

Charte d'investissement responsable



Dans le cadre de la stratégie d'investissement de Axipit, les investissements seront systématiquement analysés et sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extra-financières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la Société de Gestion.

En effet le fonds AXIPIT GLOBAL VALUE vise à construire un patrimoine immobilier diversifié :

- i. **Territorialement** : en couvrant toute la France et principalement les cœurs de ville.
- ii. **Typologiquement** : en investissant dans des actifs immobiliers principalement à usage résidentiels mais avec une possibilité d'investir dans des actifs tertiaires, résidences diverses, hôtels, commerces...
- iii. **Environnementalement** : en considérant l'achat d'équipements destinés à améliorer la performance environnementale des immeubles.

Le fonds sera constitué d'une ou plusieurs participations, directes ou indirectes, dans toutes sociétés non cotées ayant pour objet principal l'acquisition de biens immobiliers.

Sa stratégie est axée sur la création de valeur grâce à la transformation et la revente des actifs.

Le fonds peut acquérir des installations nécessaires pour les immeubles existants ou effectuer des rénovations/améliorations/mise aux normes environnementales de ces immeubles.

Dans le cadre du label ISR, une grille d'analyse extra financière interne a été élaborée pour les 2 typologies d'actifs immobiliers principales (résidentiel et bureaux) avec un socle commun et des spécificités, afin de mesurer l'engagement ESG suivant les pratiques sectorielles ainsi que les dernières publications des organisations de la place comme l'Observatoire de l'immobilier Durable (OID).

L'analyse ISR sera conduite de manière annuelle, pour ses actifs immobiliers sous gestion, et fera l'objet de rapports ESG annuels disponibles sur le site internet de la société de gestion.

A. Objectifs ESG du fonds GLOBAL VALUE

Conformément au référentiel du label ISR, la politique ISR d'Axipit repose sur les 3 piliers suivants : environnement, social et gouvernance. Pour chacun des 3 piliers, la société de gestion établit des objectifs à court et moyen terme afin d'améliorer la performance globale de ses actifs.

Pilier Environnement :

- ✓ Performance énergétique

Les critères de cette thématique permettent de prendre en compte la notation du DPE de l'actif de façon à avoir un bilan des consommations de celui-ci, de suivre les améliorations moyennes du DPE des bâtiments et de suivre la mise en conformité avec le décret BACS par l'installation de système de GTB pour les actifs concernés à horizon 2027.

- ✓ Emissions de GES

Les critères de cette thématique permettent de prendre en compte la notation du DPE de façon à avoir un bilan des émissions de GES issues des sources de consommations d'énergie de l'actif et de considérer les sources d'émission des systèmes de chaud et de froid, ce qui pourra guider certaines opérations de rénovation.

- ✓ Réflexion avant travaux

Axipit a pour objectif de rénover les actifs entrés en portefeuille. Les critères de cette catégorie permettent de s'assurer que des audits (thermique et énergétique) ont été réalisés.

- ✓ Système d'éclairage

Le critère de cette thématique permet de relater les améliorations du système d'éclairage dans les parties communes et privatives.

- ✓ Eau

Les critères de cette thématique permettent de valoriser les moyens mis en œuvre au sein de l'actif pour réduire sa consommation d'eau, comme la présence de solutions hydro-économiques ou bien la présence d'un système de récupération pour les actifs bénéficiant d'un espace extérieur.

- ✓ Déchets

Les critères de cette thématique permettent d'évaluer le nombre de typologie de déchets qui bénéficient d'un conteneur spécifique de recyclage sur l'actif, et la sensibilisation des occupants sur les thématiques de tri des déchets.

- ✓ Matériaux

Le critère de cette thématique permet de relater de la présence d'amiante sur le site considéré.

Pilier social :

- ✓ Santé / Sécurité des occupants

Les critères de cette thématique permettent d'évaluer le nombre de dispositif permettant d'assurer la santé et la sécurité des biens et des personnes au sein de l'actif avec la prise en compte de la présence d'un système de ventilation et la prise en compte de dispositif permettant la sécurité des occupants.

