

ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie

Dénomination du produit: Axitip Global Value

Identifiant d'entité juridique: AXIPIT

Caractéristiques environnementales et/ou sociale

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif environnemental: ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissement durables ayant un objectif social: ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier?

En complément des objectifs de gestion décrits dans ses statuts, AXIPIT intègre à sa stratégie d'investissement une dimension extra-financière visant un objectif d'investissement socialement responsable (« ISR ») dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (« ESG »).

Ainsi l'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux, ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses actifs, ce qui permet à la société de gestion de contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Cette démarche ESG a donc les objectifs suivants :

- Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Bien être et sécurité des locataires/utilisateurs ;
- Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacun des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la stratégie ISR repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). A cette fin, la performance ESG de chaque actif immobilier est appréciée et suivie suivant une grille de notation intégrant les trois piliers. Chaque pilier se subdivise en thématiques réparties comme suit :

- **Pilier environnemental** : Il est composé de 6 thématiques, énergie, émissions de GES, réflexion avant travaux, gestion de l'eau, gestion des déchets et matériaux utilisés.
- **Pilier social** : Il est composé de 5 thématiques, mobilité, santé et sécurité des occupants, confort des occupants, services rendus aux occupants et ancrage territorial.
- **Pilier gouvernance** : Il est composé de 3 thématiques, engagement des parties prenantes, sensibilisation des parties prenante et exposition aux risques d'aléa climatique.

Pour mesurer l'atteinte des objectifs ISR, AXIPIT mesurera en particulier les indicateurs de durabilité suivants :

Pilier E :

- **Consommation énergétique** : la consommation énergétique des actifs mesurée en [kWhEP/m²] comparé au Benchmark de l'OID N-1 (ou benchmark Deepki N-1)
- **Empreinte environnementale des actifs** : les émissions de gaz à effet de serre (GES) des actifs [kgeq CO₂/m²/an] comparé au Benchmark de l'OID N-1 (ou benchmark Deepki N-1)

Gestion des déchets : parts des actifs équipés de dispositif de tri des déchets

Pilier S :

- **Services rendus aux occupants** : disponibilité de la fibre
- **Mobilité** : facilité d'accès aux moyens de transport en commun

Pilier G :

- **Sensibilisation des parties prenantes** : avec la mise en place de campagnes de sensibilisation des locataires sur les sujets ESG (quantifié par la réalisation ou non des campagnes de sensibilisation).
- **Engagement des parties prenantes** : avec la mise en place de clauses ESG dans les contrats conclus avec les principaux prestataires (asset manager et property manager)
- **Résilience des actifs** : réalisation d'une analyse des risques climatiques à horizon 2050 à l'échelle de l'actif

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs?**

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?**

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération?*

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeur de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme? Description détaillée:*

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE. Elle s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité?

- Oui, le fonds Global Value prend en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité lors du déploiement de la stratégie retenue pour le fonds. Les principales incidences négatives des décisions d'investissement de la Société sur les facteurs de durabilité sont intégrées dans toutes les décisions d'investissement de la Société en amont de chaque acquisition au travers d'une évaluation spécifique de ces éléments. Ces principales incidences négatives sont ainsi prises en compte dans toutes les décisions d'investissement de la Société. Des processus de collecte des données et de reporting sont en place afin de mesurer ces principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et l'asset management est sensibilisé à ces pratiques.

Le fonds Global Value prend en considération les principales incidences négatives les plus matérielles pour son activité, et reportera de manière annuelle sur les indicateurs suivants :

- Exposition du portefeuille aux combustibles fossiles
- Exposition du portefeuille à des actifs considérés comme inefficaces sur le plan énergétique

Non



Quelle est la stratégie d'investissement poursuivie par ce produit financier?

L'objectif est de constituer un portefeuille cohérent, équilibré et de qualité, composé d'actifs immobiliers résidentiels et d'entreprise, essentiellement des logements et bureaux, situés dans toute la France. Global Value adopte une stratégie « Value Add » en acquérant uniquement des actifs visant à être rénovés.

Cette stratégie intègre une dimension extra-financière reposant sur une grille de notation ESG propriétaire. Cette grille de notation ESG est différente selon la typologie d'actif. La grille dédiée aux actifs résidentiels est ainsi différente de la grille dédiée aux actifs de bureaux. A noter qu'une grille « rénovation » pourra être réalisée en cas de restructuration d'un actif. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une notation en fonction de cette grille afin d'évaluer et de suivre la performance ESG de chacun de ces actifs. Cette notation déterminera un plan d'action pour chaque actif immobilier. La finalité de ce plan d'action est de réduire l'exposition de chaque actif aux principaux risques de durabilité, d'en améliorer ou d'en maintenir la performance ESG dans le temps et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ISR définis par AXIPIT.

La **stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

● **Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?**

Les pratiques de **bonne gouvernance** comprennent des structures de gestion saines, des relations avec les employés, la rémunération du personnel et la conformité fiscale.

