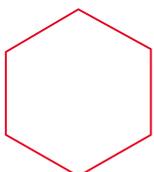


edificis

devient

Métronome
SCPI

RAPPORT ESG 2022



MIDI2i

Créateur de vos réussites immobilières



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Acheter des parts de la SCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Il existe un risque de perte en capital. Les revenus et les performances ne sont pas garantis.

SOMMAIRE

I. EDITO DU PRESIDENT	3
II. UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET TRANSPARENTE	4
III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI ET SES INDICATEURS	5

LEXIQUE

ESG

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

Le critère environnemental prend en compte : les émissions de CO2 et de gaz à effet de serre, le recyclage des déchets, la consommation d'électricité ou encore la prévention des risques environnementaux.

Le critère social tient compte de la qualité du dialogue social au sein des entreprises, l'emploi des personnes handicapées ou encore la formation des salariés.

Le critère de gouvernance s'assure de la transparence de la rémunération des dirigeants d'entreprise, de la lutte contre la corruption ou encore de la féminisation des conseils d'administration.

Source : labellISR.fr

ISR

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

Source : AFG - FIR

OID

Observatoire de l'Immobilier Durable

www.o-immobilierdurable.fr

RSE (démarche)

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est définie par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

En d'autres termes, la RSE c'est la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable.

Une entreprise qui pratique la RSE va donc chercher à avoir un impact positif sur la société tout en étant économiquement viable.

source : www.economie.gouv.fr/entreprises/responsabilite-societale-entreprises-rse

I. EDITO DU PRESIDENT



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHERS ASSOCIÉS,

L'immobilier est un secteur en mutation permanente, porté non seulement par une évolution des usages mais aussi par des enjeux sociétaux et environnementaux.

Fort de ces constats, MIDI 2i a souhaité dès 2019 proposer un positionnement stratégique clair à sa SCPI.

Depuis son origine, Aedificis devenue Métronome, s'engage dans une démarche active visant à participer au développement territorial.

Obtenu en décembre 2020, la SCPI a conservé cette année sa labellisation ISR suite à un audit strict de l'ensemble des actifs, mené par un organisme indépendant. Pour rappel, le label ISR est un outil permettant de choisir des placements responsables et durables. Son objectif est de rendre plus visible les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les épargnants en France.

La stratégie d'investissement et la gestion de la SCPI, restent conforme à l'engagement pris à l'occasion de cette labellisation. En effet, la note ESG de la SCPI a dépassé l'objectif visé pour 2024 ! Loin de nous satisfaire, cela nous encourage à faire plus et remonter notre niveau d'exigence (Note cible : 50/100 ; Note 2022 : 50,36/100)

Selon nous, cette performance a été rendue possible grâce à :

- Un suivi des plans d'actions permettant d'améliorer la performance extra-financière de chaque actif.
- Une exigence dans la sélection des actifs acquis au cours de l'année.
- Un système de gouvernance investi mettant en œuvre les moyens et outils nécessaires pour engager les parties prenantes (locataires, gestionnaires des immeubles et prestataires de travaux) dans sa démarche.

En 2023, nous continuerons d'affirmer nos ambitions environnementales, sociales et sociétales. L'ensemble de nos équipes se mobilise pour vous proposer un produit recherchant à allier performance financière et environnementale !

** : L'Etat, le propriétaire du Label ISR, est décisionnaire sur les objectifs et les choix d'évolution du label.*

Métronome
SCPI



UN LABEL, QUI PROUVE NOTRE ENGAGEMENT A RENDRE VOTRE EPARGNE PLUS RESPONSABLE

Le label ISR dédié aux fonds immobiliers, au travers d'un référentiel strict, définit un cadre et un processus de contrôle permettant de démontrer chaque année que les engagements pris sont tenus. Délivré par un auditeur indépendant, ce label récompense les fonds qui mettent la performance extra-financière au cœur de leur processus de gestion. Il a la particularité, contrairement à d'autres certifications extra-financières, de pouvoir être retiré en cas de non-respect des engagements pris par la société de gestion.

II. UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

UN PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION ADAPTÉ À SES AMBITIONS

En complément des études et audits usuels, une analyse des critères ESG est menée.

