	19	10	14	16	7
2024	47	22	44	31	21	57	36	58	37	24	40	17	39	28	20	17	9	13	13	6
2025	44	20	41	29	20	53	33	54	35	23	38	16	36	27	19	16	8	12	12	6
2026	41	19	39	28	19	50	31	51	33	22	36	15	34	26	18	15	8	11	12	6
2027	38	18	36	25	17	46	29	47	30	20	33	14	31	23	17	13	7	11	10	5
2028	36	17	33	24	16	43	27	44	29	19	31	13	29	22	16	13	7	10	10	5
2029	33	16	31	23	16	41	26	41	27	18	29	13	27	21	15	12	6	9	10	5
2030	31	15	29	21	15	38	24	38	26	17	27	12	25	20	14	11	6	9	9	5
2031	29	14	27	20	14	35	22	35	24	16	25	11	24	19	13	11	6	8	9	4
2032	27	14	25	19	13	33	21	33	23	16	23	11	22	18	13	10	5	7	8	4
2033	25	13	23	18	13	31	20	30	22	15	22	10	20	17	12	9	5	7	8	4
2034	24	12	22	18	12	29	19	28	21	14	21	10	19	16	11	9	5	6	8	4
2035	22	12	20	17	12	27	18	26	20	14	19	10	18	16	11	9	5	6	8	4
2036	20	11	18	15	11	25	16	24	18	13	18	9	16	14	10	7	4	6	7	3
2037	19	10	17	15	10	23	15	22	17	12	16	9	15	13	10	7	4	5	6	3
2038	18	10	16	14	10	22	15	21	17	12	15	8	14	13	9	7	4	5	6	3
2039	17	10	15	14	10	20	14	19	16	11	14	8	13	12	9	6	4	4	6	3
2040	15	9	14	13	9	19	13	18	16	11	14	8	12	12	8	6	4	4	6	3
2041	14	9	13	13	9	18	12	16	15	11	13	7	11	12	8	6	3	4	6	3
2042	14	8	12	12	8	16	12	15	14	10	12	7	10	11	8	6	3	4	6	3
2043	13	8	11	12	8	15	11	14	14	10	11	7	9	11	7	5	3	3	6	3
2044	12	8	10	12	8	14	11	13	14	10	11	7	9	11	7	5	3	3	6	3</

Consommations énergétiques (kWh/m²/an)

Année	Bureau					Commerce centre-ville					Hangars commerciaux					Logistique chaude				
	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES	BE	FR	DE	PT	ES
2020	255	240	201	161	109	317	292	291	195	134	227	209	175	147	101	75	69	57	41	28
2021	235	223	189	153	105	294	271	273	185	129	210	194	165	139	97	69	64	54	39	27
2022	218	207	178	146	101	272	251	255	176	125	194	180	155	132	93	64	60	51	37	26
2023	201	193	167	139	98	253	233	239	168	120	179	168	146	126	90	59	56	48	36	26
2024	186	179	157	132	94	234	216	224	160	116	165	156	137	119	86	55	52	45	34	25
2025	172	167	148	125	91	217	201	210	152	112	153	145	129	113	83	50	49	43	33	24
2026	159	155	139	119	87	201	186	197	145	107	141	135	122	108	79	47	46	40	32	23
2027	147	144	131	113	84	187	173	185	138	104	130	125	114	102	76	43	43	38	30	23
2028	136	134	123	108	81	173	160	173	131	100	121	117	108	97	73	40	40	36	29	22
2029	126	125	116	102	78	161	149	162	125	96	111	108	101	92	70	37	37	34	28	21
2030	116	116	109	97	75	149	138	152	119	93	103	101	96	88	67	34	35	32	27	21
2031	108	108	102	93	73	138	128	143	113	89	95	94	90	83	65	32	33	30	26	20
2032	99	100	96	88	70	128	119	134	108	86	88	87	85	79	62	29	31	28	25	20
2033	92	93	90	84	67	119	110	125	102	83	81	81	80	75	60	27	29	27	24	20
2034	85	87	85	80	65	110	102	117	97	80	75	75	75	71	57	25	27	25	23	20
2035	85	81	85	76	65	110	95	110	93	80	75	70	75	68	55	25	25	25	22	20
2036	85	75	85	72	65	110	95	110	88	80	75	65	75	64	55	25	25	25	21	20
2037	85	75	85	68	65	110	95	110	84	80	75	65	75	61	55	25	25	25	20	20
2038	85	75	85	65	65	110	95	110	80	80	75	65	75	58	55	25	25	25	20	20
2039	85	75	85	65	65	110	95	110	80	80	75	65	75	55	55	25	25	25	20	20
2040	85	75	85	65	65	110	95	110	80	80	75	65	75	55	55	25	25	25	20	20
2041	85	75	85	65	65	110	95	110	80	80	75	65	75	55	55	25	25	25	20	20
2042	85	75	85	65	65	110	95	110	80	80	75	65	75	55	55	25	25	25	20	20
2043	85	75	85	65																