



CODE DE TRANSPARENCE

(date du 01 /02/2023)



DECLARATION D'ENGAGEMENT

MIDI 2i est une société d'ingénierie immobilière créée en 2005, devenue société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« A.M.F. »), depuis 2015.

Elle structure et gère des fonds immobiliers, ouverts ou sur-mesure, commercialisés auprès d'Institutionnels ou du Grand Public.

Convaincue du potentiel sociétal que peuvent avoir les acteurs financiers en faveur d'une économie plus responsable et du rôle qu'elle peut avoir dans le développement durable des territoires, MIDI 2i a choisi d'appliquer une démarche d'Investissement Socialement Responsable à son Fonds Grand Public : **la SCPI METRONOME**. Ce choix a été notamment guidé par ses valeurs historiques de proximité et de responsabilité avec les Régions.

Aussi, le présent Code a pour vocation d'améliorer la lisibilité et la transparence de notre démarche d'**Investissement Socialement Responsable** vis-à-vis de nos Investisseurs.

Il est inspiré du Code de transparence conçu par l'A.F.G., l'E.U.R.O.S.I.F. et le F.I.R.¹.

Il est obligatoire pour tous les fonds immobiliers ouverts au Public, et gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'A.S.P.I.M.², ayant obtenu le **label I.S.R.**

En conformité avec ce Code, MIDI 2i s'engage :

- A répondre aux questions posées concernant sa SCPI
- A préciser et valoriser l'existence de ce Code dans ses principaux documents et son site Internet (<https://www.midi2i.com/>)
- A publier sur son site Internet les réponses aux questions du Code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur. Ces réponses devront être aussi claires et précises que possible et décrire le plus justement possible les moyens et méthodologies mises en œuvre. Le cas échéant, lorsque les questions seraient partiellement incompatibles avec les fonds concernés, il sera expliqué pour quelle raison et dans quel délai la réponse pourra être apportée.

Les réponses aux questions présentes dans ce document engagent la seule responsabilité de MIDI 2i. Ce document a été réalisé dans un but d'information uniquement et ne constitue ni une offre ni une recommandation personnalisée ou une sollicitation en vue de la souscription d'un produit.

Enfin, dans le cadre de l'Article 10 de la réglementation SFDR, il est demandé aux sociétés de gestion de publier sur leur site internet, pour chaque fonds Article 8 et Article 9, un document résumant la stratégie d'investissement responsable du produit financier, les politiques d'engagement appliquées, les données utilisées... Nous assurons que

¹ A.F.G. : Association Française de Gestion (<https://www.afg.asso.fr/>) – E.U.R.O.S.I.F. : European Sustainable Investment Forum (<https://www.eurosif.org/>) – F.I.R. : Forum pour l'Investissement Responsable (<https://www.frenchsif.org/isr-esg/>)

² A.S.P.I.M. : Association Française des sociétés de placement immobilier (<https://www.aspim.fr/>)

l'ensemble des éléments demandés par l'Article 10 SFDR sont disponibles dans le présent document et répond à cette exigence réglementaire.

Les données, sauf indications contraires, présentées dans ce code, sont à jour au 31/12/2022.

SOMMAIRE

1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence.....	5
2. Données générales sur la société de gestion	5
2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code	5
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	6
2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	7
2.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	7
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	8
2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	8
2.7. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	9
2.8. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds.....	9
2.9. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapport aux encours totaux sous gestion ?.....	9
2.10. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	9
3. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence.....	10
3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	10
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	11
3.3. Quels critères E.S.G. sont pris en compte par le fonds ?	11
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	11
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?.....	12
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	12
4. Processus de gestion	12
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	12
4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	12
4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir	13

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	13
4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire ? (cf. <i>article L. 3332-17-1 du code du travail</i>)	13
4.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	13
5. Contrôle ESG.....	13
5.1. 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 fonds ?13	
6. Mesures d'impact et reporting ESG.....	14
6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?.....	14
6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?.....	14
6.3. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?.....	15
6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	16

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds METRONOME :

IMMATRICULATION	VISA AMF	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GEOGRAPHIQUES	STRATEGIES DOMINANTES	DATE OBENTATION DU LABEL I.S.R.	LIEN VERS LA DOCUMENTATION JURIDIQUE
852 697 861 RCS Toulouse	19-23 du 11/10/2019	Bureaux , commerces, locaux d'activités, logistique	Métropoles, au sens de l'art. L.5217-1 du Code Général des Collectivités territoriales, et leurs aires urbaines situées sur le territoire français	Best-In Progress	06/12/2021	https://www.midi2i.com/scpi-Métronome/

Le label I.S.R. est un label public, et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance.

Il 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 E.S.G. dans leurs processus d'investissement et de gestion.

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.

2. DONNES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

2.1. NOM DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION EN CHARGE DU OU DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

La Société de gestion de la SCPI METRONOME est MIDI 2i, S.A.S., immatriculée au R.C.S. de Toulouse, sous le numéro : 487 674 731, dont le siège social est basé au 11 Allées du Président Roosevelt, 31000 TOULOUSE.

