

**MIDI2i**

Créateur de vos réussites immobilières

# RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2022

ART. 29 LOI ÉNERGIE CLIMAT /

ART. L.533-22-1 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER



## SOMMAIRE

I.	INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ	3
II.	INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS DEPLOYÉS	5
III.	INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	7
IV.	INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	8
V.	INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES	10
VI.	INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUES PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	11
VII.	INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS À LONG TERME LIE A LA BIODIVERSITE	12
VIII.	INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. DANS LA GESTION DES RISQUES	12

## I. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

### > QUI SOMMES-NOUS ?

Créée en 2005, MIDI 2i, filiale de la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées et affiliée au Groupe B.P.C.E, est une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, depuis le 25 novembre 2015. Sa mission principale consiste à structurer, commercialiser, et gérer des fonds d'investissement.

Ces fonds ont pour objectifs d'acquérir, de valoriser et céder des actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, des locaux d'activités et de logistique. La diversité de son offre vise à apporter des solutions sur mesure à ses clients : institutionnels et particuliers. Pour cela, MIDI 2i s'appuie sur ses 18 ans d'expérience, la proximité et sa connaissance éprouvée des métropoles en région.

Au 31/12/2022, la Société de gestion gère 19 Fonds dont une S.C.P.I. ouverte à la distribution : la S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS) dont la capitalisation s'élève à 67 526 400 € ; ce qui représente environ 6% du total des encours de la société de gestion.

La S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS) est un produit catégorisé Art.8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 - SFDR .

La société de gestion prend également des participations dans des projets solaires, éoliens et hydrauliques via le véhicule d'investissement MIDI ENERGY, dédié aux investissements dans le secteur des énergies renouvelables, dont la valorisation s'établit à 19 175 397 euros, au 31/12/2022.

### > NOTRE VISION

MIDI 2i est un acteur historique du Groupe B.P.C.E. en matière de Fonds d'investissements immobiliers « sur-mesure » à destination d'Institutionnels, spécialisés dans l'immobilier d'entreprise en Régions.

L'un des objectifs de MIDI 2i au travers des Fonds qu'elle gère est de donner du sens à l'immobilier en étant utile à l'économie locale, persuadée que la croissance économique nationale ne va pas sans le dynamisme des territoires.

Pour ce faire, MIDI 2i met en œuvre des stratégies d'investissement immobilières de conviction et de proximité visant à soutenir le développement des régions.

En outre, au-delà du potentiel sociétal que peuvent revêtir les Fonds d'investissements immobiliers, MIDI 2i considère qu'ils ont un rôle essentiel à jouer en matière de limitation du réchauffement climatique. En effet, le secteur du bâtiment représente 43% de l'énergie consommée en France et émet 23% des émissions nationales (octobre 2022).

Pour MIDI 2i, 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 : la prise en compte des risques sociétaux (en ce compris les risques liés à la gouvernance) des acteurs économiques dans la gestion des Fonds d'investissement immobiliers est primordiale pour limiter la survenance d'aléas climatiques et technologiques, destructeurs pour l'écosystème de la planète.

Par ailleurs, MIDI 2i considère que le parc immobilier nécessite l'application d'actions d'amélioration continue que les actifs immobiliers soient neufs ou anciens, afin de limiter l'impact de ces risques.

### > INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

MIDI 2i a défini une politique d'intégration des risques de durabilité<sup>1</sup>, au sens du Règlement (UE) 2019/2088, qu'elle applique pour l'ensemble des Fonds qu'elle gère. Cette politique prévoit, notamment, 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 R4RE Resilience For Real Estate (ex-Bat-ADAPT) mise à disposition par l'Observatoire Immobilier Durable (« O.I.D. »). 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.

Les risques en matière de durabilité sont intégrés sous le prisme de la recherche de rendements durables à long terme pour les investisseurs. Ils constituent une variable d'ajustement du rapport entre la rentabilité de l'actif immobilier à acquérir et les risques auxquels il est exposé. Ils sont analysés au cas par cas, en fonction de la situation géographique du bien immobilier et de son environnement ; MIDI 2i s'assure de la conformité du bâtiment en matière de durabilité au regard de son usage et de sa destination. Par ailleurs, les risques de durabilité sont aussi identifiés dans la cartographie des risques E.S.G. et financiers de Midi2i.

L'intégration des risques de durabilité dans la politique d'investissement de Midi2i seront abordés en détail à la section 8 de ce présent rapport.

La [politique d'intégration des risques en matière de durabilité](#) est accessible gratuitement depuis le site Internet.

1. 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 »

> DÉMARCHE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

MIDI 2i a entrepris une première démarche d'Investissement Socialement Responsable (« I.S.R. ») répondant aux exigences du Label I.S.R. créé et soutenu par le Ministère de l'économie et des finances avec la S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS). Cette démarche a d'ailleurs été récompensée par l'obtention du Label I.S.R. depuis le 06/12/2021.

La démarche « I.S.R. » de la S.C.P.I. se fonde sur une approche de « Best-In-Progress », et l'un de ses objectifs est d'acquérir et de gérer des bâtiments économes en ressources ainsi que maîtriser l'impact sur le dérèglement climatique, en réduisant les consommations d'énergie des bâtiments et en contrôlant les émissions de Gaz à Effet de Serre (« G.E.S. »).

