REPORTING ESG

AXIPIT HOME VALUE

30 juin 2025

1. Commentaires de gestion

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 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 du label ISR au bénéfice du fonds Axipit Home Value.

Dans le cadre de la stratégie *value added* de son fonds Axipit Home Value, les actifs immobiliers sont en cours de rénovation ou restructuration plus ou moins lourde.
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 envoyées aux locataires). Ces mesures permettront au fonds une augmentation de la note moyenne de ses indicateurs issus des trois piliers environnementaux, sociétales et de gouvernance.

Piliers	**Pondérations choisies**
Environnement (E)	47%
Social (S)	32%
Gouvernance (G)	21%

METHODOLOGIE D'EVALUATION ESG

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. C'est le seul de ce type en Europe. Concrètement, le label ISR vient récompenser 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. Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation). Le label ISR a été obtenu par le fonds AXIPIT HOME VALUE le 19 avril 2022.

Grille d'évaluation ESG :

La grille d'évaluation ESG permet de mesurer la performance extra-financière des actifs gérés par Axipit REP pour le fonds Axipit Home Value. La politique ISR d'Axipit REP reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Pour chacun des 3 piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des critères, au nombre de 31, 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 aux infrastructures de transport national,
- 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 mise en place 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 situés sous la note seuil définit 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 REP se fixe comme objectif pour son reporting ESG de couvrir l'ensemble des actifs du fonds. Il présente donc 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.

A noter que pour ce reporting ESG au 30 juin 2025, l'actif de la Croix Valmer a été exclu de l'analyse en raison de sa mise en vente en bloc et en l'état. Cet actif est valorisé à 1,9 m€.

2. 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)	2022	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. A noter qu'un DPE n'est pas systématiquement actualisé après les travaux.	211 kWhEP/m²/an	NA	224,62	216,8	222,8	La moyenne des actifs s'établit à 222,8 kWhEP/m²/an en 2025, en baisse par rapport à 2023 (224,62) mais toujours au-dessus du benchmark OID. [Écart avec 2024 (216,8) à expliquer] Seul le lot 1031 du Florian (Nice), rénové et issu d'une fusion de lots, dispose d'un nouveau DPE (93 kWhEP/m²/an contre 206 à 276 auparavant) ; les DPE des autres actifs n'ont pas encore été mis à jour après travaux. Trois nouveaux DPE réalisés en 2026 sur le Florian (lots 1010, 1023 et 1033, entre 80 et 106 kWhEP/m²/an) confirment l'impact des rénovations et seront intégrés à l'indicateur 2026. Les travaux de façade de l'immeuble Wagram devraient également réduire fortement les consommations.
	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	Méthodologie retenue : prise sur chaque DPE des conso de chaque lot. A noter qu'un DPE n'est pas systématiquement actualisé après les travaux.	19,5 kgeqCO2/m².an	NA	28,1	27,9	27,8	Idem commentaire précédent.
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau, parties communes et privatives	100% des baux à terme (objectif)	100% du portefeuille	- analyse de fuite - relevé des compteurs d'eau (clause à insérer dans les nouveaux baux)	Rares réponses des locataires dans les parties privatives	1,29 m³/m².an	NA	0,50	0,49	0,49	Peu de retour des locataires malgré les mails envoyés. Les résultats ne sont pas exploitables. La société de gestion va modifier cet indicateur au regard des faibles retours.
	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	Aucune	n/a	NA	1,75	2,3	2,3	Tous les actifs sont équipés de plusieurs bacs de tri (2 ou 3 selon les actifs)
Social	**Mobilité**	Accessibilité des transports en commun	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Critère très hétérogène sur ce fonds entre un actif situé dans le centre de Paris et une maison excentrée des transports en commun.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	Les 3 actifs de centre-ville disposent d'une excellente accessibilité aux transports en commun.
	Services rendus aux occupants	Accompagnement à l'utilisation de véhicules électriques	100% des actifs	100% du portefeuille	critère d'investissement du fonds	Plusieurs prises électriques par niveau de parking mais aucune borne de recharge	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	Les parkings seront bientôt rénovés avec la possibilité pour les propriétaires ou locataires d'installer des prises / bornes de recharge.
Gouvernance	**Parties prenantes**	Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG	100% des contrats audités	100% des contrats	Analyse des contrats	Difficulté de faire signer tous les prestataires	n/a	0	25	36	36	36 chartes ESG ont été signées avec les prestataires intervenant sur les immeubles. Tous les principaux acteurs (notamment asset manager, property manager et entreprises travaux) sont signataires.

