



**RAPPORT ANNUEL  
EXERCICE 2024**

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 DÉPLOYÉS                                                                                                           | 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                                                                                                           | 9  |
| 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 | 12 |
| VII.  | INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS À LONG TERME LIE A LA BIODIVERSITE                                                     | 13 |
| VIII. | INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. DANS LA GESTION DES RISQUES                                                  | 13 |
| IX.   | LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)                                                 | 15 |

## 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 (ci-après « CEMP ») et affiliée au Groupe BPCE, 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 20 ans d'expérience, la proximité et sa connaissance éprouvée des métropoles en région.

#### Au 31/12/2024, Midi 2i gère et conseille :

- 22 Fonds immobiliers sous la forme de « Autres FIA » (i.e. foncières immobilières non cotées), commercialisés en France majoritairement auprès d'Institutionnels, et fermés à ce jour à la distribution, **dont 2 ont obtenu le Label I.S.R. et sont catégorisés Art. 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (« S.F.D.R. »).**
- 1 S.C.P.I. commercialisée et distribuée de manière indirecte en France principalement auprès d'une Clientèle Retail via les réseaux des Caisses d'Épargne. **La S.C.P.I. a obtenu le Label I.S.R. et est catégorisée Art. 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (« S.F.D.R. »).**
- 1 véhicule d'investissement en immobilier détenu à 100% par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées (convention intra-groupe)
- **1 véhicule d'investissement ayant pour vocation la prise de participations dans des projets solaires, éoliens et hydrauliques**, détenu à 100% par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées (convention intra-groupe). Elle gère par ailleurs dans le cadre d'une convention intra-groupe la gestion des actifs immobiliers d'une SCI appartenant à un véhicule d'investissement détenu à 100% par la Caisse d'Épargne Normandie.

### > NOTRE VISION

Midi 2i est l'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 ou conseille, 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.

Néanmoins, 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<sup>1</sup>.

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.

### > NOTRE POLITIQUE D'INTÉGRATION DES RISQUES DE DURABILITÉ

Aussi, d'une part, Midi 2i a défini une politique d'intégration des risques de durabilité <sup>(2)</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. »). Cet outil permet de mesurer la résilience dans le temps des actifs immobiliers face aux aléas climatiques :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresse ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondation ;
- Submersion marine.

1. <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/construction-performance-environnementale-du-batiment>

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 »

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 Midi 2i.

L'intégration des risques de durabilité dans la politique d'investissement de Midi 2i 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 <https://www.midi2i.com/informations-reglementaires/>

## > NOS STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

Depuis, 2021, Midi 2i met en œuvre des stratégies d'Investissement Socialement Responsable (« I.S.R. ») visant des actifs immobiliers, principalement, Tertiaires, et répondant aux exigences du Label I.S.R. – Label créé et soutenu par le Ministère de l'économie et des finances ([www.lelabelisr.fr](http://www.lelabelisr.fr)).

Les stratégies « I.S.R. » se fondent sur une approche de « Best-In-Progress » et ont, notamment pour vocation 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. »).

## > AU 31/12/2024, MIDI 2i GÈRE 3 FONDS LABELLISÉS « I.S.R. » DONT LA S.C.P.I. MÉTRONOME<sup>3</sup>.

Chaque Fonds labellisé dispose d'un « Code de transparence » visant à expliquer aux investisseurs en quoi, pourquoi, comment et pour quels objectifs de gestion la stratégie I.S.R. est mise en œuvre pour le compte du Fonds.

Ce document synthétise, notamment, les objectifs de gestion extra-financiers qui sont propres à chaque Fonds, le processus de gestion, la méthodologie d'évaluation de la performance « E.S.G. » des actifs immobiliers et du fonds concerné, et les indicateurs de suivi. Le « Code de transparence » de la S.C.P.I. MÉTRONOME est accessible gratuitement depuis le site Internet (<https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>)<sup>4</sup>.

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la stratégie I.S.R. des Fonds se traduit, d'une part, par la notation de la performance extra-financière (i.e. note E.S.G.) des actifs immobiliers détenus par les Fonds, d'autre part, par la notation de la performance extra-financière du Fonds lui-même.