MIDI 2i est une société d'ingénierie immobilière créée en 2005, devenue société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« A.M.F »), depuis 2015. Elle est filiale de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées et appartient au Groupe B.P.C.E.

Acteur historique du Groupe en matière de Fonds immobiliers « sur-mesure » spécialisés dans l'immobilier d'entreprises en région, MIDI 2i décide, en 2019, de proposer son savoir-faire au Grand Public en créant sa première SCPI : METRONOME.

MIDI 2i structure des fonds immobiliers et met en œuvre des stratégies d'investissement immobilières de proximité visant à soutenir le développement des régions.

En sus, elle s'est également engagée dans des activités de capital-investissement visant au financement de projets d'Énergies Renouvelables ou le rachat de projets déjà opérationnels pour le compte d'Investisseurs Institutionnels.

2.2. QUELS SONT L'HISTORIQUE ET LES PRINCIPES DE LA DÉMARCHÉ D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Créée sur l'impulsion de la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées et appartenant au Groupe B.C.P.E, MIDI 2i est l'acteur historique du Groupe en matière de structuration de Fonds immobiliers « sur-mesure » spécialisés dans l'immobilier d'entreprises en régions.

Depuis sa création, en 2005, MIDI 2i met en œuvre des stratégies d'investissement de conviction et de proximité visant à soutenir le développement des régions, persuadée que la croissance économique nationale ne va pas sans le dynamisme des territoires.

L'un des objectifs de MIDI 2i au travers des Fonds d'investissement immobiliers qu'elle gère est de donner du sens à l'immobilier en étant utile à l'économie locale.

En 2019, MIDI 2i décide de mettre à disposition du Grand Public son expérience professionnelle en créant sa première SCPI : METRONOME (anciennement Aedificis).

A ce jour, les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« E.S.G. ») prennent de plus en plus d'importance dans notre économie et doivent être pris en compte pour concourir à un monde durable.

Convaincue du potentiel sociétal que peut revêtir la SCPI METRONOME, MIDI 2i s'est donc orientée naturellement vers une démarche progressive d'Investissement Socialement Responsable pour ce fonds en favorisant :

- Le recours au savoir-faire de prestataires de proximité ;
- L'écoute et le dialogue avec les locataires et prestataires sur les enjeux E.S.G. par le biais d'échanges réguliers et d'actions vertueuses (eg. Charte ESG) ;
- Le bien-être des locataires : santé, sécurité, confort, modularité (eg. qualité de l'air intérieur, équipements, système de vidéosurveillance, accès aux transports, présence de services).

Par ailleurs, MIDI 2i considère que la SCPI. 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

2.3. COMMENT LE FONDS A-T-IL FORMALISÉ SA DEMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE ?

Pour formaliser sa démarche d'investisseur responsable et pour pouvoir la justifier auprès des Tiers, MIDI 2i a entamé une démarche d'obtention du label I.S.R. Immobilier, en faveur de la SCPI METRONOME.

Pour ce faire, elle s'est fait accompagner par les services de la Société Ethiket.

Ce label lui a été attribué, depuis le 06/12/2021, au terme d'un processus strict de mesures de diligences menées par un organisme indépendant.

2.4. COMMENT EST APPREHENDÉE LA QUESTION DES RISQUES/OPPORTUNITÉS ESG DONT CEUX LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Pour MIDI 2i, sans l'action collective et concertée de l'ensemble des Parties Prenantes de la sphère économique, les risques environnementaux et particulièrement ceux liés au changement climatique surviendront de plus en plus fréquemment et auront des impacts négatifs à l'échelle planétaire.

MIDI 2i estime que la prise en compte des risques sociétaux (en ce compris les risques liés à la gouvernance) des acteurs économiques dans la gestion des fonds immobiliers est primordiale pour limiter la survenance d'aléas climatiques et technologiques, destructeurs pour l'écosystème de la planète.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que le parc immobilier nécessite l'application d'actions d'amélioration continue dans le temps que les actifs immobiliers soient neufs ou anciens pour limiter l'impact de ces risques.

Aussi, MIDI 2i a identifié et évalué les risques de durabilité³ auxquels est exposée la SCPI METRONOME, afin de les prendre en compte dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement socialement responsable (I.S.R.) et de son dispositif de maîtrise des risques. Les risques de durabilité sont réévalués une fois par an et recensés au sein de la Cartographie des risques de MIDI 2i.

A notamment été identifié et évalué comme risque de durabilité le risque d'obsolescence des actifs immobiliers liés aux changements climatiques. Ce risque fait l'objet d'une vigilance particulière par MIDI 2i. Ce suivi permet ainsi d'anticiper les pertes de valeurs vénales et locatives et de rapprocher les intérêts respectifs des locataires et des investisseurs tout en réduisant l'empreinte environnementale de l'immobilier.

