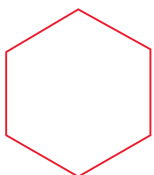




RAPPORT ESG 2021



MIDI2i
Créateur de vos réussites immobilières

Acheter des parts de la SCPI est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Il existe un risque de perte en capital. Les revenus et les performances ne sont pas garantis.

SOMMAIRE

I. EDITO DU PRESIDENT	3
II. UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET TRANSPARENTE	4
III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI ET SES INDICATEURS	5

I. EDITO DU PRESIDENT



Jean-Luc BARTHET,
Président de MIDI 2i

CHERS ASSOCIÉS,

la SCPI **edificis** ambitionne de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs immobiliers qu'elle détient. A cette fin, elle s'engage dans une démarche active de participation au développement territorial, tout en optimisant l'impact sociétal et environnemental du patrimoine. Cette démarche se traduit notamment, par l'évaluation de l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI.

Ainsi, dès son acquisition, chaque actif, se verra attribuer une note selon une grille d'évaluation ESG et un plan d'action visant à augmenter leur performance ESG.

Afin d'améliorer les performances sociétales, la SCPI **edificis** adaptera sa gouvernance en ayant recours à des prestataires de proximité, en accompagnant les parties prenantes (locataires et prestataires techniques) dans la sensibilisation aux bonnes pratiques environnementales et sociétales vertueuses et en veillant au bien-être, à la sécurité et au confort des occupants de chaque immeuble.

Par ailleurs, la SCPI **edificis** s'engage à acquérir des bâtiments énergétiquement économes et à maîtriser leur impact sur l'environnement en instaurant une politique de réduction des consommations d'énergies et d'eau et de contrôle des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

La prise en compte de ces critères extra financiers dans notre stratégie d'investissement démontre notre volonté de vous proposer un produit permettant d'allier performances financière et environnementale.

LEXIQUE

ESG

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

Le critère environnemental prend en compte : les émissions de CO2 et de gaz à effet de serre, le recyclage des déchets, la consommation d'électricité ou encore la prévention des risques environnementaux.

Le critère social tient compte de la qualité du dialogue social au sein des entreprises, l'emploi des personnes handicapées ou encore la formation des salariés.

Le critère de gouvernance s'assure de la transparence de la rémunération des dirigeants d'entreprise, de la lutte contre la corruption ou encore de la féminisation des conseils d'administration.

Source : labellISR.fr

ISR

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

Source : AFG - FIR

OID

Observatoire de l'Immobilier Durable

www.o-immobilierdurable.fr

RSE (démarche)

La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) est définie par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

En d'autres termes, la RSE c'est la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable.

Une entreprise qui pratique la RSE va donc chercher à avoir un impact positif sur la société tout en étant économiquement viable.

source : www.economie.gouv.fr/entreprises/responsabilite-societale-entreprises-rse



II. UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE ET TRANSPARENTE

UN PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION ADAPTÉ À SES AMBITIONS

En complément des études et audits usuels, une analyse des critères ESG est menée.

IDENTIFICATION DES ACTIFS



AUDITS ET ANALYSE ESG

INVESTISSEMENT



COMITÉ D'INVESTISSEMENT INTÉGRANT LES CRITÈRES ESG DANS LE CHOIX

GESTION



MISE EN PLACE DU SUIVI DES CRITÈRES ESG (PLAN D'AMÉLIORATION & REPORTING)

Chaque actif est évalué selon ses performances E.S.G. au moyen d'une grille d'analyse extra-financière.

Cette grille est composée de 32 critères répartis par thématique de Développement Durable et catégorisés selon les trois piliers E, S et G:

- **Environnement :** 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 :** Mobilité, services proposés, santé/sécurité, confort et bien-être des occupants.
- **Gouvernance :** Promotion de l'économie régionale, résilience face au changement climatique, relations avec les locataires, relations avec les prestataires et relations avec les gestionnaires techniques.

Chaque pilier est pondéré conformément à la stratégie d'investissement responsable de la SCPI AEDIFICIS :



La note de chaque actif est comprise entre 0 et 100.

Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers permettra de mesurer l'évolution de l'impact ESG des actifs détenus par la SCPI AEDIFICIS.

ENVIRONNEMENTAL	SOCIAL	GOVERNANCE
<ul style="list-style-type: none"> • Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (parties communes et privatives en kW hEF/m²occupés/an) • Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (moyenne rejet kg eq CO₂/m²/an) 	<ul style="list-style-type: none"> • Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI AEDIFICIS situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun • Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI AEDIFICIS bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité 	<ul style="list-style-type: none"> • Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS situés à moins de 30 km du site • Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant participé à un comité vert annuel • Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant signé une charte ESG

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI AEDIFICIS ET SES INDICATEURS (DONNÉES AU 30/09/2021)

LA SCPI AEDIFICIS EN QUELQUES CHIFFRES



EVALUATION DU PORTEFEUILLE

SUIVI DES INDICATEURS

INDICATEURS	Résultats 2021	EXIGENCE ⁽¹⁾	TAUX DE COUVERTURE ⁽²⁾
Consommation énergétique moyenne du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (parties communes et privatives en kW hEF/m ² occupés/an)	142	168,3	60%
Moyenne de rejet de Gaz à Effet de Serre (hors fluides frigorigènes) du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS (moyenne rejet kg eq CO ₂ /m ² /an)	13	16	60%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant signé une charte ESG (en m ²)	0%	90%	100%
Proportion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air (en m ²)	0%	70%	100%
Pourcentage de Property Managers mandatés pour la gestion du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS situés à moins de 30 km du site (en m ²)	100%	80%	100%
Pourcentage de locataires au sein du portefeuille d'actifs de la SCPI AEDIFICIS ayant participé à un comité vert annuel (en m ² occupés)	0%	70%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI AEDIFICIS situés à moins de 500 m d'une solution de transport en commun (en m ²)	100%	95%	100%
Pourcentage d'actifs du portefeuille de la SCPI AEDIFICIS bénéficiant de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité (en m ²)	100%	90%	100%

1: l'exigence correspond à l'objectif que s'est fixée la SCPI AEDIFICIS (par ex : la consommation énergétique moyenne des actifs de la SCPI AEDIFICIS devra être inférieure à 168,3 kW hEF/m² occupés/an)
 2 : le taux de couverture correspond à la proportion (en m²) des actifs ayant été évalués selon le critère (par ex : la consommation énergétique a pu être relevée sur 60% des actifs de la SCPI AEDIFICIS)

NOTATION ESG

Note ESG cible du fonds (sur 100)



Note ESG actuelle du fonds (sur 100)

III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI AEDIFICIS ET SES INDICATEURS

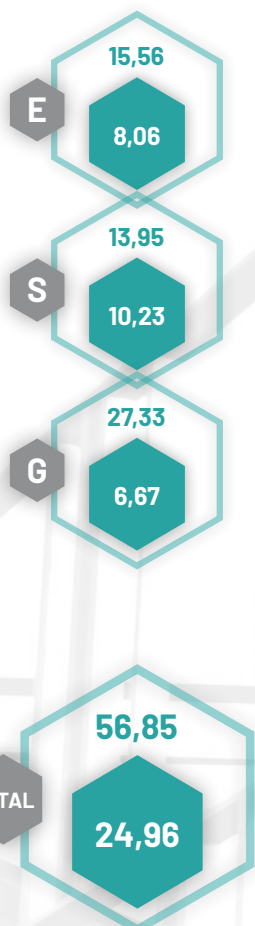
EVALUATION ESG DU PORTEFEUILLE

Immeuble LE STARTER

Situation Gennevilliers (92)	Date acquisition 01/09/2020
Prix d'acquisition hors droits 11 688 000 €	Superficie 4 090 m²
Typologie Bureaux Activités	

Immeuble PRÉ CATELAN

Situation Toulouse (31)	Date acquisition 06/02/2020
Prix d'acquisition hors droits 8 320 000 €	Superficie 4 515 m²
Typologie Bureaux	



Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	271
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	9
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation Etudier la mise en place d'équipements économes en énergie
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur Etudier la mise en place d'équipements / services favorisant le confort des locataires
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

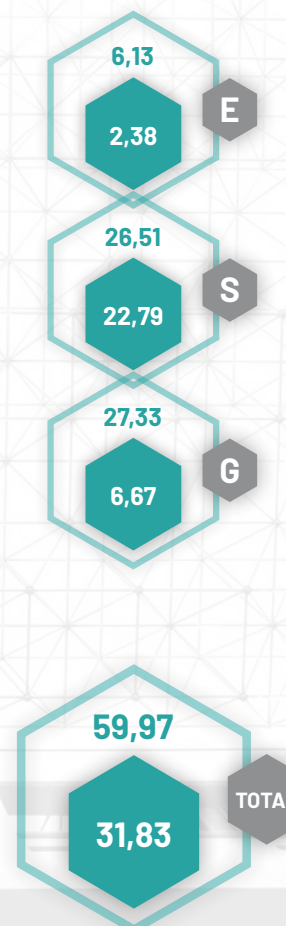
● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)

Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	159
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	19
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation Etudier la mise en place d'équipements économes en énergie
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur Etudier la mise en place d'équipements / services favorisant le confort des locataires
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)



III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI AEDIFICIS ET SES INDICATEURS

Immeuble HENRI BECQUEREL

Situation Mérignac (33)	Date acquisition 06/07/2021
Prix d'acquisition hors droits 4 383 500 €	Superficie 1 540 m²
Typologie Bureaux	

Immeuble FERDINAND DE LESSEPS

Situation Mérignac (33)	Date acquisition 07/04/2021
Prix d'acquisition hors droits 9 098 000 €	Superficie 3 875 m²
Typologie Bureaux Activités	

Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NA
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	NA
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

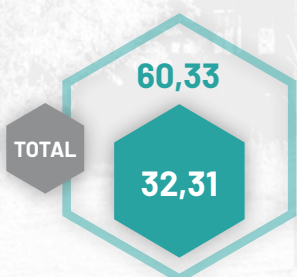
PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

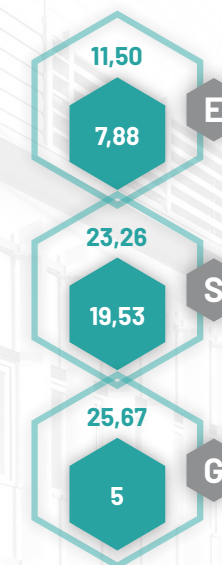
Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NA
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	NA
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
G	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses



● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)



● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)

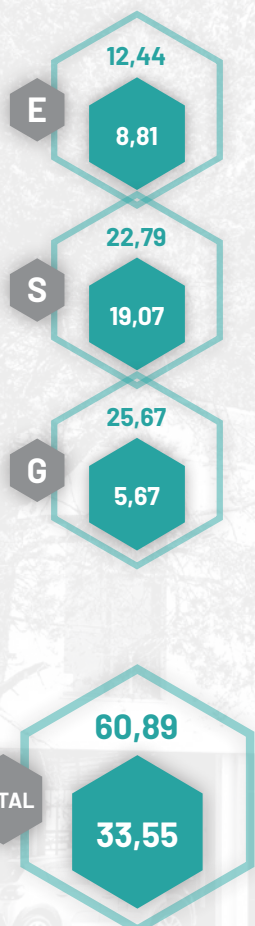
III. LE PORTEFEUILLE DE LA SCPI AEDIFICIS ET SES INDICATEURS

Immeuble NEIL ARMSTRONG

Situation Mérignac (31)	Date acquisition 16/03/2021
Prix d'acquisition hors droits 3 894 090 €	Superficie 1 240 m²
Typologie Bureaux	

Immeuble HENRY LE CHATELIER

Situation Mérignac (31)	Date acquisition 18/12/2020
Prix d'acquisition hors droits 2 970 500 €	Superficie 1 508 m²
Typologie Bureaux Activités	



Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	NA
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	NA
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
G	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