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)	2022	2023	2024	2025	Commentaires (actions effectuées)
	Locataire	Sensibilisation des locataires aux écogestes	100% des actifs	100% du portefeuille	taux de couverture	Aucune	n/a	0	100%	100%	100%	Le guide des bonnes pratiques rédigé par l'ADEME a été envoyé aux gestionnaires locatifs en 2025 (comme tous les ans) pour diffusion aux locataires.

La stratégie du fonds repose sur la création de valeur via la restructuration des actifs, rendant difficile de surperformer les premières années sur les critères environnementaux.

En critère de surperformance nous avons retenu :

- l'étude BATADPT sur l'ensemble des actifs ;
- la communication aux parties prenantes aussi bien coté locataire que sur les prestataires.

3. Grille d'évaluation ESG des actifs – Notes ESG

En 2025 les notes ESG des actifs du fonds Home Value sont les suivantes :

	Critère "E"	Critère "S"	Critère "G"	NOTE ESG
Nice - Florian	26	28	12	**66**
Nice - Arsenal	15	28	10	**53**
Strasbourg	19	28	17	**64**
Wagram	20	32	13	**65**

Tous les actifs ont ainsi une note ESG supérieure à la note seuil de 50,3 fixée en 2022 lors de l'obtention de label ISR.

Notes ESG des 5 actifs les plus performants :

Actif	A l'acquisition	2022	2023	2024	2025	Plan d'action
Wagram	NA	41,81	44,74	60,9	65,3	Les travaux se poursuivent en 2025, notamment le remplacement des huisseries
Strasbourg	NA	49,97	55,3	64,2	64	Les travaux de rénovation se poursuivent en 2025
Nice	NA	39,36	43,82	55,33	66	Poursuite et fin des travaux courant S1 2025
Actif 4	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Notes ESG des 5 actifs les moins performants :

Actif	A l'acquisition	2022	2023	2024	2025	Plan d'action
Nice	NA	39,36	43,82	55,33	66	Poursuite et fin des travaux courant S1 2025
Strasbourg	NA	49,97	55,3	64,2	64	Les travaux de rénovation se poursuivent en 2025
Wagram	NA	41,81	44,74	60,9	65,3	Les travaux se poursuivent en 2025, notamment le remplacement des huisseries
Actif 4	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Actif 5	NA	NA	NA	NA	NA	NA

PRINCIPAUX TRAVAUX REALISES EN 2025 ET IMPACT SUR LA NOTE ESG

Nice :

Pour les deux actifs niçois, suite à la mise en copropriété et à la préparation des travaux en 2023, l'année 2025 a été marquée par la finalisation des travaux de rénovation des parties privatives et des parties communes sur le Florian, avec le regroupement de plusieurs lots. Les nouveaux DPE obtenus sur les lots rénovés font état d'une nette amélioration :

- **Lot 1010** (ex-lots 223 + 224, 99,24 m²) : classe **D → C**, consommation ramenée à 86 kWh/m²/an (78 kWh/m²/an en énergie finale), contre 246 kWh/m²/an (lot 223) et 193 kWh/m²/an (lot 224) avant travaux
- **Lot 1023** (ex-lots 241 + 242, 99,24 m²) : classe **D → C**, consommation ramenée à 86 kWh/m²/an (78 kWh/m²/an en énergie finale), contre 196 kWh/m²/an (lot 241) et 200 kWh/m²/an (lot 242) avant travaux
- **Lot 1037** (ex-lots 161 + 162, 105,93 m²) : classe **D → C**, consommation ramenée à 142 kWh/m²/an (134 kWh/m²/an en énergie finale), contre 230 kWh/m²/an (lot 161) et 194 kWh/m²/an (lot 162) avant travaux

Les leviers ayant permis ce gain : isolation intérieure des murs, remplacement des VMC auto-réglables < 1982 par des VMC Hygro B, et installation de pompes à chaleur (chauffage/climatisation individuels) sur les trois lots.

Grâce à ces travaux, la note ESG du Florian atteint **66/100** en 2025, contre 55,33/100 en 2024 pour l'ensemble niçois. L'Arsenal ressort quant à lui à 53/100, au-dessus de la note seuil de 50,3/100.

Strasbourg :

Sur l'actif de Strasbourg, la rénovation de la Maison du Cocher menée en 2024 a permis une nette amélioration du DPE de cette maison, qui est passé de la classe G (423 kWh/m²/an) à la classe C (164 kWh/m²/an). Du fait de ces travaux d'isolation, et malgré une réduction de 16m² de surface habitable, la moyenne du DPE pondérée par m² de l'ensemble immobilier a été réduite de 18 kWh/m²/an. La note ESG de cet actif atteint ainsi 64/100 fin 2024, niveau maintenu au 30/06/2025, soit un niveau supérieur à la note seuil de 50,3/100.