D'une manière générale, la prise en compte des risques liés à l'Environnement, au Social et à la Gouvernance dans la mise en œuvre des stratégies I.S.R. se traduit par l'établissement d'une note E.S.G. à l'aide d'un outil d'évaluation interne (la « Grille E.S.G. »), l'établissement d'une note E.S.G. cible et d'un plan d'actions d'amélioration de la note E.S.G.

³ L'art. 2 du Règlement « S.F.D.R » définit le risque de durabilité comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ». L'art. L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'Art. 29 de la Loi Energie-Climat) inclut dans les risques de durabilité, en particulier, les risques associés au changement climatique ainsi que ceux liés à la biodiversité.

Spécifiquement pour les risques liés au changement climatique, MIDI 2i s'appuie de l'outil BAT ADAPT.

2.5. QUELLES SONT LES ÉQUIPES IMPLIQUÉES DANS L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

La démarche d'investissement responsable est pilotée par le Directeur Général- Pôle Immobilier qui s'appuie sur l'équipe « I.S.R. » pour sa mise en œuvre.

L'équipe « I.S.R. » est composée d'un membre de chaque service de l'entreprise

- Le Président de Midi2i
- Le Directeur Général Pôle Immobilier et Responsable ESG
- Un collaborateur du Service Investissement
- Un collaborateur du Service Asset Management
- Un collaborateur du Service Conformité
- Un collaborateur du Service Fund Management
- Un collaborateur du Service Relation - Associés
- Un collaborateur du Service Juridique
- Un collaborateur du Service Communication

L'équipe « I.S.R. » qui a pour missions de :

- Concrétiser des actions ESG sur les actifs immobiliers de la société de gestion de portefeuille,
- Mettre en place des démarches liées au Développement durable au sein de la société,
- Sensibiliser les collaborateurs aux diverses thématiques liées au Développement durable,
- Former chacun des métiers clés de la gestion ISR aux enjeux de l'ISR.
- Mener et suivre la démarche de labellisation ISR Immobilier.

2.6. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES OU EXTERNES UTILISÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR CONDUIRE ET PRENDRE EN COMPTE L'ANALYSE ESG ?

Préalablement à toute acquisition, le Service Investissements évalue la performance E.S.G. de l'actif immobilier cible, grâce à un outil d'évaluation interne à MIDI 2i : la « Grille E.S.G. ». Cet outil est alimenté à partir d'informations provenant notamment des rapports règlementaires et des audits techniques diligentés par MIDI 2i et de la consultation de base de données publiques (e.g. la base BAT-ADAPT). La performance E.S.G. se traduit par l'établissement d'une note donnant lieu à la définition d'un plan d'actions d'amélioration de ladite note et le calcul d'une note E.S.G. cible, matérialisés dans la « Grille E.S.G. ».

Les notes E.S.G. et le plan d'actions d'amélioration de la note font l'objet d'une présentation dans le cadre du Comité Allocations et Investissements (« C.I.A. »).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, le Service Asset Management pilote les plans d'actions d'amélioration des notes E.S.G. A ce titre :

- Il soumet à validation du Comité Asset Management l'avancement du plan d'actions dans le respect du Business Plan ;

- Il s'assure de la mise en œuvre des actions d'amélioration à la suite des décisions prises en Comité Asset Management (« C.A.M. ») ;
- Il réévalue annuellement les notes E.S.G. et adapte le plan d'actions en fonction et en cohérence avec le Business Plan.

Enfin, depuis 2020 la société SINTEO, par l'intermédiaire des Administrateurs de Biens accompagne MIDI 2i dans le cadre des dispositions liés à la mise en œuvre du Décret Tertiaire.

2.7. DANS QUELLES INITIATIVES CONCERNANT L'EXTRA-FINANCIER LA SOCIÉTÉ DE GESTION EST-ELLE PARTIE PRENANTE ?

MIDI 2i a initié, depuis 2019, une démarche R.S.E. en son sein visant à prendre en compte les attentes des collaborateurs sur plusieurs thématiques comme le bien-être au travail, le droit à la déconnexion, les actions de protection de l'environnement etc. Cette démarche se traduit par la mise en place d'enquêtes, de séminaires, d'une équipe dédiée à la « R.S.E. » et de participations à des événements tels que le World Clean Up Day⁴.

En outre, MIDI 2i s'engage à renforcer son dispositif de formation des Collaborateurs sur les thématiques portant sur les enjeux « E.S.G. »⁵.

Par ailleurs, elle envisage à terme de rejoindre la démarche PRI de l'ONU.

2.8. QUEL EST L'ENCOURS TOTAL DES ACTIFS AVEC UNE DÉMARCHE ISR DU FONDS

Au 31/12/2022, la SCPI METRONOME a une capitalisation de 67 526 400 €. Cette information est issue bulletin trimestriel d'information, au 31/12/2022.

