

CODE DE TRANSPARENCE

Table des matières

1.	Préambule	2
2.	Liste des fonds concernés par ce Code de transparence	3
3.	Données générales sur la société de gestion	3
4.	Données générales sur le(s) fonds ISR présenté(s) dans ce Code de transparence	8
5.	Processus de gestion	12
6.	Contrôles ESG	14
7.	Mesures d'impact et reporting ESG	15
8.	Certificat LABEL ISR	17

1. Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'Association Française de la Gestion Financière (AFG) et du Forum pour l'Investissement Responsable (FIR) afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR (Investissement socialement responsable) immobiliers ouverts au public et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur :

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Fonds Concerné : SCPI OSMO ENERGIE

Stratégie dominante et complémentaire : Best in Progress / Best in Class

Classe principale d'actifs : Bureau / Commerce / logistique

Exclusions appliquées par le fonds : Armes non conventionnelles / Droits de l'Homme / Sanctions internationales / Corruption, Blanchiment d'argent, Concurrence Déloyale et Scandale Financier / Energies Fossiles / Destruction de la Biodiversité

Encours du Fonds au 31/12/2023 : Fonds crée le 12/03/2024

Zone Géographique : France/Europe

Label : Label ISR

Lien vers les documents relatifs au fonds : <https://www.osmo-energie.com/documentation-legale>

3. Données générales sur la société de gestion

3.1. Nom de la société de gestion en charge des OPC auxquels s'applique ce Code

Mata Capital IM, société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros, dont le siège social est situé 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, immatriculée au Registre National du Commerce et des Sociétés sous le numéro 814 170 148.

Agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-16000024.

Mata Capital IM est la société de gestion en charge du fonds Osmo Energie

<https://www.matacapital.com/fr/>.

3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Créé en 2015, Mata Capital IM accompagne ses investisseurs dans la création, la structuration et la gestion de fonds d'investissements immobiliers en générant des performances élevées sur le long terme. Dans un contexte marqué par une prise de conscience accrue des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), Mata Capital IM, en tant que société de gestion de portefeuille, s'engage résolument à intégrer ces critères dans l'ensemble de ses processus décisionnels, pierre angulaire de sa vision de l'investissement socialement responsable.

Du fait de ses activités, le déploiement d'actions en faveur du développement durable significatives et emblématiques est essentiel pour asseoir et crédibiliser la position de Mata Capital IM sur les sujets de la RSE, de l'ISR et de l'ESG.

Mata Capital IM s'investit depuis plusieurs années pour améliorer les performances environnementales et sociales de ses véhicules d'investissement tout en assurant leur bonne gouvernance et surtout en intégrant toujours plus d'interaction avec l'ensemble de ses parties prenantes.

À cette fin, l'équipe de direction a nommé une équipe projet dont l'objectif est de concevoir, promouvoir et mettre en œuvre la stratégie d'investissement responsable de l'entreprise. Ce sont ensuite les équipes opérationnelles qui mettent en œuvre et déploient la stratégie sur l'ensemble de leurs activités. Les équipes ont à leur disposition des outils et surtout un recueil de procédures internes intégrant les enjeux ISR et ESG (fin 2023, 44% des procédures intègrent une partie ESG).

L'engagement de Mata Capital IM initié en 2017 est en perpétuelle évolution et surtout en pleine construction depuis fin 2022 avec l'arrivée d'une équipe ESG dédiée. La fresque chronologique ci-dessous retrace les grandes étapes de la formalisation du dispositif interne.



Mata Capital IM décline sa stratégie d'investissement responsable sur une partie de ses fonds Core+ et Value Added. En fonction de la maturité et de l'intensité ESG des fonds, les équipes appliquent les procédures adéquates.

Pour distinguer les fonds (ESG) en fonction de leur niveau d'engagement, Mata Capital IM s'appuie sur la classification du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (ci-après « **Règlement SFDR** » ou « **Règlement Disclosure** ») :

- Les fonds Article 6 ne font pas la promotion de caractéristiques ESG et n'ont donc pas de stratégie ESG ;
- Les fonds Article 8 "classiques" sont intégrés à la **stratégie ESG engagée** ;
- Les fonds Article 8 labellisés ISR et Article 9 SFDR à la **stratégie ESG renforcée**.

En 2022, le premier label ISR a été obtenu pour un fonds Value Add. En 2023, ce sont trois nouveaux fonds Core Plus qui ont été labellisés ISR. En octobre 2024, c'est la SCPI Osmo Energie qui obtient le label ISR.

