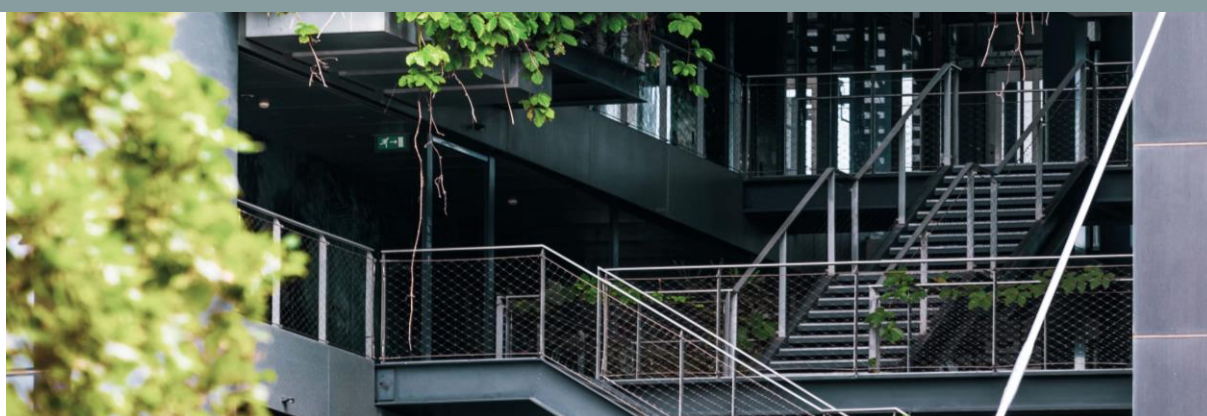




# Code de transparence

SCPI Upêka



03/06/2024

# Sommaire

|                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Introduction .....</b>                                                                                                                                          | <b>4</b>  |
| Préambule .....                                                                                                                                                       | 4         |
| Conformité au Code de Transparence .....                                                                                                                              | 5         |
| <b>II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence .....</b>                                                                                                | <b>6</b>  |
| <b>III. Données générales sur la société de gestion.....</b>                                                                                                          | <b>7</b>  |
| 3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code .....                                                                          | 7         |
| 3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion .....                                                | 7         |
| 3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? .....                                                                                 | 8         |
| 3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....                      | 8         |
| 3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? .....                                                 | 9         |
| 3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?.....                             | 9         |
| 3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?.....                                            | 10        |
| 3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR.....                                                         | 10        |
| 3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?..... | 10        |
| 3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?.....                                                                                | 10        |
| <b>IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence .....</b>                                                          | <b>11</b> |
| 4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ?.....                                            | 11        |
| 4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?.....           | 11        |
| 4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ? .....                                                                                                    | 12        |
| 4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ? .....                                                          | 13        |
| 4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? .....                                   | 13        |

|                                                                                                                                                                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? .....                                                                                                                                   | 15        |
| <b>V. Processus de gestion .....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>16</b> |
| 5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....                                                                                                   | 16        |
| 5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....                                                                                      | 16        |
| 5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir. ....                        | 17        |
| 5.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? – Si oui, quelle est la nature des principaux changements ? .....                                          | 17        |
| 5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? Page 8 sur 9 .....                                                                   | 17        |
| 5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? .....                                                                                                                                                            | 17        |
| <b>VI. Contrôles ESG .....</b>                                                                                                                                                                                       | <b>18</b> |
| 6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ? ..... | 18        |
| <b>VII. Mesures d'impact et reporting ESG .....</b>                                                                                                                                                                  | <b>18</b> |
| 7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ? .....                                                                                                                                                          | 18        |
| 7.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ? .....                                                                                                                                            | 19        |
| 7.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ? .....                                                                                                 | 19        |
| 7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? .....                                                                             | 20        |

# I. Introduction

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

## Préambule

Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'Etat

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante. Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur :

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

## Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Upêka. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille (SGP) Axitip, pour le compte de la SCPI Upêka. La Société de Gestion Axitip s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR du fonds Upêka peut être consultée ci-après. Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de la Société de Gestion Axitip.

La SCPI Upêka respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est rendu public sur le site internet de la société.