Wagram :

Sur l'actif de Wagram, les travaux dans les parties communes de l'immeuble sont à présent achevés.
Les travaux sur la façade ainsi que les remplacements de fenêtres ont démarré en début 2025 et ont été finalisés en fin octobre 2025.
Ces remplacements améliorent à la fois la performance énergétique et acoustique de l'immeuble ; leur effet sera pris en compte lors de la mise à jour des DPE des lots concernés. La note ESG de l'actif passe de 60,9/100 au 31/12/2024 à 65,3/100 au 30/06/2025.

4. Parties prenantes

AXIPIT 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.

DETAIL DES ACTIONS MENEES :

L'ensemble des parties prenantes aux immeubles a été sensibilisé à la politique ESG du fonds Axipit Home Value (entreprises travaux, prestataires de maintenance, commercialisateur, gestionnaire locatif et technique)

Nice :

A fin 2025 nous avons fait signer la charte ESG à l'intégralité des prestataires les plus importants sur les deux actifs, notamment l'asset manager, l'administrateur de biens, l'assureur, les principales entreprises de travaux. Côté locataire, le guide des bonnes pratiques rédigé par l'ADEME (version 2024) a été envoyé au gestionnaire locatif de bien pour distribution à l'ensemble des locataires.

Strasbourg :

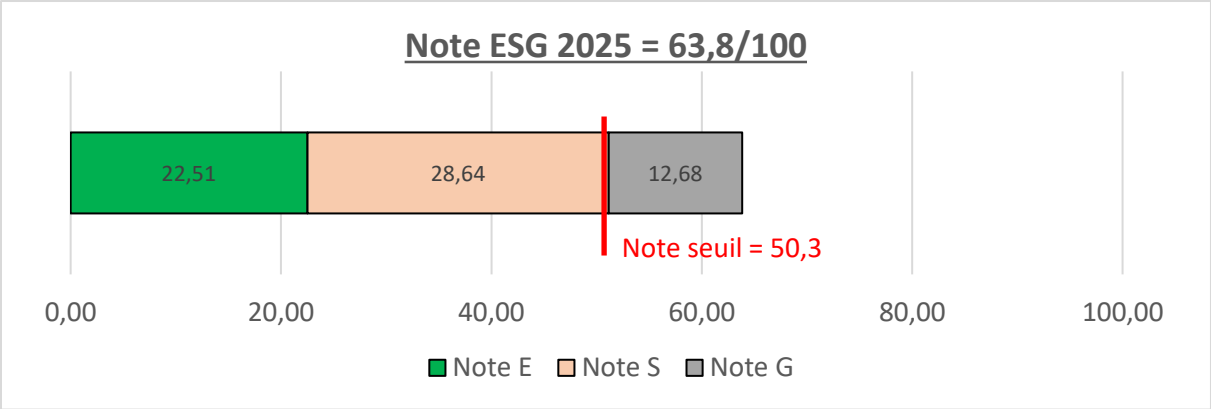
En 2025, la charte ESG a été signée par les principaux prestataires de l'immeuble.
Côté locataire, le guide des bonnes pratiques rédigé par l'ADEME a été envoyé au gestionnaire locatif de bien pour distribution à l'ensemble des locataires (diffusion en février 2026).

Wagram :

En 2025, la charte ESG a été signée par une nouvelle entreprise de travaux avec laquelle nous travaillons (Atelier CLR).
Côté locataire, le guide des bonnes pratiques rédigé par l'ADEME a été envoyé au gestionnaire locatif de bien pour distribution à l'ensemble des locataires en mars 2026.

5. Synthèse

Au niveau du fonds Axipit Home Value, la note ESG (avec pondération des actifs en fonction de leurs valeurs d’expertise) s’élève à 63,8/100 avec une répartition entre les thématiques Environnementales (E), Sociale (S) et de Gouvernance (G) comme suit :



Cette note ESG du fonds au 30/06/2025 est supérieure à la note seuil de 50,3 précédemment évoquée. Elle est également supérieure à la note cible de 62,2/100, qui devait être atteinte en avril 2025 (soit au terme de la durée des 3 ans du label ISR). Pour mémoire cette note cible avait été fixée en avril 2022 lors de l'obtention du label à partir des anticipations de travaux sur les actifs.