La mise en œuvre de cette procédure repose notamment sur un outil d'évaluation ESG prenant la forme d'une grille de notation permettant d'évaluer chaque actif dans chacune de ses dimensions environnementales, sociales et de gouvernance, sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs. Ces critères et cette grille de notation permettent d'établir une « note » ou « score » ESG exprimée en points de 0 à 100. Ceci sert (i) en phase d'acquisition, à juger de la performance ESG d'un actif donné et (ii) en phase d'exploitation, à déterminer les actions à entreprendre à court et moyen terme pour maintenir ou augmenter cette performance ESG.

Phase d'acquisition (pré-investissement) :

Pour une prise en compte effective des critères extra-financiers dans le processus de sélection des actifs, l'équipe Asset Management d'AXIPIT évalue chaque potentiel nouvel actif au moyen de la grille de notation. Celle-ci génère une note provisoire pour l'actif dont l'acquisition est proposée. Cette note est intégrée dans les informations remises au comité d'investissement d'AXIPIT. En l'absence de notation provisoire de l'actif, l'actif considéré ne pourra pas être affecté au(x) fonds labellisé(s) ISR.

La note provisoire est calculée à partir des informations connues sur l'actif au moment où se réunit le comité d'investissement de AXIPIT. S'agissant de ses fonds labellisés (ou en cours de labellisation) ISR, AXIPIT définit pour chaque fonds une grille de notation ESG ainsi qu'une « note seuil », lesquelles traduisent les ambitions ESG de AXIPIT pour les actifs du fonds concerné.

Une note-seuil a été établie afin de déterminer les actions à mener pour chaque actif.

En cohérence avec la stratégie financière et immobilière du fonds, AXIPIT ne validera l'acquisition d'un actif par le fonds que dans l'hypothèse où elle déterminera que l'actif atteindra une note ESG satisfaisante à terme. Une « note ESG satisfaisante à terme » fait référence à deux situations :

La note provisoire de l'actif est déjà supérieure à la note-seuil au moment de l'acquisition de l'actif par le fonds (l'actif intègre alors une poche dite « Best in class ») ;

La note provisoire est inférieure à la note-seuil, mais AXIPIT est convaincue que la notation ESG de l'actif progressera par le biais d'une collecte des informations manquantes lors du calcul de la note provisoire et/ou la mise en œuvre d'un plan d'amélioration consistant en la réalisation de travaux et aménagements menés sur l'actif (l'actif intègre alors une poche dite « Best in progress »).

Si AXIPIT décide de poursuivre le processus d'acquisition de l'actif, des vérifications approfondies sont réalisées pour conformer l'actif au plus grand nombre de critères contenus dans la grille de notation. Une fois la grille de notation complétée pour l'actif nouvellement acquis, la note ESG initiale définitive de l'actif acquis sera connue. Cette note correspond à la note en année 0. La note ESG initiale définitive détermine le rattachement à la poche « Best in class » ou « Best in progress » pour une durée de 3 ans.

Il sera alors possible de projeter une note cible pour l'actif, note cible qui pourra raisonnablement être atteinte dans un délai de 3 ans.

Phase de détention (exploitation) :

La note ESG de chaque actif du portefeuille sera mise à jour chaque année. Cette mise à jour se fera à partir des réponses aux différents critères de la grille de notation et permettra chaque année de produire une note actualisée pour chaque actif.

Un plan d'amélioration de l'état ESG de l'immeuble sera déterminé pour chaque actif ayant une note ESG inférieure à la note-seuil du fonds en année 0. Ce plan permettra à l'actif d'atteindre sa note cible. Il prendra en compte la note cible déterminée pour l'actif, sera défini sur une durée de 3 ans et sera assorti d'un budget. La note seuil est de 52 pour le résidentiel et 53 pour le tertiaire et sans note minimale en raison de l'objectif de création de valeur du fonds à travers la réalisation de travaux plus ou moins significatifs. Un plan de maintien peut être aussi déterminé pour un actif dont la note ESG serait supérieure à la note-seuil du fonds, de manière à s'assurer la note ESG de cet actif ne diminue dans le temps.

Comme précisé dans l'article 3.1.b du référentiel du label pour les fonds immobiliers, la part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds doit être durablement supérieure à 90% en valeur (cette tolérance de 10% vise à tenir compte du cas d'actifs acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation, ou d'actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés).

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement?***

Le produit financier ne prend aucun autre engagement relativement à son périmètre d'investissement.

- ***Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit?***

Non-applicable, le produit n'investit pas dans des sociétés.



