

DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE¹

REFERENCE : IV – 4 – 2

DATE DE CREATION : 04/09/2023

DATE DE DIFFUSION : 04/09/2023

DATE DE MODIFICATION : -

VERSION : 1

Le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »), entré en vigueur depuis le 10 mars 2021, impose aux acteurs des marchés financiers de **nouvelles exigences de transparence vis-à-vis des Investisseurs, sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, au niveau de la Société ainsi qu'au niveau des produits financiers.**

L'Art. 4 de ce même Règlement prévoit un principe de « Comply or Explain » pour les acteurs de moins de 500 salariés. Ce principe permet aux acteurs d'expliquer les raisons pour lesquelles les acteurs prennent ou non en compte les incidences négatives des décisions d'investissement.

1. RESUME

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.

Les principales incidences négatives prises en considération sont :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers,
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique,
- Intensité de consommation d'énergie.

Aussi, les indicateurs de suivi seront déclarés au plus tard le 30/06/2024 sur la première période allant du 30/06/2023 au 31/12/2023.

¹ Art. 4 et 7 Règlement (UE) 2019/2088, du 27 novembre 2019, sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers – Règlement Délégué (UE), du 06/04/2022, relatif aux normes techniques de réglementation précisant notamment le contenu, les méthodes et la présentation des informations relatives aux indicateurs de durabilité et aux incidences négatives en matière de durabilité.

DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE (IV-4-2)

2. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Pour chaque fonds classifié en Art 8 selon le Règlement Européen n°2019/2088 (« S.F.D.R » / « Disclosure »), MIDI 2i a suivi des indicateurs de suivi permettant la constatation des incidences négatives, le cas échéant, la définition d'un plan d'actions d'amélioration.

À noter que sur les trois indicateurs de suivi, deux sont imposés par la réglementation. Le troisième a été choisi à l'égard de leur pertinence vis-à-vis du secteur immobilier, à la qualité et la disponibilité des données pour les calculer, et au niveau de maturité de la réglementation.

Les principales incidences négatives peuvent évoluer dans le temps.

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure
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
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
Consommation d'énergie	3. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

3. DESCRIPTION DES POLITIQUES VISANT A IDENTIFIER ET HIERARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

MIDI 2i intègre progressivement les facteurs E.S.G. dans la gamme de ses fonds.

Cela se traduit notamment par l'application, pour l'ensemble des véhicules d'investissement qu'elle gère, d'une politique de gestion de durabilité.

Cette dernière accessible, à titre gratuit, depuis le site Internet de MIDI 2i (www.midi2i.com), prévoit, à titre d'exemple, l'intégration dans les décisions d'investissement les objectifs du Décret Tertiaire ; ce qui contribue à l'identification et l'évaluation des incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers.

Cette politique a été approuvée par les membres du Comité Exécutif depuis mars 2021.

En sus, MIDI 2i 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.) ; ce dispositif contribue à limiter les incidences négatives sur les facteurs de durabilité des actifs immobiliers en permettant des prises de décision au niveau des plans de travaux ou de rénovation des actifs. Il vise également à évaluer la dépréciation de la valeur des actifs immobiliers.

L'obsolescence des actifs immobiliers est revue annuellement en présence des membres du Comité Exécutif. Il s'appuie d'outils de référence et d'une grille de notation développée en interne.



DECLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES DES DECISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITE (IV-4-2)

Enfin, pour les fonds labellisés ISR, un filtre de sélectivité est appliqué lors du processus d'investissement. Ce filtrage fondé sur 32 critères, notamment environnementaux, vise à établir la performance ESG d'un actif immobilier et à la comparer par rapport à la performance ESG minimale attendue au niveau du fonds.

Ces critères sont appréciés sur la base de données disponibles sur des bases de données publiques (e.g. R4R RESILIENCE FOR REAL ESTATE (ex. BAT-ADAPT)), le cas échéant, issus de rapports réglementaires ou d'audits techniques.

Dans le cas où l'actif sourcé à une note en dessous de la note seuil du fonds, le Service Investissement établit un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) à mettre en œuvre dans un délai de trois ans, ainsi que le budget associé à ce plan d'amélioration. Ce dernier doit être chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique et intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement (i.e. le « CIA ») ne pourra pas accepter l'acquisition de l'actif sourcé.

Annuellement, un suivi de l'évaluation ESG de chacun des actifs et de la mise en œuvre d'un plan d'amélioration associé (si nécessaire) est réalisé.

Le filtrage est réalisé via un progiciel, alimenté à partir d'informations provenant notamment des rapports réglementaires et des audits techniques diligentés par MIDI 2i et de la consultation de base de données publiques (e.g. la base BAT-ADAPT).

4. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Convaincue que les objectifs environnementaux et sociétaux fixés ne peuvent être atteints sans l'adhésion et l'implication des Parties Prenantes, MIDI 2i a établi une politique d'engagement des Parties Prenantes pour les fonds précités.

Cette politique a pour objectifs d'identifier les Parties Prenantes et de recenser les actions engagées auprès de ces derniers dans le cadre de la mise en œuvre de notre démarche socialement responsable. Aussi, les actions engagées par les Parties Prenantes contribuent à la maîtrise des incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Ainsi, à titre d'exemples :

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

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 concourant à la réduction de la consommation d'énergie ;
- Évaluer 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.



En outre, 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

5. REFERENCES AUX NORMES INTERNATIONALES

MIDI 2i s'implique dans plusieurs groupes de travail nationaux et locaux, afin de participer à la progression des enjeux ESG au sein de son secteur et dans sa sphère d'influence, mais également d'échanger sur les bonnes pratiques et de s'enrichir au contact d'autres acteurs engagés :

- Membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) depuis 2021, MIDI 2i participe au groupe de travail ISR. Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif, qui réunit tous les acteurs du métier de la gestion des fonds immobiliers non cotés. Le groupe de travail ISR vise notamment à orienter les réglementations afin de les adapter aux particularités du secteur immobilier ainsi qu'à déterminer des règles communes pour diriger les investissements vers une contribution à la transition énergétique.
- Depuis début 2023, MIDI 2i est membre de l'association PLANET RSE, basée à Toulouse. Ce réseau local regroupe plusieurs sociétés engagées dans une démarche RSE et permet un échange sur les bonnes pratiques.
- MIDI 2i participe au Comité RSE organisé par la filière RSE de la Caisse d'Epargne Midi Pyrénées (« CEMP ») depuis 2023. Le Comité est composé des membres RSE de chaque filiale de la CEMP et se réunit tous les 2 mois pour échanger sur les bonnes pratiques RSE. Il permet également d'assurer la cohérence des démarches des filiales avec la stratégie globale de la CEMP en matière de RSE (et plus globalement, de BPCE). Des groupes de travail spécifiques sont également organisés tous les 2 mois sur certains sujets. Une journée d'intégration RSE est organisée une fois par an.

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

Enfin, 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

Pour la première fois en Septembre 2022 et dans le cadre de l'entrée en vigueur du « Décret Tertiaire », MIDI 2i a reporté sur la plateforme de données « OPERAT », les données de consommation énergétique de ses bâtiments, sur l'année 2020 et 2021.

6. COMPARAISON HISTORIQUE

S/O

