

Informations précontractuelles pour les produits financiers

(visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852)

Mise à jour au 01/02/2023

Dénomination du produit : METRONOME(ex-AEDIFICIS)
Identifiant d'entité juridique : 969500DQ7SKQKL6OF037

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

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 dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

| Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? | |
|--|--|
| <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE | <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> ayant un objectif social |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d' investissements durables ayant un objectif social : ___% | <input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables |



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

L'objectif principal de la SCPI METRONOME est de développer ses performances sociétales (y compris par le biais de la gouvernance). A cette fin, la SCPI entend :

- Recourir à des prestataires de proximité ;
- Sensibiliser les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses) ;
- Promouvoir le bien-être des utilisateurs en veillant à leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que la S.C.P.I. à un rôle à jouer en matière d'environnement en s'appuyant sur :

- L'adhésion de l'ensemble des parties prenantes en vue de diminuer les émissions de GES, les consommations d'énergie et d'eau ;
- L'utilisation d'équipements économes ;
- La maîtrise de l'impact sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

MIDI 2i a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon le pilier : selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité, énergies renouvelables, sites et sols pollués, et certifications/labels lié(e)s aux thématiques du Développement durable.
- Sociétaux : mobilité, services proposés, santé/sécurité des occupants et confort/bien-être des occupants.

Les indicateurs liés à la Gouvernance sont développés en détail à la question « Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ».

En complément de ces indicateurs de durabilité liés aux caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI, MIDI2i a déterminé des indicateurs d'impact E.S.G. pour répondre aux enjeux du label I.S.R.

Le suivi annuel de la performance E.S.G. des actifs du fonds METRONOME se fait notamment par le reporting des 8 indicateurs détaillés ci-dessous. Les indicateurs sont communiqués en part du patrimoine en m² et en valeurs dans le reporting annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

- Environnemental : consommation énergétique du portefeuille, **moyenne de rejet de GES hors fluides frigorigènes du portefeuille**
- Social : proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air, **pourcentage d'actifs du portefeuille situés à moins de 500m d'une solution de transport en commun, pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité**
- Les indicateurs d'impacts liés à la Gouvernance sont aussi développés en détail à la question « Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ».
-



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 _____

Non

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

MIDI 2i, pour le compte de la S.C.P.I. METRONOME, ambitionne de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs immobiliers qu'elle gère. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine.

La S.C.P.I. METRONOME intègre donc une approche E.S.G. dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Puis, en phase d'investissement, MIDI 2i souhaite améliorer la qualité E.S.G. des actifs via la définition d'un plan d'action visant à améliorer leur performance extra financière. Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme un enjeu important dans le secteur d'activité de l'immobilier.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie I.S.R. du présent fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation du changement climatique.

● *Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?*

Préalablement à toute acquisition, le Service Investissements évalue la performance E.S.G. de l'actif immobilier cible, selon les critères de validés dans le cadre de la labellisation mais il s'agit des critères choisis par MIDI 2i.

Pour ce faire, le Service Investissements complète la « Grille E.S.G. » des informations provenant notamment des rapports ou diagnostics réglementaires et des audits techniques diligentés par MIDI 2i et de la consultation de base de données publiques (e.g. la base BAT-ADAPT).

La complétude de cette grille permet d'évaluer la performance E.S.G. à date sous la forme d'une notation pouvant se situer entre 0 et 100.

La note E.S.G. à date de l'actif cible est ensuite comparée à la note seuil de Fonds qui est de 50/100.

Dans le cas où l'actif a une note E.S.G. en dessous de la note seuil du fonds, le Service Investissements doit proposer un plan d'amélioration de ladite note (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans, ainsi que le budget associé à ce plan d'amélioration.

Dans le cas où le plan d'actions nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, l'opportunité d'investissement est écartée par le Service Investissements.

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

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 ?**

Dans le cadre de la labellisation I.S.R. de la S.C.P.I., la dimension relative à la qualité de la gouvernance est pleinement intégrée à la stratégie d'investissement. Aussi, cette dimension est pondérée dans la notation extra-financière de chaque actif détenu par la S.C.P.I. à hauteur de 30%.

Des objectifs en matière de gouvernance ont été fixés et sont intégrés à la grille de notation extra-financière, comme suit :

- Promotion de l'économie régionale : Cette thématique permet de prendre en compte la distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement du gestionnaire et des prestataires du site afin de participer au développement économique des territoires.
- Engagement des Parties Prenantes : L'objectif est d'engager nos prestataires dans notre démarche I.S.R. au travers :
 - La signature d'une Charte d'engagement E.S.G. avec les Property Managers (i.e gestionnaires techniques)
 - La signature d'une Charte de Chantier Vert avec les prestataires de travaux intervenants sur des chantiers dont le montant est supérieur à 100 000€, sur le patrimoine considéré.
- La tenue d'un Comité vert annuel.

Et la réalisation d'un compte-rendu réalisé par le Property Manager à la suite de ses divers points semestriels de satisfaction avec les locataires sera prise en compte.

- Sensibilisation des locataires : L'objectif est d'engager les locataires dans une démarche de durabilité via l'existence d'affichages dans les parties communes de l'immeuble (panneaux de communications, flyers, etc.).

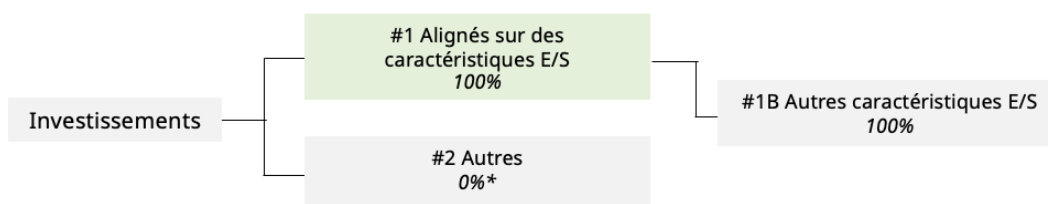
De plus, pour répondre aux exigences du Label I.S.R., MIDI 2I utilise des indicateurs d'impact liés à la gouvernance :

- Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I. situés à moins de 30 km du site,
- Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I. ayant participé à un comité vert annuel,
- Pourcentage de Property managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la S.C.I. ayant signé une charte E.S.G.



L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



100% des actifs, hors liquidité et produits dérivés, font l'objet d'une évaluation E.S.G. Le cas échéant, d'une mise en œuvre d'un plan d'actions d'amélioration de leur performance E.S.G aux fins d'atteindre les objectifs environnementales et sociales de la S.C.P.I.

* Midi2i n'a pas la possibilité de s'engager sur une part d'actif « autres » c'est-à-dire de la liquidité, car le montant varie en fonction des collectes réalisées par la S.C.P.I.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #2 Autres inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

● Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La S.C.P.I. peut recourir à des instruments financiers à terme simples de type contrats d'échange (swap), caps, floors, tunnels de taux ou option d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux liés aux financements. L'utilisation de produits dérivés à des fins d'exposition et de couverture du risque, n'a pas d'impact négatif sur les caractéristiques E/S promues par le produit financier.



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

La catégorie « Autres » se compose de la poche de liquidité de la S.C.P.I., le cas échéant, de produits dérivés, et n'intègrent pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales. De plus, il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales pour ce type d'instruments financiers.



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 :

<https://www.midi2i.com/scpi-aedificis/>