La démarche « I.S.R. » est décrite au sein d'un « Code transparence » accessible gratuitement depuis le site internet [midi2i.com](http://midi2i.com). Ce Code vise à expliquer aux investisseurs en quoi, pourquoi, comment et pour quels objectifs la démarche « I.S.R. » est mise en œuvre pour le compte de la S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS). Il synthétise notamment les objectifs, le processus de gestion, la méthodologie d'évaluation de la performance « E.S.G. » des actifs et du Fonds et les indicateurs de suivi.

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la stratégie I.S.R. de la S.C.P.I se traduit notamment par une note E.S.G. Cette note est déterminée à l'aide d'un outil d'évaluation interne (la "Grille E.S.G."), basée sur 32 indicateurs, tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, le confort, le bien-être des occupants...



**ENVIRONNEMENT  
(E)**

Performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité, certifications/labels lié(e)s aux thématiques du Développement Durable.



**SOCIAL  
(S)**

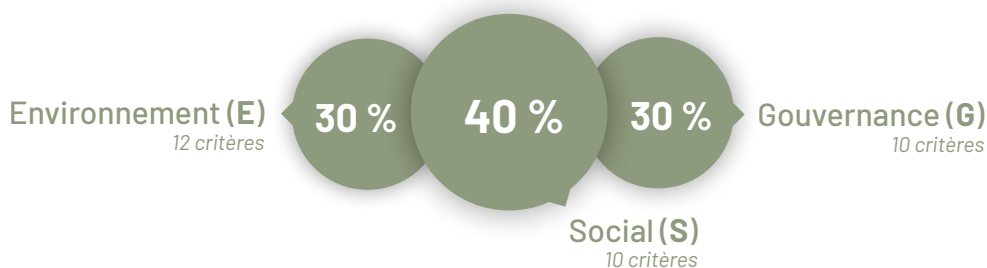
Mobilité, services proposés, santé/sécurité, confort et bien-être des occupants.



**GOVERNANCE  
(G)**

Promotion de l'économie régionale, résilience face au changement climatique, relations avec les locataires, relations avec les prestataires et relations avec les gestionnaires techniques.

**Afin de déterminer une note E.S.G. à l'acquisition et pendant toute la durée de détention du bâtiment, chaque pilier est pondéré de la manière suivante :**



La S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS) intègre donc une approche E.S.G. dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, MIDI 2i souhaite améliorer la qualité E.S.G. des actifs via la définition d'un plan d'action visant à améliorer leur performance extra financière.

Préalablement à toute acquisition, le Service Investissement évalue la performance E.S.G. de l'actif immobilier cible, selon les critères validés dans le cadre de la labellisation.

Pour ce faire, le Service Investissement complète la « Grille E.S.G. » des informations provenant notamment des rapports ou diagnostics réglementaires et des audits techniques diligentés par MIDI 2i et de la consultation de bases de données publiques (e.g. la base BAT-ADAPT).

La complétude de cette grille permet d'évaluer la performance E.S.G. à date sous la forme d'une notation pouvant se situer entre 0 et 100.

Sachant que la stratégie d'investissement est basée sur une approche de "best-in-progress", une note seuil est déterminée. La note E.S.G. de l'actif, au moment de l'acquisition et au cours de sa détention dans le portefeuille de la S.C.P.I est comparée à cette note seuil qui est de 50/100.

Dans le cas où l'actif a une note E.S.G. en-dessous de la note seuil du fonds, le Service Investissement doit proposer un plan d'amélioration de ladite note (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans, ainsi que le budget associé à ce plan d'amélioration.

Dans le cas où le plan d'actions nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, l'opportunité d'investissement est écartée par le Service Investissement.

### > MOYENS POUR INFORMER

MIDI 2i communique à ses clients la prise en compte des critères ESG de la S.C.P.I Métronome sous gestion grâce aux canaux suivants :

Nom du document	Fréquence de publication	Liens
Annexe précontractuelle	Unique	<a href="https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-ANNEXE-DOC-PRECONTR-DIC-METRONOME.pdf">https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-ANNEXE-DOC-PRECONTR-DIC-METRONOME.pdf</a>
Code de Transparence	Annuellement	<a href="https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-CODE-DE-TRANSPARENCE-METRONOME.pdf">https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-CODE-DE-TRANSPARENCE-METRONOME.pdf</a>
Rapport ESG	Annuellement	<a href="https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/04/METRONOME_SCPi_plaquette_ESG_V08-002.pdf">https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/04/METRONOME_SCPi_plaquette_ESG_V08-002.pdf</a>
Politique d'engagement	Annuellement	<a href="https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-POLITIQUE-DENGAGEMENT-DES-PARTIES-PRENANTES-METRONOME.pdf">https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/03/20230201-POLITIQUE-DENGAGEMENT-DES-PARTIES-PRENANTES-METRONOME.pdf</a>
Bulletin trimestriel	Trimestriellement	<a href="https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/02/BTi_13_AEDIFICIS_4etrim2022_WEB-5.pdf">https://www.midi2i.com/wp-content/uploads/2023/02/BTi_13_AEDIFICIS_4etrim2022_WEB-5.pdf</a>
Plaquette commerciale	-	Diffusée aux investisseurs

### > ADHESION A DES INITIATIVES EN PLACE

En outre, MIDI 2i adhère à la Commission I.S.R. de l'ASPIM qui vise à orienter les réglementations afin de les adapter aux particularités du secteur immobilier et à déterminer des règles communes pour diriger les investissements vers une contribution à la transition énergétique. Ainsi la société de gestion participe en ce sens à :

- Des échanges sur les évolutions réglementaires en matière de finance durable et échanges sur les Pratiques de Place en matière de mise en œuvre de la réglementation ;
- Des échanges sur les axes d'amélioration du Label ISR ;
- La création d'un sous-groupe d'échanges de Pratiques de Place en matière de politique de Sobriété énergétique.

