



CHARTRE E.S.G.

SCPI METRONOME



La présente Charte vise à présenter les ambitions que Midi 2i a fixé pour le fonds **Métronome**, dans le cadre de l'obtention du label I.S.R., et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Pour mémoire, 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 annuellement et, en cas de manquements sont susceptibles de perdre leur label.

1. NOS CONSTATS

Nous entrons dans un nouveau paradigme dans lequel agir en faveur de l'adaptation et de l'atténuation au changement climatique dans le but de préserver notre écosystème est crucial.

Agir a un coût et entrainera un changement profond de nos modes de consommation et de nos habitudes de travail.

L'accélération des crises écologiques démontre que **l'adaptation des acteurs économiques au changement climatique et les actions en faveur de la limitation de ces aléas sont urgentes.**

Elles mettent en exergue les **limites de notre modèle de développement économique.** Celui-ci doit donc s'adapter.

De plus, la hausse des prix de l'énergie et la multiplication des exigences réglementaires en matière environnemental, social et de gouvernance ne laissent plus le choix aux acteurs économiques.

2. NOS CONVICTIONS

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.

Considérant que le secteur de l'immobilier est l'un des secteurs le plus consommateurs d'énergie et le plus émetteur de gaz à effet de serre.

Considérant que sans investissement, les actions en faveur d'une économie « verte » sont vaines.

Nous sommes convaincus que les acteurs de la finance et de l'immobilier ont un rôle primordial à jouer pour accompagner les acteurs économiques dans ce nouveau monde.

Pour concourir à une société durable, il est nécessaire, selon Midi 2i, de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (« E.S.G. »).

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

Enfin, la crise sanitaire a accéléré l'émergence de nouveaux modes de travail et des innovations managériales. Midi 2i a la conviction qu'un nouveau paradigme immobilier est en cours de création autour de l'inclusion et la performance des collaborateurs.

3. NOS AMBITIONS

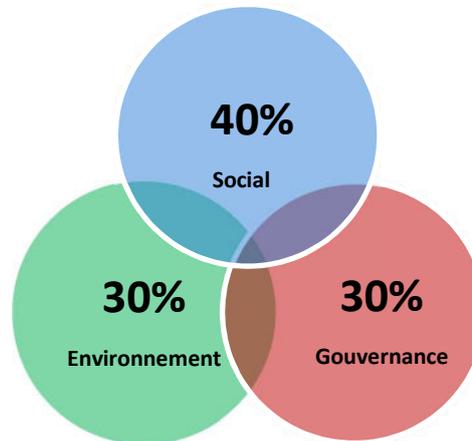
Convaincue du potentiel sociétal mais également environnemental que peut revêtir la SCPI Métronome, Midi 2i a donc naturellement orienté la stratégie d'investissement du fonds vers une démarche progressive d'Investissement Socialement Responsable.

Nos principales ambitions sont :

<p>Le développement de l'économie régionale </p>	<p>Le changement climatique et biodiversité </p>	<p>Le bien-être des locataires </p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Favoriser la proximité des prestataires afin de contribuer à la croissance économique des territoires 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer la performance énergétique des bâtiments gérés, et ainsi limiter le risque d'obsolescence des immeubles ➤ Accompagner les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) dans l'adaptation de bonnes pratiques 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer le bien-être du capital humain par la mise en place d'actions favorisant la mobilité et le bien-être au travail (sécurité, confort, santé), et ainsi fidéliser les locataires

4. NOTRE STRATEGIE D'INVESTISSEMENT I.S.R.

En cohérence avec nos ambitions, la prise en compte des critères extra-financiers (i.e. critères E.S.G.) dans la mise en œuvre de la stratégie d'investissement I.S.R. de la SCPI Métronome est pondérée de la façon suivante :



La stratégie d'investissement I.S.R. de la SCPI Métronome mise en œuvre par MIDI 2i est une approche « **Best-In-Progress** » : l'objectif est de faire progresser la performance E.S.G. des actifs immobiliers détenus par le Fonds par des actions concrètes.

MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT I.S.R. EN PHASE D'ACQUISITION :

Préalablement à tout investissement d'un actif immobilier, **une analyse « E.S.G. » en fonction de sa typologie, est menée, par le Service Investissement.**

Cette analyse se traduit par l'établissement d'une note E.S.G. d'origine, la définition d'un plan d'actions d'amélioration de la note E.S.G. et l'évaluation d'une note E.S.G. à atteindre.

La notation E.S.G. des actifs est fondée sur une grille par typologie d'actifs 32 critères répartis en trois piliers : (i) l'Environnement, (ii) le Social, (iii) la Gouvernance (12 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques, 10 critères sociaux tels que notamment la mobilité, la santé, le confort et la sécurité des occupants, et 10 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des sous-traitants).

