



CODE DE TRANSPARENCE

SCPI METRONOME



Date de dernière mise à jour : 03/04/2025

DECLARATION D'ENGAGEMENT

Midi 2i, filiale de la Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées et affiliée au Groupe BPCE, est une société de gestion de portefeuilles agréée, par l'Autorité des Marchés Financiers, depuis le 25 novembre 2015.

Elle structure et gère des fonds immobiliers, ouverts ou sur-mesure, commercialisés auprès d'Institutionnels ou du Grand Public, visant à acquérir, gérer, valoriser et céder des actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, des locaux d'activités et de logistique, en Régions.

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, Midi2i 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.

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.

Les données, sauf indications contraires, présentées dans ce code, sont à jour au 31/12/2024.

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/>)

SOMMAIRE

1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence.....	5
2. Données générales de l'actionnaire unique.....	
2.1. Présentation	
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de l'actionnaire.....	
3. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION.....	5
3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	6
3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	7
3.4. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	7
3.5. Quelles sont les Équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	8
3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	8
3.7. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	9
3.8. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds.....	10
3.9. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapport aux encours totaux sous gestion ?.....	10
3.10. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	10
4. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence.....	10
4.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?.....	10
4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?.....	11
4.3. Quels critères E.S.G. sont pris en compte par le fonds ?	12
4.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	12
4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?.....	13
4.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	13
5. Processus de gestion	13
5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	13
5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?.....	13
5.3. 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	14
5.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	14
5.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire ? (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail)	14
5.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	14
6. Contrôle ESG.....	14

6.1. 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 ? 14

7. Mesures d'impact et reporting ESG..... 14

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?..... 14

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?..... 15

7.3. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?..... 16

7.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? 17

Annexe 1

1. Collecte des données ESG..... 20

2. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs 20

2.1. Elaboration de la grilles ESG..... 20

2.2. Identification et pondération des critères ESG 21

2.3. Identification et pondération des thématiques ESG..... 22

2.4. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif..... 25

3. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG..... 27

4. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG 28

Annexe 2

Liste des sources d'informations externes

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence s'applique à la SCPI Métronome :

IMMATRICULATION	VISA AMF	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GEOGRAPHIQUES	STRATEGIES DOMINANTES	DATE OBTENTION DU LABEL I.S.R.	DATE DE RENOUELEMENT DU LABEL I.S.R.	LIEN VERS LA DOCUMENTATION JURIDIQUE
852 697 861 RCS Toulouse	19-23 DU 11/10 /19	Bureaux, Commerces, Locaux d'activités,	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	06/12/2024	https://www.midi2i.com/scpi-metronome/

Le label I.S.R. est un label public, créé en 2016 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. DONNEES 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 Métronome 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 Franklin 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 affiliée au Groupe B.P.C.E.

Midi 2i est l'un des acteurs historiques du Groupe BPCE en matière de Fonds immobiliers « sur-mesure » spécialisés dans l'immobilier d'entreprises en région.

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'Energies 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 DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ?

Depuis sa création, en 2005, Midi 2i met en œuvre des stratégies d'investissement en actifs immobiliers 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 participer à la construction d'une société durable en proposant des opérations d'investissement en immobilier d'entreprises ayant pour objectifs la recherche de performance financière et de développement des territoires.

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

Pour concourir à une société durable, il est primordial de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« E.S.G. ») auxquels fait face notre économie.

Le changement climatique est au cœur des enjeux environnementaux.

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 à des prestataires de proximité ;
- L'influence des parties prenantes (locataires et prestataires techniques) pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses) ;
- La promotion du bien-être des utilisateurs en veillant à leur sécurité et leur confort.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que la SCPI a un rôle à jouer en matière d'environnement en favorisant :

- La réduction des consommations d'énergie des bâtiments ;
- Le contrôle les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Midi 2i considère, par ailleurs, que les enjeux environnementaux ne peuvent être correctement appréhendés sans l'engagement des Parties Prenantes.

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.

Ce label lui a été attribué, le 06/12/2021, au terme d'un processus strict de mesures de diligences menées par un organisme indépendant, pour une durée de 3 ans.