Ces stratégies d'investissement responsable au niveau des fonds, se déclinent dans le choix des indicateurs ESG des grilles d'évaluation. Pour garantir l'homogénéité des analyses, un tronc commun a été mis en place sur l'ensemble des grilles d'évaluation. Cependant pour répondre aux



stratégies ESG des fonds et à la typologie des actifs immobiliers, les grilles d'évaluation ESG comprennent une adaptation spécifique et notamment des benchmarks adaptés à certains indicateurs.

Les indicateurs ont été classifiés selon 3 catégories :

- Les indicateurs : Tronc Commun Obligatoire au sens du label ISR et de la stratégie de la SCPI (10)
- Les indicateurs : Tronc Commun Supplémentaire (19)
- Les indicateurs : Spécifiques (6)

Ainsi une liste de 35 indicateurs tous déclinés en 3 niveaux de performance a été formalisée pour l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI Osmo Energie. D'autres déclinaisons sectorielles ou géographiques pourront être réalisées.

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La démarche de Mata Capital IM, en matière d'investissement socialement responsable a été formalisée dans plusieurs documents :

- La politique d'investissement responsable
- La charte ESG
- La politique d'exclusion
- La prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilités
- L'article 29 de la Loi Energie Climat

Tous ces documents sont disponibles sur le site internet de [Mata Capital IM](#) et [Osmo Energie](#).

La partie 4 vient préciser la stratégie de la SCPI Osmo Energie.

3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Conformément à sa politique de gestion des risques, et en lien avec sa politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité, les équipes Portfolio Management définissent et mettent en place, conjointement avec le Responsable ESG, des indicateurs ainsi que des outils de mesure des niveaux de risque ESG au niveau des véhicules gérés et, en particulier, s'agissant des fonds intégrant des mesures ESG renforcées.

La politique d'investissement responsable et d'intégration des risques de durabilité décrit la méthodologie retenue par Mata Capital IM concernant l'analyse des risques de durabilité.

Mata Capital IM dispose de deux cartographies des risques qui intègrent les risques ESG :

- Cartographie des risques de la société de gestion
- Cartographie des risques opérationnels et financiers

De plus, certains risques ESG sont pris en compte au niveau des actifs grâce à la grille d'évaluation :

- Exposition / Vulnérabilité aux risques climatiques : mise en place de deux outils en internes permettant de réaliser ces analyses : Deepki / R4RE (OID).
- Règlementation : le guide d'évaluation décrit l'ensemble des indicateurs et anticiper la réglementation ESG. Les équipes Asset Manager ont donc un outil pour les aider à évaluer et si nécessaire mettre en place un plan d'action pour à minima respecter la



règlementation. La grille ESG est en quelques sortes un outil de veille.

Enfin, les équipes dirigeantes sont prévenues de potentiels risques ESG lors du comité ESG mensuel.

3.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Plusieurs équipes sont impliquées dans l'activité d'investissement responsable à savoir : les équipes ESG, investissement et gestion, portfolio management, conformité et distribution. Les principales missions de chaque équipe sont les suivantes :

Investissement

- Pilotage de la Due Diligence Energétique et Carbone
- Application de la politique d'exclusion
- Production de la grille d'acquisition, collecte des données et vérification de la mise en place des dispositions réglementaire et volontaires ISR-ESG
- Préparation d'un plan d'actions et des capex ESG si pertinent

Gestion

- Mise à jour et suivi des Grilles ESG
- Mise en œuvre des plans d'actions pour améliorer
- Pilotage des Property Managers internes et externes (et autres prestataires intervenants sur les actifs)

Portfolio ISR

- Objectif pilotage du projet et articulation entre toutes les parties prenantes
- Piloter/animer les projets ESG dans leur globalité
- Valider la stratégie ISR et formaliser les livrables
- Collecter et valider l'ensemble des livrables
- Echanger en permanence avec les équipes
- Suivre les indicateurs de performances ESG

Conformité et distribution

- Maîtriser les procédures
- S'assurer de la bonne mise en place des procédures
- Alerter les équipes en cas de non-respect des procédures
- Communiquer auprès des parties prenantes
- Gérer la relation client

Toutes les fonctions clés de Mata Capital IM sont impliquées dans l'activité d'investissement responsable.

