

M-CAPITAL

Le présent document est publié par la Société de gestion M CAPITAL PARTNERS. L'objectif est d'offrir au lecteur une vision synthétique et une compréhension globale des produits financiers catégorisés Article 8 conformément au règlement UE 2019/2088 SFDR.

INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE – FONDS ARTICLE 8

Périmètre: la présente note s'applique aux produits financiers catégorisés A8 (SFDR) qui promeuvent des caractéristiques sociales et/ou environnementales :

FCPR SELECT PROMOTION III
FPCI IMMO REMPLOI
FPCI IMMO REMPLOI III
FONDS TOURISME COTE D'AZUR

FCPR SELECT PROMOTION IV
FPCI IMMO REMPLOI II
FONDS TOURISME OCCITANIE

I. Résumé

Les produits financiers susmentionnés promeuvent des caractéristiques environnementales ou sociales. En fonction de leur stratégie d'investissement, ils ont vocation à financer des secteurs tels que le tourisme régional ou des sociétés de promotion immobilière et de marchands de biens.

Préalablement à chaque investissement, une évaluation extra-financière est réalisé par l'équipe de gestion de chaque fonds, et permet de collecter et d'analyser directement auprès des entreprises les données transmises.

M Capital Partners informe ses clients sur l'évolution de la performance ESG des fonds qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales et poursuivent un objectif d'investissement durable le cas échéant. Cette communication est réalisée annuellement.

II. Objectif d'investissement durable

Seul le FPCI IMMO REMPLOI III dispose d'un objectif d'investissement durable. Les objectifs d'investissements durables portent respectivement :

1. Sur le respect de l'un des deux objectifs d'atténuation ou d'adaptation au changement climatique conformément au Règlement Délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021, ou,

2. Sur la notion d'investissement durable telle que définie par la Société de Gestion. En l'espèce, cette dernière renvoie s'agissant des investissements sous-jacents immobiliers à l'objectif de Développement Durable de l'ONU n°11 « Villes et Communautés Durables ».

Les objectifs cibles portés par l'objectif N°11 de l'ONU visent notamment à :

- Assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable
- Renforcer l'urbanisation inclusive et durable pour tous et les capacités de planification et de gestion participatives
- Réduire l'impact environnemental négatif des villes en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion des déchets
- Favoriser l'établissement de liens économiques sociaux et environnementaux positifs entre zones urbaines, périurbaines et rurales en renforçant la planification du développement à l'échelle nationale et régionale
- Accroître le nombre de villes et d'établissements qui adoptent et mettent en œuvre des politiques et plans d'action intégrés en faveur de l'insertion de tous, de l'utilisation rationnelle des ressources, de l'adaptation aux effets des changements climatiques et de leur atténuation et de la résilience face aux catastrophes naturelles

Ainsi, pour évaluer l'atteinte des cibles portées par cet objectif N°11, la Société de gestion emploie au niveau de l'actif sous-jacent, la méthodologie suivante :

∟ En matière environnementale :

- La prise en compte de l'environnement dans la conception du projet, démontrée au moyen d'une note Environnementale supérieure ou égale à 55/100,
- S'agissant des projets sous-jacents de rénovation, une classe énergétique prévisionnelle fixée à A ou B ou à défaut, un gain de 2 classes énergétiques (par exemple, d'une classe E à une classe C),
- S'agissant des projets sous-jacents de construction, l'atteinte d'un niveau « Bâtiment Basse Consommation » ou équivalent,

∟ En matière sociale :

- L'impact social du projet tel que l'exploitation de résidence senior, de logements sociaux, de résidences de coliving, etc.
- La situation géographique de l'actif en zone de tension immobilière.

Le FPCI IMMO EMPLOI III sera investi dans des investissements durables à hauteur de 51% de son actif net.

III. Caractéristiques sociales et environnementales promues

Les caractéristiques sociales ou environnementales varient selon la nature des actifs sous-jacents. Le tableau ci-dessous regroupe les caractéristiques communes par famille de fonds.

Fonds	Caractéristiques promues (non cumulatif)	
	Environnement	Social
FCPR SELECT PROMOTION III, IV, FPCI IMMO REMPLOI I, II, III	<ul style="list-style-type: none"> o La proximité de l'actif sous-jacent aux moyens de transport à faible émission de carbone o L'existence de système de suivi des consommations énergétiques o Les initiatives en vue de réduire les émissions de CO2 o L'existence de système de régulation de débit/ de fuite d'eau et de récupération de pluie o L'intégration d'une part de matériaux biosourcés o Le respect d'une charte « Chantier verte » ou équivalente o L'existence d'actions en faveur de la biodiversité o La présence de bornes de recharges auto électriques ou le précable de places 	<ul style="list-style-type: none"> o Le déploiement d'initiatives pour favoriser le confort et bien-être des occupants o Le projet participe à revitaliser des centres villes o La transformation de bureaux et friches en logements o L'existence d'initiatives en vue de prévenir les accidents en phase de travaux o L'engagement explicite de l'opérateur en matière de lutte contre le travail illégal o La sensibilisation future des occupants aux pratiques éco responsables
SLP FONDS TOURISME OCCITANIE; SLP FONDS TOURISME COTE D'AZUR	<ul style="list-style-type: none"> o Politique environnementale o Carbone et émissions de GES o Eau, sols et déchets o Biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> o Caractéristiques et politique sociale o Conditions de travail o Développement des compétences o Egalité des chances o Santé-sécurité et bien être

IV. Stratégie d'investissement

FCPR Select Promotion III, Select Promotion IV,

FPCI Immo Remploi I, Immo Remploi II, Immo Remploi III

Ces Fonds ont pour objectif principal d'investir ou d'acquérir, directement ou indirectement, des petites ou moyennes entreprises (PME) non cotées, dont l'objet est de financer, construire, exploiter, entretenir, gérer, rénover ou développer des projets immobiliers et d'acquérir ou céder des immeubles : les Fonds privilégient les investissements dans des Sociétés Cibles ayant pour objet de financer des opérations de promotion immobilière, de réhabilitation ou de marchand de biens, principalement résidentielles, situées dans les grandes métropoles françaises.