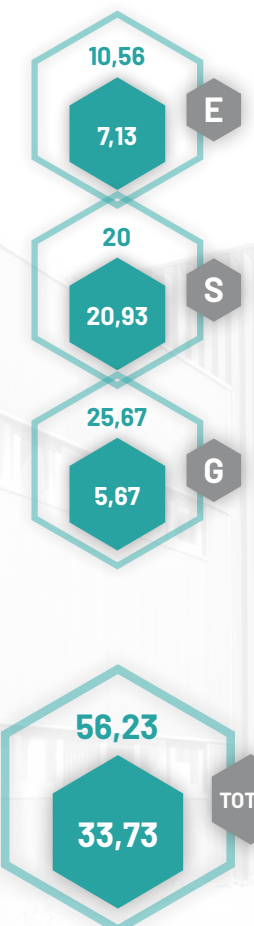
● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)

Piliers	Indicateurs	2021
E	Consommation énergétique de l'actif (en kW hEF/m ² occupés/an)	137
	Rejet de Gaz à Effet de Serre de l'actif (en kg eq CO2/m ² /an)	4
S	L'actif a fait l'objet d'une mesure de la qualité de l'air	NON
	L'actif est situé à moins de 500 m d'une solution de transport en commun	OUI
	L'actif bénéficie de plus de 4 dispositifs de bien-être, confort ou de sécurité	OUI
G	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif est situé à moins de 30 km du site	OUI
	Le(s) locataire(s) a (ont) participé à un comité vert annuel	NON
	Le Property Manager mandaté pour la gestion de l'actif a signé une charte ESG	NON

PLAN D'AMÉLIORATION :

E	<ul style="list-style-type: none"> Fiabiliser les consommations énergétiques et les rejets de GES Mesurer l'efficacité des équipements de climatisation, chauffage et ventilation
S	<ul style="list-style-type: none"> Réaliser un relevé de la qualité de l'air intérieur
G	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'engagement des parties prenantes Réaliser et diffuser un guide des pratiques vertueuses

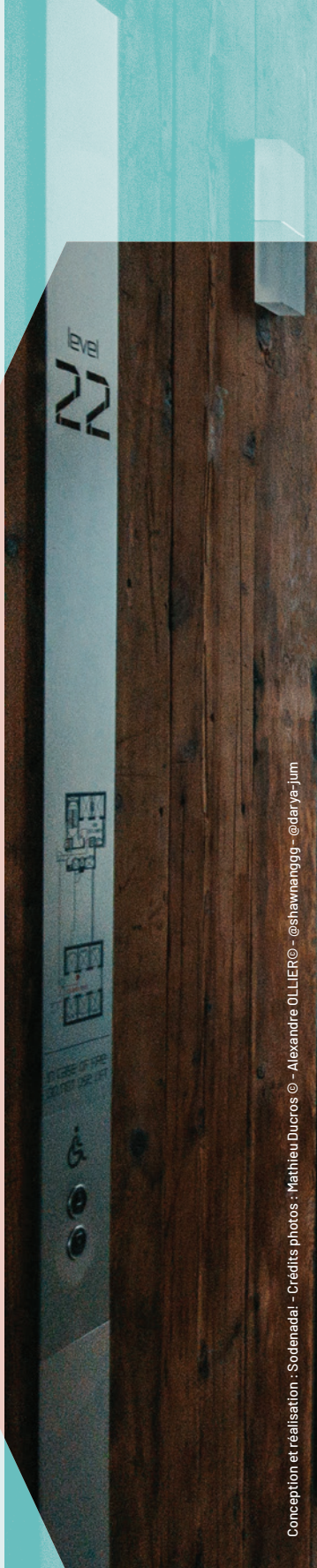
● Note ESG initiale (2021)
○ Note ESG cible 3 ans (2024)





a edificis

11, allées du Président-Roosevelt - 31 000 Toulouse
Tél. : 05 62 30 43 78
contact-scp@midi2i.fr
www.midi2i.fr



Conception et réalisation : Sodenadal - Crédits photos : Mathieu Dueros © - Alexandre OLLIER © - @shawnanggg - @darya-jum