2.9. QUEL EST LE POURCENTAGE DES ACTIFS AVEC UNE DÉMARCHE ISR DU FONDS RAPPORT AUX ENCOURS TOTAUX SOUS GESTION ?

Au 31/12/2022, les encours immobiliers de MIDI 2i gérés selon une démarche ISR (patrimoine METRONOME) représentent 6% de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

2.10. QUELS SONT LES FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR OUVERTS AU PUBLIC, GÉRÉS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Au 31/12/2022, MIDI 2i gère un fonds labellisé I.S.R. : la SCPI METRONOME.

⁴ [World Clean-up Day 2021 et 2022](#)

⁵ Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR PRÉSENTÉE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1. QUEL(S) EST (SONT) LE(S) OBJECTIF(S) RECHERCHÉ(S) PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU FONDS ?

MIDI 2i, pour le compte de la SCPI 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. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice de la SCPI.

L'objectif principal de la SCPI 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 ;
- Influencer 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.

L'objectif complémentaire de la SCPI vise à acquérir et gérer des bâtiments économes en ressources et à maîtriser l'impact sur le dérèglement climatique. Ainsi, la SCPI s'efforcera de :

- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments ;
- Contrôler les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR6, la politique ISR de METRONOME reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance).

En cohérence avec ses objectifs ISR, la pondération des domaines E, S et G choisie pour la SCPI se décompose de la manière suivante :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	Pondérations choisies - SCPI METRONOME
Environnement (E)	30 - 60 %	30 %
Social (S)	20 - 50%	40 %
Gouvernance (G)	20 - 30 %	30 %

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des dépenses et investissements qui pourraient avoir à court terme une incidence sur la performance financière du fonds. Cependant, MIDI 2i, gestionnaire de la SCPI METRONOME, est convaincue que la prise en compte des critères ESG dans le processus d'acquisition, de gestion et de cession des immeubles deviendra progressivement un facteur de préservation de ses valeurs vénales et locatives. Ainsi, l'ISR permet de rapprocher les intérêts respectifs des locataires et des investisseurs.

⁶ Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

3.2. QUELS SONT LES MOYENS INTERNES ET EXTERNES UTILISÉS POUR L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS FORMANT L'UNIVERS D'INVESTISSEMENT DU FONDS ?

L'évaluation E.S.G. des actifs immobiliers et son suivi sont réalisés respectivement par l'équipe Investissement et l'équipe Asset Management de MIDI 2i, sous la Responsabilité du Directeur Général – Pôle Immobilier, également Responsable E.S.G. de MIDI 2i. Pour établir et suivre les évaluations E.S.G., les équipes récoltent les données via des Sites de données publiques, les gestionnaires techniques et locatifs des immeubles, via des experts mandatés (e.g. bureaux techniques, cabinets de conseils etc.) et les analyse via un outil développé en interne.

Le respect des politiques et des procédures en matière d'I.S.R. est vérifié à plusieurs niveaux :

- Par le biais d'un contrôle de premier niveau réalisé par le Responsable E.S.G., le cas échéant, une personne sous sa supervision
- Par le biais d'un contrôle de 2nd niveau réalisé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).
Par le biais d'audits périodiques assurés par le Direction de l'Audit Interne de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées.

3.3. QUELS CRITÈRES E.S.G. SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance E.S.G., 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 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, 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.
- **Gouvernance** : promotion de l'économie régionale, résilience face au changement climatique, relations avec les locataires, relations avec les prestataires et relations avec les gestionnaires techniques.

3.4. QUELS PRINCIPES ET CRITÈRES LIES AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES SONT PRIS EN COMPTE PAR LE FONDS ?

MIDI 2i souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale et à ce titre intègre plusieurs démarches :

- Une **estimation des risques immédiats ou visibles** préalablement à l'acquisition et tout au long de la durée de détention de l'actif immobilier. Pour ce faire, elle a recours à des auditeurs techniques ou à la consultation de bases

de données telles que la base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'Observatoire Immobilier Durable est utilisée. Cette dernière permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
 - Sécheresses ;
 - Retrait et gonflement des argiles ;
 - Inondations ;
 - Submersion marine.
- **Un suivi régulier du risque d'obsolescence des actifs** : L'obsolescence se traduit comme une inadaptation d'une offre à une demande. Elle peut être constatée ou potentielle. L'obsolescence expose l'actif immobilier à un risque de baisse de valeur. L'obsolescence d'un actif immobilier tient principalement à sa localisation, à ses caractéristiques techniques et à son adéquation avec les usages de ses locataires actuels ou potentiels. L'analyse de ce risque est importante dans le cadre de la préservation des intérêts des investisseurs. Elle doit permettre une prise de décision à deux niveaux :
 - Au niveau opérationnel : décision d'un plan de travaux ou de rénovation de l'actif et/ou décision d'arbitrage
 - Au niveau comptable : décision de dépréciation de l'actif.