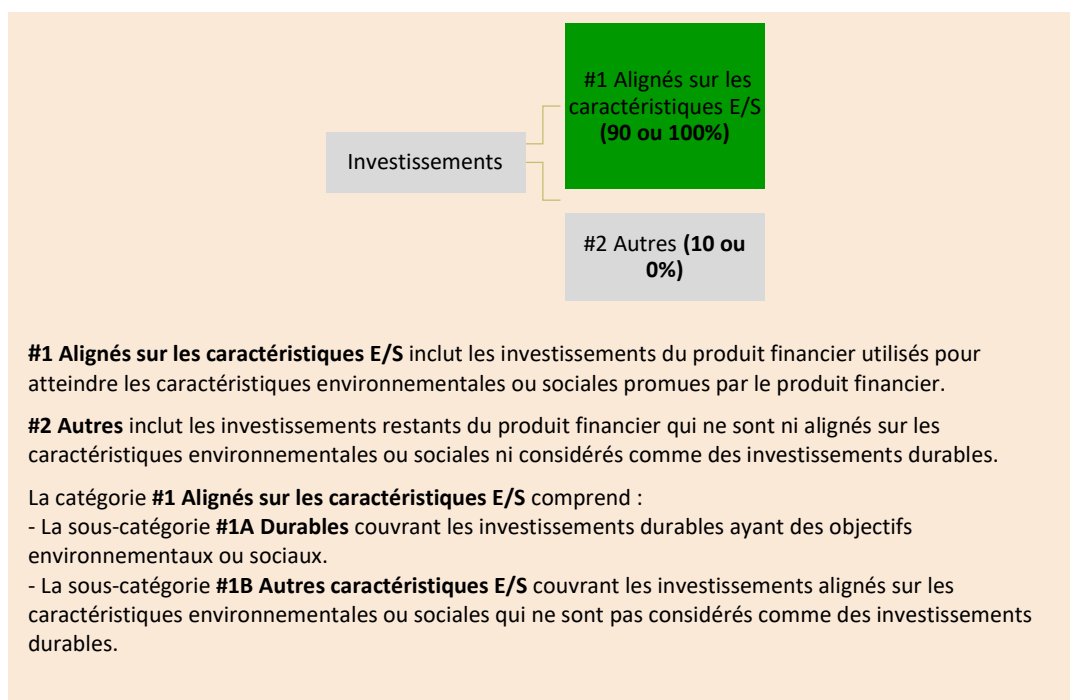
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier?

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.

Le fonds n'a pas vocation à avoir une autre exposition que celle immobilière. Il peut toutefois avoir de la trésorerie en banque et effectuer des placements financiers simples sur des comptes rémunérés classiques et compte à terme (CAT).

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Ce produit financier ne fait pas usage de produits dérivés pour atteindre ses caractéristiques environnementales et/ou sociales.



Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissement verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

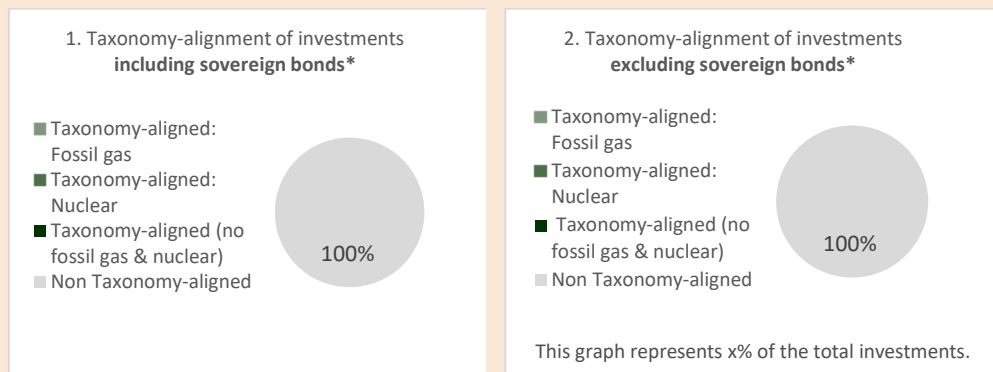
Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable et ses investissements ne recherchent pas un alignement avec la taxinomie européenne.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹?**

¹ Les gaz fossiles et/ou les activités liées au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que lorsqu'elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à l'objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. Les critères complets applicables aux activités économiques liées aux gaz fossiles et à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les deux graphiques ci-dessous montrent en vert le pourcentage minimum d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Comme il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement de la taxonomie des obligations souveraines*, le premier graphique montre l'alignement de la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique montre l'alignement de la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?**

Le produit financier ne réalise aucun investissement dans des activités transitoires et habilitantes.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissement durables ayant un objectif d'investissement durable qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE?**

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social?**

Ce produit ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.



Le symbole

représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE





Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux?

Ce produit ne réalise aucun investissement dans cette catégorie.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut?

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacun des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.

- ***Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné?***

Ce produit n'a désigné aucun indice de référence.



Où puis-je trouver davantage d'informations spécifiques au produit?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet:

Axiplit.com/nos-fonds/

- *La charte d'investissement responsable*
- *La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes*
- *Annexe II SFDR*
- *Objectifs ISR et extra-financiers*
- *Reporting ESG*

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut