Méthodologie d'évaluation ESG

SLP AXIPIT HOME VALUE

Axipit Real Estate Partners
Société par actions simplifiée au capital de 250.000 euros
R.C.S. Paris 894 233 444 - Agrément AMF GP-21000012
Siège social : 6 avenue Marceau, 75008 Paris

La société de gestion

Axipit Real Estate Partners est une société de gestion de fonds d'investissement immobiliers agréée par l'AMF et filiale du groupe Catella Aquila Investment Management France

Catella Aquila Investment Management France est un « pure player » immobilier fondé en 2010 et regroupant près de 20 professionnels avec 1,7 milliards d'euros sous mandat.

Axipit Real Estate Partners a vocation à élargir à tous types d'investisseurs, qu'ils soient professionnels ou assimilés, l'accès à des solutions différenciantes, et à un service jusqu'à présent réservé à une clientèle institutionnelle.

Le fonds

Axipit Real Estate Partners a lancé Axipit Home Value, un fonds professionnel spécialisé. Axipit Home Value met l'accent sur l'immobilier résidentiel, un marché disposant d'un important potentiel. La stratégie d'investissement d'Axipit Home Value se fonde sur une approche professionnelle rigoureuse, centrée sur la création de valeur.

La société de gestion Axipit Real Estate Partners, pour le compte de son fonds Axipit Home Value, 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 Axipit Home Value.

Notre démarche ISR

Loin d'être une contrainte que s'impose le fonds Axipit Home Value dans sa gestion immobilière, l'intégration des critères ESG dans le processus d'investissement, 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.

Présentation du label ISR

Le label ISR pour l'immobilier est un label créé par décret en 2020 qui a pour objectif de rendre plus visible les produits d'Investissement Socialement Responsables (ISR) pour les épargnants en France et en Europe.

Concrètement, le label ISR vient identifier les fonds qui respectent les critères stricts de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères ESG : Environnement, Social et Gouvernance.

Le label ISR de ce fonds a été attribué par AFNOR Certification, organisme certificateur indépendant accrédité par le COFRAC.

Communication aux investisseurs

La grille d'évaluation ESG permet de mesurer la performance extra-financière des actifs gérés par Axipit Real Estate Partners pour le fonds Axipit Home Value.

La politique ISR d'Axipit Real Estate Partners reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération choisie pour le fonds traite les enjeux E, S et G à hauteur de respectivement **47%, 32% et 21%.**

Pour chacun des 3 piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des critères, au nombre de 34, dont les plus significatifs sont les suivants :

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 de la consommation d'eau

Pilier Sociétal

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

- Proximité des transports en commun
- Accès à des dispositifs favorisant la mobilité douce (vélo)
- Accès aux services au sein du bâtiment ou à proximité

Pilier de Gouvernance

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

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

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds Axipit Home Value. Les actifs dépassant dans un premier temps tous la note seuil, ils feront l'objet d'un plan d'action sur les leviers d'amélioration restant avant leur sortie du portefeuille. Dans un second temps, les actifs nouvellement acquis situés sous la note seuil définie 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.

La méthodologie d'évaluation ESG pourra être mise à jour en fonction des évolutions réglementaires ou des objectifs de la société de gestion. Son application et son évolution seront contrôlées à minima annuellement lors du comité de contrôle interne de la société de gestion.

Communication aux investisseurs

Axipit Real Estate Partners se fixe comme objectif pour son reporting extra-financier de couvrir l'ensemble des actifs du fonds.

Le reporting annuel présentera, actif par actif, la note ESG obtenue, son évolution, ainsi que les plans d'actions mis en œuvre afin de parvenir à la note seuil définit par la société de gestion.

Par ailleurs, Axipit Real Estate Partners présentera les indicateurs de performance ESG suivants :

Domaines de reporting	Thématiques	Indicateurs de performance ESG
Environnement	Energie	Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	Emissions de GES	Emissions de GES, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
	Gestion de l'eau	Part des actifs équipés au moins à 30% de solutions hydro-économes
	Gestion des déchets	Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants
Social/Sociétal	Transport en commun	Part des actifs situés à moins de 500 mètres des transports en commun
	Mobilité douce	Part des actifs pour lesquels un dispositif pour les vélos est à disposition des utilisateurs dans l'actif ou à moins de 100m
Gouvernance	Parties prenantes	Nombre de chartes ou contrats incluant des clauses ESG signés avec des prestataires
	Sensibilisation des locataires	Parts des actifs pour lesquels le guide des bonnes pratiques rédigées par l'ADEME a été envoyé aux gestionnaires locatifs pour diffusion aux locataires