Par ailleurs, elle envisage à terme de rejoindre la démarche PRI de l'ONU.

## II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS DEPLOYÉS

### > RESSOURCES HUMAINES

La politique d'intégration des risques de durabilité est mise en œuvre par le Service Investissement de MIDI 2i lors des due diligences réalisées sur les actifs immobiliers sourcés, préalablement à toute décision d'investissement.

La durabilité est intégrée dans l'ensemble des organes de gouvernance de Midi 2i, des comités sont mêmes dédiés à la prise en compte des enjeux ESG dans les stratégies de gestion. L'interconnexion entre les comités et les instances de gouvernance est détaillée dans la section 3 de ce présent rapport.

Au niveau de la S.C.P.I, la démarche « I.S.R. » est mise en œuvre et contrôlée par une Equipe « I.S.R. », sous la responsabilité du Directeur Général - Pôle Immobilier, également Responsable E.S.G. de MIDI 2i.

L'Equipe « I.S.R. » est composée de plusieurs membres, dont :

Collaborateurs intervenant sur l'ISR	Estimation du temps passé en % de leur temps de travail total
Directeur Général du Pôle Immobilier	5 %
Responsable Investissement	10 %
Responsable Asset Management	20 %
RCCI	30 %
Directeur Marketing et Communication	10 %
Responsable Fund Management	5 %
Responsable Juridique	5 %

Les missions principales de l'équipe I.S.R sont :

- D'évaluer la performance « E.S.G. » des actifs sourcés, d'identifier le potentiel d'amélioration de la performance par la définition d'un plan d'actions et de l'apprécier par rapport aux exigences requises en matière de performance par rapport à la S.C.P.I., préalablement à toute décision d'investissement ;
- De concrétiser les plans d'actions d'amélioration de la performance « E.S.G. » des actifs détenus en portefeuille et de suivre l'évolution de la performance « E.S.G. » des actifs ;
- De sensibiliser les collaborateurs aux diverses thématiques liées au développement durable et de former chacun des métiers aux enjeux de l'I.S.R. ;
- De poursuivre la démarche de labellisation des Fonds d'investissement Immobilier.

De plus, pour la mise en œuvre de ses missions l'Equipe « I.S.R. » peut faire appel à des prestataires externes spécialisés dans le domaine. Ainsi, ces derniers, comme le prestataire SINTEO, accompagnent MIDI 2i dans le cadre des dispositions liées à la mise en place de la démarche de sa politique ESG (reporting énergétique, trajectoire énergie, plateforme OPERAT, ...) et du décret tertiaire entre S.C.P.I METRONOME et ses preneurs, son animation et son suivi dans le temps.

#### > LES RESSOURCES TECHNIQUES

Pour évaluer et suivre la performance « E.S.G. » des actifs immobiliers, MIDI 2i utilise plusieurs outils, à savoir la grille ESG alimentée à partir d'informations provenant notamment des rapports réglementaires, des audits techniques.... L'analyse E.S.G. menée consiste dans un premier temps à auditer notamment :

- Les consommations énergétiques du bâtiment ;
- L'environnement immédiat du bâtiment ;
- Les interactions entre les différentes Parties Prenantes dans le cadre de la gestion et de la détention du bâtiment ;
- L'exposition de l'actif aux risques de durabilité, et plus particulièrement les risques physiques, conséquences du dérèglement climatique.

Dans un second temps, cette grille E.S.G. permet de définir un plan d'actions visant à augmenter la performance E.S.G. du bâtiment. Cette analyse se traduit par l'établissement d'une note E.S.G. d'origine et d'une note E.S.G. cible. La note E.S.G. cible est estimée à partir du plan d'actions défini par le Pôle Investissement.

Les équipes de MIDI 2i ont aussi recours, dans le cadre de leur stratégie E.S.G., à des outils en ligne tels que :

- Géorisque qui recense les sites pollués et les anciens sites industriels ;
- R4RE Resilience For Real Estate (ex- BAT-ADAPT).

## > LES FORMATIONS

Les Collaborateurs sont régulièrement sensibilisés et formés aux enjeux liés environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance. À titre d'exemples :

- En février 2021, une première action de sensibilisation aux enjeux I.S.R. a été réalisée auprès de l'ensemble des Collaborateurs de MIDI 2i ;
- En Avril 2021, une formation au Label « I.S.R. » a été réalisée auprès de l'Equipe « I.S.R. » ;
- En avril 2022, les membres du C.O.M.E.X. et du C.O.D.I.R. ainsi que les collaborateurs en charge de la distribution de la S.C.P.I. ont reçu une formation sur les nouvelles réglementations en matière de finance durable ;
- En 2023, l'Equipe ISR ainsi que les Services en charge du développement de la S.C.P.I. et de la structuration de fonds vont passer la certification Finance Durable de l'AMF.

En outre, MIDI 2i s'engage à renforcer son dispositif de formation des Collaborateurs sur les thématiques portant sur les enjeux « E.S.G. ».

