

# REPORTING ESG

## Axipit Home Value 2

31 décembre 2024



## Commentaires de gestion

La société de gestion Axiplit Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Axiplit 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 et la conservation du label ISR au bénéfice du fonds Axiplit Home Value 2.

Dans le cadre de la stratégie value added de son fonds Axiplit Home Value 2, l'actif immobilier sis 24 Avenue Wagram (75008) est en cours de rénovation.

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).

## 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)  | 2023         | 2024         | 2025 | 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. | <u>211 kWhEF/m²/an</u>  | 248,26       | 248,26       |      | Aucun changement en 2024. Les remplacements de fenêtres qui auront lieu courant premier trimestre 2025 impacteront positivement le DPE.                                                                     |
|                       | 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. | <u>19,5 kgCO2/m²/an</u> | 7,44         | 7,44         |      | Aucun changement en 2024. Les remplacements de fenêtres qui auront lieu courant premier trimestre 2025 impacteront positivement le DPE.                                                                     |
|                       | Gestion de l'eau              | Consommation d'eau, parties communes et privatives                                              | 100% des baux à terme (objectif)                                         | 100% du portefeuille | - analyse de fuite<br>- relevé des compteurs d'eau (clause à insérer dans les nouveaux baux) | Très rares réponses des locataires dans les parties privatives                                                                  | 1,29 m3/m2/an           | 0,38         | nd           |      |                                                                                                                                                                                                             |
|                       | 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                                                                           |                                                                                                                                 | n/a                     | 3 bacs à tri | 3 bacs à tri |      | 3 bacs de tri                                                                                                                                                                                               |
| Social                | Mobilité                      | Accessibilité des transports en commun                                                          | 100% des actifs                                                          | 100% du portefeuille | Part des actifs situés à moins de 500 mètres des transports en commun                        | Aucune                                                                                                                          | n/a                     | 100%         | 100%         |      | Immeuble en plein centre de paris accessible par plusieurs lignes de métro rer et bus                                                                                                                       |
|                       | 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                     | 100%         | 100%         |      | La possibilité est offerte aux locataires de mettre à disposition un fourreau pour l'installation d'une borne de rechargement - aucune demande à ce jour. La société de gestion va modifier cet indicateur. |
| Gouvernance           | Parties prenantes             | Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG                                | 100% des contrats audités                                                | 100% des contrats    | Analyse des contrats et comptage des chartes ESG                                             | Difficulté de faire signer tous les prestataires                                                                                | n/a                     | 1            | 3            |      | L'AM, l'ADB ainsi que l'entreprise travaux principale avec laquelle nous travaillons (VMCR - entreprise de travaux générale) ont signé la charte.                                                           |
|                       | Locataire                     | Sensibilisation des locataires aux écogestes                                                    | 100% des actifs                                                          | 100% du portefeuille | Part des actifs pour lesquels une sensibilisation aux écogestes a été envoyée aux locataires | Aucune                                                                                                                          | n/a                     | 100%         | 100%         |      | Document de l'ADEME envoyé le 17 juillet 2023. La version 2024 a également été envoyée au gestionnaire pour distribution à l'ensemble des locataires.                                                       |

A noter que la stratégie du fonds repose sur la création de valeur via la rénovation des actifs, rendant difficile de surperformer les deux premières années sur les critères environnementaux.

En critère de surperformance, nous avons retenu :

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

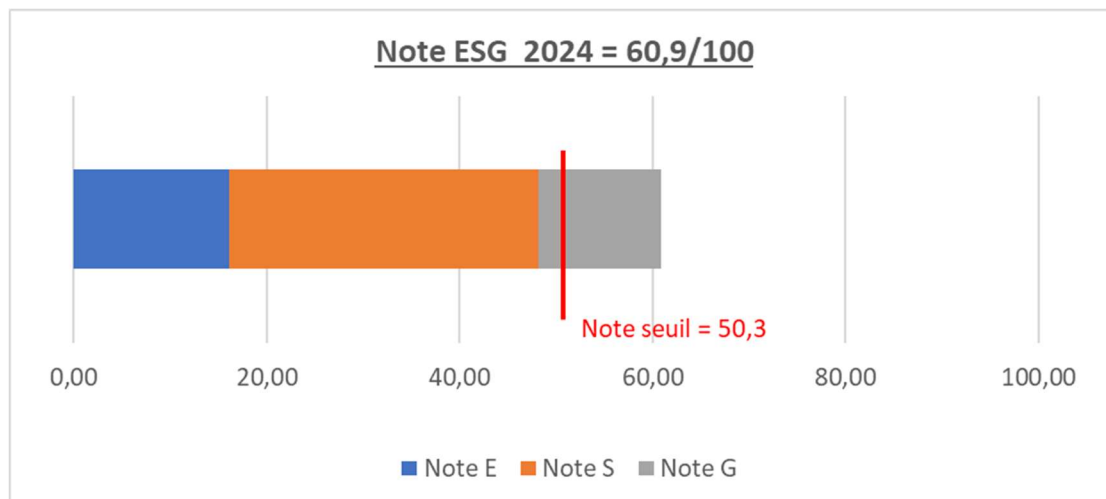
## 2. Grille d'évaluation ESG

---

La grille ESG de l'actif Wagram fait ressortir une note globale 2024 de 60,9/100. Cette note se décompose comme suit :

- Critère E (Environnement) : 16,1
- Critère S (Social) : 32,1
- Critère G (Gouvernance) : 12,7

Le fonds Home Value 2 étant constitué d'un seul actif, la note dudit actif est égale à la note du fonds, soit 60,9 /100 au terme de la 2<sup>ème</sup> année qui a suivi l'obtention du label.



Pour rappel la note seuil du fonds s'élève à 50,26 ; cette dernière a d'ores-et-déjà été dépassée.

#### **5 actifs les plus importants**

| Actif   | Note initiale | 2023  | 2024  | Plan d'action                                                                               |
|---------|---------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wagram  | 41,81         | 44,74 | 60,89 | Travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) prévus en 2025 |
| Actif 2 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 3 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 4 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 5 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |

#### **5 actifs les plus performants**

| Actif   | Note initiale | 2023  | 2024  | Plan d'action                                                                               |
|---------|---------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wagram  | 41,81         | 44,74 | 60,89 | Travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) prévus en 2025 |
| Actif 2 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 3 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 4 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 5 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |

#### **5 actifs les moins performants**

| Actif   | Note initiale | 2023  | 2024  | Plan d'action                                                                               |
|---------|---------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wagram  | 41,81         | 44,74 | 60,89 | Travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) prévus en 2025 |
| Actif 2 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 3 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 4 | NA            | NA    | NA    | NA                                                                                          |
| Actif 5 | NA            | NA    | NA    | 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 :**

L'immeuble a été acquis le 11 avril 2023. Dans la foulée de cette acquisition nous avons fait signer la charte ESG à l'administrateur de biens (AREAM) et transféré le guide des bonnes pratiques de l'ADEME le 27 juillet 2023. Un nouvel envoi de ce « guide illustré des gestes simples pour économiser », version 2024, a été effectué le 24 janvier 2025 pour diffusion à l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Nous avons initié la cession des lots en « vente d'immeuble à rénover » au troisième trimestre 2024. Les travaux sont réalisés par une entreprise générale (VMCR) qui a signé la charte ESG fin 2024.

## **4. Synthèse**

---

Sur l'actif situé 24 Avenue de Wagram (acquis au cours du deuxième trimestre 2023) nous avons obtenu les autorisations administratives concernant le ravalement des façades de l'immeuble ainsi que la création du toit-terrasse.

Les travaux de ravalement de façade (en ce compris le remplacement des fenêtres) ont commencé fin 2024 et devraient s'achever au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. Ils permettront d'améliorer significativement la note ESG de l'actif grâce à l'amélioration du DPE.