<https://upeka.fr/>

## II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Ce Code de transparence s’applique au Fonds Upêka.

Il s’agit d’une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de rendement à capital variable ayant pour objectif d’investir directement ou indirectement sur l’ensemble des classes d’actifs (bureaux, logistiques et commerces)

| Stratégie dominante                                  | Classes d’actifs principales              | Zone géographique                                                                                                                          | Labels                       | Liens documentation                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Best-in-progress | <input checked="" type="checkbox"/> Mixte | <input checked="" type="checkbox"/> France<br><input checked="" type="checkbox"/> Europe<br><input checked="" type="checkbox"/> Angleterre | <input type="checkbox"/> ISR | <input checked="" type="checkbox"/> DIC<br><input checked="" type="checkbox"/> Note d’information<br><input checked="" type="checkbox"/> Rapport annuel de gestion<br><input type="checkbox"/> <i>Reportings</i> financiers et extra-financiers |

# III. Données générales sur la société de gestion

## 3.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est Axitip Real Estate Partners, filiale du groupe Aquila Asset Management, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers en France.

|                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Nom                   | Axitip Real Estate Partners                              |
| Groupe d'appartenance | Aquila Asset Management                                  |
| Forme juridique       | Sociétés par Actions Simplifiées (SAS) de droit français |
| Immatriculation RCS   | Paris n° 894 233 444                                     |
| Siège social          | 6 avenue Marceau, 75008 Paris                            |
| Capital               | 250 000 €                                                |
| Agrément AMF          | GP-21000012 du 24 mars 2021                              |
| Site internet         | <a href="http://www.axipit.com">www.axipit.com</a>       |

## 3.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

Axitip Real Estate Partners est une société de gestion de fonds d'investissement immobiliers agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-21000012 depuis le 24 mars 2021. La société de gestion Axitip Real Estate Partners, s'inscrit dans la démarche responsable portée par le groupe Aquila Asset Management dont elle est issue.

Axitip 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.

La société de gestion Axitip Real Estate Partners 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.

La politique d'Axitip reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). L'objectif des trois piliers est respectivement : la réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment, la promotion de la qualité de vie des locataires et l'influence des parties prenantes pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses. Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des

actifs du fonds Axipt Upeka. 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

### 3.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

En tant que gestionnaire d'actif, Axipt REP s'engage à gérer l'ensemble de ses fonds de façon responsable. En effet, Axipt REP à conscience que ses investissements peuvent créer des risques et des impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance pour l'ensemble de ses parties prenantes, sa philosophie d'investissement repose donc sur des convictions fortes et se fonde sur une vision de long-terme.

En 2024, Axipt a formalisé sa démarche d'investisseur responsable à travers la recherche de l'obtention du label ISR pour son fond Upeka.

Sa politique ESG envers ses parties prenantes est présentée de manière synthétique dans sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, et sera également mise à disposition dans son intégralité sur son site internet à l'adresse suivant :

<https://upeka.fr/>

<https://upeka.fr/>

### 3.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Chez Axipt, la gestion des risques est intégrée aux processus décisionnels et opérationnels. Pour maîtriser les risques liés à son activité AXIPIT REP a établi et garde opérationnel un dispositif de prévention et de gestion des risques dont elle contrôle régulièrement la bonne application. Ce dispositif englobe non seulement les risques financiers auxquels sont confrontés les véhicules gérés (Gestion collective et gestion sous mandat), mais aussi les risques opérationnels, de non-conformité, de cyber sécurité, de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

De plus axipit s'engage dans une démarche de gestion des risques ESG conforme aux attentes des investisseurs, qu'ils soient institutionnels, professionnels ou assimilés.

Dans le cadre du label ISR, Axipt souhaite approfondir sa stratégie de gestion des vis-à-vis des risques climatiques en intégrant dans sa grille ISR l'évaluation par l'outil R4RE, des risques et opportunités à horizon 2050 pour l'ensemble de ses actifs. Selon les risques climatiques identifiés, Axipt pourra solliciter des prestataires externes pour concevoir et mettre en œuvre une stratégie d'adaptation des actifs afin de renforcer leur résilience face aux risques identifiés.

### 3.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

L'ensemble des équipes d'Axipit sont formées et sensibilisées aux enjeux ESG, ainsi qu'au label ISR et à son application au niveau du fonds. Chaque membre de l'équipe est conscient de l'importance d'intégrer ces critères dans le processus d'investissement pour promouvoir des pratiques durables et éthiques.

L'équipe d'investissement joue un rôle essentiel dans l'identification des risques et des opportunités ESG pour toutes les opportunités d'investissement. À travers une analyse approfondie, elle évalue les facteurs environnementaux, les aspects sociaux et les pratiques de gouvernance.