3.5. QUELLE EST LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS (CONSTRUCTION, ÉCHELLE D'ÉVALUATION...) ?

Cf Annexe N°1 : Note de Méthodologie

3.6. À QUELLE FRÉQUENCE EST RÉVISÉE L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci. Lors du comité « I.S.R » qui se réunit annuellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'amélioration sont mis à jour le cas échéant. Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1. COMMENT LES RÉSULTATS DE LA RECHERCHE ESG SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Dans le fonds MÉTRONOME, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

4.2. COMMENT LES CRITÈRES RELATIFS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE SONT-ILS PRIS EN COMPTE DANS LA CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;

- La biodiversité ;
- La résilience.

La SCPI MÉTRONOME intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, MIDI 2i souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation. 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 ISR du présent fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation du changement climatique.

4.3. COMMENT SONT PRIS EN COMPTE LES ACTIFS PRÉSENTS DANS LE PORTEFEUILLE NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE ANALYSE ESG ? PRÉCISEZ JUSQU'A QUELLE HAUTEUR LE FONDS PEUT EN DÉTENIR

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

4.4. LE PROCESS D'ÉVALUATION ESG ET / OU PROCESSUS DE GESTION A-T-IL CHANGÉ DANS LES DOUZE DERNIERS MOIS ?

Le processus d'évaluation ESG et le processus de Gestion n'ont pas été modifiés durant les douze derniers mois.

4.5. LE FONDS CONTRIBUE-T-IL AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ? (CF. ARTICLE L. 3332-17-1 DU CODE DU TRAVAIL)

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

4.6. LE OU LES FONDS INVESTISSENT-ILS DANS DES OPC ?

Au 31/12/2022, le fonds n'avait pas investi dans des OPC.

5. CONTROLE ESG

5.1. QUELLES SONT LES PROCÉDURES DE CONTROLES 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 FONDS ?

Le dispositif de contrôle de MIDI 2i intègre la vérification du respect et de la conformité des politiques et des procédures E.S.G., selon différents niveaux :

- Par le biais d'un contrôle de premier niveau réalisé par le Responsable E.S.G., le cas échéant, une personne sous sa supervision
- Par le biais d'un contrôle de 2nd niveau réalisé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).
- Par le biais d'audits périodiques assurés par le Direction de l'Audit Interne de la Caisse d'Épargne Midi Pyrénées

Le fonds METRONOME fera l'objet d'une labellisation ISR Immobilier impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

Enfin, pour s'assurer de la maîtrise des pratiques en matière d'E.S.G., la Société de gestion à engagé une démarche de formation continue de ses Collaborateurs.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

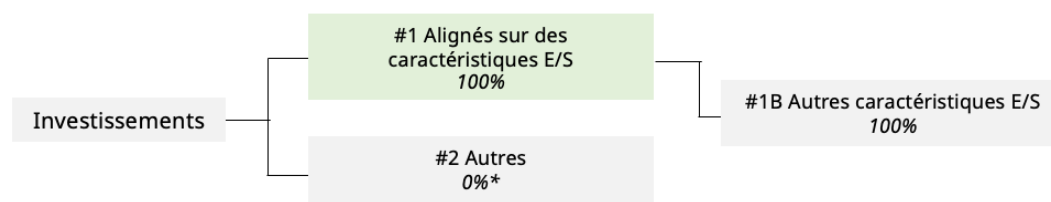
6.1. COMMENT EST ÉVALUÉE LA QUALITÉ ESG DU FONDS ?

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

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'amélioration visant à augmenter la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine du fonds METRONOME permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

Par ailleurs, pour maintenir la qualité ESG du fonds, MIDI 2I se fixe pour la SCPI des engagements en matière d'allocation d'actifs et distingue 2 poches d'investissements. Effectivement, 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 SCPI.

* 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 SCPI.



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.

Cette représentation graphique des allocations d'actifs est disponible dans l'annexe à la note d'information de la SCPI.

6.2. QUELS INDICATEURS D'IMPACT ESG SONT UTILISÉS PAR LE FONDS ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds METRONOME se fait via 8 indicateurs détaillés ci-dessous. Les indicateurs seront communiqués en part du patrimoine (nombre d'actifs par rapport au nombre total d'actifs) et en valeurs dans le

reporting annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
Environnemental	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (parties communes et privatives en kW hEF/m²occupés/an) * • Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre hors fluides frigorigènes du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (moyenne rejet kg eq CO₂/m²/an) *
Social	<ul style="list-style-type: none"> • Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m²) • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m²) • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m²)
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> • Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME situés à moins de 30 km du site (en m²) • Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m² occupés) • Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG (en m²)

6.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MÉDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION EXTRA-FINANCIERE DU FONDS ?

La démarche de labellisation ISR Immobilier sera valorisée via les canaux suivants :

Internet :

- **Le site internet de Midi2i** (<https://www.midi2i.com>) par :
 - Le logo du Label ISR est intégré et visible depuis la page SCPI ;
 - Une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR y est intégrée ;
 - Une bannière annonce la labellisation et ses engagements sur l'extranet ;
 - L'onglet « Actualité / Communication » du site internet qui est alimenté par les articles de presse qui traitent de la SCPI et de ses différents engagements au travers du label ISR ;
 - La publication de documents définissant la démarche ISR de la SCPI. METRONOME

Nom du document	Fréquence de diffusion
Code de transparence	Annuelle
Bulletins trimestriels	Trimestrielle
Rapports extra financiers	Annuelle

Rapports annuels	Annuelle
Objectifs ISR	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Annuelle
Plaquette commerciale	Annuelle

- **L'utilisation des réseaux sociaux :**

- Des publications seront postées régulièrement sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter : description de nos différents piliers d'engagement, présentation de la pondération, nos différentes acquisitions conformément à notre politique d'engagement...

