

## INTEGRATION DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

REFERENCE : IV – 4 – 1

DATE DE CREATION : 29/03/2021

DATE DE MODIFICATION : 04/09/2023

VERSION : 7

Le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »), entré en vigueur depuis le 10 mars 2021, impose aux acteurs des marchés financiers de **nouvelles exigences de transparence vis-à-vis des Investisseurs, en matière d'intégration du risque de durabilité et la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable, dans leurs décisions d'investissement.**

Conformément à l'art. 3 du Règlement « S.F.D.R. » et à l'art. L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'art. 29 de la Loi Énergie-Climat), les acteurs des marchés financiers publient **sur leur site internet des informations concernant l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement, comprenant, les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité.**

La présente politique vise donc à présenter les modalités d'intégration des risques en matière de durabilité et des effets négatifs sur le développement durable, dans les prises de décisions d'investissement par MIDI 2i pour le compte des F.I.A. qu'elle gère.

Elle s'applique à la fois à MIDI 2i, en sa qualité de gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatifs (« F.I.A. ») et aux fonds qu'elle gère, en cours de commercialisation à ce jour ainsi qu'aux futurs produits qu'elle viendrait à créer.

## 1. INTEGRATION DU RISQUE DE DURABILITE

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 ».

Il existe plusieurs typologies de risque de durabilité :

- **Le risque physique lié au changement climatique,**
- **Le risque de transition lié au changement climatique,**
- **Le risque de contentieux ou de responsabilité lié au changement climatique,**
- **Le risque lié à l'érosion de la biodiversité,**
- **Le risque réputationnel.**

### 1.1. Le risque physique lié au changement climatique

**Le changement climatique désigne l'ensemble des variations des caractéristiques climatiques sur la Terre, au cours du temps. Ces variations peuvent entraîner la survenance d'aléas naturels qui peuvent être géologiques (e.g. : séismes, tsunamis, éruptions volcaniques), météorologique (e.g. : canicule, sécheresse, tempêtes etc.) ou hydrologiques (e.g. : précipitations intenses, inondations)**

Les aléas naturels sont susceptibles d'occasionner des dégâts sur les actifs immobiliers détenus par les fonds et/ou d'impacter leur occupation : **ce sont des risques physiques liés au changement climatique.**

A titre d'exemples :

- Les inondations peuvent endommager le bâtiment en raison d'infiltration d'eaux dans les murs ou les réseaux enterrés,
- Le retrait et le gonflement des argiles peuvent fragiliser les structures des constructions,
- Les vagues de chaleur peuvent affecter la performance thermique d'un bâtiment et dégrader les réseaux,
- Etc.

Ces aléas peuvent par ailleurs entraîner des aléas technologiques comme la pollution des sols.

La survenance de tels risques peut entraîner à la baisse le niveau d'encaissement des loyers et/ou la valorisation des biens immobiliers détenus par les Fonds ; ce qui peut impacter la baisse de la rentabilité financière des Fonds.

Les risques d'impact des aléas naturels et technologiques sur les bâtiments sont appréciés en phase d'investissement, par MIDI 2i en amont de tout investissement, au travers :

➤ Des diagnostics réglementaires (e.g. *Etat des risques et des pollutions – E.R.P.*),  
De la consultation et de l'analyse de bases de données publiques (BAT-ADAPT, accessible depuis la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

Des rapports de missions diligentées par des prestataires sur demande de MIDI 2i, à la suite notamment de la consultation des bases de données publiques (e.g. audits techniques et le cas échéant étude documentaire et/ou rapport sur les risques de pollutions des sols)

Concernant les Installations classées, **MIDI 2i exclut systématiquement de son processus d'acquisition les actifs immobiliers ayant le Statut « SEVESO – Seuil haut ».**

En outre dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des Fonds labellisés, MIDI 2i évalue la performance E.S.G. de chaque actif détenu dans ces Fonds et définit un plan d'action d'amélioration de leur performance sur 3 ans comprenant des actions environnementales.

