

MIDI2i

Créateur de vos réussites immobilières

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2021

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	4
III. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ	4
IV. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT	5
V. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUES PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	6
VI. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS À LONG TERME LIÉS A LA BIODIVERSITÉ	6
VII. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISES EN COMPTES DES CRITÈRES E.S.G. DANS LA GESTION DES RISQUES	6

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

MIDI 2i est une société d'ingénierie immobilière créée en 2005, sous l'impulsion de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées (Groupe B.P.C.E.). Elle est devenue société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (« A.M.F. »), depuis 2015.

MIDI 2i structure et gère des Fonds d'investissements immobiliers, ouverts ou fermés, commercialisés auprès d'Institutionnels ou du Grand Public.

Au 30/06/2022, la Société de gestion gère 17 Fonds. Un seul de ces 17 Fonds est ouvert à la commercialisation : il s'agit de la S.C.P.I. AEDIFICIS.

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 région.

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.

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 44% de l'énergie consommée en France et émet plus de 123 millions de tonnes de CO₂¹, soit 26% des émissions nationales².

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 dans le temps que les actifs immobiliers soient neufs ou anciens pour limiter l'impact de ces risques.

Aussi, d'une part, MIDI 2i a défini une politique d'intégration des risques de durabilité, 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 Bat-ADAPT mise à disposition par l'Observatoire Immobilier Durable (« O.I.D. ») est utilisée. 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.

La politique est accessible gratuitement depuis le site Internet (www.midi2i.fr/Integration-des-risques-en-terme).

D'autre part, 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. AEDIFICIS. Cette démarche a d'ailleurs été récompensée par l'obtention du Label I.S.R. 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 de MIDI 2i (www.midi2i.fr/SCPI-124#documents).

1. <https://www.ecologie.gouv.fr/energie-dans-batiments>
2. <https://www.carbone4.com/article-batiment-snbc>

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. 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.

Annuellement, MIDI 2i rend compte aux investisseurs sur la mise en œuvre de la démarche « I.S.R. » au sein d'un rapport « E.S.G. », également accessible gratuitement depuis le site Internet de MIDI 2i (<https://www.midi2i.fr/SCPI-124#documents>). Les encours de la S.P.C.I., produit catégorisé Art.8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088.

II. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS DEPLOYÉS

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

La démarche « I.S.R. » de la S.C.P.I. 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 notamment :

- D'un Responsable Investissement,
- D'un Responsable Asset Management,
- D'un Responsable Fund Management,
- Du R.C.C.I.,
- Du Directeur Marketing/communication externe.

Elle a pour missions :

- 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 requis 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.

Pour évaluer et suivre la performance « E.S.G. » des actifs immobiliers, MIDI 2i utilise un outil interne alimenté à partir d'informations provenant notamment des rapports réglementaires, des audits techniques ou encore de la consultation de base de données publiques tels que BAT-ADAPT.

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, la Société SINTEO accompagne MIDI 2i dans le cadre des dispositions liées à la mise en œuvre du Décret Tertiaire.

Les Collaborateurs sont régulièrement sensibilisés et formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.

A titre d'exemples :

- En février 2021, une première action de sensibilisation aux enjeux I.S.R. a été réalisé 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.

Enfin, MIDI 2i est membre de l'A.S.P.I.M. et participe notamment au Groupe de travail « I.S.R. ». Ce Groupe de travail vise à :

- Orienter les réglementations afin de les adapter aux particularités du secteur immobilier,
- Déterminer des règles communes pour diriger les investissements vers une contribution à la transition énergétique.

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

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 le portefeuille de la S.C.P.I. AEDIFICIS ;
- La revue des outils consacrés à la gestion ISR (évolution, pertinence, etc.) ;

- La revue et suivi de la liste des immeubles Best-in-Class et Best-in-Progress, ainsi que de leur évaluation/notation ISR ;
- 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 ESG au cours du temps et amélioration si nécessaire ;
- La revue des procédures de suivi du label ISR (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 nécessaires à la bonne application ;
- Le bon respect de la charte d'engagement avec les Parties Prenantes ;
- La définition des grandes orientations et stratégie à donner.

En outre, MIDI 2i prévoit l'intégration du respect de la politique de gestion des risques de durabilité dans l'évaluation annuelle de la performance des collaborateurs du Service Investissements.

Enfin, en référence à l'article L.533-22-2-4 du Code Monétaire et Financier, MIDI 2i va définir un objectif de représentation équilibré des hommes et des femmes à des postes de Direction, dans les Comités d'Investissements, les Comités Exécutifs et de Direction.

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. AEDIFICIS.

1. 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.

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.

Au 30/09/2021

Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (parties communes et privatives en kW hEF/m²occupés/an) : **189**

Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre hors fluides frigorigènes du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (moyenne rejet kg eq CO₂/m²/an) : **10,7**

Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m²) : **0%**

Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant participé à un comité vert annuel (en m² occupés) : **0%**

Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI AEDIFICIS bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m²) : **100%**

2. 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.

Au 30/09/2021

Pourcentage de gestionnaires d'immeuble mandatés pour la gestion d'un actif immobilier détenu par la SCPI AEDIFICIS ayant signé une charte ESG (en m²) : **0%**

Pourcentage de gestionnaires d'immeuble mandatés pour la gestion d'un actif immobilier détenu par la SCPI AEDIFICIS à moins de 30 km du site (en m²) : **100%**

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

A 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 a pour objectif la réduction des consommations énergétiques des bâtiments de :

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

Par rapport à 2010 ou une année de référence par immeuble 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 m².

VI. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS A LONG TERME LIÉS A LA 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.

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.

VII. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES E.S.G. DANS LA GESTION DES RISQUES

MIDI 2i a recensé les risques de durabilité³ auxquels les Fonds d'investissements immobiliers qu'elle gère sont exposés afin d'évaluer leur risque d'impact et la probabilité de survenance puis de définir des mesures de prévention et de détection et de gestion de ces risques.

3. Le risque de durabilité se définit 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 ».

En outre, les risques de durabilité liés à chaque actif immobilier sont identifiés et gérés dès la phase d'investissement.

Sur le domaine environnemental :

Les risques d'impact des aléas naturels et technologiques sur les bâtiments sont appréciés, par MIDI 2i, au travers :

- Des diagnostics réglementaires (e.g. Etat des risques et des pollutions – E.R.P.),
- La consultation et l'analyse de bases de données publiques (e.g. les bases de données BASIAS et BASOL, accessibles depuis le site Géorisques | Mieux connaître les risques sur le territoire (georisques.gouv.fr), le cas échéant, depuis le site BAT-ADATP : www.taloen.fr).
- Les 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)

Sur le domaine social et de qualité de gouvernance :

• 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 se 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.).

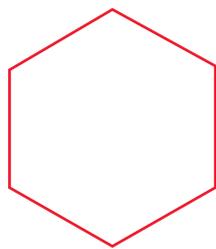
En outre, lorsqu'elle souhaite faire appel à des prestataires -métiers (e.g. A.M.O, Bureaux d'étude, Bureaux de contrôle etc.), elle met en œuvre une procédure qu'elle a établie en interne visant à réaliser des appels d'offres et à sélectionner les prestataires qu'elle juge sur la base de critères objectifs. 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, et notamment en tenant compte de la sécurité d'autrui.

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. 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).



MIDI2i

Créateur de vos réussites immobilières

11, allées du Président Roosevelt
31 000 Toulouse

Tél. : 05 62 30 43 78
www.midi2i.fr