Elle est réalisée à partir des informations recueillies dans les audits techniques, les reportings réglementaires et les bases de données publiques (e.g. Bat – Adapt). L'analyse E.S.G. est ainsi intégrée dans les décisions d'investissement de la façon suivante :

- Si la note E.S.G d'origine est strictement inférieure à la note minimale de 15, le Fonds ne sera pas autorisé à investir dans l'actif.
- Si la note E.S.G. d'origine ou la note E.S.G. à atteindre (i.e. note E.S.G.- cible) est supérieure à la note seuil du Fonds, le Fonds pourra investir dans l'actif ;
- Si la note E.S.G. d'origine ou la note E.S.G. à atteindre (i.e. note E.S.G.- cible) est inférieure à la note seuil du Fonds, le Fonds ne sera pas autorisé à investir.

Concernant la prise en compte des critères environnementaux

La SCPI Métronome veille à investir dans des immeubles répondant à une certification ou label environnemental, le cas échéant, à améliorer leurs performances environnementales sur au moins l'une des thématiques suivantes :

- L'économie d'énergies,
- Le contrôle des émissions de Gaz à effet de Serre,
- La protection de la biodiversité,
- La gestion des ressources et des déchets,
- Le développement des énergies renouvelables.

Concernant la prise en compte des critères sociaux

La SCPI Métronome veille à prendre en compte les attentes des occupants des immeubles sur les points suivants :

- L'accès aux bâtiments et l'offre de mobilité des occupants,
- Le confort et le bien-être des occupants,
- La sécurité et la santé des occupants.

Concernant la prise en compte des critères de gouvernance

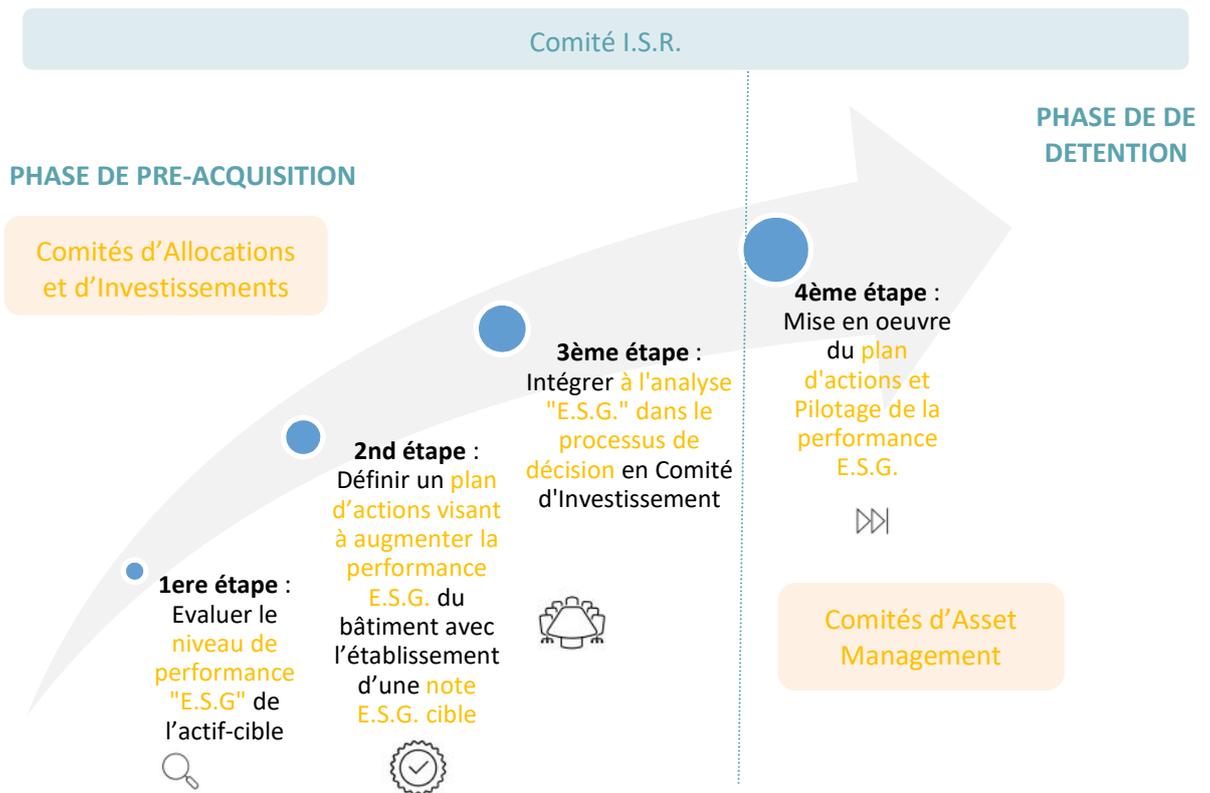
La SCPI Métronome promeut les actions en faveur :

- La promotion de l'économie régionale,
- Les engagements des prestataires,
- La sensibilisation des locataires,
- La résilience au changement climatique.

MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT I.S.R. EN PHASE DE DETENTION :

Une fois l'actif immobilier acquis, la performance « E.S.G. » est pilotée par le Service Asset Management qui :

- Etablit les notes E.S.G. « à date »,
- Revoit et suit les plans d'actions des actifs (calendrier, échéances, responsable(s), etc.),
- Suit le budget et de la bonne mise en œuvre des actions à déployer dans le cadre de la démarche.



5. NOTRE GOUVERNANCE I.S.R.

Notre démarche d'investissement responsable est pilotée par la Directrice Générale-Pôle Immobilier qui s'appuie sur l'équipe « I.S.R. » pour sa mise en œuvre.

L'équipe « I.S.R. » est composée :

- Le Président de Midi 2i
- La Directrice Générale du Pôle Immobilier – Responsable E.S.G.
- Le R.C.C.I. – Responsable R.S.E., le cas échéant, un collaborateur du Service Conformité, Contrôle & RSE
- Le Chargé de mission R.S.E.
- Un Responsable Asset Management
- Un Responsable Investissement

➤ Comité I.S.R.

Les membres de l'équipe « I.S.R. » et du Comité Exécutif (« COMEX ») de MIDI 2i sont membres permanents du Comité « I.S.R. » de Midi 2i qui a pour objectifs :

- L'amélioration de la prévention des risques extra-financiers du fonds, La revue des outils consacrés à la gestion I.S.R. (évolution, pertinence, etc.),
- La revue et le suivi de la liste des immeubles, ainsi que de leur évaluation/notation I.S.R.,

- La revue et le suivi des plans d'actions des actifs (calendrier, échéances, responsable(s), etc.),
- La revue de la pertinence de la méthodologie E.S.G. au cours du temps et amélioration si nécessaire,
- La revue des procédures de suivi du label I.S.R. (au besoin),
- Le suivi du budget et de la bonne mise en œuvre des actions à déployer dans le cadre de la démarche,
- Le suivi et l'optimisation ou le déploiement des outils nécessaire à la bonne application,
- L'engagement des prestataires à respecter la charte,
- La définition des grandes orientations et des stratégies à donner.

Le Comité I.S.R. se réunit ad minima 1 fois par an et de façon ad hoc lors des évolutions de notes E.S.G.

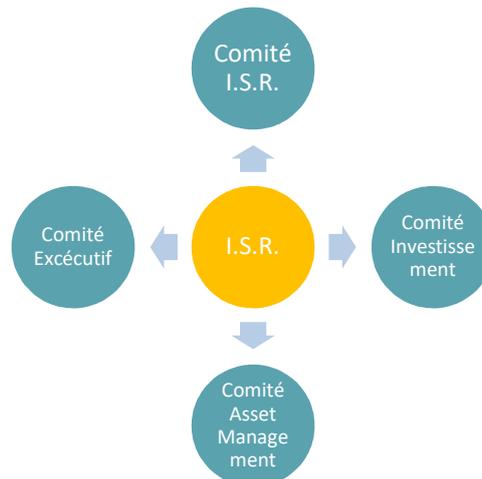
Selon l'ordre du jour, des Collaborateurs de la Société de gestion peuvent être invités à participer aux travaux de Comité.

➤ **Comité d'Allocations et d'Investissements**

Le Comité d'Allocations et d'Investissements vise à :

- Dans un premier temps, allouer les actifs aux fonds,
- Dans un second temps, prendre des décisions de gestion pour le compte des fonds.

Lorsqu'un actif vise un fonds labellisé I.S.R., le Comité tient compte dans la décision de



gestion de l'évaluation E.S.G. de l'actif, du plan d'actions d'amélioration de la note E.S.G. et de la note E.S.G cible.

➤ **Comité d'Asset Management**

Le Comité Asset Management traite des problématiques liées aux actifs détenus dans les portefeuilles et prend des décisions opérationnelles concernant la commercialisation des immeubles et le suivi des locataires (pilotage des plans pluriannuel travaux, des

travaux engendrés par une demande de la situation juridique des actifs (copropriété, AFUL, ASL, etc...).

Ainsi, il intègre les décisions relatives à la mise en œuvre du plan d'amélioration des notes E.S.G.

6. L'INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE

Outre, l'analyse des critères extra-financiers visant à atteindre les objectifs fixés dans le cadre du label I.S.R., Midi 2i applique aux fonds labellisés sa politique générale d'intégration des risques en matière de durabilité et des effets négatifs sur le développement durable.

Il s'agit de risques liés à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social, de gouvernance ou économique qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur des investissements.

Midi 2i a mis en place une cartographie, visant, d'une part à recenser et à évaluer les risques en matière de durabilité auxquels Midi 2i pourrait être confrontée compte tenu de la nature de ses activités et des tiers avec lesquelles elle est en relation, d'autre part, identifier et définir les mesures d'atténuation des risques.

Les principaux risques en matière de durabilité, auxquels Midi 2i sont exposés, sont :

- Des risques physiques, tel que la vulnérabilité des actifs immobiliers face au changement climatique ;
- Des risques sociaux ou de gouvernance dans le cadre de nos relations avec nos parties prenantes ;
- Des risques de non-conformité réglementaire.

Pour plus de renseignements, la politique de gestion des risques de durabilité est accessible sur le site Internet de la Société dans [Informations Réglementaires - Midi2i](#)

7. L'INTEGRATION DU RISQUE D'OBSOLESCENCE

De même, en sus de l'analyse des critères extra-financiers visant à atteindre les objectifs fixés dans le cadre du label I.S.R., Midi 2i applique à Métronome sa procédure visant à piloter **le risque d'obsolescence**.

Ce risque est suivi via 5 indicateurs (accès du bâtiment, attractivité de la zone, état général de la zone, âge de l'immeuble ou dernière rénovation, équipements) donnant lieu à une notation. Cette notation est revue chaque année et donne lieu à **un plan d'actions : arbitrages/ réalisation de travaux**.

8. L'ENGAGEMENT DE NOS PARTIES PRENANTES

L'engagement des collaborateurs dans la mise en œuvre de la stratégie I.S.R. de la SCPI Métronome s'inscrit dans la continuité des valeurs qu'ils partagent au niveau de la société Midi 2i.

En effet, la **responsabilité sociétale de Midi 2i** et le rôle qu'elle peut avoir dans le développement durable des territoires sont des convictions partagées par l'ensemble des Collaborateurs et s'inscrivent dans l'A.D.N. de l'Entreprise.

Midi 2i a initié, depuis 2019, une démarche R.S.E. qui s'est principalement tournée jusqu'en 2022 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 de formation auprès des collaborateurs ; qui se concrétise notamment par l'obtention de certification AMF Finance Durable pour 5 collaborateurs ; 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.

Midi 2i en 2024, a poursuivi 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.

En outre, Midi 2i attend de ses prestataires qu'ils s'engagent dans une démarche de progrès en faveur des enjeux E.S.G. et souhaite inciter ses locataires à faire de même.

Pour se faire, elle a défini un ensemble d'actions recensées dans une « Politique d'engagement des parties prenantes ».

La politique d'engagement des Parties Prenantes de Midi 2i est accessible depuis son site internet : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>.

9. LA COMMUNICATION AUPRES DE NOS INVESTISSEURS

La satisfaction des investisseurs des fonds labellisés est au cœur des préoccupations de Midi 2i. Aussi, Midi 2i veille à la qualité et la transparence de l'information fournie visant les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance.

A cet effet, Midi 2i s'engage à publier chaque année un rapport dédié à l'état d'avancement de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des fonds labellisés : le « Rapport E.S.G. », dans lequel figurera les notes E.S.G. des actifs détenus en portefeuille et sera reporté l'état de mise en œuvre des plans d'actions en vue de l'amélioration des notes E.S.G.

En outre, Midi 2i a défini au sein de sa politique de traitement des réclamations un processus visant à répondre à toute question portant sur les enjeux E.S.G. qui serait émise par un investisseur potentiel ou existant¹.

La politique de traitement de réclamations de Midi 2i est accessible depuis son site Internet : <https://www.midi2i.com/>



Ce document a été établi par Midi 2i à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, une recommandation d'investissement ou un conseil en investissement, et ne doit en aucun cas servir de base ou être pris en compte pour quelque contrat ou engagement que ce soit.

Les informations et les opinions contenues dans ce document reflètent les convictions de Midi 2i au moment de sa publication et sont réputées fiables et exactes. Elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

La responsabilité de Midi 2i ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Midi 2i rappelle que préalablement à tout investissement, il convient de se rapprocher de son conseiller afin de s'assurer de l'adéquation du produit avec ses objectifs d'investissement et son profil de risque.

Les performances passées ne préjugent pas de performances futures.

La documentation juridique de la SCPI Métronome est accessible sur le site internet de Midi 2i : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/>.

¹ <https://www.midi2i.com/informations-reglementaires/>