## 1.2. Le risque de transition lié au changement climatique

**Les risques de transition sont essentiellement des risques financiers auxquels les Fonds peuvent être exposés en raison d'une mauvaise anticipation de la mise en application de nouvelles exigences législatives, réglementaires et fiscales en matière de lutte contre le changement climatique.**

A ce jour, le risque de transition en matière d'immobilier réside essentiellement dans la mise en œuvre du Décret Tertiaire.

Le Décret Tertiaire exige des propriétaires, de bâtiments ou de locaux d'activité à usage tertiaires et dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000m<sup>2</sup>, une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant l'une des deux méthodes suivantes :

- Réduire de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à l'année 2010 ;
- Ou, atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue pour chaque type d'activité.

La mise en application de certaines réglementations peut nécessiter des investissements pouvant impacter la rentabilité financière des Fonds.

MIDI 2i veille en permanence à la mise en œuvre et au respect de la réglementation en matière d'environnement.

Aussi, elle a intégré dans ses processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers les objectifs du Décret Tertiaire ; la survenance d'un risque de transition apparaît, à ce jour, comme non significatif.

De plus, elle a défini une procédure de suivi de l'obsolescence des actifs immobiliers. L'obsolescence se traduit comme l'inadaptation de l'actif immobilier par rapport à la demande mais également par rapport à son environnement. Le suivi de l'obsolescence est un outil d'aide à la décision notamment dans la définition des plans de travaux ou de rénovation. Il tient notamment compte de l'état général des immeubles et de la qualité des équipements thermiques (e.g. chauffage, climatisation, ventilation etc.).

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des Fonds labellisés, MIDI 2i intègre, dans ses plans d'actions d'amélioration des performances E.S.G. des actifs immobiliers, des actions en faveur des économies d'énergies (e.g. vérification de la présence ou mise en place d'équipements favorisant les économies d'énergies : réglage automatique des températures, minuteurs, LEF, éclairages extérieurs reliés à des panneaux solaires etc., pilotages des émissions de gaz à effet de serre etc.)

## 1.3. Le risque de contentieux ou de responsabilité lié au changement climatique

**Le risque de contentieux ou de responsabilité lié au changement climatique correspond essentiellement à un risque financier auxquels les Fonds peuvent être exposés en raison d'une éventuelle action administrative ou juridique pour non-respect des lois et règlements en matière d'environnement.**

A ce jour, le risque de contentieux ou de responsabilité lié au changement climatique qui pourrait survenir dans le secteur de l'immobilier serait celui lié au non-application du Décret Tertiaire ou le non-respect des objectifs qui y sont fixés.

En effet, à compter de 2030, une amende administrative d'un montant de 7 500 € pourra être formulée auprès des personnes morales qui ne respecteraient pas les objectifs fixés par le Décret Tertiaire.

MIDI 2i a intégré dans ses processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers les objectifs du Décret Tertiaire ; la survenance d'un risque de contentieux apparaît, à ce jour, comme non significatif.

En outre, MIDI 2i réalise une veille réglementaire permanente en s'appuyant notamment de cabinets spécialisés ou en participant à des Groupes de travail et d'échanges de Place sur les thématiques liées à la durabilité.

## 1.4. Le risque lié à l'érosion de la biodiversité

**La biodiversité peut être définie comme la diversité du vivant, issue des écosystèmes. Cette notion recouvre l'interdépendance de tous les éléments vivants et leurs fonctions.**

**Aussi, l'érosion de la biodiversité a, comme le réchauffement climatique, des effets sur les écosystèmes et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.**

Si la destruction de la biodiversité peut se traduire, à terme, par une perte de rentabilité financière des actifs dans les fonds, les incidences négatives que pourraient avoir l'exploitation et/ou la construction d'actifs immobiliers pour le compte de nos fonds s'avèrent plus importantes.

En effet, l'étalement urbain et les constructions éparses sont les principales causes de destruction des continuités écologiques nécessaires à la faune sauvage pour circuler. Par ailleurs, il participe à la destruction, à la fragmentation des habitats naturels et la disparition de la diversité des profils paysagers.

Ces facteurs concourent de manière rapide et massive à l'érosion de la biodiversité en France, ainsi qu'au dérèglement climatique.

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des Fonds labellisés, MIDI 2i évalue la performance E.S.G. de chaque actif détenu dans ces Fonds et définit un plan d'action d'amélioration de leur performance sur 3 ans comprenant des actions en faveur de la biodiversité (e.g. végétalisation des bâtiments, hôtels à insectes, nichoirs, ruches etc.).

## 1.5. Le risque réputationnel

**Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un évènement négatif sur l'image d'une entreprise.**

Il s'agit essentiellement de risques réputationnels liés :

- A la non-conformité réglementaire en matière environnementale,
- A la non-conformité réglementaire des conditions de travail et/ou de sécurité,
- A la non-conformité des principes éthiques.

Un problème lié à l'environnement, à la sécurité des personnes ou encore à l'éthique (corruption, blanchiment de capitaux etc.) peut être catastrophique pour l'image d'une société.

Le risque de corruption et de blanchiment de capitaux correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Si un risque réputationnel survient, la liquidité des Fonds gérés par la Société peut être impactée.

- Concernant la protection de la vie d'autrui

Dans ses processus d'investissement, MIDI 2i s'assure, dès la phase de conception lorsqu'elle acquiert des actifs immobiliers en V.E.F.A ou en C.P.I, et, lors de la rénovation d'un immeuble existant, d'intégrer la prévention des risques liés aux interventions ultérieures et toutes les mesures destinées à en faciliter la réalisation.

Pour ce faire, elle recueille notamment le D.I.U.O. (« Document d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage) établi par un Coordinateur S.P.S. (« Santé et Protection de la Santé ») qu'elle aura désigné ou qui aura été désigné par le Maître d'Ouvrage. Dans le cas d'actifs existants, le D.I.U.O fait parti des pièces attendues dans les due diligences.

Par ailleurs, elle s'assure de la sécurité des utilisateurs en analysant les diagnostics réglementaires (e.g. *Diagnostic Plomb, Diagnostic Amiante etc.*) ou en diligentant des missions ad hoc auprès de prestataires (e.g. *rapport sur la désinfection des canalisations, etc.*).

En outre, lorsqu'elle souhaite faire appel à des prestataires -métiers (e.g. *A.M.O, Bureaux d'étude, Bureaux de contrôle etc.*), elle met en œuvre une procédure qu'elle a établi en interne visant à réaliser des appels d'offres et à sélectionner les prestataires qu'elle juge sur la base de critères objectifs. Cette procédure vise à s'assurer que les prestataires ont la capacité de réaliser leurs missions avec toute la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent envers l'ensemble des Parties Prenantes, et notamment en tenant compte de la sécurité d'autrui.

Enfin, MIDI 2, dans le cadre de la commercialisation de ses actifs immobiliers, vérifie l'adéquation de l'usage et la destination de l'immeuble avec les activités des futurs utilisateurs.

- Concernant la corruption et le blanchiment de capitaux

Les risques liés à la corruption ou au blanchiment de capitaux visent à être minimisés par l'existence au sein de MIDI 2i :

- De fonctions (e.g. *Déclarant/Correspondant TRACFIN, R.C.C.I.*),
- De procédures (e.g. *mesures de diligences lors d'entrée en relation avec un futur locataire*),
- De dispositifs de contrôle (e.g. *vérification que les Parties prenantes de MIDI 2i n'ont ni été arrêtées ni été condamnées pour des crimes financiers ou organisés, ou des faits de corruption et n'ont pas fait l'objet de presse négative, en lien avec l'environnement, les droits de l'Homme et du travail*).

- Concernant l'engagement des prestataires

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des Fonds labellisés, MIDI 2i évalue la performance E.S.G. de chaque actif détenu dans ces Fonds et définit un plan d'action d'amélioration de leur performance sur 3 ans comprenant des actions en faveur de l'engagement des prestataires sur les problématiques environnementales (e.g. établissement de charte de chantier à faibles nuisances, signature d'une charte d'engagement E.S.G. par les prestataires, mise en place d'enquêtes de satisfaction des locataires etc.).

- Concernant le respect de la présente politique

Le respect de la présente politique fait régulièrement l'objet de contrôle au sein de MIDI 2i dans le cadre de son dispositif de maîtrise des risques.

## 2. IDENTIFICATION ET PRIORISATION DU RISQUE DE DURABILITE

---

MIDI 2i a identifié et évalué les risques de durabilité auxquels peuvent être exposé les Fonds qu'elle gère et défini des mesures d'encadrement au sein d'une cartographie des risques.

A titre d'exemples :

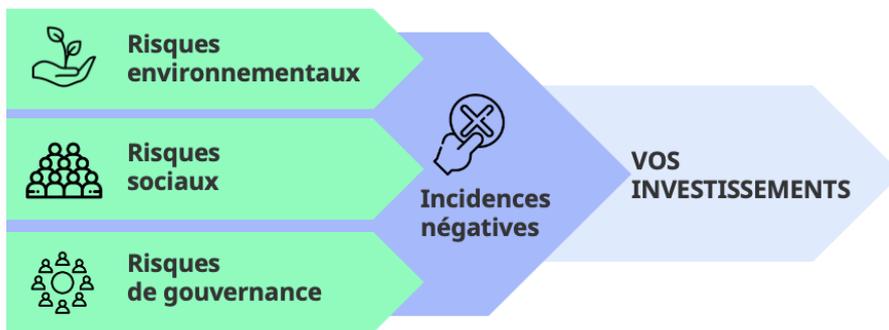
Nature du risque	Risque identifié	Impact	Probabilité d'occurrence	Evaluation Risque Brut
Risque environnemental	Investissement dans des actifs immobiliers exposés à des aléas naturels tels que les mouvements de terrains, séismes, cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique	Critique	Peu probable	Majeur
Risque environnemental	Changement climatique affectant la qualité de confort offerte par le bâtiment (vague de chaleur et grand froid) lors de la gestion de l'actif	Critique	Possible	Majeur
Risque environnemental	Investissement dans des actifs immobiliers exposés à des aléas technologiques (réseaux et canalisations, installations classées, pollutions des sols, SIS et anciens sites industriels, registre des émissions polluantes)	Critique	Peu probable	Majeur
Risque environnemental	Investissement dans des actifs immobiliers pouvant avoir un impact négatif sur le changement climatique du fait de l'utilisation d'une énergie ne contribuant pas au ralentissement du réchauffement climatique ou de l'absence de dispositifs favorisant les éco d'énergie	Modéré	Peu probable	Mineur
Risque environnemental	Investissement dans des actifs immobiliers pouvant avoir un impact négatif sur le changement climatique du fait de ses émissions de GES	Modéré	Peu probable	Mineur
Risque environnemental	Investissement dans des actifs immobiliers pouvant avoir un impact négatif sur le changement climatique du fait de l'absence de dispositif visant à maîtriser l'utilisation de l'eau	Modéré	Peu probable	Mineur
Risque environnemental	Investissement dans un actif immobilier nécessitant un traitement raison d'espèces envahissantes pouvant altérer la qualité du bâtiment	Critique	Peu probable	Majeur
Risque environnemental	Investissement dans un actif immobilier ne contribuant pas la maîtrise de l'impact sur les sols et la biodiversité	Critique	Peu probable	Majeur
Risque environnemental	Investissement dans un actif immobilier ne permettant pas la mise en place d'un dispositif de gestion et de traitement des ressources et des déchets	Majeur	Peu probable	Modéré
Risque environnemental	Perte de rendement du fait de la mise en œuvre des évolutions réglementaires induites par la transition écologique (impact CAPEX des immeubles)	Critique	Possible	Majeur
Risque environnemental	Versement de compensation financière à des Tiers ayant subis des dommages à cause d'un actif immobilier détenu dans un Fonds, en raison du changement climatique	Critique	Peu probable	Majeur
Risque social	Investissement dans des actifs immobiliers ne disposant pas d'un dispositif de sécurité d'autrui, et des conditions de travail et de sécurité non conformes	Critique	Peu probable	Majeur
Risque social	Investissement dans des actifs immobiliers éloignés des moyens de transports de proximité	Modéré	Peu probable	Mineur
Risque social	Investissement dans des actifs immobiliers ne disposant pas d'équipements ou espaces favorisant le bien-être des locataires	Modéré	Peu probable	Mineur
Risque de gouvernance	Absence ou non-conformité du dispositif LCB/FT	Critique	Possible	Majeur
Risque de gouvernance	Absence ou non-conformité d'une politique d'encadrement des conflits d'intérêts	Critique	Possible	Majeur

La cartographie des risques fait l'objet d'un réexamen annuel.

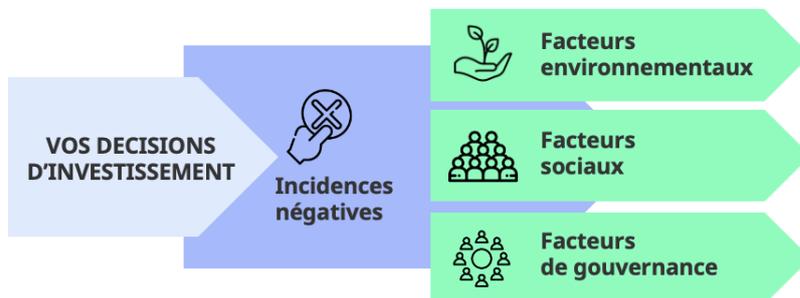
### 3. INTEGRATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES

Les art. 2 et 4 du Règlement « S.F.D.R » définit les incidences négatives sur les facteurs de durabilité comme étant les impacts négatifs que peuvent avoir les décisions d'investissement sur des « questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption ».

### Risques de durabilité



### Incidences négatives en matière de durabilité



MIDI 2i a choisi volontairement de prendre, de prendre en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité pour les fonds qu'elle gère classifiés en Art. 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »), à compter du 30/06/2023.

A ce titre, elle a procédé à sa « déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité ». Cette déclaration est accessible depuis le site internet de MIDI 2i sur la page dédiée aux informations réglementaires ([www.midi2i.com](http://www.midi2i.com))

## 4. INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE DANS LA POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la réglementation en vigueur, la politique de rémunérations de MIDI 2i fait l'objet d'une révision annuelle.

Les risques de durabilité sont actuellement pris en compte dans la politique de rémunération appliquée aux Services Investissement et Asset Management.

Une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour généraliser l'intégration de ces risques à l'ensemble des collaborateurs de MIDI 2i.

## 5. COMMUNICATION ADAPTEE

### 5.1. Classification des fonds

Au travers de ses art. 6, 8 et 9, le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure ») impose une communication adaptée aux investisseurs, selon les caractéristiques des fonds :

Art.6	Vise les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9
Art. 8	Vise les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance
Art. 9	Vise les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable

A ce jour, les fonds d'investissement suivants sont classifiés en Art. 8 :

- La S.C.P.I METRONOME
- FONCIERE Banque Populaire du Nord

MIDI 2i ne gère pas de fonds d'investissement Art. 9.

### 5.2. Information des investisseurs

La documentation précontractuelle des fonds Art. 8 intègre une description des modalités d'intégration des risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les Fonds. Elle contient notamment une annexe précontractuelle dédiée aux modalités de prise en compte des critères de durabilité, le cas échéant, aux principales incidences négatives.

Périodiquement, MIDI 2i rend compte sur la prise en compte des critères durabilité, via une annexe périodique.

Le contenu desdites annexes est encadré par la Réglementation. Elles sont envoyées aux Investisseurs, le cas échéant, mises à leur disposition, par exemple sur le site Internet de MIDI 2i ; c'est le cas pour la S.C.P.I. METRONOME, produit Grand Public.