La note E.S.G. des actifs immobiliers 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, classés selon le triptyque suivant :



### 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(s) aux thématiques du Développement Durable.



### SOCIAL (S)

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



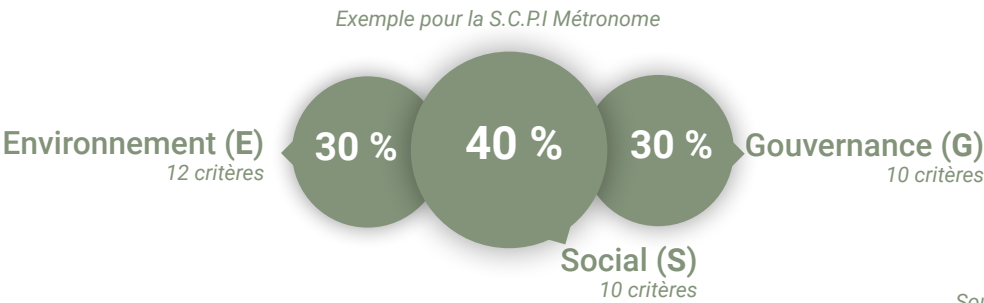
### GOVERNANCE (G)

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

Source : [www.Midi2i.com](http://www.Midi2i.com)

Afin de déterminer une note E.S.G. à l'acquisition et pendant toute la durée de détention du bâtiment, chaque pilier est pondéré en fonction des objectifs de gestion extra-financier du Fonds.

3. Pour plus d'informations, se rapprocher de la Société de gestion (<https://www.midi2i.com/contact/>)



Source : [www.Midi2i.com](http://www.Midi2i.com)

Les Fonds mettant en œuvre une stratégie I.S.R. intègrent une analyse extra-financière, dès la phase amont de l'investissement.

Plus précisément, préalablement à toute acquisition, le Service Investissements de Midi 2i évalue la performance E.S.G. de l'actif immobilier cible, selon les critères validés dans le cadre de la labellisation I.S.R. du fonds.

Pour ce faire, le Service Investissements complète une « Grille E.S.G. » adaptée à la typologie de l'actif immobilier cible, à partir d'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.

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.

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

Puis, la stratégie d'investissement étant basée sur une approche de « Best-in-progress », une note seuil est déterminée au niveau du Fonds. La note E.S.G. de l'actif, au moment de l'acquisition et au cours de sa détention dans le portefeuille concerné est ensuite comparée à cette note seuil.

Dans le cas où l'actif immobilier a une note E.S.G. en-dessous de la note seuil du Fonds, le Service Investissements 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 Investissements.

Ensuite, tout du long de la détention de l'actif immobilier, le Service Asset Management, s'assure de la bonne mise en œuvre des plans d'amélioration.

Cette bonne mise en œuvre est également suivie lors d'un Comité I.S.R. annuel, animé par l'Equipe I.S.R. détaillée au point II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS DEPLOYES, plus bas), et auquel assistent les membres du C.O.M.E.X. de Midi 2i (composé du Président, du Directeur Général du Pôle Finance et du Directeur du Pôle Immobilier).

> NOS MOYENS POUR INFORMER

Midi 2i communique à ses clients sur la prise en compte des critères E.S.G. dans les Fonds labellisés qu'elle gère au travers d'un ensemble documentaire, listé ci-après, diffusé, le cas échéant, tenu à disposition des investisseurs des Fonds concernés.

Pour la S.C.P.I. MÉTRONOME, ces documents sont également consultables sur le site internet de Midi 2i, accessible via ce lien : [www.midi2i.com/scpi-metronome/](http://www.midi2i.com/scpi-metronome/)

| Nom du document                               | Fréquence de publication                       |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Annexe SFDR précontractuelle (annexe DIC)     | Unique                                         |
| Annexe périodique (annexée au rapport annuel) | Annuellement                                   |
| Code de Transparence                          | Annuellement                                   |
| Rapport ESG                                   | Annuellement                                   |
| Politique d'engagement des parties prenantes  | Annuellement                                   |
| Bulletin/note trimestriel(le)                 | Trimestriellement                              |
| Plaquette commerciale                         | Ad hoc (uniquement diffusée aux investisseurs) |

> NOS ADHÉSIONS À DES INITIATIVES DE PLACE

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 I.S.R. ;
- La création d'un sous-groupe d'échanges de Pratiques de Place en matière de politique de Sobriété énergétique.