PORTFOLIO MANAGEMENT MATA CAPITAL IM		TRANSACTIONS & ASSET MANAGEMENT MATA CAPITAL AM						Pratiques internes	
CORE PLUS STRATEGIES		VALUE-ADDED STRATEGIES		Office		Southeast Region		Development	
Managing Director (DG - DE) Foulques de Sainte-Marie		Managing Director Thomas De Ridder		Executive Director Edouard Stevens		Senior Associate Rajae Minout		Director Xavier Collet	
Senior Associate Vincent Turbin		Senior Analyst Reda Lamrini		Senior Associate Remi Jerfel		Analyst Jérôme Russef		PM (Retail)	
Associate Adrien Atoer				Associate Robin Stalin				Senior Associate Kevin Van Ruymbeke	
				Logistics				Senior Analyst Adélie Giuglaris	
				Retail				Senior Associate Eléonore Bouillon	
				Residential				Associate Ana Ferreira	
RSE – ISR – ESG MATA CAPITAL IM				Director Quentin Fournier		Associate Oumaima Hadi		Analyst Audrey Lachaud	
Senior Associate Benjamin Germande		Senior Analyst Diane Gabriel Robez		Senior Associate Thibault Delmas		Analyst Abla El Fassi			
COMPLIANCE & INTERNAL CONTROL MATA CAPITAL IM				Associate Yohann Arthuis					
Senior Associate RCCI Marion Perrot		Analyst Maelle Sirigu		Director Antoine Fossati					
		Junior Analyst Jade Rondy		Analyst Shane Deust					
MARKETING & COMMUNICATION MATA CAPITAL MANAGEMENT				INVESTOR SOLUTIONS MATA CAPITAL IS		CORPORATE & FINANCE SERVICES MATA CAPITAL MANAGEMENT			
Senior Associate Cécile Démoulin		Analyst Emma Champenier		Managing Director Souleymane-Jean		Managing Director Younes Arkoub		Analyst Séverine Richard	
				Managing Director Edouard Badael		Senior Analyst Marc Minelli		Junior Analyst Bazoumana Cisse	
				WEALTH MANAGEMENT		INSTITUTIONAL & UHNW SOLUTIONS			
				Director Quentin Saczewski		Analyst Salma Guennoun			
				Responsable CRM Eugénie Sassonne		Senior Analyst Arthur Chevillote			
				SOFTWARE DEVELOPEMENT MATA CAPITAL IS		FUND MANAGEMENT & MBO MATA CAPITAL IM			
				Director IT Clément Garot		Director Aurélien Nouveau		Associate Julian Montange	
						Senior Associate Basma Arid		Senior Analyst Aurélien Seret	
						Senior Associate Mehdi Boualam		Analyst Paul Blandin	
						Gestionnaire Administrative Magali Oliveira		Senior Analyst Olivier Demoulin	
								Analyst Tiffany Garnier	

* *Evaluateur indépendant Contrôleur des risques*

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG.

Il n'y a pas d'analyste ESG "dédié" mais toutes les équipes (notamment les équipes d'investissement et de gestion) sont sensibilisées aux enjeux ESG, aux outils internes déployés et au bon respect de la politique ESG. Les équipes ESG (2 ETP) se tiennent à disposition pour accompagner les collaborateurs dans la bonne complétude des grilles et si nécessaire vérifier conjointement certaines dispositions. Les équipes ESG sont à la disposition des équipes et sont pro-actives pour apporter des solutions concrètes à travers des outils internes et/ou des prestataires externes.

Pour chaque acquisition de la SCPI Osmo Energie les équipes sont accompagnées par des tiers de confiance sur les axes Energie et Carbone ainsi que sur la vérification de la politique d'exclusion. D'autres partenaires peuvent être sollicités pour apporter une expertise complémentaire ou faire des investigations plus poussées.

Un contrôle spécifique est mis en place pour assurer une bonne qualité de la complétude des grilles et de la donnée (cf 6.1)

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Depuis le 30 novembre 2018, Mata Capital IM est signataire des PRI (Principles for Responsible Investment), une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'initiative financière du PNUE et le Pacte Mondial de l'ONU qui vise à inciter les entreprises à prendre en compte les questions ESG dans leurs processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.

Afin de monter en compétence et participer à des initiatives de place, Mata Capital IM a adhéré fin 2022 à l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable). Le responsable RSE-ESG est l'interlocuteur principal, il participe notamment au Groupe de Travail sur la Sobriété Energétique.

Il est également inscrit dans la Commission ISR et le groupe de travail label ISR de l'ASPIM depuis fin 2022.

Plus récemment une nouvelle collaboratrice a intégré le Groupe de travail du label ISR de l'ASPIM en 2024.

3.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31/12/2023, 4 fonds sont labélisés ISR : Urban Convenience, Office Income, Live Income et Opportunity Invest II.

Le total de ces encours représente 759 271 513 €.

3.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2023, 4 fonds sont labélisés ISR : Urban Convenience, Office Income, Live Income et Opportunity Invest II.

Le total de ces encours représente **47,66%** du total encours immobiliers.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public géré par la société de gestion ?

A date un seul fonds ISR est ouvert au public : La SCPI Osmo Energie

4. Données générales sur le(s) fonds ISR présenté(s) dans ce Code de transparence

4.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La SCPI a pour vocation d'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.

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 renouvelables (consommer mieux).

D'autres objectifs extra-financiers sont recherchés par le Fonds relatifs à :

- L'alignement du portefeuille aux trajectoires du CRREM (Horizon 2030) ;
- L'obtention du label ISR dans l'année qui suit l'agrément
 - Objectif atteint : Osmo Energie a obtenu le label en octobre 2024;
- L'obtention d'un label (ou d'un engagement) Sobriété Énergétique pour 50% des actifs, à minima (horizon 2030).

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des émetteurs formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

En phase d'acquisition, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard des objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI. Afin d'atteindre ses objectifs de gestion extra-financiers, les actifs immobiliers seront évalués par les équipes d'investissement et sélectionnés à l'aide d'une grille ESG comprenant une trentaine de critères (déclinés en 3 niveaux) afin de noter chaque actif sur une échelle de 0 à 100 le potentiel ESG et Taxonomique de l'actif et/ou son futur potentiel avec notamment la mise en place de CAPEX/OPEX ESG.

En complément des partenaires externes interviendront systématiquement en phase de Due Diligence sur les thématiques suivantes : Energie, Carbone et vérification de la politique d'exclusion.

Le Portfolio, accompagné des équipes ESG, est en charge de vérifier la bonne application de l'ensemble des dispositions à prendre.

En phase d'acquisition compte tenu des contraintes techniques et de temps, les données qui ne seront pas collectés dans les délais devront faire l'objet d'un point de vigilance par les équipes d'asset management accompagné du property manager.

En phase de gestion, les actifs immobiliers seront évalués chaque année au regard des indicateurs ESG de la grille d'analyse, 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 aux objectifs de gestion extra-financiers de la SCPI. La Société de Gestion s'assure notamment que l'ensemble des investissements de la SCPI contribuent à l'objectif d'investissement durable défini sans porter atteinte de manière significative à aucun des autres objectifs durables, environnementaux et sociaux, définis par l'article 2 (17) du règlement SFDR en réalisant une évaluation globale de la durabilité de chaque actif.

4.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Pour s'adapter aux différentes typologies d'actif dans lesquelles la SCPI peut investir, les équipes ont créé 3 grilles distinctes : logistique, bureau et commerce, comprenant entre 31 et 32 critères



tous déclinés en 3 niveaux. Un guide a été formalisé pour détailler de façon très factuelle et opérationnelle l'ensemble de ces critères. Il est mis à jour à minima annuellement (et ponctuellement si une réglementation évolue et impact la grille d'analyse) et est consultable sur simple demande.

Les indicateurs sont répartis en trois grands piliers de la façon suivante (*en italique les indicateurs spécifiques à une typologie d'actif*) :

Pilier Environnement (50% de la notation finale) :

- Thématique Energie : Audit énergétique, Performance énergétique, Maitrise et management de l'énergie, Alimentation en énergie renouvelable, Production d'énergie renouvelable, Système de pilotage centralisé ;
- Thématique Emissions de GES : Calcul des émissions de GES, Trajectoire carbone (CRREM), Mesure de compensation/contribution carbone, Label ou certification prenant en compte l'enjeu carbone ;
- Thématique gestion des déchets : Tri et valorisation des déchets sur site par le locataire
- Thématique Gestion de l'eau : Suivi de consommation d'eau
- Thématique Biodiversité : Initiatives biodiversité

Pilier Social (25% de la notation finale) :

- Thématique Mobilité : Accessibilité au site en mobilité douce et partagée, Ville du quart d'heure, Infrastructure sur site favorisant la mobilité douce.
- Thématique Santé et confort des occupants : Dispositif qualité de l'air, Pollution du bâti et du sol, *Ambiance acoustique, Connectivité et Numérique, Certification en exploitation, Sureté et Sécurité de l'Actif, Aménagement extérieur – Aire de détente.*
- Thématique Accessibilité : Accessibilité pour tous.
- Thématique Services rendus aux occupants : Actifs équipés de services

Pilier Gouvernance (25% de la notation finale) :

- Thématique Relation locataires, usagers et riverains : Démarche Sobriété Energétique, Risque réputationnel : gestion des controverses du locataire, Annexe environnementale et clauses ESG, Sensibilisation aux dispositifs écologiques et sociaux, Enquêtes de satisfaction locataire, *Appréciation du commerce par les usagers.*
- Thématique Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Prestataires intégrant des ambitions ESG, Engagement et Implication du PM, Charte Chantier Responsable.
- Thématique Résilience : Connaissance des risques liés aux changements climatiques

A noter qu'une importance élevée a été attribuée à la pondération des indicateurs relevant des thématiques Energie et Carbone : l'énergie représente 40% du pilier environnement et le carbone représente 30% de ce dernier. En complément l'indicateur Démarche Sobriété Energétique du locataire représente 18% du pilier Gouvernance.

L'outil principale pour monitorer l'ensemble de la démarche s'appuiera sur les recommandations du CRREM qui seront suivies à l'échelle du portefeuille et des actifs immobiliers.

4.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds?

L'objectif d'investissement durable de la SCPI est 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. De ce fait les



grands principes et critères du changement climatique sont intégrés dans cette vision.

Au sein de la Grille ESG de la SCPI Osmo Energie, plusieurs critères liés de près ou du loin au changement climatique sont pris en compte et permettent de répondre à ces enjeux :

- Diminution de la pression climatique : Performance énergétique, Maîtrise et management de l'énergie, Alimentation en énergie renouvelable, Production d'énergie renouvelable, Système de pilotage centralisé, Calcul des émissions de GES, Trajectoire carbone (CRREM), Mesure de compensation/contribution carbone, Label ou certification prenant en compte l'enjeu carbone, Initiatives biodiversité
- Résilience face au changement climatique : Connaissance des risques liés aux changements climatiques

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des émetteurs (construction, échelle d'évaluation...) ?

La grille de notation des actifs du tout premier fonds Mata Capital IM labellisé ISR est le fruit d'un travail commun entre les gestionnaires d'actifs du fonds, les responsables techniques au sein de Mata Capital IM et des experts du secteur immobilier externes à Mata Capital IM : tous les indicateurs ont été vérifiés, sourcés et comparés à des données de marché par des équipes de consultants.

Cette grille est articulée autour des trois piliers E, S et G et contient une trentaine d'indicateurs choisis minutieusement pour refléter au mieux la performance des actifs étudiés et acquis (bureau et logistique).

Dans un deuxième temps, ce sont les équipes des fonds Core Plus accompagnées des équipes RSE-ISR-ESG qui en repartant de la grille ESG initiale ont élaboré des grilles spécifiques en lien avec leur stratégie et surtout la typologie des actifs concernés.

Enfin ce travail a offert une base solide respectant les exigences du label ISR pour la création des grilles ESG adaptées aux engagements de la SCPI Osmo Energie.

Le choix de repartir d'un dispositif interne existant a été fait pour maintenir une certaine homogénéité des pratiques.

Chaque indicateur constituant la note ESG de nos actifs est défini et expliqué dans un guide interne mis à jour régulièrement. Leur pondération et le choix des échelles de notation sont basés sur des études d'organismes experts de l'immobilier durable ou de la technicité du bâtiment ainsi que sur des études de marché et benchmarks. Le choix de ces indicateurs se base aussi sur les attentes du label ISR, définissant une pondération cible des piliers ESG et imposant certains de ces indicateurs.

La logique pour noter la performance de l'actif sur un indicateur donné est identique à l'ensemble des indicateurs. Chaque indicateur a donc une notation allant de 0 à 3. Ce système de notation permet de faciliter la notation de l'actif par les équipes dédiées et surtout de faire une vérification en lien avec un dispositif clair et factuel. Ainsi, peu de place est laissée à la partialité.

Les seuils des indicateurs ont généralement été choisis pour être cumulatifs : le seuil 3 ne peut pas être atteint si le seuil 2 ou le seuil 1 n'a pas été atteint. Sauf exception sur certains critères. Il s'agit essentiellement des indicateurs se rapportant à des labels, pour lesquels le label attribué avec un score le plus élevé est celui qui compte dans la note ESG, pouvant être obtenu sans passer par les seuils inférieurs de notre note. D'autres permettent de valoriser différentes initiatives avec une approche d'actions et pas forcément une logique de progressivité (les notes sont indépendantes et chaque seuil/action permet d'obtenir un point (critères de gouvernance sur la sensibilisation aux dispositifs écologiques et sociaux par exemple)).

En synthèse, l'ensemble des indicateurs forment à l'échelle d'un actif une note finale de performance ESG pouvant aller de 0 à 100, 0 correspondant à un actif non performant sur les 3 piliers E, S et G, 100 correspondant à une note de performance maximale. Chaque indicateur appartient à une thématique d'un pilier E, S ou G et chacun peut prendre des valeurs entières allant de 0 à 3, 0 constituant le plancher de notation et ne rapportant aucun point.

Chaque indicateur est ensuite pondéré selon son poids choisi dans sa thématique, puis selon le poids de la thématique dans le pilier et le poids du pilier dans la note finale (respecte des exigences du label ISR).