Supports imprimés :

- Des communiqués de presse relatifs à la labellisation et lors de chaque acquisition seront diffusés auprès de la presse financière, immobilière et environnementale. Ils témoigneront du respect de nos engagements ESG ;
- La plaquette commerciale présentera les objectifs de la SCPI l'ensemble de ses engagements au travers de sa politique d'investissement sociale et responsable sur une page dédiée au label ISR ;
- Les Bulletins trimestriels traitent de l'actualité de la SCPI. Les nouveaux actifs seront présentés avec leurs notations ESG (origine / cible) ;
- Le support de présentation commerciale « teaser » est utilisé dans le cadre du développement du réseau de distribution de la SCPI. Il présente l'histoire de la SCPI, sa démarche ISR ainsi que l'ensemble des actifs de la SCPI selon leur notation et leurs objectifs de progression ;
- Un rapport extra financier sera adressé une fois par an aux associés. Il traduira les implications environnementales, sociétales et de gouvernance de la SCPI et permettra de quantifier son impact sur l'ensemble des dimensions. L'ensemble des actifs seront présentés avec leurs notations ESG (origine / actualisée / cible)

6.4. LA SOCIÉTÉ DE GESTION PUBLIE-T-ELLE LES RÉSULTATS DE SA POLITIQUE D'ENGAGEMENT VIS-A-VIS DES PARTIES PRENANTES CLÉS DU FONDS ?

MIDI 2i publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site internet via l'ensemble des documents listés dans le tableau ci-dessus.

Annexe 1 : Méthodologie de notation ESG

ANNEXE 1

METHODOLOGIE DE NOTATION ESG

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par MIDI 2i et présents dans le fonds METRONOME.

Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds METRONOME. Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la SCPI METRONOME.

COMITES

COMITES INTERNES

- Comité de suivi ISR

SOMMAIRE

1. Collecte des données ESG	18
2. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs	19
2.1. Elaboration de la grilles ESG.....	19
2.2. Identification et pondération des critères ESG	19
2.3. Identification et pondération des thématiques ESG.....	19
2.4. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif.....	23
3. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG	25
4. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG	26

7. COLLECTE DES DONNEES ESG

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique réalisé par un bureau d'étude sera complété d'un inventaire détaillé pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par les gestionnaires techniques, pilotés par les équipes d'Asset Managers.

La vérification des données collectées sera effectuée par les équipes d'Asset Management, chargé de veiller à la cohérence des données exploitées. Dans le cas où des données incohérentes seraient identifiées, elles prendront contact avec l'interlocuteur concerné (gestionnaire technique, locataire, exploitant, etc.). Cet échange, permettra de recueillir des informations complémentaires si nécessaire.

Au 31/12/2022, le portefeuille de la SCPI METRONOME compte **8 actifs**. Ainsi, la taille permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur une grille au format Excel. Toutefois, le projet d'un outil informatique dédié au suivi ISR est en cours de réflexion par MIDI 2i, afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde des données ESG, de garantir la fiabilité et l'actualisation des données issues de diverses sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil permettra d'obtenir une réelle base de données, ainsi qu'un historique.

Enfin, MIDI 2i fait appel au bureau d'étude SINTEO pour proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergies (et des charges associées), et ce, au profit des locataires et dans le respect du Dispositif éco-énergie tertiaire. Les émissions de gaz à effet de serre s'en verront par la même occasion réduite.

Des limites liées à l'utilisation, la disponibilité, la fiabilité et l'accessibilité de ces données ont été identifiées par MIDI 2i notamment car certaines données nécessitent la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives (par exemple : la consommation énergétique). De plus, l'utilisation de sources de données publiques (par exemple : BAT-ADAPT) peut impliquer un faible taux de couverture des données.

8. METHODOLOGIE D'ANALYSE ET D'EVALUATION ESG DES ACTIFS

8.1. ELABORATION DE LA GRILLES ESG

Une grille d'évaluation ESG a été construite sur Excel par l'équipe en charge de l'ISR au sein de MIDI 2i, accompagnée du cabinet de conseil ETHIKET. Cette grille comprend 32 critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs de MIDI 2i, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds METRONOME. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'action.

La grille ESG est un véritable outil de contrôle et de suivi ESG pour chaque actif.