En 2023, Midi 2i est devenue membre de « Planet RSE », communauté des Responsables R.S.E. de Toulouse dans le but de participer au développement de la Responsabilité Sociétale des Entreprise (« R.S.E. ») dans la région via des groupes de travail, des échanges de bonnes pratiques.

Depuis 2024, Midi 2i est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. En effet, dans le cadre de sa responsabilité sociétale, Midi 2i souhaite répondre aux enjeux de la finance durable et de l'immobilier responsable. Dans ce but, intégrer une démarche extra financière dans nos processus d'investissement et de gestion des actifs nous semble primordial, au même titre qu'inclure nos parties prenantes lors de la définition de cette démarche, comme à sa mise en œuvre. L'OID, à travers la production de ressources et outils, notamment la plateforme d'analyse de résilience R4RE, est pour nous un levier indispensable pour s'orienter et agir dans ce sens.

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

Les initiatives mentionnées ci-dessus se sont poursuivies en 2025.

Aussi, nous pensons qu'être une entreprise engagée auprès d'associations professionnelles promouvant l'intelligence collective, à travers le partage de connaissances et l'implication dans des groupes de travail, qui tendent à répondre aux mêmes enjeux, est un gage d'impact positif.

II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS DEPLOYÉS

> NOS RESSOURCES HUMAINES

La prise en compte des critères « E.S.G. » et la gestion du risque de durabilité dans les activités de Midi 2i, se traduisent en termes de moyens humains par :

- **La création d'un service dédié à la R.S.E.** comprenant, au-delà du déploiement de la stratégie R.S.E., la mise en œuvre des exigences réglementaires en matière de finance et d'immobilier durable. Ce service comprend un Responsable R.S.E. et un Chargé de mission R.S.E. dédié respectivement à 30% et 100% au déploiement de la stratégie R.S.E. de Midi 2i et des exigences réglementaires.
- **La mise en œuvre de la politique d'intégration des risques de durabilité**, imposée par la Règlementation S.F.D.R, par le **Service Investissements de Midi 2i**, préalablement à toute décision d'investissement.
- **La supervision du respect des objectifs du Décret Tertiaire par le Service Asset Management.**
- **L'intégration de la durabilité dans l'ensemble des organes de gouvernance de Midi 2i**, des comités sont mêmes dédiés à la prise en compte des enjeux E.S.G. 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.

L'animation des stratégies « I.S.R. », par une Equipe « I.S.R. », sous la responsabilité du Directeur Général - Pôle Immobilier, également Responsable E.S.G. de Midi 2i composée de :

| 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              | 10 %                                                          |
| Directrice de la conformité & des risques | 20 %                                                          |
| Chargé de mission R.S.E.                  | 30 %                                                          |



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 au fonds concerné, 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'Équipe « 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 E.S.G. (reporting énergétique, trajectoire énergie, plateforme OPERAT, ...) et du décret tertiaire entre les fonds et ses preneurs, son animation et son suivi dans le temps.

#### > NOS RESSOURCES TECHNIQUES

Préalablement à tout investissement, Midi 2i, évalue, systématiquement la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs, l'état de pollution des sols où se situe l'actif immobilier ainsi que son niveau d'exposition aux aléas climatiques, en réalisant des **diagnostics obligatoires immobiliers et ayant recours à des outils** en ligne tels que :

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

Dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R., **Midi 2i évalue et suit la performance « E.S.G. » des actifs immobiliers détenus par les Fonds, via des « Grilles E.S.G. » adaptées à leur typologie**. Ces grilles, implémentées dans l'**outil de gestion SONEKA**, sont alimentées à partir d'informations provenant notamment des rapports réglementaires et des audits techniques.

Pour se tenir informée et mettre en œuvre ses exigences réglementaires en matière de finance durable, Midi 2i a recours :

- A la plateforme **Expertise Hub** développée par **WEEFIN**, pour se tenir informé et mettre en œuvre les exigences réglementaires en matière de finance durable
- A la plateforme **TALOEN**, développée par l'OID, pour se tenir informé et mettre en œuvre les exigences réglementaires en matière d'immobilier durable

Enfin, depuis fin 2024, Midi 2i s'est engagée dans le développement d'un module dans l'outil de gestion SONEKA, ayant pour objectifs la collecte, le traitement et le stockage de la Donnée E.S.G. de l'ensemble des actifs immobiliers gérés par Midi 2i. Ce projet vise à recueillir toute la « Donnée E.S.G. » visant à répondre aux exigences réglementaires en matière de reportings et permettant d'évaluer les impacts des décisions de gestion prises par Midi 2i, tout en limitant le risque opérationnel.

#### > NOS 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'Équipe « 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, le Responsable structuration de fonds, les référents Asset Management et Investissements de l'Équipe « I.S.R. », le Responsable Relation Associés, et la Responsable Conformité et Contrôle Interne ont obtenu la certification AMF « Finance Durable ».
- En 2024, l'ensemble des collaborateurs ont participé à la « Fresque du Climat » ainsi qu'à la « Fresque de l'Immobilier Durable ».
- Enfin, en 2025, l'ensemble des collaborateurs de Midi 2i réaliseront le MOOC « Immobilier bas carbone : enjeux et leviers d'action pour les décideurs », proposé par l'Association Bâtiments Bas Carbone (BBCA).

En outre, Midi 2i s'engage à renforcer son dispositif de formation des Collaborateurs sur les thématiques portant sur les enjeux de la RSE de Midi 2i.

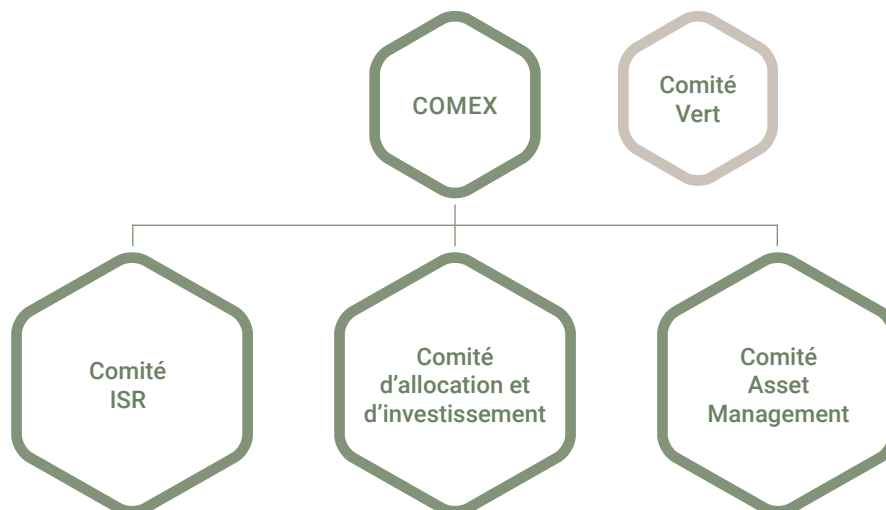
### > NOS RESSOURCES FINANCIÈRES

Depuis l'exercice 2023, 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 Comité Exécutif (« C.O.M.E.X. »), du Comité de Direction (« C.O.D.I.R. »)
- D'être assistée dans le déploiement de sa démarche R.S.E., et plus précisément dans la définition de sa trajectoire de décarbonation, par le prestataire Effet de Faire ;
- D'intégrer les grilles E.S.G. dans l'outil de gestion SONEKA pour le déploiement des grilles E.S.G.,
- De développer l'outil de gestion SONEKA afin d'en faire un outil de collecte des données extra-financières pour les actifs sous gestion de Midi 2i
- De réaliser les audits du label I.S.R.,
- De financer les formations de l'ensemble des Collaborateurs, y compris l'Équipe I.S.R. et les Services en charge du développement de la S.C.P.I. et de la structuration des fonds.

## III. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE PRISE EN COMPTE 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 est animé par l'Équipe I.S.R. et 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 I.S.R. (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**.

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.

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.

### > 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](#) de Midi 2i mise à jour est disponible sur le site 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.

### > COMITÉS VERTS DANS LE CADRE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Cette annexe organise une communication transparente entre le preneur et le bailleur ainsi que la mise en œuvre de plans de progrès, pour tout bail commercial qui concerne des locaux d'une surface > 2000m<sup>2</sup> dans le cadre de l'annexe environnementale. Elle contient :

- La liste des équipements existants dans le bâtiment consommant de l'énergie
- L'obligation d'échange d'informations relatives à l'eau, l'énergie et les déchets
- Un bilan de l'évolution de la performance et un programme d'actions réalisés de manière régulière entre preneur et bailleur

### > POLITIQUE D'ENGAGEMENT DANS LE CADRE DES STRATÉGIES I.S.R.

Midi 2i a défini une politique d'engagement des Parties Prenantes, dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. des Fonds labellisés. Cette politique vise l'engagement notamment les locataires et les prestataires. Les relations que la Société noue avec les Parties Prenantes reposent sur des valeurs de proximité, d'écoute et de dialogue.

Pour exemple, [la politique d'engagement des parties prenantes de la S.C.P.I. METRONOME](#) est disponible sur le site internet de Midi 2i, décrite ci-après.

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,

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.

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.

> À TITRE D'EXEMPLE : INDICATEURS DE LA S.C.P.I. MÉTRONOME

| INDICATEURS                                                                                                                                                    | EXIGENCE <sup>(1)</sup> | Résultats<br>31/12/2022 | TX DE<br>COUVERTURE | Résultats<br>31/12/2023 | TX DE<br>COUVERTURE | Résultats<br>31/12/2024 | TX DE<br>COUVERTURE |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME<br><i>(parties communes et privatives en kW hEF/m²occupés/an) *</i>             | 130 **                  | 83                      | 67 %                | 69                      | 65 %                | 61                      | 78 %                |
| Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME<br><i>(moyenne rejet kg eq CO2/m²/an) *</i> | 11 **                   | 4,79                    | 67 %                | 3,98                    | 65 %                | 3,48                    | 78 %                |
| Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant signé une charte ESG <i>(en m²)</i>              | 90 %                    | 100 %                   | 100 %               | 85 %                    | 100 %               | 89 %                    | 100 %               |
| Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI Métronome couvert par un dispositif de mesure et d'amélioration de la qualité de l'air                          | 70 %                    | 27 %                    | 100 %               | 44 %                    | 100 %               | 52 %                    | 100 %               |
| Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME situés à moins de 30 km du site <i>(en m²)</i>         | 80 %                    | 100 %                   | 100 %               | 80 %                    | 100 %               | 82 %                    | 100 %               |
| Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI METRONOME ayant participé à un comité vert annuel <i>(en m² occupés)</i>                 | 70 %                    | 78 %                    | 100 %               | 76 %                    | 100 %               | 88 %                    | 100 %               |
| Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun <i>(en m²)</i>                         | 95 %                    | 100 %                   | 100 %               | 85 %                    | 100 %               | 89 %                    | 100 %               |
| Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI METRONOME bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité <i>(en m²)</i>             | 90 %                    | 100 %                   | 100 %               | 85 %                    | 100 %               | 89 %                    | 100 %               |

Une augmentation du taux de couverture est observée sur les trois dernières années. Les baisses de résultats observées sur certains indicateurs en 2024 et d'une manière générale sur les trois dernières années s'expliquent par l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, pour lesquels des plans d'actions ont été définis. Ces baisses n'ont toutefois pas impacté le respect des exigences imposées au niveau de la SCPI.

<sup>(1)</sup> Le niveau des exigences de certains indicateurs se fonde sur les derniers indicateurs publiés, au 31/12/2024 par l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([www.o-immobilierdurable.fr](http://www.o-immobilierdurable.fr)). Ces exigences sont fournies à titre d'information pour faciliter la comparaison des résultats des actifs avec les standards publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, mais ne correspondent pas à des engagements de surperformance. Ces dernières peuvent varier d'une année à l'autre. Pour toute question à ce sujet, vous pouvez nous contacter via l'adresse mail : [conf-rse@midi2i.com](mailto:conf-rse@midi2i.com)

<sup>(2)</sup> Le taux de couverture correspond à la proportion (en m²) des actifs ayant été évalués selon le critère

<sup>(3)</sup> L'indicateur « Nombre de locataires ayant participé à un Comité vert » a été renommé par « Nombre de Comités verts réalisés » pour plus de clarté. Cette modification n'entraîne aucun changement dans la règle de calcul de l'indicateur

Le rapport E.S.G. de la S.C.P.I. complet est accessible, gratuitement depuis le site Internet de MIDI 2i : <https://www.midi2i.com/scpi-metronome/informations-en-matieres-de-finance-durable/>

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

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 :

- 1. Adaptation au changement climatique ;
- 2. Atténuation au changement climatique ;
- 3. Protection de l'eau et des océans ;
- 4. Prévention et contrôle de la pollution ;
- 5. Traitement des déchets et recyclage ;
- 6. Écosystèmes 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.**

> PART D'ALIGNEMENT À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

L'alignement des activités immobilières à la taxonomie est apprécié par le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Leur contribution significative à au moins un objectif environnemental identifié dans le Règlement Taxonomie<sup>5</sup>,
- Leur absence de préjudice important (principe du Do No Significant Harm – « D.N.S.H. ») à l'environnement,
- Le respect des garanties minimales, en matière de droits humains et de droit du travail.

Pour les produits catégorisés Art. 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 – SFDR, Midi 2i a choisi de calculer le taux d'alignement à **l'objectif d'adaptation au changement climatique selon la Taxonomie Européenne**.

Pour évaluer l'alignement des actifs immobiliers avec l'objectif d'adaptation au changement climatique, Midi 2i s'est référée à la notice « 7.7 Acquisition » de l'Observatoire de l'Immobilier Durable<sup>6</sup>. Cette évaluation repose sur plusieurs critères :

- L'identification des aléas climatiques,
- L'exposition du bâtiment aux énergies fossiles,
- La performance énergétique de l'exploitation pour les actifs construits jusqu'au 31/12/2020,
- La performance énergétique de la construction pour les actifs construits après le 31/12/2020.

Au 31/12/2024, le niveau moyen d'alignement **à l'objectif d'adaptation au changement climatique, selon la Taxonomie, pour les 3 Fonds catégorisés Art. 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (« S.F.D.R. »), est de :**

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Sur la base des encours*                     | 67% |
| Sur la base du chiffre d'affaires**          | 67% |
| Sur la base des dépenses d'investissement*** | 0 % |

\* pour refléter la part des actifs alignés en valeur Hors Droits

\*\* pour refléter la part des revenus (loyers hors taxes) provenant d'actifs alignés

\*\*\* pour refléter la part des investissements réalisés sur les actifs alignés (CapEx). La valeur moyenne pondérée basée sur les dépenses d'investissement résulte de l'absence de travaux de type CAPEX réalisés sur les actifs des fonds concernés.

5. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>

6. <https://o-immobilierdurable.fr/>

### > 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 combustibles 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

### > BILAN CARBONE

Midi 2i a réalisé volontairement son premier bilan carbone en 2024, sur les émissions des scopes 1, 2 et 3 sur les données de l'exercice 2023.

Ce premier bilan a permis d'identifier des premières pistes d'actions pour structurer la stratégie bas carbone et répondre aux enjeux climatiques qui concernent Midi 2i. La stratégie bas carbone s'articulera autour de 3 axes majeurs :

- **La définition d'un objectif** d'amélioration du bilan carbone sur les 5 prochaines années,
- **La mise en place d'actions ciblées** pour décarboner le parc immobilier sous gestion et en assurer un pilotage efficace,
- **L'amélioration de notre dispositif de maîtrise des risques**, en intégrant notamment les risques liés à la durabilité (comme l'obsolescence des actifs immobiliers) et en anticipant les risques opérationnels et financiers induits par l'évolution des normes environnementales. Une adaptation proactive nous permettra de limiter les coûts supplémentaires liés à ces nouvelles exigences.

Une mise en œuvre conditionnée par deux facteurs clés :

- **L'implication de nos Parties Prenantes**, pour lesquels Midi 2i envisage de déployer un dispositif de sensibilisation sur 2025-2030.
- **Une approche pragmatique et méthodique**, qui devra s'appuyer sur une prise en compte des réalités opérationnelles et financières et la mise en place des outils de pilotage adaptés, à l'image du déploiement de l'outil CREEM sur 2025-2030, sur l'ensemble des actifs gérés par Midi 2i.

Pour plus d'informations sur la stratégie bas carbone de Midi 2i, consulter le Rapport RSE de Midi 2i, disponible sur son site internet : [www.midi2i.com](http://www.midi2i.com)

### > 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 gérés par Midi 2i d'une surface supérieure à 1 000 m².

Depuis 2022 et dans le cadre de l'entrée en vigueur du « Décret Tertiaire », Midi 2i reporte sur la plateforme de données « OPERAT », les données de consommation énergétique de ses bâtiments.

Pour les actifs concernés un suivi est réalisé tous les ans par un auditeur, dans le but de s'assurer de la bonne atteinte de ces objectifs.