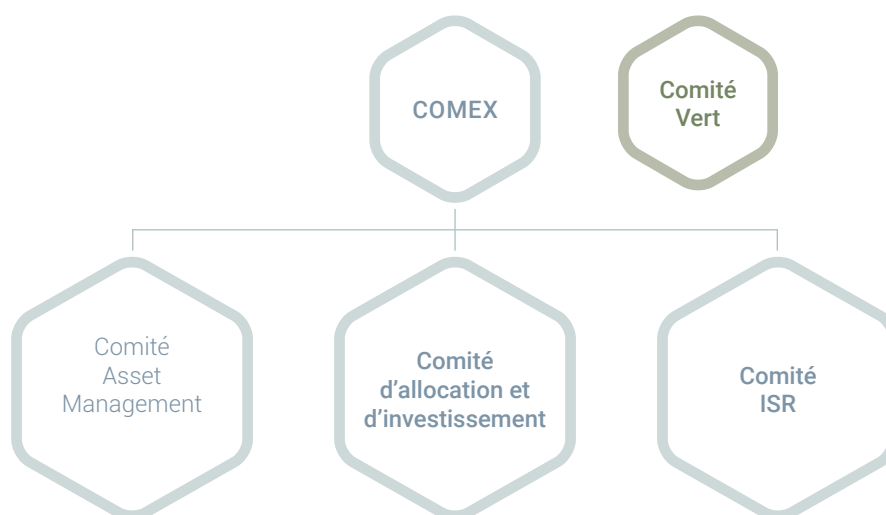
## > LES RESSOURCES FINANCIÈRES

Au titre de l'exercice 2022, MIDI 2i a alloué des ressources financières afin :

- D'être assistée par le prestataire WeeFin pour une mise en conformité SFDR et Taxonomie, des formations du COMEX, CODIR et Service Développement mais aussi au prestataire Better Way pour la revue critique de la stratégie RSE et l'identification d'amélioration,
- De déployer les grilles ESG dans l'outil Soneka pour le déploiement des grilles ESG,
- De réaliser l'audit annuel du label ISR de la S.C.P.I.

## III. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

### > DURABILITÉ ET INSTANCES DE GOUVERNANCE



Le pilotage de la démarche « I.S.R. » est réalisé par le biais d'un Comité « I.S.R. » qui se réunit une fois par an, en présence du Président de MIDI 2i.

Le Comité a pour objet :

- L'amélioration de la prévention des risques extra-financiers sur les portefeuilles I.S.R. ;
- La revue des outils consacrés à la gestion ISR (évolution, pertinence, etc.) ;
- La revue et le suivi de la liste des immeubles Best-in-Progress, ainsi que de leur évaluation/notation E.S.G. ;
- La revue et suivi des plans d'actions des actifs classés Best-in-Progress (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 ;
- Le bon respect de la charte d'engagement avec les Parties Prenantes ;
- La définition des grandes orientations et de la stratégie à donner.

Les notes E.S.G. et le plan d'actions d'amélioration de la note sont pris en compte lors des décisions d'investissement en **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. qui peuvent être soumis à la validation du **Comité Asset Management**

Sur une base annuelle, un Comité Vert est tenu par les Administrateurs de Biens (A.D.B) pour échanger avec le(s) locataire(s) et le bailleur afin de définir un plan d'action permettant d'améliorer les performances environnementales des actifs immobiliers tout en veillant au bien-être des occupants. Ainsi il a pour vocation de permettre aux Parties Prenantes de rechercher des solutions visant à réduire l'impact environnemental que peut avoir un actif immobilier, concernant l'énergie, l'eau ou encore les déchets. Le Service Asset Management s'assure de la bonne tenue des Comités Verts.

### > DÉMARCHE R.S.E.

MIDI 2i a initié, depuis 2019, une démarche R.S.E. visant à prendre en compte les attentes des collaborateurs sur plusieurs thématiques comme le bien-être au travail, le droit à la déconnexion, les actions de protection de l'environnement etc.

L'initiation de cette démarche s'est notamment traduite par l'existence de groupes de travail internes 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<sup>2</sup>.

Depuis 2022, MIDI 2i a enrichie sa démarche R.S.E. et renforcé son engagement, notamment en :

- Intégrant la vision « Client » dans sa raison d'être et ses valeurs
- Créant un service dédié à la R.S.E comprenant 1,5 E.T.P consacrés à cette thématique
- Participant à la Team R.S.E. de son actionnaire, la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées
- S'inscrivant à l'Association Planet R.S.E.
- Intégrant dans un Comité de Sensibilisation mensuel des actions de sensibilisation auprès des Collaborateurs en matière de R.S.E.
- Publiant son premier rapport R.S.E. (à compter de 2023, sur l'exercice 2022).

### > INTÉGRATION DES ENJEUX ESG DANS LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les enjeux liés à la durabilité sont aussi pris en compte dans la politique de rémunération appliquée aux Services Investissement et Asset Management. Une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour généraliser l'intégration de ces risques à l'ensemble des collaborateurs de MIDI 2i. Conformément à la réglementation en vigueur, la politique de rémunération de MIDI 2i fait l'objet d'une révision annuelle.

La [politique de rémunération](#) mise à jour est disponible sur le site internet de MIDI 2i.

## IV. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

MIDI 2i investit et gère des actifs immobiliers pour le compte de Fonds d'investissements immobiliers. Aussi, la mise en œuvre d'une politique de droits de vote n'est pas applicable.

Néanmoins, MIDI 2i a défini une politique d'engagement des Parties Prenantes, visant notamment les locataires et les prestataires. A ce jour, cette politique est déployée auprès des Parties Prenantes de la S.C.P.I. METRONOME (ex-AEDIFICIS). Les relations que la Société noue avec les Parties Prenantes reposent sur des valeurs de proximité, d'écoute et de dialogue.

La [politique d'engagement](#) de MIDI 2i est disponible sur son site internet.