L'année 2024 est donc venue clore le premier cycle du Label I.S.R. de la SCPI.

A la suite d'un audit, la labellisation de la SCPI METRONOME a été renouvelée le 06/12/2024, pour un nouveau cycle, jusqu'à fin 2027.

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, le parc immobilier nécessite l'application d'actions d'amélioration continue dans le temps, notamment en termes de consommation en énergie et d'émission de gaz à effet de serre, pour limiter l'impact des risques liés au changement climatique.

Par ailleurs, Midi 2i considère que 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.

Enfin, 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.

D'une manière générale, Midi 2i identifie et évalue les risques de durabilité² auxquels sont exposés les fonds qu'elle gère dont la SCPI Métronome, 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 d'une cartographie des risques.

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 auprès des équipes de Midi 2i. Ce suivi permet ainsi d'anticiper les pertes de valeurs vénales et locatives et de rapprocher les intérêts

² 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) incluent dans les risques de durabilité, en particulier, les risques associés au changement climatique ainsi que ceux liés à la biodiversité.

respectifs des locataires et des investisseurs tout en réduisant l'empreinte environnementale de l'immobilier.

La prise en compte des risques de durabilité dans la mise en œuvre des stratégies I.S.R. se traduit notamment par le recueil et l'analyse de données disponibles sur des bases de données publiques, le cas échéant, issus de rapports techniques.

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 :

- Président
- Directrice Générale – Pôle Immobilier / Responsable ESG
- R.C.C.I. -Responsable R.S.E, le cas échéant, un collaborateur du Service Conformité, Contrôle & RSE
- Chargé de Mission R.S.E
- Responsable(s) Asset Management
- Responsable(s) Investissements

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 aux enjeux de l'I.S.R.,
- Mener et suivre la démarche de labellisation I.S.R. Immobilier.

Aussi, la démarche d'investissement responsable étant pensée de manière globale, l'ensemble des services de Midi 2i participent à sa bonne exécution. Pour cela, les services juridique, fund management, communication et relation associés sont également impliqués.

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 module d'évaluation dédié à « l'E.S.G. », disponible dans l'outil SONEKA.

Ce module est alimenté à partir d'informations provenant notamment des rapports réglementaires et des audits techniques diligentés par Midi 2i et de la consultation de base de données publiques (e.g. la base Bat ADAPT).

Ce module permet l'établissement d'une note de performance E.S.G. actuelle (i.e. de « base ») et d'une note de performance E.S.G. cible (i.e. « Best ») à atteindre grâce la définition d'un plan d'actions. Ces notes sont établies par le Service Investissements sur la base d'informations qui leur sont disponibles lors des due diligences.

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 I.S.R 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 I.S.R;
- Il réévalue annuellement les notes E.S.G. dans le module de suivi des notes ESG sur Soneka et adapte le plan d'actions en fonction et en cohérence avec le Business Plan.

Enfin, depuis 2020, Midi 2i a recours à des prestataires externes qui accompagne les Administrateurs de Biens dans la mise en œuvre du label ISR.

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.

Jusqu'en 2022, les initiatives ont été principalement tournées vers les collaborateurs de Midi 2i avec pour objectif de les initier aux concepts et enjeux de la R.S.E.

Elles visaient notamment à prendre en compte leurs attentes sur plusieurs thématiques comme le bien-être au travail, le droit à la déconnexion, les actions de protection de l'environnement etc.

Cela s'est traduit par l'existence de groupes de travail en interne qui ont permis de définir les contours d'une raison d'être, les valeurs et la vision de Midi 2i en matière de R.S.E., la mise en place d'enquêtes, de séminaires, et de participations à des événements tels que le World Clean Up Day.

Durant cette période, l'intégration de l'extra financier au niveau de l'activité de Midi 2i a donné lieu également à des initiatives telle que la labellisation d'Investissement Socialement Responsable de son fonds destiné au grand public, la SCPI Métronome, ce qui atteste de la démarche extra financière du fonds.

En 2023, Midi 2i structure sa démarche R.S.E. et accroît ses initiatives extra financières par le biais de la création du service R.S.E.