Une fois la note obtenue, celle-ci est comparée à une note minimale (5/100) et une note seuil (50/100) permettant ainsi de définir la stratégie à adapter pour l'actif en question.

- 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 ».
- Un actif immobilier ayant une note initiale inférieure à la Note Seuil sera affecté à la poche « Best In Progress ».

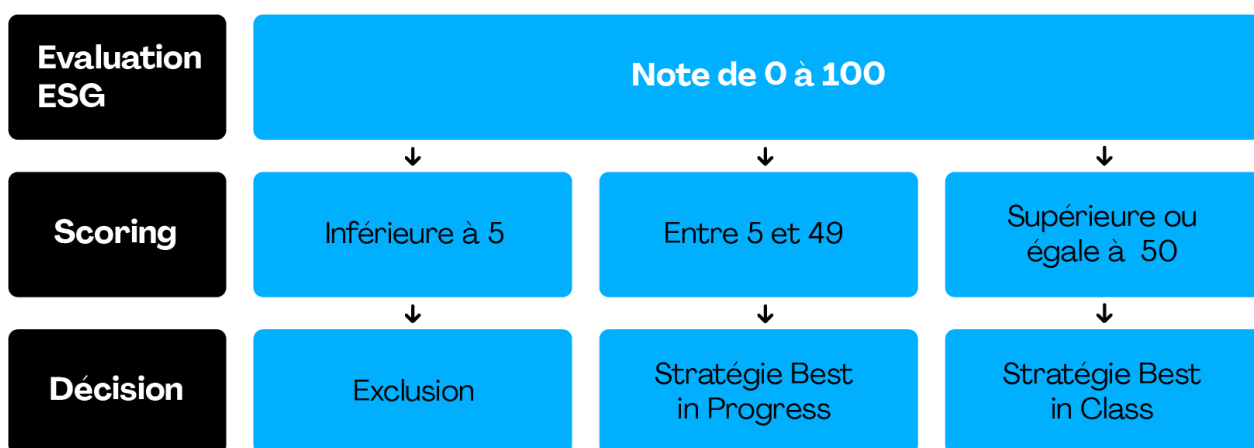


Schéma issu du document A1 : Politique ESG-OSMO Energie du dossier de labellisation ISR

4.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour annuellement par les équipes Asset Management.

Une analyse poussée des controverses est réalisée en phase acquisition, à la mise en place d'un nouveau bail ou lors du renouvellement d'un bail à travers la [politique d'exclusion de la société de gestion](#) par un tiers indépendant.

5. Processus de gestion

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?



Lors de la phase d'acquisition, l'intégralité des actifs étudiés par la SCPI Osmo Energie fait l'objet d'une notation ESG, d'une due diligence spécifique et d'un plan d'amélioration si celui-ci n'atteint pas la note seuil (voir 4.5) le cas échéant. La notation ESG ainsi que les plans d'amélioration sont ensuite mis à jour de façon annuelle durant la phase de gestion de l'actif. Le portefeuille est donc construit grâce aux différentes analyse ESG.

En complément, le travail de veille interne, les échanges avec les parties prenantes, la participation à des groupes de travail permettent d'accélérer les réflexions globales sur l'évolution de l'ensemble du dispositif et donc la construction du portefeuille.

Enfin, annuellement, une collecte et une compilation des bonnes pratiques ESG sera réalisées à l'issue des évaluations et en lien avec un travail de veille interne et externe afin d'anticiper une nouvelle version de la grille.

La grille de notation sera revue à minima au bout de 3 ans (mais peut évoluer annuellement pour adapter le dispositif à l'évolution du portefeuille, des attentes réglementaires et volontaires) pour ajuster et actualiser les données utilisées, éventuellement bâtir une nouvelle notation et inclure les modifications réglementaires. Ce système de mise à niveau de la grille au bout de 3 ans permet de garder une stabilité dans la mesure de performance et la comparabilité des actifs d'une année à l'autre.

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La prise en compte des critères relatifs au changement climatique est effectuée tout au long du cycle de vie de l'actif. Son évolution est suivie annuellement notamment à travers les grilles de scoring et des outils d'analyse de vulnérabilité et de risque climatique comme celui de notre partenaire Deepki. A date tous les actifs de la SCPI intégrés sur la plateforme ESG Deepki possèdent à minima une analyse d'exposition aux risques climatiques.

5.3. Comment sont pris en compte les émetteurs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG (hors OPC) ?

L'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI est évalué.

5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé en 2024 pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier et n'a donc pas été modifié depuis.

5.5. Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

A date aucun actif du fonds n'est investi dans des organismes solidaires.