IDENTIFICATION DES ACTIFS



AUDITS ET ANALYSE ESG

INVESTISSEMENT



COMITÉ D'INVESTISSEMENT INTÉGRANT LES CRITÈRES ESG DANS LE CHOIX

GESTION



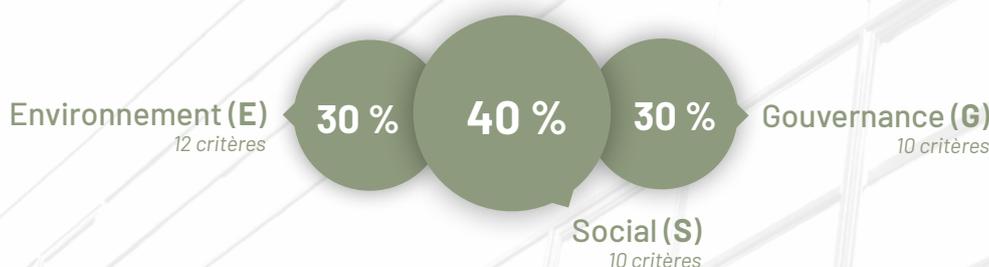
MISE EN PLACE DU SUIVI DES CRITÈRES ESG (PLAN D'AMÉLIORATION & REPORTING)

Chaque actif est évalué selon ses performances E.S.G. au moyen d'une grille d'analyse extra-financière.

Cette grille est composée de 32 critères catégorisés selon les trois piliers E, S et G :

- **Environnement :**
Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité, certifications/labels lié(e)s aux thématiques du Développement Durable.
- **Social :**
Mobilité, services proposés, santé/sécurité, confort et 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.

Chaque pilier est pondéré conformément à la stratégie d'investissement responsable de la SCPI METRONOME :



La note de chaque actif est comprise entre 0 et 100.

Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers permettra de mesurer l'évolution de l'impact ESG des actifs détenus par la SCPI METRONOME.

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 • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité
GOVERNANCE	<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 • Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant participé à un comité vert annuel • Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI METRONOME ET SES INDICATEURS (DONNÉES AU 31/12/2022)

LA SCPI METRONOME EN QUELQUES CHIFFRES



8 ACTIFS
SOUS GESTION POUR

21 230 m²



PATRIMOINE DÉTENU
PAR LA SCPI (Hors frais)

53 M€



NOMBRE DE BAUX

21



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE
EN M²



79 % Bureaux
21 % Activités

EVALUATION DU PORTEFEUILLE

• SUIVI DES INDICATEURS

INDICATEURS	Résultats 2022	Résultats 2021	EXIGENCE ⁽¹⁾	TAUX DE COUVERTURE ⁽²⁾
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (parties communes et privées en kW hEF/m ² occupés/an)	83	142	168,3	67%
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigène) du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME (moyenne rejet kg eq CO ₂ /m ² /an)	4.79	13	16	67%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG (en m ²)	100%	0%	90%	100%
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m ²)	27%	0%	70%	100%
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 m ²)	100%	100%	80%	100%
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant participé à un comité vert annuel (en m ² occupés)	78%	0%	70%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m ²)	100%	100%	95%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m ²)	100%	100%	90%	100%

1 : l'exigence correspond à l'objectif que s'est fixée la SCPI METRONOME

(par ex : la consommation énergétique moyenne des actifs de la SCPI METRONOME devra être inférieure à 168,3 kW hEF/m² occupés/an)

2 : le taux de couverture correspond à la proportion (en m²) des actifs ayant été évalués selon le critère

(par ex : la consommation énergétique a pu être relevée sur 60% des actifs de la SCPI METRONOME)

• NOTATION ESG

Note ESG cible du fonds
(sur 100)

50

50,36

Note ESG actuelle du fonds
(sur 100)

OBJECTIF ATTEINT !

(En date du 31/12/2022, cette note ne préjuge pas des notes futures qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Elles sont dépendantes de l'évolution du patrimoine de la SCPI)

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI METRONOME ET S

EVALUATION ESG DU PORTEFEUILLE



Immeuble LE STARTER



Situation
Gennevilliers (92)



Date acquisition
01/09/2020



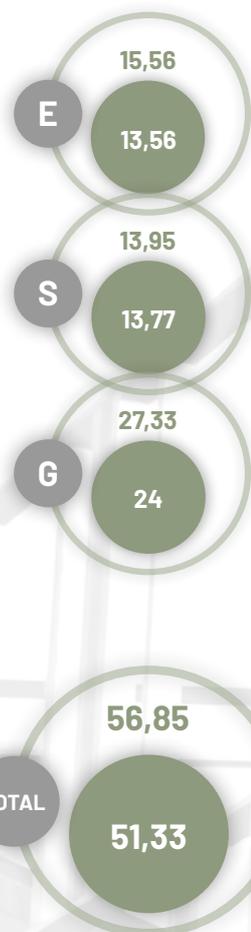
Prix d'acquisition
hors droits
11 688 000 €