8.2. IDENTIFICATION ET PONDERATION DES CRITERES ESG

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour tous les critères de la grille ESG. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), ou encore, par le Gouvernement (Ministère de la Transition écologique et ministère de la Fonction Publique) pour calculer par exemple la performance énergétique et carbone des actifs ;
- Selon les réglementations françaises et Européennes en vigueur qui impactent le secteur de l'Immobilier, telle que la Taxonomie Verte Européenne, le Code de la Construction et de l'Habitation, etc. ;
- Selon des référentiels généralistes et autres sources documentaires (référentiel de certification HQE™ Bâtiments Tertiaires en exploitation, etc.) ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

8.3. IDENTIFICATION ET PONDERATION DES THEMATIQUES ESG

Les thématiques ESG prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- *Performance énergétique :*

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privées (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, selon les mesures du **Dispositif**

éco-énergie tertiaire⁷, ainsi que de valoriser des moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique.

Également, la prise en compte du type d'énergie principal produisant le chauffage, rafraîchissement/climatisation sur le site, ainsi que l'efficacité énergétique des installations CVC seront considérés.

- *Emissions de GES :*

Ici, il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans *le Baromètre de l'OID 2020* (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

Le suivi des fluides frigorigènes des équipements présents sur le site sera aussi pris en considération.

- *Biodiversité :*

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- *Gestion des déchets :*

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets triés au sein d'un actif.

- *Certifications et labellisations :*

Les certifications et/ou labellisations de l'immeuble en faveur d'un immobilier responsable seront valorisés dans cette partie.

- *Gestion de l'eau :*

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les équipements et/ou dispositifs permettant une meilleure gestion de l'eau et son économie (présence de sous-comptages, présence d'équipements économes en eau, etc.).

- *Energies renouvelables (ENR) :*

Ici, l'alimentation des parties communes de l'actif par un fournisseur d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables sera mise en avant.

- *Sites et sols pollués :*

Pour cette dernière thématique du pilier environnemental, il s'agira de prendre en considération les actifs dont le foncier aura bénéficié d'une dépollution du sol à sa construction ou réhabilitation.

Concernant la prise en compte des Aspects Sociaux/Sociétaux (pilier S) :

- *Mobilité :*

Pour cette thématique, la distance séparant chaque bâtiment d'un type de transport en commun/public sera mesurée. Seront valorisés les transports en commun présents à moins de 500m

⁷ La nouvelle réglementation « Dispositif éco-énergie tertiaire » qualifie l'avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique au regard d'objectifs relatif ou absolu. La notation va d'un niveau de performance énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

et ceux présents entre 500m et 1km de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur nature et leur proximité.

Par ailleurs, la mobilité douce sera promue en valorisant :

- La mise en place d'un service de covoiturage au sein de l'immeuble (ou à proximité) pour les utilisateurs du site ;
- La présence de mesures conservatoires destinées à la recharge des batteries des véhicules légers ;
- La présence d'un local et/ou d'équipements favorisant l'utilisation des vélos/trottinettes.

- *Confort, bien-être et mobilité des occupants :*

Il s'agit de valoriser sur un actif :

- Les aménagements intérieurs et les équipements favorisant le bien-être des occupants en les pondérant selon leur nombre.
- La présence de services au sein du bâtiment ou à moins de 800m.
- La proximité aux transports en commun.

- *Santé et sécurité des occupants :*

Le nombre d'équipements de sécurité présents sur le site seront pris en compte, ainsi que les dispositifs d'accessibilité sécurisés sur la parcelle (pour favoriser les déplacements piétons).

Enfin, la part du patrimoine de la SCPI pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (Norme AFNOR XP-X 43-40 ou équivalent) sera valorisée.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- *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 ISR au travers de la signature :

- d'une Charte d'engagement ESG avec les Property Managers (i.e gestionnaires techniques)
- 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.

En outre, seront valorisés la mise en place d'un Plan Pluriannuel comprenant les enjeux ESG, et d'un Plan de Continuité d'Activité par le Property Manager.

Enfin, 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 :*

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'affichages dans les parties communes de l'immeuble (panneaux de communications, flyers, etc.).

Sera également valorisé la réalisation d'un comité vert annuel.

- *Résilience au changement climatique :*

Pour cette dernière thématique, le but est d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, évalués selon l'outil Bat-ADAPT.

Piliers	Thématiques	Nombre de critères par thématique
E	Energie	4
	GES	2
	Biodiversité	1
	Ressources et déchets	1
	Certifications & labellisations	1
	Eau	1
	ENR	1
S	Sites & sols pollués	1
	Mobilité	5
	Confort & Bien-être	3
G	Santé & sécurité	2
	Promotion de l'économie régionale	2
	Engagement des prestataires	5
	Sensibilisation des locataires	2
	Résilience au changement climatique	1
TOTAL		32

Répartition des critères par pilier et thématique

Les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Ce choix a notamment été guidé par les valeurs historiques de proximité et de responsabilité de MIDI 2i vis à vis des Régions. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est donc le suivant :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	Pondérations choisies - SCPI METRONOME
Environnement (E)	30 - 60 %	30 %
Social (S)	20 - 50%	40 %
Gouvernance (G)	20 - 30 %	30 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

8.4. DEFINITION DE LA NOTE SEUIL DU FONDS ET NOTE ESG DE L'ACTIF

MIDI 2i, pour le compte de la SCPI METRONOME, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »⁸. Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds (NSF) a été définie à **50/100**. Elle a été élaborée en évaluant sur la grille ESG du fonds, « un actif fictif type » représentatif de l'univers d'investissement de METRONOME. En cohérence avec les exigences du *Label ISR*, l'évaluation est basée sur :

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR du fonds ;

⁸ Actifs dont la note ESG est en dessous de la note seuil du fonds.