5.6. Le ou les fonds pratiquent-ils le prêt / emprunt de titres ?

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions payables à terme.

Conformément à l'article 422-203 du RGAMF, la SCPI a été autorisée par l'assemblée générale constitutive en date du 24 novembre 2023 à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de quarante (40) % de la valeur des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette limite pourra être revue annuellement par l'assemblée générale des associés.

5.7. Le ou les fonds utilisent-ils des instruments dérivés ?

Le fonds peut détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change et de taux.

5.8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le Patrimoine de la SCPI pourra ainsi être constitué dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- de parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° 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 (« OPC I ») ou d'organismes de placement collectif immobilier professionnels (« OPPCI ») 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.

A date il n'existe pas d'investissement dans des OPC.

6. Contrôles ESG

6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

L'objectif d'investissement durable et les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif sont contrôlés tout au long du cycle de vie du fonds.

Le premier niveau est réalisé par les équipes opérationnelles qui s'assure de bien compléter les grilles en apportant les éléments de preuves associés.

L'équipe Portfolio Management et en particulier le gérant du fonds de Mata Capital IM s'assurent que l'équipe de gestion respectent la politique d'investissement ainsi que les procédures et les plans d'actions ESG définis pour ce fonds et notamment :

- La réalisation d'une analyse ESG par le biais d'une grille multicritères par les équipes Transactions à l'acquisition ;
- Le suivi des plans d'actions par les équipes Asset Manager qui se coordonnent avec

les équipes Property Manager.

Un premier niveau Bis est également ajouté afin que les équipes ESG contrôlent par échantillonnage une partie des grilles d'évaluation ESG.

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 semestriellement à la direction de Mata Capital IM.

En complément la SCPI Osmo Energie fera l'objet d'un audit annuel par une tierce partie indépendante dans le cadre de la labellisation ISR.

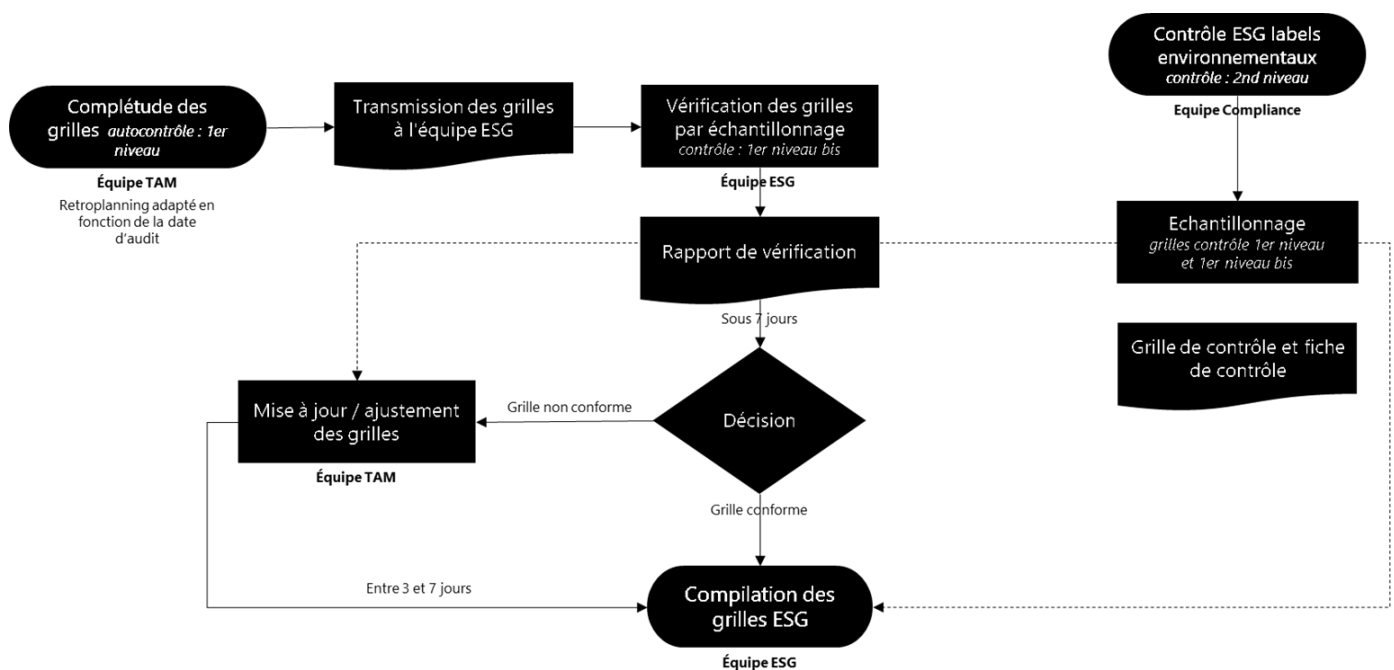


Schéma issu du document A1 : Politique ESG-OSMO Energie du dossier de labellisation ISR