Superficie
4 090 m²



Typologie
**Bureaux
Activités**



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m²occupés/an)	271
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m²/an)	9
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> • Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES • Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation • Etudier la mise en place d'équipements économes en énergie
S	Terminé*
G	Terminé*

● Note ESG (2022)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)

* Pour découvrir le plan d'action terminé, nous vous invitons à reprendre le rapport ESG 2021 disponible sur www.midi2i.com

ES INDICATEURS

Immeuble PRÉ CATELAN



Situation
Toulouse (31)



Date acquisition
06/02/2020



Prix d'acquisition
hors droits
8 320 000 €



Superficie
4 515 m²



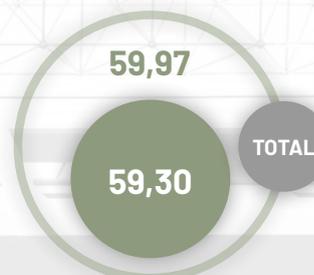
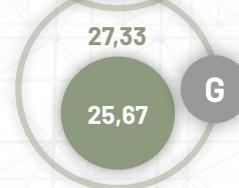
Typologie
Bureaux



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	131
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	3
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	OUI
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> • Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES • Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation • Etudier la mise en place d'équipements économes en énergie
S	Terminé*
G	Terminé*



Note ESG (2022) ●
Note ESG cible 3 ans (2024) ○

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI METRONOME ET S



Immeuble HENRI BECQUEREL



Situation
Mérignac (33)



Date acquisition
06/07/2021



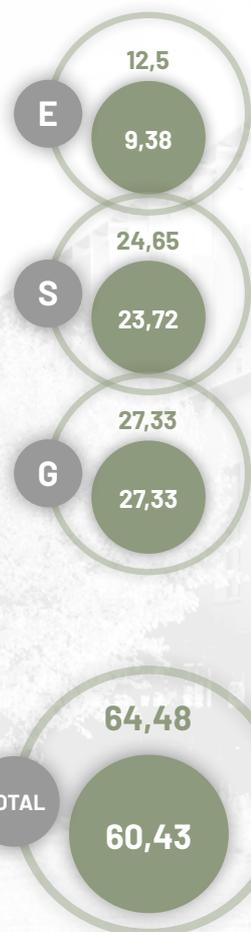
Prix d'acquisition
hors droits
4 383 500 €



Superficie
1 540 m²



Typologie
Bureaux



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NC
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	NC
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	OUI
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	Terminé*
G	Terminé*

● Note ESG (2022)

○ Note ESG cible 3 ans (2024)

* Pour découvrir le plan d'action terminé, nous vous invitons à reprendre le rapport ESG 2021 disponible sur www.midi2i.com

ES INDICATEURS

Immeuble FERDINAND DE LESSEPS



Situation
Mérignac (33)



Date acquisition
07/04/2021



Prix d'acquisition hors droits
9 098 000 €



Superficie
3 875 m²



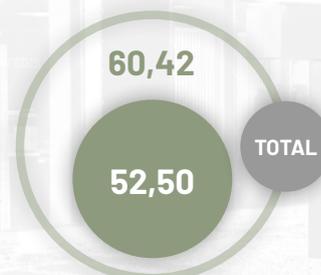
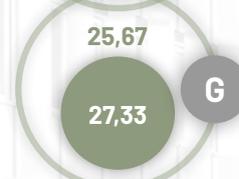
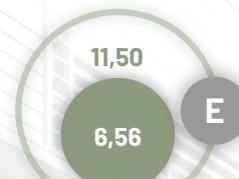
Typologie
Bureaux Activités



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NC
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	NC
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> • Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES • Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	Terminé*



Note ESG (2022) ●
Note ESG cible 3 ans (2024) ○

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI METRONOME ET S



Immeuble NEIL ARMSTRONG



Situation
Mérignac (33)