Ainsi, tout en poursuivant ses actions de sensibilisation et formation auprès des collaborateurs (i.e. certification AMF Finance Durable), Midi 2i élargit le spectre de ses actions auprès de ses parties prenantes : en intégrant la vision « client » dans sa raison d'être et ses valeurs, en participant activement à des initiatives R.S.E de son actionnaire

la CEMP ou d'organisations comme l'Association Planet RSE, mais aussi en se mobilisant à travers des actions de solidarité comme la « Grande collecte » de la Banque Alimentaire de Toulouse.

C'est également en 2023 que Midi 2i publie son premier rapport R.S.E, initiative extra financière volontaire, marque l'engagement public de Midi 2i à maintenir et développer sa démarche R.S.E.

En 2024, Midi 2i, dans le but de répondre à ses enjeux R.S.E de manière impactante (cibler, déployer, mesurer et contrôler), établit ses premiers « états des lieux » en réalisant volontairement son premier Bilan Carbone et intègre dans le développement de l'outil de gestion SONEKA un chantier de collecte, de traitement et de stockage de la Donnée E.S.G des actifs immobiliers détenus dans les fonds qu'elle gère.

En parallèle MIDI 2i a maintenu ses initiatives notamment auprès de ses parties prenantes : déploiement de nouvelles actions de sensibilisation auprès des collaborateurs (fresque du climat, fresque de l'immobilier durable...), participation à des ateliers du groupe BPCE dans le but d'aider au déploiement de projets en lien avec les thématiques ESG, devient membre actif de l'association de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

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

Au 31/12/2024, la SCPI METRONOME a une capitalisation de 122 212 800€. Cette information est issue bulletin trimestriel d'information, au 31/12/2024.

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

Au 31/12/2024, les encours immobiliers de Midi 2i gérés selon une démarche ISR représentent 14.6 % de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

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

Au 31/12/2024, Midi 2i gère un fonds labellisé ISR, ouvert au public : La SCPI METRONOME.

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 ISR, 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 Métronome
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.

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 le Service Investissements et le Service Asset Management de Midi 2i, sous la Responsabilité du Directrice Générale – 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, Les experts mandatés (e.g. bureaux techniques, cabinets de conseils etc.) et les retranscrits pour analyse dans le module « E.S.G. » développé dans l'outil SONEKA (outil de pilotage du patrimoine immobilier détenu par les Fonds gérés par MIDI 2i).

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 Service Conformité, Contrôle & R.S.E.
- 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 établi une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100 selon sa typologie. Celle-ci est composée de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon le pilier : selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- **Environnementaux** : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité, 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.

Le module de l'outil SONEKA permet de saisir l'ensemble des critères et en faire une impression.

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. 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 et arrête la note ESG du fonds au 31/12.

4. PROCESSUS DE GESTION

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

L'intégralité des actifs font 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 face aux aléas climatiques.

La SCPI Métronome intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase de gestion 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'À 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.

Le processus d'évaluation ESG sera modifié à compter du 01/01/2025 qui est la date de début du second cycle d'évaluation ESG du portefeuille, pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier.

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 31/12/2024, le fonds n'a 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 service conformité contrôle RSE.
- Par le biais d'audits périodiques assurés par la Direction de l'Audit Interne de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées

Le fonds SCPI Métronome fait 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 engager 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 SCPI Métronome 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 SCPI MétroNOME permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement. A compter du 01/01/2025, 9 indicateurs seront suivis.

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

Le suivi de la performance ESG des actifs de SCPI MétroNOME se fait via 8 indicateurs détaillés ci-dessous. **A compter du 01/01/2025, 9 indicateurs seront suivis.**

Les indicateurs sont 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	• 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) • A compter du 01/01/2025 : Consommation d'eau moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI MétroNOME en m³/m².an
Social	• Proportion du portefeuille d'actifs de SCPI MétroNOME couverts par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur (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) • Pourcentage d'actifs de SCPI MétroNOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m²)
Gouvernance	• Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de SCPI MétroNOME ayant signé une charte ESG (en m²) • 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 comités verts réalisés au sein du portefeuille d'actifs de SCPI MétroNOME

6.3. QUELS SONT LES SUPPORTS MÉDIA PERMETTANT D'INFORMER LES INVESTISSEURS SUR LA GESTION EXTRA-FINANCIÈRE 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
Reportings trimestriels	Trimestrielle
Rapport ESG	Annuelle
Rapports annuels	Annuelle
Annexe périodique	Annuelle
Déclaration PAI	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Annuelle

Au travers des réseaux sociaux :

La démarche de labellisation ISR pourra être mise en évidence dans le cadre de publications à vocation informative, le cas échéant, publicitaire, sur les réseaux sociaux tels que LinkedIn.

