

REPORTING ESG

Axipit Home Value 2

31 décembre 2023



Commentaires de gestion

La société de gestion Axitip Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Axitip Home Value 2, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère.

À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative les autres parties prenantes au sein de l'actif. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice du fonds Axitip Home Value 2.

Dans le cadre de la stratégie value added de son fonds Axitip Home Value 2, l'actif immobilier est en cours de restructuration lourde.

L'impact des travaux sur les consommations énergétiques est pris en compte tout comme la sensibilisation des contreparties (chartes ESG signées par les prestataires ou encore guide des bonnes pratiques envoyé aux locataires). Ces mesures permettront au fonds une augmentation de sa note moyenne de ses indicateurs plus de 30 % (les indicateurs issus des trois piliers environnementaux, sociétaux et gouvernementaux).

1. Indicateurs de performance ESG

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG	Taux de couverture	Périmètres	Méthode de calcul (et éventuels changements)	Difficultés rencontrées pour l'élaboration	Benchmark à jour (OID)	Année 1	Année 2	Année 3	Commentaires (actions effectuées)
Environnement	Energie	Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	% de données sur la totalité de l'immeuble	100% du portefeuille	cf DPE	Rares réponses des locataires dans les parties privatives. Méthodologie retenue : prise sur chaque DPE des conso de chaque lot.	184 kWhEF/m²/an	NA	248,26	n/a	Nous avons déposé la déclaration préalable de travaux. Les travaux vont être réalisés sur 2024
	Emissions de GES	Emissions de GES, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	100% de DPE des acquisitions et cessions	100% du portefeuille	cf DPE	Rares réponses des locataires dans les parties privatives. Méthodologie retenue : prise sur chaque DPE des conso de chaque lot.	32 kgeqCO2/m².an	NA	7,44	n/a	Idem commentaire précédent
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau, parties communes et privatives	100% des baux à terme (objectif)	100% du portefeuille	- analyse de fuite - relevé des compteurs d'eau (clause à insérer dans les nouveaux baux)	Absence de réponses	1,14M3/m2.an	NA	0,38	n/a	Peu de retour des locataires malgré les mails envoyés, la société de gestion pense modifier cet indicateur au regard des faibles retours.
Social	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants	Sélection de communes favorisant le tri sélectif et vérification in situ	100% du portefeuille	taux de couverture	Rares réponses des locataires dans les parties privatives	n/a	NA	3 bacs à tri	n/a	3 bacs
	Mobilité	Accessibilité des transports en commun	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Aucune	n/a	n/a	n/a	n/a	Immeuble en plein centre de paris accessible par plusieurs lignes de métro rer et bus
Gouvernance	Services rendus aux occupants	Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Aucune	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Parties prenantes	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG	100% des contrats audités	100% des contrats	Analyse des contrats. Notation 3 étoiles ESG	Difficulté de faire signer tout les prestataires	n/a	0	1,00	n/a	L'administrateur de biens a signé la charte. Elle est en cours de signature par l'architecte et sera également signée par les entreprises de travaux lors de l'appel d'offre
	Locataire	Sensibilisation des locataires aux écogestes	100% des actifs	100% du portefeuille	taux de couverture	Aucune	n/a	0	1,00	n/a	Document de l'ADEME envoyé le 17 juillet 2023

La stratégie du fonds repose sur la création de valeur via la restructuration des actifs, rendant difficile de surperformer les deux premières années sur les critères environnementaux.

En critère de surperformance, nous avons retenu :

- L'étude BATADPT sur l'ensemble des actifs, la communication aux parties prenantes aussi bien coté locataire que sur les prestataires.

2. Grille d'évaluation ESG

5 actifs les plus importants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	Travaux prévus sur 2024
Actif 2	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 3	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 4	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

5 actifs les plus performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	Travaux prévus sur 2024
Actif 2	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 3	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 4	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

5 actifs les moins performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Wagram	NA	41,81	44,74	NA	Travaux prévus sur 2024
Actif 2	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 3	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 4	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA

3. Parties prenantes

Azipit Real Estate Partners souhaite par ailleurs renforcer ses contrats à travers une clause ESG, notamment avec ses principaux prestataires afin de s'assurer que ces derniers :

- Veillent à l'optimisation des impacts environnementaux des immeubles
- Maintiennent ou renouvellent les certifications ou labélisations des immeubles
- S'assurent du strict respect de l'ensemble des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

- Recherchent en permanence à réaliser des économies d'énergie, ceci afin de prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Systématisent le remplacement des petits équipements par d'autres moins consommateurs (pose de mousseurs aux sorties d'eau, WC économique, détecteur ou minuterie, ampoules basse consommation, etc.).
- Intègrent la grille ESG dans les projets de travaux relatifs aux actifs détenus
- Remplissent la grille ESG et suivent la notation
- Préparent le plan d'actions à mettre en œuvre

L'objectif de cette charte étant de sensibiliser ses partenaires aux enjeux ESG.

Détail des actions menées :

Immeuble acquis sur 2023, dans la foulée nous avons fait signer la charte ESG à l'administrateur de biens et transféré le guide des bonnes pratiques de l'ADEME le 27 juillet 2023.

Nous prévoyons une vente d'immeuble à rénover à partir du troisième trimestre 2024, les prestataires travaux devront signer la charte lors de l'appel d'offre (en cours).

4. Synthèse

Sur l'actif 24 avenue de Wagram (actif acheté au cours du deuxième trimestre 2023) nous avons obtenu les autorisations administratives concernant le ravalement des façades de l'immeuble (une seconde déclaration préalable de travaux sera déposée courant troisième trimestre 2024 et concernera cette fois-ci la création de toit-terrasse).

Les travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) commenceront au troisième trimestre 2024 et permettront d'améliorer significativement la note de l'actif.

L'objectif étant de passer de 44.74 à 73.23 soit une augmentation de 66% (principalement sur le pilier environnementale).

La note seuil est fixée à 50.26, le fonds devrait la dépasser de 45% .