L'équipe de gestion a pour responsabilité de mettre en œuvre la stratégie ISR définie pour chaque fonds. Elle s'assure que tous les actifs du portefeuille respectent les critères ESG préalablement établis. De plus, l'équipe veille à la bonne exécution des plans d'action ISR dans le temps. La gestion de la stratégie ISR requiert une surveillance constante afin de garantir que les actifs continuent de respecter les critères ESG tout au long de leur détention.

Le Comité d'Investissement est l'organe décisionnaire, dans le respect de la politique d'investissement du/des fonds gérés, de tout investissement et désinvestissement. La réalisation de ces investissements et désinvestissements est effectuée par l'équipe de gestion.

Le comité d'investissement est composé de deux gérants financiers et se réunit trimestriellement. Le comité est présidé par Jean-Marc SABIANI.

Les décisions sont prises à l'unanimité des gérants, sachant que, en cas de blocage, Jean-Marc SABIANI disposera d'une voix prépondérante. Le comité d'investissement sera documenté et fera l'objet de comptes rendus.

Dès qu'il y aura plus de 2 gérants financiers, les décisions seront prises à la majorité des 2/3.

Le Comité d'Investissement aura compétence exclusive pour :

- décider l'analyse approfondie de tout projet d'investissement (lancement des due diligence);
- prendre toutes décisions d'investissement ou de désinvestissement des FIA gérés par la Société;
- assurer le suivi des actifs sous gestion ;
- superviser la politique de gestion des fonds.

A l'issue de ce comité, un procès-verbal est rédigé et historisé.

### 3.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

La société de gestion implique l'ensemble des équipes mentionnées précédemment dans la réalisation des analyses ESG.

Pour renforcer cette approche, Axitip REP bénéficie de l'accompagnement de la société CBRE Sustainability & ESG services. Cette collaboration permet à Axitip REP de bénéficier d'un soutien technique dans le déploiement de sa stratégie ISR.

CBRE Sustainability & ESG services apporte une expertise approfondie dans les domaines de la durabilité et de l'ESG, aidant ainsi Axitip REP à développer et à mettre en œuvre des politiques et des initiatives en accord avec les normes et les meilleures pratiques du secteur.

Grâce à cette collaboration, Axitip REP dispose des outils nécessaires pour réaliser ses analyses ESG et intégrer les critères ESG dans ses décisions d'investissement. Cela permet à l'équipe de gestion de sélectionner les actifs en fonction de leur performance ESG, tout en prenant en compte les risques et les opportunités associés.

### 3.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Aquila AM (groupe d'appartenance d'Axitip) est signataire des PRI (Principles for Responsible Investment).

AXIPIT REP est membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et participera activement à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière de politique ISR.

Par ailleurs la société de gestion a labélisé ses trois premiers fonds professionnels.

### 3.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

En date du 30/06/2024, 136 Millions € d'encours total d'actifs à valeur d'achat sont gérés selon la démarche ISR par la société de gestion.

### 3.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Sous condition d'obtention du label ISR pour le fond Upeka, au 30/06/2024, 100% des encours sont gérés selon une démarche ISR.

### 3.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Deux autres fonds ISR (Home Value et Home Value II) ouverts au public sont actuellement gérés par Axitip REP.

## IV. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

### 4.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du/ des fonds ?

En complément des objectifs de gestion décrits dans ses statuts, AXIPIT intègre à sa stratégie d'investissement une dimension extra-financière visant un objectif d'investissement socialement responsable (« ISR ») dans les domaines environnemental, social et de gouvernance (« ESG »).

Ainsi l'entreprise s'engage à appliquer des critères ESG rigoureux, ce qui implique une connaissance approfondie et un suivi accru de l'ensemble de ses actifs, ce qui permet à la société de gestion de contribuer activement à atténuer les impacts négatifs sur l'environnement, assurer la durabilité de leur utilisation et garantir la satisfaction de leurs utilisateurs.

Cette démarche ESG a donc les objectifs suivants :

- Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- Bien être et sécurité des locataires/utilisateurs ;
- Sensibilisation des parties prenantes clés aux pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

### 4.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers constituant l'univers d'investissement du/des fonds d'Axipit repose sur une combinaison de moyens internes et externes. Cette approche holistique garantit une analyse approfondie et complète des performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs, tout en s'appuyant sur des ressources externes pour renforcer la crédibilité et la rigueur de l'évaluation ESG.

