

DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE¹

REFERENCE : Au 31/12/2023
FONDS : SCPI METRONOME FO

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, sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, au niveau de la Société ainsi qu'au niveau des produits financiers.**

L'Art. 4 de ce même Règlement prévoit un principe de « Comply or Explain » pour les acteurs de moins de 500 salariés. Ce principe permet aux acteurs d'expliquer les raisons pour lesquelles les acteurs prennent ou non en compte les incidences négatives des décisions d'investissement.

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

1. INTRODUCTION

Le présent document est la déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI METRONOME (code ISIN XFCS00X3XB27).

Cette déclaration vise une première année de référence allant du 01/01/2023 au 31/12/2023. Aussi, il n'existe pas à ce stade d'informations comparables à une période précédente.

De même, MIDI 2i souhaite souligner que ces données ne peuvent être comparées à celles d'autres SCPI ou plus largement d'autres gestionnaires d'actifs immobiliers, compte tenu du niveau de maturité de la réglementation sur les méthodologies de calcul.

Aussi, il existe des disparités de méthodes de calcul entre les gestionnaires d'actifs immobiliers de la Place et toute comparaison peut amener à des conclusions pouvant être erronées.

Cette déclaration est donc publiée à titre purement informatif et de constat.

En outre, MIDI 2i souhaite également souligner que le niveau d'accessibilité aux données pour le calcul des indicateurs peut parfois être limité.

Aussi, MIDI 2i s'efforce à sensibiliser ses Parties Prenantes afin de collecter des données extra-financières exhaustives et à jour.

¹ Art. 4 et 7 Règlement (UE) 2019/2088, du 27 novembre 2019, sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers – Règlement Délégué (UE), du 06/04/2022, relatif aux normes techniques de réglementation précisant notamment le contenu, les méthodes et la présentation des informations relatives aux indicateurs de durabilité et aux incidences négatives en matière de durabilité.

**DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES
DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE
DURABILITE**

Dans le cadre des investissements immobiliers, il y a deux PAI obligatoires :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers,
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique,

En sus, MIDI 2i doit communiquer sur un PAI facultatif à choisir parmi une liste de cinq. Elle a donc choisi de suivre : l'intensité de consommation d'énergie.

Les indicateurs présentés sont calculés à partir de données réelles ou estimées, issues des diagnostics de performance énergétique pouvant portés sur des périodes antérieures à l'exercice 2023.

2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Au 31/12/2023, la SCPI METRONOME détenait en direct 13 actifs immobiliers.

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2023	Incidence 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	NA	Au 31.12.2023, les actifs détenus en portefeuille ne sont pas destinés directement ou indirectement à des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	91 %	NA	Taux de couverture 84.62% (11 actifs sur 13) ² Inefficaces sur le plan énergétique au sens SFDR = DPE ≤ C. Sur 11 actifs 9 ont un DPE avec une étiquette C.	Ces PAI sont intégrés dans la note ESG de l'actif. Des plans d'actions d'amélioration peuvent être mis en place. Ces derniers peuvent viser à tant MIDI 2i que les

² Le taux de couverture s'explique par la détention d'actifs de moins de 3 ans, ne disposant pas de DPE, le cas échéant, par la non-disponibilité de la donnée



**DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES
DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE
DURABILITE**

Consommation d'énergie	3. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0.00	NA	Taux de couverture 84.62% (11 actifs sur 13) ³ Incidences exprimées en GWh KWh /m2 = 144,76 (calcul en énergie primaire)	locataires des actifs. Aussi, MIDI 2i a défini une politique d'engagement des Parties Prenantes incluant les locataires.
------------------------	--	---	------	----	---	--

3. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT A IDENTIFIER ET HIERARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

MIDI 2i intègre progressivement les facteurs E.S.G. dans la gamme de ses fonds.

Cela se traduit notamment par l'application, pour l'ensemble des véhicules d'investissement qu'elle gère, d'une politique d'intégration des risques en termes de durabilité.

Cette dernière accessible, à titre gratuit, depuis le site Internet de MIDI 2i (<https://www.midi2i.com/informations-reglementaires/>), prévoit, à titre d'exemple, l'intégration dans les décisions d'investissement les objectifs du Décret Tertiaire ; ce qui contribue à l'identification et l'évaluation des incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers.

Cette politique a été approuvée par les membres du Comité Exécutif depuis mars 2021 et n'a pas fait l'objet d'évolution au jour de la publication de la présente déclaration.

En sus, MIDI 2i 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.) ; ce dispositif contribue à limiter les incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers en permettant des prises de décision au niveau des plans de travaux ou de rénovation des actifs. Il vise également à évaluer la dépréciation de la valeur des actifs immobiliers.

L'obsolescence des actifs immobiliers est revue annuellement en présence des membres du Comité Exécutif. Il s'appuie d'outils de référence et d'une grille de notation développée en interne.

Depuis 2024, Midi 2i a intégré à cette politique un critère « environnement » qui prend en compte la consommation énergétique des actifs, les émissions de gaz à effet de serre ainsi que leur vulnérabilité face aux aléas climatiques.