Des publications seront postées régulièrement sur les réseaux sociaux : 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

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 détenus par le fonds SCPI Métronome.

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 SCPI Métronome.

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 du fonds SCPI Métronome.

COMITES

COMITES INTERNES

- Comité de suivi ISR

SOMMAIRE

1. Collecte des données ESG.....	20
2. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs	20
2.1. Elaboration de la grilles ESG.....	20
2.2. Identification et pondération des critères ESG	21
2.3. Identification et pondération des thématiques ESG.....	22
2.4. Définition de la note seuil du fonds et note ESG de l'actif.....	25
3. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG.....	27
4. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG	28

1. COLLECTE DES DONNEES ESG

Pour chaque actif immobilier détenu par la SCPI Métronome, les données ESG sont recueillies, en premier lieu, par le Service Investissements, lors des due diligences. En second lieu, elles sont recueillies par le Service Asset Management dans le cadre du suivi annuel des performances ESG des actifs immobiliers détenus par le fonds.

Les données ESG proviennent de rapports réglementaires et d'audits techniques diligentés par Midi 2i et de la consultation de bases de données publiques (e.g. la base Bat ADAPT), notamment lors des due diligences. Au fil de l'eau, les données peuvent également être collectées par des prestataires externes tels que les gestionnaires techniques, les AMO ou des cabinets de conseil pilotés par le Service Asset Management.

Dans un premier temps, les données ESG sont saisies, par le Service Investissements, dans le module d'évaluation de la performance ESG, dans l'outil SONEKA.

Dans un second temps, les données ESG saisies initialement, sont périodiquement mises à jour par le Service Asset Management dans le même module d'évaluation de la performance ESG, dans l'outil SONEKA.

Le module d'évaluation de la performance ESG disponible dans l'outil SONEKA dispose d'une GED permettant d'archiver les éléments de preuve et les pistes d'audit ayant amené aux notations ESG. Aussi, ce module a pour objectif 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. Il permet d'obtenir une réelle base de données, ainsi qu'un historique.

La vérification des données collectées est 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.

Enfin, Midi 2i fait appel à des prestataires externes 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.

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

2.1. ELABORATION DE LA GRILLES ESG

Cycle 1 : (jusqu'au 31/12/2024)

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. Elle est aujourd'hui saisie et suivie via l'outil Soneka.

Cycle 2 : (à partir du 01/01/2025)

Deux grilles d'évaluation ESG ont été définies dans l'outil Soneka, selon la typologie des actifs : bureau, commerce/activité .

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

Comme le prévoit le référentiel du label I.S.R, les benchmarks et réglementations sur lesquels sont basés l'attribution des points des 32 critères, sont revus tous les ans. Les critères de la/des grilles est revue tous les 3 ans.

Ces grilles comprennent 32 critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnementale, Sociale et de Gouvernance, et respectent 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.

Une grille est systématiquement complétée pour chaque actif immobilier ayant vocation à être investi ou investi par le fonds SCPI Métronome.

Elle est mise à jour une fois par an pour tous les actifs détenus en portefeuille.

L'outil SONEKA permet l'historisation des différentes mises à jour des grilles ESG.

Les grilles ESG permettent d'établir et de piloter les plans d'action d'amélioration des notes ESG de chaque actif.

2.2. IDENTIFICATION ET PONDERATION DES CRITERES ESG

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour tous les critères des trois grilles 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 Européenne¹, 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).

2.3. 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 privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, selon les mesures du Dispositif éco-énergie tertiaire, 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 dernier Baromètre de l'OID publié (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.