Les Fonds investiront dans des opérations portées par des opérateurs reconnus par leur expérience et la qualité de leurs réalisations passées. Ils ont vocation à réaliser, en fonction des typologies d'opérations, plusieurs cycles d'investissement successifs.

SLP Fonds Tourisme Occitanie, Fonds Tourisme Cote d'Azur

Les Fonds ont pour objectif d'investir exclusivement des instruments de dette résultant de prêts, de tirages au titre d'ouvertures de crédit, de prêts participatifs ou d'obligations simples ou complexes, octroyés directement par le Fonds ou souscrits ou acquis par le Fonds sur le marché primaire ou secondaire, finançant des Débiteurs personnes publiques, parapubliques ou privées portant des projets touristiques dans la Région Occitanie ou Côte d'Azur s'inscrivant dans le cadre du schéma régional de développement du tourisme et des loisirs des deux Régions.

V. Répartition des investissements

Promotion de caractéristiques sociales/ environnementales : en fonction des Fonds, la part des investissements alignés sur les caractéristiques E/S varie de 70% à 90%.

Investissements durables : le FPCI Immo Remploi III doit réaliser 51% d'investissements durables.

VI. Contrôle des caractéristiques environnementales et/ou sociales

Le dispositif de contrôle interne intègre progressivement des contrôles liés aux engagements extra-financiers des produits, portant notamment sur le suivi des ratios extra-financiers et le contrôle des informations globale sur la mise en œuvre des textes de la finance durable, en compris :

- La publication des informations sur le site internet,
- La publication des informations précontractuelles et périodiques,
- La position recommandation 2020-03

Cartographie des contrôles

Nature	Périmètre du contrôle	
	Niveau entité	Niveau fonds
Publication d'information	X	X (annuel)
Préférences de durabilité		X (à compter du S1 23)
Taux de couverture ESG		X (trimestriel)
Exclusions sectorielles/ normatives	X	X (semestriel)
Ratio d'investissements durables		X (au fil de l'eau)
Autres ratios extra-financiers		X (trimestriel)

VII. Méthodologie

SLP Fonds Tourisme Occitanie, Fonds Tourisme Côte d'Azur

Les dossiers comités intègrent des développements sur la démarche de responsabilité sociale et environnementale de chaque projet, afin de permettre aux membres du Comité d'investissement consultatif de formuler un avis éclairé sur le sujet.

Si la matrice d'évaluation ESG n'a pas été réalisée, sa complétude fait l'objet d'une inscription en conditions suspensives de la signature du contrat. Une fois réalisé, les réponses apportées par le prospect font l'objet d'une relecture de cohérence de la part de l'équipe de gestion, lequel est en mesure de demander toute pièce justificative en cas de doute sur la véracité d'une réponse.

Les évaluations extra-financières font l'objet d'une mise à jour annuelle. Une clause insérée dans la documentation juridique de l'opération engage le débiteur à fournir les informations nécessaires à la mise à jour de son score ESG.

Un membre de l'équipe de gestion est désigné comme principal interlocuteur ESG au sein de son Pôle.

FCPR Select Promotion III, Select Promotion IV,

FPCI Immo Remploi I, Immo Remploi II, Immo Remploi III

Préalablement au comité d'investissement consultatif, les équipes de gestion transmettent la matrice ESG aux porteurs de projet. Une fois complétée, les réponses apportées par le prospect font l'objet d'une relecture de cohérence de la part de l'équipe de gestion, lequel est en mesure de demander toute pièce justificative en cas de doute sur la véracité d'une réponse.

Les projets peuvent être réévalués à l'achèvement des travaux.

Un membre de l'équipe de gestion est désigné comme principal interlocuteur ESG au sein de son Pôle.

VIII. Source et traitement des données

Les données ESG sont directement collectées auprès des prospectus et affiliés. En l'absence de données ESG transmises par les prospectus/affiliés, la Société de gestion n'utilise pas d'estimations.

IX. Limites aux méthodes et données

Les principales limites méthodologiques sont susceptibles de porter sur l'indisponibilité totale ou partielle, momentanée ou persistante de certaines informations ESG, empêchant l'évaluation des certains indicateurs de durabilité, ainsi que sur l'absence d'actualisation de certaines données en temps réel.

Pour assurer la qualité des données, la documentation juridique de chaque opération prévoit des pénalités pécuniaires forfaitaires en cas d'incident.

Enfin, les matrices d'évaluation sont susceptibles d'évoluer afin de s'adapter au modèle d'affaires des entreprises.

X. Diligences raisonnables

Les données extra-financières sont collectées auprès des prospectus/affiliés sur une base déclarative, et ne font pas l'objet d'un audit de vérification par un tiers indépendant. Toutefois les équipes de gestion sont sensibilisées et formés à la détection des incohérences et sont en mesure de faire remonter toute suspicion d'anomalie.

XI. Politiques d'engagement

La politique d'engagement de M Capital Partners est publiée sur le site internet de la Société de gestion et disponible au lien suivant: https://www.mcapital.fr/wp-content/uploads/M-CAPITAL_Politique_EA_2022.pdf

XII. Indice de référence

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques sociales et/ou environnementales promues par ce produit financier.