- ✓ Confort des occupants

Les critères de cette thématique permettent de s'assurer du confort thermique et lumineux des bâtiments.

- ✓ Services rendus aux occupants

Les critères de cette thématique permettent de relater de la proximité de l'actif aux commodités et de la présence de la fibre dans le bâtiment.

- ✓ Mobilité

La société de gestion étudiera les possibilités d'amélioration des moyens de mobilité douce (présence et accessibilité d'un local vélo) et alternative pour ses actifs avec la prise en compte des actifs en accordance avec leur proximité de transports en commun.

- ✓ Ancrage territorial

Le critère de cette thématique permet de valoriser l'impact de l'actif dans son territoire grâce à des choix de prestataires locaux lors de prestations sur l'actif.

Pilier Gouvernance :

- ✓ Engagement des parties prenantes

Les critères de cette thématique permettent de valoriser les relations avec les parties prenantes grâce aux chartes ESG signées par les prestataires et la mise en place de clauses ESG dans les contrats conclus avec les principaux prestataires (dont asset manager et property manager).

- ✓ Sensibilisation des parties prenantes

Les critères de cette thématique permettent d'engager des campagnes de sensibilisation sur les sujets ESG, les sujets de conformité réglementaire, ainsi que des guides de bonnes pratiques.

- ✓ Risque Alea Climatique

L'objectif est d'évaluer l'exposition de l'actif aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir ainsi que l'adaptabilité du bâtiment en cas de changement d'usage ou de locataire.

- ✓ Engagement de la société

Les critères de cette thématique permettent de relater les engagements pris par la société de choisir la rénovation énergétique qui permet d'avoir l'impact le moins négatif sur l'environnement et de ne pas investir dans des terres agricoles.

Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

Aperçu général

Plusieurs grilles d'évaluation ESG ont été construites sur Excel par le groupe de travail sur l'ISR composé de Stéphane Avrillon et Arnaud Billaudet, gérants de la société de gestion ; Pierre Duquesnoy, Nicolas Chaufour et Nicolas Marcelin, Asset Managers ; Camille Dupieux, chargée de relation. Le groupe de travail a été accompagné d'une équipe Développement Durable de la société CBRE ESG & Sustainability Service.

Ces grilles ont été réalisées par classe d'actif et comportent une vingtaine de critères répartis sur les trois thématiques (piliers) Environnemental, Social et Gouvernance. Cette grille respecte les exigences du Référentiel du Label ISR Immobilier (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs d'Axipit, et s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

Pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement transmise au Comité d'Investissement. En effet, les notes d'évaluation ESG sont reprises immeuble par immeuble lorsque ces derniers sont alloués au fonds. Ainsi, pour chaque actif, une note ESG est obtenue avant même son acquisition, puis mise à jour au fil de la mise en place du plan d'amélioration défini en phase d'acquisition. Cette note est ensuite intégrée dans le rapport de gestion et mise à jour annuellement.

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de la manière suivante :

- Sur les publications d'organismes reconnus dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable, pour évaluer la performance énergétique des actifs ;
- Selon la pertinence des critères ; à titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée dans la majorité des cas en fonction du dépassement du seuil minimum légal ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont rattachés à un pilier (E, S ou G).

Pondération

La pondération des trois domaines Environnement, Social et de Gouvernance, est la suivante :

Grille – Actifs Bureaux et Résidentiels		
Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo	Pondérations
E	30-60%	47%
S	20-50%	32%
G	20-30%	21%

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale de l'actif.

Axipit a choisi de s'engager dans une démarche dite d'amélioration continue, présentée ci-dessous.

Pour conduire notre démarche d'amélioration continue, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds Axipit Global Value. Les actifs situés sous la note seuil défini par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Loin d'être une contrainte que s'impose le fonds Axipit Global Value dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme.

En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout qui permettent, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.