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 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. **A compter du 01/01/2025, pour le cycle 2 : au sein ou à moins de 500m.**
- 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 du fonds SCPI Métronome 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, remplacée à compter du cycle 2 par une Charte de Chantier à faible nuisances pour les prestataires techniques dont le suivi demande l'intervention d'un AMO.

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.

Cycle 1 :

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
	Sites & sols pollués	1
S	Mobilité	5
	Confort & Bien-être	3
	Santé & sécurité	2
G	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

Cycle 2 :

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

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 :

<i>Piliers</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo</i>	<i>Pondérations choisies – SCPI Métronome</i>
Environnement (E)	30 - 60 %	30 %
Social (S)	20 - 50%	40 %
Gouvernance (G)	20 - 30 %	30 %

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

Midi 2i, pour le compte de la SCPI Métronome a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »³. 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 une des grilles ESG du fonds, « un actif fictif type » représentatif de l'univers investissable du fonds. En cohérence avec les exigences du Label ISR, l'évaluation est basée sur :

³ Actifs dont la note ESG est en dessous de la note seuil du fonds.

- La stratégie ISR du fonds ;
- Les objectifs ISR 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 à minima la note seuil du fonds.

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.

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

Préalablement à tout investissement, le Service Investissements évalue la performance ESG de chaque actif immobilier sourcé. Pour ce faire, il saisit les données disponibles (i.e. bases de données publiques, informations sur l'emplacement, descriptif technique etc.) en phase de due diligences dans le module de notation ESG accessible dans l'outil SONEKA.

La saisie de ces premières données permette d'établir une 1^{ère} note ESG.

La note ESG minimum de 15 est requise pour la poursuite du processus d'acquisition.

Aussi, 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 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) est réalisé.

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

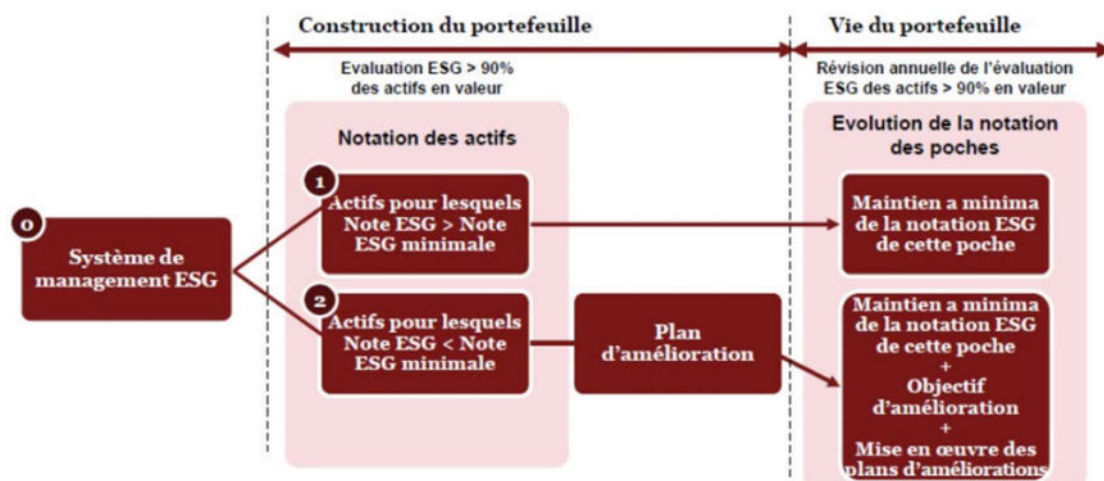


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

3. ECHEANCES DE MISE EN ŒUVRE DE LA METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, la SCPI Métرونome fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine. Ainsi Midi 2i s'engage pour une durée de cycle de 3 ans.

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

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

Midi 2i 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. (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

En outre, Midi 2i s'engage à mesurer la **qualité de l'air sur 70% de son patrimoine existant (en surface)**. (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

- **Mobilité :**

Midi2i s'engage à avoir sur **95% de son patrimoine (en surface) une solution de transport en commun situé à moins de 500m**. (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

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

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

Midi 2i s'engage à **recourir à 80% de gestionnaires techniques dont l'antenne locale est située à moins de 30km de l'actif**. (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

- **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 **90% du patrimoine du fonds concerné (en surface) disposera d'une Charte ESG contractualisée auprès du gestionnaire technique dans le cadre de son mandat.** (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

Midi 2i s'engage à réaliser, sur **80% de son patrimoine du fonds concerné (en surface), un comité vert annuel.** (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

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

- **Performance énergétique :**

Midi 2i s'engage 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, par typologie d'actifs avec le Benchmark de l'OID correspondant. (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

- **Gaz à Effet de Serre :**

A l'identique des performances énergétiques, Midi 2i s'engage, 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). (cycle 1 et maintenu pour le cycle 2)

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.

A compter du 01/01/2025, date de début du cycle 2, Midi 2i s'engage à effectuer **un recensement exhaustif des consommations d'eau** de son patrimoine.

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 d'eau moyenne au m³/m².an occupé de son portefeuille au Benchmark de l'OID.

4. REVUE DE LA METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

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

ANNEXE 2

Liste des sources d'informations externes

Thématiques	Données externes	Sources
Grilles ESG	Consommations énergétiques finales tous fluides, tous usages, Parties Privatives & Parties Communes	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Type d'énergie principale produisant le chauffage, rafraîchissement/ climatisation sur le site	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Efficacité énergétique des installations CVC (COP de l'équipement CVC)	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Présence d'équipements favorisant les économies d'énergie	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Emissions annuelles de GES (Scope 1 et 2 tous fluides, tous usages), Parties Privatives & Parties Communes	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Présence d'un certificat d'étanchéité pour les équipements présents sur le site utilisant des fluides frigorigènes	Promoteur, AMO ou gestionnaire
Grilles ESG	Actions en faveur de la biodiversité	Promoteur, gestionnaire
Grilles ESG	Nombre de flux de déchets pris en compte favorisant la réduction et le tri des déchets	Gestionnaire
Grilles ESG	Certification (s) / Labellisation (s) de l'immeuble en faveur d'un immobilier responsable:	Promoteur ou Data-room
Grilles ESG	Dispositifs/démarches spécifiques pour économiser l'eau	Promoteur ou Data-room
Grilles ESG	Signature d'un contrat avec un fournisseur d'énergie 100% renouvelable pour les parties communes	Gestionnaire
Grilles ESG	Actif dont le foncier a bénéficié d'une dépollution du sol à la construction ou à la réhabilitation	Promoteur
Grilles ESG	Mise en place d'un service de covoiturage pour utilisateurs de véhicules légers (VL) au sein de l'immeuble ou dans le voisinage immédiat de l'immeuble	Gestionnaire
Grilles ESG	Présence sur l'aire de stationnement de bornes électriques destinées à la recharge des batteries de VL	Promoteur ou Data-room
Grilles ESG	Présence de gares / arrêts / stations de transports en commun à proximité de l'immeuble:	Data-room / géolocalisation
Grilles ESG	Présence dans l'immeuble ou à une distance de moins de 200m, d'un espace destiné au stationnement des vélos	Data-room / géolocalisation
Grilles ESG	Présence dans l'immeuble ou à une distance de moins de 200m d'équipements de nature à favoriser le déplacement à vélos/trotinettes	Data-room / géolocalisation
Grilles ESG	Présence de services au sein du bâtiment ou à moins de 800m destinés à améliorer le confort des occupants	Data-room / géolocalisation

Thématiques	Données externes	Sources
Grilles ESG	Présence d'équipements/espaces permettant le confort des occupants	Data-room / notice descriptive promoteur
Grilles ESG	Mesure annuelle de la qualité et amélioration de l'air intérieur	Bureau d'étude
Grilles ESG	Présence d'équipements de sécurité présents sur le site	Data room / notice descriptive promoteur
Grilles ESG	Présence de dispositifs d'accessibilité favorisant les déplacements à pieds	Data room / notice descriptive promoteur
Grilles ESG	Distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement du PM du site	CR du PM
Grilles ESG	Distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement du prestataire (technique)	CR du PM
Grilles ESG	Existence d'une Charte de Chantier à Faibles Nuisances sur les 36 derniers mois	Collectée par l'AMO en charge du suivi pour le compte du MO
Grilles ESG	Signature d'une Charte d'engagement ESG auprès de chaque PM	Mandat de gestion technique
Grilles ESG	Compte-rendu réalisé par le Property Manager, suite au point semestriel de satisfaction entre les locataires et le Property Manager	CR du PM
Grilles ESG	Mise en place d'un Plan Prévisionnel Pluriannuel à 5 ans incluant les enjeux ESG	PPA du PM
Grilles ESG	Mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité par le Property Manager pour le bâtiment	Mandat de gestion technique
Grilles ESG	Réalisation d'un comité vert annuel	Gestionnaire / prestataire dédié
Grilles ESG	Existence d'une campagne d'affichages à destination des occupants pour les sensibiliser sur les enjeux ESG (au sein des parties communes)	Service communication en lien avec les gestionnaires
Grilles ESG	Analyse des risques climatiques à l'emplacement de chaque bâtiment via l'outil R4RE (ex BAT ADAPT)	Extraction sur le site internet : https://r4re.resilience-for-real-estate.com/resilience/analysis
Grilles VEFA	Consommations énergétiques finales tous fluides, tous usages, Parties Privatives & Parties Communes : objectif à la livraison	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Type d'énergie principale produisant le chauffage, rafraîchissement/ climatisation sur le site: objectif à la livraison	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Efficacité énergétique des installations CVC (COP de l'équipement CVC) : objectif à la livraison	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Actions spécifiques pour économiser de l'électricité : en phase chantier	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Emissions annuelles de GES (Scope 1 et 2 tous fluides, tous usages), Parties Privatives & Parties Communes : objectif à la livraison	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Actions en faveur de la biodiversité : en phase chantier	Promoteur, AMO

Thématiques	Données externes	Sources
Grilles VEFA	Nombre de flux de déchets pris en compte favorisant la réduction et le tri des déchets : en phase chantier	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Certification (s) / Labellisation (s) en faveur d'une construction ou rénovation responsable:	Promoteur ou Data-room
Grilles VEFA	Actions spécifiques pour économiser l'eau : en phase chantier	Promoteur ou Data-room
Grilles VEFA	Actif dont le foncier a bénéficié d'une dépollution du sol à la construction ou à la réhabilitation	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Présence sur le site de bornes électriques destinées à la recharge des batteries de VL : en phase chantier	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Présence de gares / arrêts / stations de transports en commun à proximité du site:	Data-room / géolocalisation
Grilles VEFA	Présence sur le site ou à une distance de moins de 200m du chantier, d'un espace destiné au stationnement des vélos	Data-room / géolocalisation
Grilles VEFA	Présence de services à moins de 800m du chantier destinés à améliorer le confort des ouvriers :	Data-room / géolocalisation
Grilles VEFA	Présence d'équipements/espaces permettant le confort des ouvriers:	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Présence d'équipements de sécurité présents sur le site : en phase chantier	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement de l'AMO	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Distance entre l'actif et l'antenne locale de rattachement des entreprises exécutantes	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Existence d'une Charte de Chantier à Faibles Nuisances sur les 36 derniers mois	Collectée par l'AMO en charge du suivi pour le compte du MO.
Grilles VEFA	Signature d'une Charte d'engagement ESG auprès des AMO	AMO
Grilles VEFA	Compte-rendu mensuel réalisé par l'AMO afin d'assurer le bon suivi du chantier	AMO
Grilles VEFA	Mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité par l'AMO	AMO
Grilles VEFA	Mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité par le Promoteur	Promoteur, AMO
Grilles VEFA	Mise en place d'une GFA Bancaire de premier rang	Promoteur
Références pour le choix des critères/indicateurs	Consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre	Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'OID
Références pour le choix des critères/indicateurs	Réglementation thermique des bâtiments existants	https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000822199/
Références pour le choix des critères/indicateurs	Tri des déchets	Ecologie.gouv

Thématiques	Données externes	Sources
Références pour le choix des critères/indicateurs	Economie d'eau	<u>Taxinomie européenne sur la finance durable (concernant les équipements hydro-économiques)</u>