7. Mesures d'impact et reporting ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds Osmo Energie se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase de due diligence (Politique d'exclusion, Audit Energétique, Grilles ESG) ;
- La mise en place et le suivi d'un plan d'actions spécifiques visant à augmenter la performance ESG des actifs en gestion tout au long du cycle de détention de l'actif ;
- Le suivi annuel des indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensembles du patrimoine de la SCPI Osmo Energie permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs immobiliers d'Osmo Energie se fait à travers 10

indicateurs détaillés ci-dessous.

Ces indicateurs seront présentés dans les reporting extra-financier annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds. Osmo Energie ne s'interdit pas d'ajouter d'autres indicateurs pouvant apporter plus de précisions sur la stratégie mise en place.

N°	Pilier	Thématique	Indicateur
1	Environnement	Energie	Audit Energétique
2	Environnement		Performance Energétique
7	Environnement	Emission de GES	Calcul des émissions de GES
8	Environnement		Trajectoire carbone (CRREM)
9	Environnement		Mesure de compensation/contribution carbone
14	Social	Mobilité	Accessibilité au site en mobilité douce et partagée
22	Social	Services rendus aux occupants	Actifs équipés de services
23	Gouvernance	Relations locataires, usagers et riverains	Démarche Sobriété Energétique
25	Gouvernance		Annexe environnementale et clauses ESG (Energie/Carbone)
28	Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Prestataires intégrant des ambitions ESG

7.3. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la société de gestion de portefeuille Mata Capital IM sont mis en ligne sur le site internet : <https://www.matacapital.com/fr/legals#s4>

Les documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SCPI Osmo Energie sont ou seront mis en ligne sur le site suivants : <https://www.osmo-energie.com/documentation-legale>

- [Note d'information](#)
- [Annexe précontractuelle](#)
- [Information sur la durabilité](#)
- [Documentation Commerciale](#)
- Bulletin Périodique d'Information
- Rapport Annuel

L'ensemble de la démarche ESG sera animée et valorisée à travers différents contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux ;
- Article sur le site internet ;
- Encart dédié sur les bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- Vidéos ;

- Média ;
- Brand Content ;
- Events.

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique de vote et de sa politique d'engagement ?

A date la société de gestion ne publie pas les résultats de sa politique de vote, l'activité de la société de gestion repose sur la gestion de fonds d'investissement alternatifs n'ayant pas vocation à détenir de titres vifs. La politique de vote est disponible sur [le site internet de la société de gestion](#).

A date la [Charte ESG](#) de la société de gestion décrit les engagements de la SGP.

Le site internet de la SCPI sera actualisé et revu régulièrement pour intégrer au fil de l'eau ces éléments une fois le label obtenu.

8. Certificat LABEL ISR



N° 2024/110932.2

Certificat
Certificate

AFNOR Certification certifie que les fonds d'investissement :
AFNOR Certification certifies that the investment fund:

Osmo Energie

gérés par :
managed by:

MATA CAPITAL IM

18 RUE JEAN GIRAUDOUX
FR-75116 PARIS 16

ont été évalués et jugés conformes aux exigences requises par :
have been assessed and found to conform to the requirements of:

Label ISR V2023

(arrêté du 3 août 2023 modifiant l'arrêté du 8 janvier 2016)

Le présent certificat, délivré dans les conditions fixées par AFNOR Certification, est valable à dater du :
This certificate, issued under AFNOR Certification rules, is valid as from:

2024-10-08

(année-mois-jour)
(year-month-day)

Jusqu'au / Until

2027-10-07

Ce document est signé électroniquement. Il constitue un original électronique à valeur probatoire.
This document is electronically signed. It stands for an electronic original with probatory value.

Julien NIZRI
Directeur Général d'AFNOR Certification
Managing Director of AFNOR Certification



Flashez ce QR Code
pour vérifier la validité
du certificat

Seul le certificat électronique, consultable sur [www.afnor.org](#), fait foi en temps réel de la certification de l'organisme.
The electronic certificate only, available at [www.afnor.org](#), attests in real-time that the company is certified.
Accreditation n°15-0030 Certification de produits et de services. Portée disponible sur [www.cofrac.fr](#). COFRAC accreditation n°15-0030 Products and services certification. Scope available on [www.cofrac.fr](#).
CERTIF 1630 5 10/2025