

REPORTING ESG

Resicore

31 décembre 2023



Commentaires de gestion

La société de gestion Axiplit Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Resicore, souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. A cette fin, elle compte s'engager 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 Resicore

Dans le cadre de la stratégie core de son fonds Resicore pilote la gestion des actifs. A chaque départ de locataire des travaux sont réalisés afin d'améliorer les performances énergétiques des actifs.

Axiplit sensibilise également l'ensemble des contres parties (Chartes ESG signée par les prestataires ou encore guide des bonnes pratiques envoyées aux locataires).

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)
	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 kWhE/m ² /an	178,11	173,73	n/a	La moyenne du réel des DPE est en amélioration . 24k€ de travaux ont été réalisé
	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/m ² .an	31,35	30,20	n/a	Idem
Environnement	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)	Rares réponses des locataires dans les parties privatives	1,14M3/m2.an	NA	NA	n/a	Peu de retour des locataires malgré les mails envoyés, la société de gestion pense modifier cet indicateur au regard des faibles retours.
	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	Aucune	n/a	NA	68	n/a	2 Bacs par actif (principalement des maisons avec bacs jaunes et gris)
Social	Mobilité	Accessibilité des transports en commun	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Critère très hétérogène sur ce fonds 34 maisons situés en France	n/a	n/a	n/a	n/a	NA
	Services rendus aux occupants	Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Plusieurs prises électriques par niveau de parking mais aucune borne de recharge	n/a	n/a	n/a	n/a	33 courriers sont partis aux locataires pour la mise en place des bornes électriques;
	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 E S G	Difficulté de faire signer tout les prestataires	n/a	0	2	n/a	L'asset Manager et l'administrateur de biens ont signé la charte ESG
Gouvernance	Locataire	Sensibilisation des locataires aux écogestes	100% des actifs	100% du portefeuille	taux de couverture	Aucune	n/a	0	100%	n/a	Le guide des bonnes paratiques rédigées par l'ADEME a été envoyé à l'administrateur de bien le 18 juillet 2023 pour diffusion aux locataires

En critère de surperformance nous avons retenu :

- l'étude BATADPT sur l'ensemble des actifs
- les consommations énergétiques -> surperformance par rapport à l'indice OID de 5,6%

2. Grille d'évaluation ESG

5 actifs les plus importants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Saint-Nom-la-Bretèche CDG 1	NA	65,34	65,34	NA	
Marly le Roi	NA	53,3	53,3	NA	
Mesnil le Roi	NA	52,64	59,04	NA	
St Maur des Fossés	NA	39,56	47,67	NA	
Fourqueux Hézards 2	NA	58,32	58,32	NA	

5 actifs les plus performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Courbevoie Bezons	NA	68,81	68,81	NA	
Saint-Nom-la-Bretèche CDG 1	NA	65,34	65,34	NA	
Bordeaux St Catherine	NA	64	64	NA	
Merignac E. Rostand	NA	53,26	62,86	NA	
Louveciennes H.Lazareff	NA	61,77	61,77	NA	

5 actifs les moins performants

Actif	A l'acquisition	Année 1	Année 2	Année 3	Plan d'action
Avenue de Lattre de Tassigny - Saint-Maur des Fossés	NA	39,56	47,67	NA	Actif en forte amélioration qui dépasse maintenant la note seuil.
Rue de la Croix de Fer - Saint Germain	NA	50,04	50,04	NA	
Allée du Pont Dauphin - Chavenay	NA	41,64	51,24	NA	
Avenue de l'Abreuvoir - Marly Le Roi	NA	53,3	53,3	NA	
1 Milans - Celle Saint Cloud	NA	53,3	53,3	NA	

3. Parties prenantes

Axiplit 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 :

Nous avons pu sur 2023 faire signer la charte ESG aux deux prestataires les plus importants à savoir :

- L'Asset Manager
- L'administrateur de biens

Coté locataire nous avons transmis un mail à l'administrateur de biens le 18/07/2023 pour leur signifier le guide des bonnes pratiques réalisées par l'ADEME.

Nous réitérerons cette action sur 2024.

4. Synthèse

Resicore est un fonds dédié au résidentiel sur une stratégie long terme avec un taux d'occupation très élevé (>95%) rendant le travail du verdissement des actifs plus long que sur des fonds à création de valeur.

A chaque départ de locataire des travaux sont réalisés pour améliorer les performances énergétiques. 24k€ ont été dépensés sur 2023 concernant principalement des changements de fenêtres des VMC, des stores ou encore le remplacement d'une chaudière.

La note moyenne des actifs ressort à 57,7 au 31/12/2023 versus 56,7 au 31/12/2022 soit une hausse de 2% par rapport à l'exercice précédent.

Pour rappel la note seuil a été fixée à 40,12,

Les trois plus fortes améliorations de note concernent les actifs suivants :

- Saint Germain Fer à Cheval +9,6 points
- Allée du Pont Dauphin - Chavenay +9,6 points
- Avenue de Lattre de Tassigny - Saint-Maur des Fossés +8,6 points