Date acquisition
16/03/2021



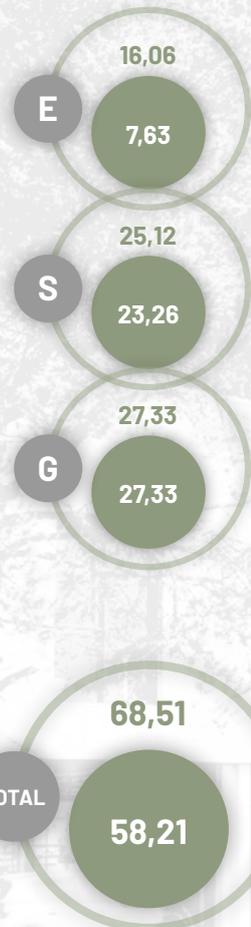
Prix d'acquisition
hors droits
3 894 090 €



Superficie
1 240 m²



Typologie
Bureaux



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NC
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO ₂ /m ² /an)	NC
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

● Note ESG (2022)

○ Note ESG cible 3 ans (2024)

* Pour découvrir le plan d'action terminé, nous vous invitons à reprendre le rapport ESG 2021 disponible sur www.midi2i.com

ES INDICATEURS

Immeuble HENRY LE CHATELIER



Situation
Mérignac (33)



Date acquisition
18/12/2020



Prix d'acquisition
hors droits
2 970 500 €



Superficie
1 508 m²



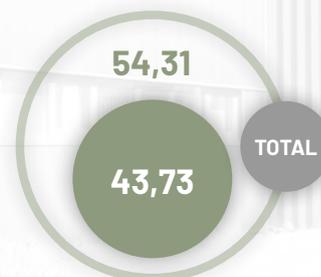
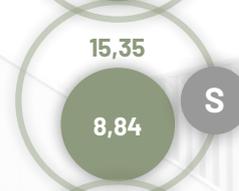
Typologie
**Bureaux
Activités**



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	118
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	3
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
G	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> • Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES • Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'engagement des parties prenantes • Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses



Note ESG (2022) ●
Note ESG cible 3 ans (2024) ○

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI METRONOME ET S



Immeuble TERRES NEUVES



Situation
Bègles (33)



Date acquisition
20/07/2022



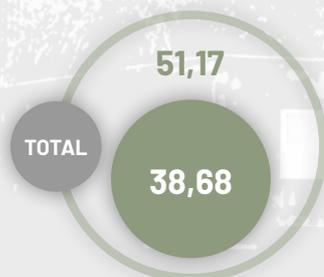
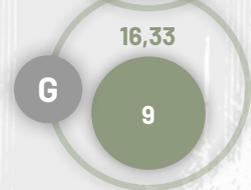
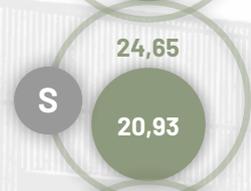
Prix d'acquisition
hors droits
4 410 000 €



Superficie
1 548 m²



Typologie
Bureaux



● Note ESG (2022)

○ Note ESG cible 3 ans (2024)

Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	257
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	7
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

ES INDICATEURS

Immeuble ARTEPARC



Situation
Lesquin (59)



Date acquisition
16/12/2022



Prix d'acquisition
hors droits
8 230 000 €



Superficie
2 914 m²



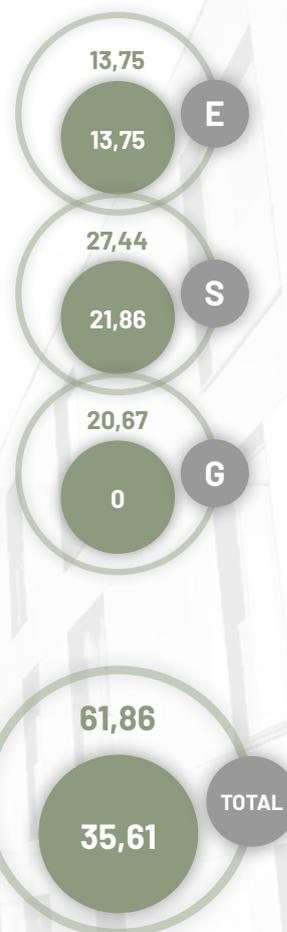
Typologie
Bureaux



Piliers	Indicateurs	2022
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	48
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	1,5
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
G	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	OUI

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> • Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES • Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur • Etudier la mise en place d'équipements / services favorisant le confort des locataires
G	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'engagement des parties prenantes • Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses



Note ESG (2022) ●
Note ESG cible 3 ans (2024) ○

Métrónome

SCPI

11, allées du Président-Roosevelt - 31 000 Toulouse
Tél. : 05 62 30 43 78
contact-scpi@midi2i.com
www.midi2i.com