

OBJECTIFS ISR & EXTRA-FINANCIERS

La société de gestion Axipit Real Estate Partners, pour le compte de son fonds AXIPIT HOME VALUE 2, 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 social 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 ISR¹ au bénéfice du fonds AXIPIT HOME VALUE 2.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Axipit reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération choisie pour le fonds AXIPIT HOME VALUE 2 traite à égalité les enjeux E et S, et traite l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

Piliers	Pondérations choisies
Environnement (E)	40 %
Social (S)	40 %
Gouvernance (G)	20 %

Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des critères, au nombre total de 31 pour le fonds AXIPIT HOME VALUE 2 :

Pilier Environnemental :

→ Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- Réduction de la consommation d'énergie
- Réduction de l'émission de GES
- Réduction des consommations d'eau

Pilier Social :

→ Objectif principal de promotion de la qualité de vie des locataires, en favorisant :

- Sécurité des accès
- Accessibilité des transports en commun
- Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques

Pilier de Gouvernance :

→ Objectif principal d'influencer des parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociales vertueuses :

- Sensibilisation des locataires aux écogestes et mise en place d'une signalétique pour le tri sélectif
- Résilience de l'habitat au changement climatique

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds AXIPIT HOME VALUE 2 dès la phase d'acquisition. Le remplissage de la grille ESG est en effet effectué pour toutes opportunités d'investissement dès la phase de sourcing par le comité d'investissement. En fonction de la note ESG obtenue à l'issue du remplissage de la grille, trois cas se présenteront :

- a) L'actif présente note inférieure à la Note Minimale (15/100) définie par Axipit dans le cadre de sa politique de la labellisation ISR : l'actif n'est pas retenu ;
- b) L'actif présente une note comprise entre la Note Minimale et la Note Seuil du fonds : mise en place d'un plan d'actions d'améliorations sur trois ans visant à minima l'atteinte de la Note Seuil du fonds, actif considéré comme « Best in-Progress »;

¹ Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

c) L'actif présente une note supérieure à la Note Seuil du fonds : la société de gestion veillera, a minima, à maintenir cet actif au-dessus de la note seuil durant toute la période de détention, actif considéré comme « Best in-Class » ;

La volonté d'Axipit Real Estate Partners est d'analyser la performance ESG de l'ensemble des actifs du fonds. L'analyse ESG est réalisée à l'acquisition de chaque actif, ainsi, 100% des actifs détenus font l'objet d'une analyse ESG. Une tolérance de 10% pourra être appliquée dans le cadre d'acquisition ou de cession à la fin de chaque année.

Loin d'être une contrainte que s'impose le fonds AXIPIT HOME VALUE 2 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.