### > LES LOCATAIRES

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,
- Maitriser l'impact sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore.

2. [World Cleanup Day 2021](#)



Par ailleurs, elle est convaincue que la prise en compte de la sécurité et du bien-être des locataires et la mise en place d'un dialogue sur les pratiques éco-responsables permettront de les inciter à adopter des comportements plus vertueux au sein des actifs immobiliers qu'ils occupent.

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 favorisant la sécurité et le confort des occupants,
- Réaliser des travaux concourant à la réduction de la consommation d'énergie,
- Evaluer 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.

Détails	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Variation
<b>Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) (parties communes et privatives en kW hEF/m<sup>2</sup>occupés/an)</b>	<b>83 kWhEF/m<sup>2</sup> occupés /an</b>	<b>142 kWhEF/m<sup>2</sup> occupés /an</b>	<b>-18 %</b>
<b>Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre hors fluides frigorigènes du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) (moyenne rejet kg eq CO2/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>4,79 kg eq CO2/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>13 kg eq CO2/m<sup>2</sup>/an</b>	<b>-63 %</b>
<b>Proportion du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I METRONOME (ex-AE-DIFICIS) ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>27 %</b>	<b>0 %</b>	<b>27 %</b>
<b>Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) ayant participé à un comité vert annuel (en m<sup>2</sup> occupés)</b>	<b>78 %</b>	<b>0 %</b>	<b>78 %</b>
<b>Pourcentage d'actifs du portefeuille de la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>
<b>MIDI2i s'engage à avoir sur 95% de son patrimoine (en surface) une solution de transport en commun situé à moins de 500m</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> La société de gestion souhaiterait mesurer la qualité de l'air sur 70 % de son patrimoine (surface) en 2024.

<sup>(2)</sup> La société de gestion souhaiterait réaliser auprès de 80% de son patrimoine du fonds concerné (en surface) un comité vert annuel en 2024.

### > LES PRESTATAIRES

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.

Détails	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Variation
<b>Pourcentage de gestionnaires d'immeuble mandatés pour la gestion d'un actif immobilier détenu par la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) ayant signé une charte ESG (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>+ 100 %</b>
<b>Pourcentage de gestionnaires d'immeuble mandatés pour la gestion d'un actif immobilier détenu par la S.C.P.I METRONOME (ex-AEDIFICIS) à moins de 30 km du site (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 0 %</b>

## V. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

### > PART DES ENCOURS SOUS GESTION DE MIDI 2i ALIGNÉS AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

La Taxonomie Européenne est un des piliers du Pacte Vert Européen, instauré en 2019 afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Cette réglementation est un système de classification des activités économiques permettant de déterminer si une activité économique est « durable » sur le plan environnemental.

La Taxonomie Européenne présente 6 objectifs environnementaux :

- Adaptation au changement climatique ;
- Atténuation au changement climatique ;
- Protection de l'eau et des océans ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Traitement des déchets et recyclage ;
- Ecosystèmes et biodiversité.

Deux notions sont particulièrement importantes dans la Taxonomie Européenne, l'**éligibilité** et l'**alignement**.

### > PART D'ÉLIGIBILITÉ À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

La Taxonomie Européenne a listé plus de 100 activités éligibles, réparties dans les 13 secteurs d'activités économiques responsables de plus de 80% des émissions de gaz à effet de serre tels que l'agriculture, le transport, l'immobilier. Une activité économique est donc considérée comme « éligible » si elle est incluse dans cette liste.

MIDI 2i, en qualité de société de gestion d'actifs immobiliers, acquiert et gère des immeubles et des infrastructures renouvelables par le biais de ses produits d'investissement. **C'est-à-dire que 100% de l'activité de MIDI 2i est éligible à la Taxonomie Européenne.**

Après avoir déterminé la part d'activité éligible à la Taxonomie Européenne, MIDI 2i a calculé la part de ses investissements alignés aux seuils de la Taxonomie Européenne.

### > PART D'ALIGNEMENT À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

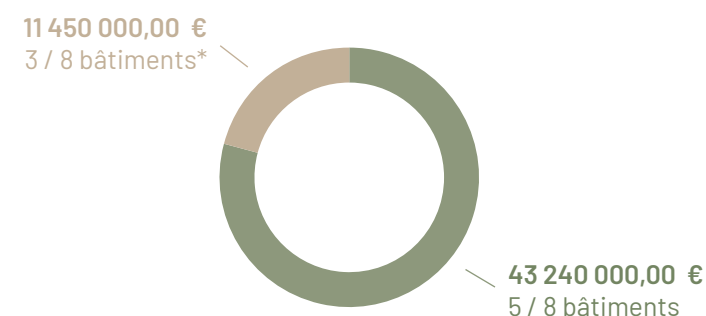
Par manque de données disponibles et de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sur les biens neufs (i.e. construits depuis moins de 3 ans), le calcul de l'alignement a été réalisé sur 5 biens immobiliers sur les 8 de la S.C.P.I METRONOME (ex- AEDIFICIS), soit 80% du total des encours de la S.C.P.I.

Pour calculer cette part d'alignement à l'objectif d'adaptation au changement climatique, MIDI 2i utilise un outil pour mettre en avant :

- Les caractéristiques principales de chaque bien (date de construction, consommation énergétique, typologie du bien...);
- Les critères de contribution substantiels à l'objectif d'adaptation au changement climatique, développés par la Taxonomie Européenne ;
- Les critères permettant de s'assurer du bon respect du principe de DNSH - Do No Significant Harm - ;

Pour chaque bâtiment, l'équipe de gestion vérifie l'ensemble des critères cités ci-dessus afin de déterminer si le bâtiment peut être considéré comme aligné aux seuils de la Taxonomie Européenne.

### > ENCOURS TOTAUX DE LA S.C.P.I METRONOME



Ce graphique montre que près de 80% des actifs immobiliers de la S.C.P.I METRONOME (ex. AEDIFICIS) sont alignés avec les critères techniques de la Taxonomie Européenne, par rapport à l'objectif d'atténuation au changement climatique.

- Encours de la S.C.P.I METRONOME alignés à l'objectif d'adaptation au changement climatique
- Encours de la S.C.P.I METRONOME non alignés à l'objectif d'adaptation au changement climatique

3. Le principe du DNSH permet de s'assurer qu'un bâtiment ou une activité économique répond à un des 6 objectifs de la Taxonomie Européenne, sans causer de préjudice important à aucun autres des objectifs environnementaux

\* Les 3 bâtiments correspondent à des bâtiments neufs (< 3 ans) pour lesquels MIDI 2i n'a pas de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), outil principal pour calculer la part d'alignement à la Taxonomie Européenne.

Par ailleurs, sachant que les actifs sous gestion de MIDI 2i ne se limitent pas seulement à la S.C.P.I METRONOME (ex. AEDFI-CIS), MIDI 2i s'engage à étendre le périmètre aux fonds institutionnels ainsi qu'au fonds MIDI 2i ENERGY.

#### > PART DES ACTIFS DÉTENUS DANS DES SOCIÉTÉS ACTIVES DANS LE SECTEUR DES ÉNERGIES FOSSILES

En qualité de société de gestion d'actifs immobiliers, MIDI 2i n'investit pas directement dans des valeurs mobilières. De plus, MIDI 2i n'investit pas dans des bâtiments d'exploitation, de transport d'énergies fossiles, donc son exposition aux com-bustibles fossiles est de 0%.

## VI. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUES PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

### > DÉCRET TERTIAIRE

À ce jour, MIDI 2i gère des Fonds d'investissements immobiliers dont les actifs se situent en totalité sur le territoire français.

Aussi, 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 œuvre des réglementations nationales relatives à l'efficacité énergétique, notamment le Décret Tertiaire.

Le Décret Tertiaire fixe des objectifs progressifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments, à savoir :

- 40% en 2030 ;
- 50% en 2040 ;
- 60% en 2050.

Pour chaque immeuble, les objectifs doivent être suivis par rapport à une année de référence qui ne peut être au-delà de 2010.

Cette réglementation est mise en place pour l'ensemble des actifs immobiliers Tertiaire détenus par les Fonds d'investissements immobiliers de MIDI 2i d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

**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. Stratégie climat - Grille ESG**

Un des objectifs de la S.C.P.I vise à acquérir et gérer des bâtiments économes en ressources et à maîtriser l'impact sur le dérèglement climatique. Ainsi, à travers ses investissements, la SCPI s'efforce de :

- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments ;
- Contrôler les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Comme précisé dans la section 1 du présent rapport, pour atteindre ces objectifs, la S.C.P.I. METRONOME (Ex-AEDIFICIS) intègre une approche E.S.G. dès la phase amont de l'investissement via la grille ESG qui recense 12 indicateurs environnementaux.

Deux principaux indicateurs liés à la thématique climat et permettant de suivre l'objectif de réduction des émissions de GES sont intégrés dans la grille ESG, à savoir :

- La **performance énergétique des bâtiments**, c'est-à-dire 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 les moyens mis en œuvre au sein du bâtiment pour réduire cette consommation énergétique.
- Les **émissions de GES des bâtiments**, c'est-à-dire 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 Baromètre de l'OID (sur la classe d'actifs concernée).

De plus, MIDI 2i, s'est également engagée dans des activités de co-investissement visant au financement de projets d'Énergies Renouvelables ou le rachat de projets déjà opérationnels pour le compte d'Investisseurs Institutionnels.

### > SUIVI DE LA STRATÉGIE CLIMAT

Afin de suivre l'évolution des notes ESG de ses bâtiments, MIDI 2i définit un plan d'actions visant à améliorer la note ESG de chaque bâtiment, leurs consommations et leur performance énergétique. Cette grille est mise à jour annuellement afin d'apprécier l'évolution du bâtiment et du fonds.

A compter de Septembre 2023, la plateforme OPERAT générera des attestations annuelle indiquant une notation Eco Energie Tertiaire, permettant ainsi, de s'assurer du respect de la trajectoire du Décret Tertiaire.

## VII. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS À LONG TERME LIÉ À LA BIODIVERSITÉ

Si la destruction de la biodiversité peut se traduire, à terme, par une perte de rentabilité financière des actifs dans les fonds, les incidences négatives que pourraient avoir l'exploitation et/ou la construction d'actifs immobiliers pour le compte de nos fonds s'avèrent plus importantes. En effet, l'étalement urbain et les constructions éparses sont les principales causes de destruction des continuités écologiques nécessaires à la faune sauvage pour circuler. Par ailleurs, il participe à la destruction, à la fragmentation des habitats naturels et la disparition de la diversité des profils paysagers. Ces facteurs concourent de manière rapide et massive à l'érosion de la biodiversité en France, ainsi qu'au dérèglement climatique.

### > STRATÉGIE BIODIVERSITÉ

Consciente des enjeux liés à l'érosion de la biodiversité et des objectifs figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992, MIDI 2i inclut dans sa démarche « I.S.R. », une contribution en faveur de l'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité avec l'inclusion de dispositifs favorisant la préservation de la faune et de la flore dans les projets immobiliers.

MIDI 2i considère donc que la SCPI a un rôle à jouer en s'appuyant sur la maîtrise de l'impact sur les sols et la biodiversité en considérant notamment la faune et la flore. Le réchauffement climatique accentue l'érosion de la biodiversité environnante aux immeubles, ce qui peut dégrader la qualité et l'hygiène des actifs. La présence d'espèces envahissantes peut altérer la qualité du bâtiment et nécessiter un traitement ; ce qui peut impacter la valorisation de l'actif immobilier et par voie de conséquence le Fonds qui le détient. Aussi, MIDI 2i s'assure, conformément à la réglementation, de la réalisation d'un diagnostic termites.

### > OUTILS

Aussi, MIDI 2i intègre dans l'évaluation des performances E.S.G. des actifs immobiliers qu'elle gère des critères permettant d'apprécier les caractéristiques des actifs immobiliers en faveur de la biodiversité telles que : l'existence d'espaces végétalisés, l'existence d'un dispositif d'éco-pâturage, la présence d'équipement favorisant la biodiversité végétale ou la biodiversité animale (hôtel à insectes, nichoirs, ruches etc.). Le cas échéant, MIDI 2i s'assure de l'intégrer dans les plans d'actions d'amélioration des performances E.S.G.

En outre, MIDI 2i envisage pour l'année 2023, d'utiliser des outils et des indicateurs en lien avec la biodiversité à savoir :

- Pour le calcul de l'alignement Taxonomie pour l'objectif d'adaptation au changement climatique, MIDI 2i peut utiliser la base Géoportail pour identifier les bâtiments à proximité d'une zone Natura2000 ;
- L'outil R4RE Resilience For Real Estate (ex- BAT-ADAPT) pour mettre en avant les espaces protégés et réglementés... ;
- L'open source ENCORE, disponible gratuitement permettant de montrer les impacts et les pressions sur la biodiversité.

À ce jour, MIDI 2i n'est pas en capacité d'avoir recours à un fournisseur de données externe pour utiliser un indicateur d'empreinte biodiversité. Pour le moment, MIDI 2i utilise des ressources publiques pour identifier les risques et les impacts liés à la biodiversité pour établir une analyse qualitative. En revanche, MIDI 2i se forme en continu sur les solutions disponibles sur le marché pour identifier lesquelles sont les plus adaptées au secteur de l'immobilier.

## VIII. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. DANS LA GESTION DES RISQUES

Les risques de durabilité liés à chaque actif immobilier sont identifiés et gérés dès la phase d'acquisition. La politique de prise en compte des risques en matière de durabilité s'applique aux produits gérés par MIDI 2i en cours de commercialisation à ce jour ainsi qu'aux futurs produits qu'elle viendrait à créer. .

### > IDENTIFICATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

MIDI 2i identifie, à travers sa politique de prise en compte des risques ESG, plusieurs risques en matière de durabilité tels que :

- **Les risques environnementaux** : exposition aux aléas naturels, détérioration de la qualité de confort offerte par le bâtiment liée au changement climatique, exposition aux aléas technologiques, utilisation d'une énergie ne contribuant pas au ralentissement du réchauffement climatique ou absence de dispositifs favorisant les économies d'énergie, absence de dispositif visant à maîtriser l'utilisation de l'eau, maîtrise de l'impact sur les sols et la biodiversité, absence de dispositif de gestion et de traitement des ressources et des déchets... ;
- **Les risques sociaux** : absence de dispositif de sécurité d'autrui et des conditions de travail et de sécurité non conformes, éloignement des moyens de transport de proximité, absence d'équipements ou espaces favorisant le bien-être des locataires... ;
- **Les risques de gouvernance** : corruption et blanchiment de capitaux (absence ou non-conformité du dispositif LCB/FT), absence ou non-conformité d'une politique d'encadrement des conflits d'intérêts...

### > RISQUES PHYSIQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

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

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

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

### > RISQUES DE TRANSITION LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

À ce jour, le risque de transition dans le secteur immobilier réside essentiellement dans la mise en œuvre du Décret Tertiaire.

Le Décret Tertiaire exige des propriétaires, de bâtiments ou de locaux d'activité à usage tertiaires et dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1 000m<sup>2</sup>, une réduction de la consommation d'énergie finale. Les objectifs en matière de réduction des émissions de GES du Décret Tertiaire sont détaillés à la section 6 du présent rapport.

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

### > DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

Le dispositif de maîtrise des risques de MIDI 2i se déroule en 2 étapes :

#### 1. Vérification, analyse et évaluation des risques à l'aide d'une cartographie des risques

L'identification, l'analyse et l'évaluation des risques auxquels s'expose MIDI 2i et les Fonds qu'elle gère sont pilotés par le R.C.C.I. en collaboration avec les autres fonctions intervenant dans le dispositif de maîtrise des risques. Ainsi, sont analysés les risques opérationnels, de non-conformité ou encore de durabilité.

Les scénarios à risque sont identifiés sur la base de faits avérés, d'analyses documentaires/réglementaires, le cas échéant, d'entretiens avec les différents Pôles ou Services, en collaboration avec les fonctions intervenant dans le dispositif de maîtrise des risques telles que décrites supra, à savoir :

- Le Directeur Fund Management en charge du pilotage de la fonction de gestion des risques financiers,
- Le Directeur Général – Pôle Finance en charge du contrôle financier de MIDI 2i,
- Le Référent RGPD,
- Le R.S.S.I.
- Le Responsable E.S.G. en charge de s'assurer de la conformité des opérations en matière de risque de durabilité et à la lumière du label I.S.R.

Chaque scénario à risque identifié est classifié par thématique, sous-thématique, le cas échéant, est rattaché à la thématique de risque du Groupe BPCE.

Il donne ensuite lieu à une cotation permettant d'apprécier le niveau d'exposition de MIDI 2i à ce risque, appelé « **Risque Brut** ».

Le « Risque Brut » correspond au risque brut du Groupe BPCE, le cas échéant, est le résultat du couplage entre l'impact et la probabilité d'occurrence de l'évènement. Le niveau d'impact et la probabilité d'occurrence sont appréciés subjectivement, en tenant compte des évènements passés dans la Société et les sanctions AMF publiques.

Pour chaque risque identifié, la couverture du risque est évaluée par le biais des composantes du dispositif de maîtrise des risques est évaluée, à savoir :

- L'existence, la conformité et l'efficacité d'une procédure,
- L'existence, l'adéquation et l'effectivité d'un contrôle de 2nd niveau,
- L'existence et la levée des recommandations, type P1 et P2,
- L'existence de réclamations-clients,
- L'existence de risques opérationnels avérés identifiés,
- L'existence de recommandations émises dans le cadre de contrôle externe

#### 2. Adaptation des mesures de prévention (plans d'actions)

La mise à jour des cartographies des risques permet l'établissement de plans d'actions visant à adapter le dispositif de maîtrise des risques, en fonction de l'échelle de criticité du « Risque Net » et en tenant compte de la faculté d'action de MIDI 2i.

Ce plan d'actions peut se traduire, à titre d'exemples par :

- Le renforcement de moyens humains (recrutement)
- Le renforcement des moyens techniques (e.g. implémentation d'un logiciel professionnel)
- La définition d'un processus
- La création ou la mise à jour de procédures

- La mise en place d'actions de formation
- Etc.

Il peut faire intervenir l'ensemble des Collaborateurs de MIDI 2i.

Les plan d'actions sont présentés en Comité CCI Exécutif.

### > ATTÉNUATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Les risques d'impact des aléas naturels et technologiques sur les bâtiments sont évalués dès la phase d'acquisition, par MIDI 2i, au travers :

- Des diagnostics réglementaires (e.g. État des risques et des pollutions – E.R.P.) ;
- De la consultation et de l'analyse de bases de données publiques (e.g. les bases de données BASIAS et BASOL, accessibles depuis le site [Géorisques](#), l'outil [R4RE](#) (ex- BAT-ADAPT) ;
- Des rapports de missions diligentées par des prestataires sur demande de MIDI 2i, à la suite notamment de la consultation des bases de données publiques (e.g. audits techniques et le cas échéant étude documentaire et/ou rapport sur les risques de pollutions des sols).

MIDI 2i veille en permanence à la mise en œuvre et au respect de la réglementation en matière d'environnement. De plus, elle a défini une procédure de suivi de l'obsolescence des actifs immobiliers. L'obsolescence se traduit comme l'inadaptation de l'actif immobilier par rapport à la demande mais également par rapport à son environnement. Le suivi de l'obsolescence est un outil d'aide à la décision notamment dans la définition des plans de travaux ou de rénovation. Il tient notamment compte de l'état général des immeubles et de la qualité des équipements thermiques (e.g. chauffage, climatisation, ventilation etc.).

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

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

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

**Concernant la protection de la vie d'autrui**, dans ses processus d'investissement, MIDI 2i s'assure, dès la phase de conception lorsqu'elle acquiert des actifs immobiliers en V.E.F.A ou en C.P.I, et, à chaque intervention d'un prestataire pour l'entretien ou la réparation d'un immeuble existant, d'intégrer la prévention des risques liés aux interventions ultérieures et toutes les mesures destinées à en faciliter la réalisation. Pour ce faire, elle recueille notamment le D.I.U.O. (« Document d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage) établi par un Coordinateur S.P.S. ("Santé et Protection de la Santé") qu'elle aura désigné ou qui aura été désigné par le Maître d'Ouvrage. Dans le cas d'actifs existants, le D.I.U.O fait partie des pièces attendues dans les due diligences.

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

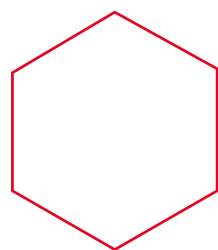
En outre, lorsqu'elle souhaite faire appel à des prestataires métiers (e.g. A.M.O, Bureaux d'étude, Bureaux de contrôle etc.), elle met en œuvre une procédure qu'elle a établie en interne visant à réaliser des appels d'offres et à sélectionner les prestataires qu'elle juge sur la base de critères objectifs.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

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

**Concernant la corruption et le blanchiment de capitaux**, les risques liés à la corruption ou au blanchiment de capitaux visent à être minimisés par l'existence au sein de MIDI 2i :

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

À ce jour, MIDI 2i n'est pas en capacité de se munir d'une méthodologie interne ou d'un fournisseur de données externe pour évaluer l'impact financier des risques de durabilité sur la valeur de ses investissements. En revanche, au même titre que l'indicateur d'empreinte biodiversité, MIDI 2i suit l'évolution des solutions disponibles sur le marché pour pouvoir se forger un avis et choisir la meilleure solution, dans les meilleurs délais.



**MIDI2i**

Créateur de vos réussites immobilières

11, allées du Président Roosevelt  
31 000 Toulouse

Tél. : 05 62 30 43 78  
[www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)