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.



> NOTRE POLITIQUE DE PRISE EN COMPTE DES PAI (PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES)

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

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

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

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

Aussi, les indicateurs de suivi seront déclarés sur notre site internet, le cas échéant, seront tenus à disposition des investisseurs.

A titre d'exemple, les indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité de la S.C.P.I. METRONOME au 31/12/2024 sont les suivants :

| Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité |                                                                            | Élément de mesure                                                                                                                                 | Incidences 2024 | INCIDENCES 2023 | Explication                                                                                                                                                                                            | Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Combustibles fossiles                                | 1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers       | Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles | 0 %             | 0 %             | Au 31.12.2023, les actifs détenus en portefeuille ne sont pas destinés directement ou indirectement à des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production de combustibles fossiles. | 65 %                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Efficacité énergétique                               | 2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique | Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique                                                             | 82%             | 91%             | Taux de couverture 94.44% (17 actifs sur 18)<br><br>Inefficaces sur le plan énergétique au sens SFDR = DPE ≤ C.<br><br>Sur 17 actifs, 3 ont un DPE avec une étiquette <C (les 3 sont en D).            | Ces PAI sont intégrés dans la note ESG de l'actif. Des plans d'actions d'amélioration peuvent être mis en place. Ces derniers peuvent viser à tant MIDI 2i que les locataires des actifs. Aussi, MIDI 2i a défini une politique d'engagement des Parties Prenantes incluant les locataires. |
| Consommation d'énergie                               | 3. Intensité de consommation d'énergie                                     | Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré                                                                     | 0,00            | 0,00            | Taux de couverture 94.44% (17 actifs sur 18)<br>Incidents exprimés en GWh<br>KWh /m2 = 139.48 (Calcul en énergie primaire)                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

> NOS STRATÉGIES I.S.R.

Comme évoqué dans la Section 1 du présent rapport, l'un des objectifs dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies I.S.R. vise à acquérir et gérer des bâtiments économes en ressources et à maîtriser l'impact sur le dérèglement climatique. Ainsi, à travers ses investissements, les fonds concernés s'efforcent de :

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

Deux principaux indicateurs liés à la thématique climat permettent de suivre l'objectif de réduction des émissions de GES, 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).

## VII. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS À LONG TERME LIÉS 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 éparées 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, ainsi qu'au dérèglement climatique.

C'est pour cela que Midi 2i considère les objectifs de la Convention sur la diversité biologique du 5 juin 1992 dans l'élaboration de sa stratégie biodiversité, notamment au travers de ses stratégies I.S.R :

- Midi 2i, à travers sa grille E.S.G. et plans d'actions menés, inclut une contribution en faveur de l'atténuation de l'impact de l'immobilier sur la biodiversité. En effet, le changement climatique, la pollution, sont par exemple des pressions d'origine anthropiques (cf. les changements globaux) responsables de la perte massive de biodiversité et de la dégradation des écosystèmes.
- Midi 2i apprécie les caractéristiques des actifs immobiliers en faveur de la biodiversité dès la phase d'investissement : existence d'espaces végétalisés, l'existence d'un dispositif d'éco-pâturage, la présence d'équipement favorisant la biodiversité végétale ou la biodiversité animale..., sont des caractéristiques pouvant être favorisées.

À ce jour, la stratégie biodiversité de Midi 2i est toutefois en cours de progression. Notre objectif : qualifier nos actifs via des indicateurs de biodiversité qui nous permettront par la suite, de mettre en place des actions pertinentes (ex : les Solutions d'Adaptations Fondées sur la Nature), face à des défis concrets tels que la conservation d'un état existant favorable, l'amélioration d'un existant de niveau intermédiaire, la reconquête d'une biodiversité faible (cf. l'outil Biodi BAT de l'OID en cours de test dans nos processus).

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 devrait nous permettre de répondre à cet objectif.

## 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 E.S.G., 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, qui tiennent compte de l'ensemble des parties prenantes** : corruption et blanchiment de capitaux (absence ou non-conformité du dispositif LCB/FT), absence ou non-conformité d'une politique d'encaissement 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 1 000 m², 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

## > NOTRE DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES

Le dispositif de maîtrise des risques de Midi 2i se traduit par :

### 1. L'existence de fonctions de contrôle

Le dispositif de maîtrise des risques est notamment animé par les fonctions suivantes :

- Le Directeur Fund Management en charge du pilotage de la fonction de gestion des risques financiers des Fonds gérés,
- Le Directeur Général – Pôle Finance en charge du contrôle financier de Midi 2i,
- Le Service Conformité – Contrôle Interne & R.S.E., piloté par la Directrice de la conformité et des Risques (RCCI) et également par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Permanent de 2nd niveau,
- Le Délégué à la Protection des Données Personnelles (D.P.O.),
- La Filière Sécurité Système d'Informations (« S.S.I. ») en charge du respect de la P.S.S.I.
- La Filière P.U.P.A./P.C.A., en charge du Plan de Continuité de l'Activité de Midi 2i ,
- 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.

### 2. Le recensement et l'évaluation des risques et la définition de plans d'actions

Midi 2i dans le cadre de ses activités sont recensés et évalués, régulièrement, au sein de cartographies. Il s'agit notamment des risques opérationnels, de non-conformité, financiers ou encore de durabilité.

En fonction du niveau de risque résiduel identifié pour chaque risque, des plans d'actions sont définis afin de maîtriser la situation à risque identifié. Ces plans d'actions peuvent se traduire sous format de procédures et/ou de formations, à titre d'exemples.

### 3. L'existence d'un dispositif de contrôle

Le dispositif de contrôle de Midi 2i se décompose en trois niveaux :

#### • Les contrôles de 1<sup>er</sup> niveau

Il s'agit de la première ligne de défense de Midi 2i. Ils sont réalisés par des opérationnels ou des Responsables hiérarchiques et visent à s'assurer du respect des procédures.

#### • Les contrôles de 2<sup>nd</sup> niveau

Il s'agit de la seconde ligne de défense de Midi 2i. Ils sont réalisés par des fonctions/filières indépendantes des services-métiers telles que le R.C.C.I., la filière S.S.I.

Ils visent à s'assurer notamment l'efficacité de la première ligne de défense.

#### • Le contrôle périodique

Midi 2i étant une filiale de la C.E.M.P. et faisant parti du Groupe B.C.P.E fait périodiquement l'objet de contrôle de la part de l'Audit de la C.E.M.P. et du Groupe B.P.C.E.

Le dispositif de maîtrise des risques de Midi 2i vise ainsi à identifier les risques en matière de durabilité, à définir des mesures d'encadrement et vérifier l'efficacité de ces dernières.

## > NOTRE POLITIQUE DE GESTION 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. [Géorisques](#), l'outil [R4RE](#) de l'Observatoire l'Immobilier Durable) ;
- Des rapports de missions diligentées par des prestataires sur demande de Midi 2i, à la suite notamment de la consultation des bases de données publiques (e.g. audits techniques et le cas échéant étude documentaire et/ou rapport sur les risques de pollutions des sols).

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.).

A ce jour, l'analyse de l'obsolescence des actifs n'inclut pas d'indicateurs spécifiques à l'évaluation de l'impact environnemental de ceux-ci. Midi 2i porte ainsi une réflexion quant à la définition de cet indicateur qui tiendra compte de la résilience de l'actif face à son environnement ainsi que son possible impact négatif sur celui-ci.

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.), Midi 2i met en œuvre une procédure qu'elle a établi en interne visant à réaliser des appels d'offres et à sélectionner les prestataires qu'elle juge sur la base de critères objectifs. Cette procédure vise à s'assurer que les prestataires ont la capacité de réaliser leurs missions avec toute la compétence, le soin et la diligence qui s'imposent envers l'ensemble des Parties Prenantes.

Enfin, Midi 2i, 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. Responsable LCB/FT, 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.

## IX. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS MENTIONNES EN VERTU DE L'ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT DISCLOSURE (SFDR)

Comme précisé en introduction, au 31/12/2024, Midi 2i gère 3 fonds catégorisés Art. 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 – SFDR représentant 16% des encours gérés par Midi 2i, qui sont :

- La S.C.P.I. METRONOME
- Le Fonds VALAURA 2
- La FONCIERE BANQUE POPULAIRE DU NORD

100% des encours sous gestion de chaque fonds tiennent compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Midi 2i ne gère aucun fonds classé Article 9 selon le règlement Disclosure.





## CONTACT.

11, allées du Président Roosevelt  
31 000 Toulouse

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