Enfin, pour les fonds labellisés ISR, un filtre de sélectivité est appliqué lors du processus d'investissement. Ce filtrage fondé sur 32 critères, notamment environnementaux, vise à établir la performance ESG d'un actif immobilier et à la comparer par rapport à la performance ESG minimale attendue au niveau du fonds.

Ces critères sont appréciés sur la base de données disponibles sur des bases de données publiques (e.g. R4R RESILIENCE FOR REAL ESTATE (ex. BAT-ADAPT)), le cas échéant, issus de rapports réglementaires ou d'audits techniques.

³ Le taux de couverture s'explique par la détention d'actifs de moins de 3 ans, de disposant pas de DPE, le cas échéant, de la non-disponibilité de la donnée



Dans le cas où l'actif sourcé à une note en dessous de la note seuil du fonds, le Service Investissement établit un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) à mettre en œuvre 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 (i.e. le « CIA ») ne pourra pas accepter l'acquisition de l'actif sourcé.

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) est réalisé.

Le filtrage est réalisé via un progiciel, 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).

4. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Convaincue que les objectifs environnementaux et sociétaux fixés ne peuvent être atteints sans l'adhésion et l'implication des Parties Prenantes, MIDI 2i a établi une politique d'engagement des Parties Prenantes pour les fonds précités.

Cette politique a pour objectifs d'identifier les Parties Prenantes et de recenser les actions engagées auprès de ces derniers dans le cadre de la mise en œuvre de notre démarche socialement responsable. Aussi, les actions engagées par les Parties Prenantes contribuent à la maîtrise des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Ainsi, à titre d'exemples :

MIDI 2i considère que la sensibilisation des locataires aux enjeux environnementaux est essentielle pour :

- Contrôler les émissions de GES et réduire les consommations d'énergie et d'eau ;
- Favoriser la mise en place et l'utilisation d'équipements économes ;
- Maîtriser l'impact sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore.

Aussi, MIDI 2i s'engage sur trois ans à :

- Tenir un « Comité Vert » annuel avec chacun de ses locataires ;
- Réaliser des campagnes d'affichage au sein des parties communes des bâtiments qu'ils occupent pour les sensibiliser aux enjeux E.S.G. ;
- Réaliser des travaux concourant à la réduction de la consommation d'énergie ;
- Évaluer le niveau de satisfaction des locataires au travers de points semestriels ;
- Mettre en place, quand cela sera possible, de nouveaux services aux occupants : bornes de recharge, stationnement de vélos, douches, conciergerie, offres de restauration.

En outre, en cohérence avec ses valeurs de proximité et de responsabilité avec les Régions, MIDI 2i s'engage à recourir à des prestataires situés à moins de 30 km de chaque bâtiment.

MIDI 2i s'engage également à faire signer une Charte E.S.G. aux gestionnaires d'immeubles ou une Charte de Chantier à Faibles Nuisances aux prestataires de travaux afin de les sensibiliser aux enjeux E.S.G.



5. REFERENCES AUX NORMES INTERNATIONALES

MIDI 2i s'implique dans plusieurs groupes de travail nationaux et locaux, afin de participer à la progression des enjeux ESG au sein de son secteur et dans sa sphère d'influence, mais également d'échanger sur les bonnes pratiques et de s'enrichir au contact d'autres acteurs engagés :

- Membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis 2021, MIDI 2i participe au groupe de travail ISR. Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif, qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Le groupe de travail ISR vise notamment à orienter les réglementations afin de les adapter aux particularités du secteur immobilier ainsi qu'à déterminer des règles communes pour diriger les investissements vers une contribution à la transition énergétique.
- Depuis début 2023, MIDI 2i est membre de l'association PLANET RSE, basée à Toulouse. Ce réseau local regroupe plusieurs sociétés engagées dans une démarche RSE et permet un échange sur les bonnes pratiques.
- En 2024, Midi 2i est devenu membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. En effet, dans le cadre de sa responsabilité sociétale, Midi 2i souhaite répondre aux enjeux de la finance durable et de l'immobilier responsable. Dans ce but, intégrer une démarche extra financière dans nos processus d'investissement et de gestion des actifs nous semble primordial, au même titre qu'inclure nos parties prenantes lors de la définition de cette démarche, comme à sa mise en oeuvre. L'OID, à travers la production de ressources et outils, notamment la plateforme d'analyse de résilience R4RE, est pour nous un levier indispensable pour s'orienter et agir dans ce sens.

MIDI 2i envisage, par ailleurs, de rejoindre la démarche PRI de l'ONU.

Enfin, MIDI 2i s'assure de respecter les principes de Stratégie Nationale Bas-Carbone afin de contribuer à la limitation du réchauffement climatique.

Cela se traduit par le respect et la mise en oeuvre des réglementations nationales relatives à l'efficacité énergétique, notamment le Décret Tertiaire.

Pour la première fois en Septembre 2022 et dans le cadre de l'entrée en vigueur du « Décret Tertiaire », MIDI 2i a reporté sur la plateforme de données « OPERAT », les données de consommation énergétique de ses bâtiments, sur l'année 2020 et 2021.

Midi 2i a également réalisé en 2024 son premier bilan carbone sur les émissions de 2023.

6. COMPARAISON HISTORIQUE

S/O