- La réglementation ;
- Les données et référentiels tangibles.

De fait, le niveau correspondant à la présente NSF est cohérent avec la capacité de la société de gestion. D'autre part, le niveau de performance des critères qui sont directement mentionnés dans les objectifs du fonds atteint le niveau de performance cohérent avec lesdites ambitions du fonds.

A partir de la NSF, deux typologies d'actifs sont définies :

- **Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil.** Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- **Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil.** Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par MIDI 2i pour le fonds METRONOME et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

En particulier, les critères ne s'appliqueront pas tous, ou ils ne s'appliqueront pas de la même façon à chacun des actifs du fonds. Ceci explique que des immeubles performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères. C'est le cas par exemple du critère relatif à la mise en place d'une charte chantier vert, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation. De la même manière, le fonds ayant vocation à acquérir également des actifs en état futur d'achèvement à la suite d'un contrat de VEFA, des critères tels que la mesure de la consommation énergétique ne pourra être renseigné avant l'exploitation du site et la récolte de données suffisamment exploitables.

Par conséquent, **la note de 100 n'est pas un objectif** à atteindre.

Pour commencer, avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de Due Diligences. Les données sont ensuite renseignées dans le fichier Excel qui permettra d'en calculer la note ESG.

Ensuite, dans le cas où l'actif à une note en dessous de la note seuil du fonds, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (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. Ce dernier doit être chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique et intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Annuellement, un suivi de l'évaluation ESG de chacun des actifs et de la mise en œuvre d'un plan d'amélioration associé (si nécessaire) sera réalisé.

Ainsi, un Comité de suivi ISR se tiendra annuellement, notamment pour suivre et contrôler plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.



Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

9. ECHEANCES DE MISE EN ŒUVRE DE LA METHODOLOGIE D'ÉVALUATION ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, METRONOME fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- **Confort & bien-être / santé & sécurité :**

MIDI2i s'engage à avoir pour **90%** de son patrimoine (en surface) **plus de 4 équipements** favorisant le bien être, le confort ou la sécurité des utilisateurs, selon les critères définis dans la grille ESG.

En outre, MIDI 2i s'engage d'ici **2024** à mesurer la **qualité de l'air** sur **70%** de son patrimoine (en surface).

- **Mobilité :**

MIDI2i s'engage à avoir sur **95%** de son patrimoine (en surface) **une solution de transport en commun situé à moins de 500m**.

Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- **Promotion de l'économie régionale :**

MIDI 2i s'engage d'ici **2024** à recourir à **80%** de gestionnaires techniques dont l'antenne locale est située à **moins de 30km** de l'actif.

- **Engagement des gestionnaires techniques :**

MIDI 2i intégrera ses objectifs ISR dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations (pour les mandats en place, signature via avenant et pour les mandats futurs, Charte ESG annexée au mandat).

D'ici **fin 2022**, **90%** du patrimoine du fonds concerné (en surface) disposera d'**une Charte ESG contractualisée** auprès du gestionnaire technique dans le cadre de son mandat.

MIDI 2i s'engage d'ici **2024** à réaliser, sur **80%** de son patrimoine du fonds concerné (en surface), **un comité vert annuel**.

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- **Performance énergétique :**

MIDI 2i s'engage d'ici **2024**, à effectuer **un recensement exhaustif des consommations énergétiques finales** de son patrimoine incluant tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.).

La réalisation de cet objectif nécessite une collecte de l'ensemble des données auprès des différentes parties prenantes (parties communes et privatives) en vue de comparer la consommation électrique moyenne au m² occupé de son portefeuille avec le Benchmark de l'OID (consommation moyenne bureaux : **168,3 KWh/m²/an**).

- **Gaz à Effet de Serre :**

A l'identique des performances énergétiques, MIDI 2i s'engage d'ici **2024**, à effectuer **un recensement exhaustif des émissions de Gaz à Effet de Serre** de son patrimoine (à l'exclusion des fluides frigorigènes qui sont traités séparément).

La réalisation de cet objectif nécessite une collecte de l'ensemble des données auprès des différentes parties prenantes (parties communes et privatives) en vue de comparer le rejet au m² occupé de son portefeuille au Benchmark de l'OID (rejet moyen bureaux : **16 Kg eqCO₂/an**).

10. REVUE DE LA METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

La présente méthodologie et la note seuil associée seront revues **annuellement** par le Comité ISR.