En interne, l'équipe dédiée à l'ESG est composée de 3 collaborateurs (Stéphane Avrillon, Gérant de la société de gestion ; Pierre Duquesnoy, Asset manager ; Camille Dupieux, Chargée de relation) qui utilisent les critères spécifiques sélectionnés pour évaluer la performance ESG des actifs. Cela peut inclure des analyses approfondies de la gestion des risques ou de l'efficacité énergétique. La société de gestion pourra se baser sur les conclusions des rapports de due-diligence ou d'audits techniques pour alimenter son analyse.

En parallèle, Axitip s'appuie également sur des ressources externes pour compléter son évaluation ESG. L'entreprise travaille en étroite collaboration avec ses gestionnaires d'actif (*property manager* ou PM) qui sont en mesure de lui remonter certaines informations techniques ainsi que l'ensemble des prestataires (entreprises travaux, architectes)

### 4.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Axitip reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). L'objectif des trois piliers est respectivement : la réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment, la promotion de la qualité de vie des locataires et l'influence des parties prenantes pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses. Axitip Real Estate Partners présentera les indicateurs de performance ESG suivants :

| Domaines de Reporting | Thématiques                           | Indicateurs de performance ESG                                                                                                                                                |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement         | Energie                               | Diagnostic de Performance Energétique des consommation énergétiques, consommation énergétique, audit, système d'éclairage, décret BACS                                        |
|                       | Emissions de GES                      | Diagnostic de Performance Energétique des consommation énergétiques des émissions GES, Emissions de GES sur la période passée, énergie renouvelables, disponibilité de le DPE |
|                       | Gestion de l'eau                      | Solutions hydro-économes, consommation d'eau                                                                                                                                  |
|                       | Gestion des déchets                   | Part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants                                                                               |
|                       | Biodiversité                          | La faune et la flore                                                                                                                                                          |
| Social/Sociétal       | Accessibilité                         | PMR (accessibilités aux personnes en situation de handicap/PMR)                                                                                                               |
|                       | Mobilité                              | Proximité aux nœuds de transport par catégorie (transports en commun), mobilité douce (accessibilité d'un local vélo au sein de l'actif)                                      |
|                       | Santé / Sécurité des occupants        | Qualité de l'air                                                                                                                                                              |
|                       | Services rendus aux occupants         | Part des actifs situés à proximité de services et commerces de proximité                                                                                                      |
|                       | Ancrage territorial                   | Prestataires                                                                                                                                                                  |
| Gouvernance           | Engagement des parties prenantes      | Part des contrats avec des prestataires incluant des clauses ESG, satisfaction des parties prenantes                                                                          |
|                       | Sensibilisation des parties prenantes | Sensibilisation aux enjeux ESG, sensibilisation à la conformité réglementaire.                                                                                                |

|  |                           |                                                 |
|--|---------------------------|-------------------------------------------------|
|  | Risque Alea<br>Climatique | Analyses des risques climatiques à horizon 2050 |
|--|---------------------------|-------------------------------------------------|

#### 4.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Dans le cadre de la labélisation ISR, la plateforme R4RE de l'OID est utilisée pour mesurer les risques d'exposition au changement climatique à l'aide d'un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- ⇒ Vague de chaleur ;
- ⇒ Sécheresses ;
- ⇒ Retrait et gonflement des argiles ;
- ⇒ Inondations ;
- ⇒ Submersion marine.

L'objectif est de cartographier et gérer tout le patrimoine du fonds en fonction de son exposition aux risques climatiques.

Enfin le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques.

La réalisation d'une évaluation prenant en compte l'ensemble des éléments ci-dessus est valorisée dans la grille ISR dans le pilier gouvernance.

#### 4.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

L'équipe en charge de l'ISR a défini une échelle de notation pour les critères ESG de ses différentes grilles. Chacun des critères est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions correspond une note définie de la manière suivante :

- ⇒ Respect des pondérations imposées par le référentiel du Label ISR;
- ⇒ Pertinence des critères en fonction de la typologie d'actif (par exemple la valorisation de la biodiversité sur la logistique)
- ⇒ Importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact de l'actif sur des thématiques de développement durable rattachées à des piliers du label ISR (E,S ou G).

Les diverses thématiques prises en compte dans les grilles ESG, et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- 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 plus un second critère prend en compte la performance énergétique du système d'éclairage de l'actif grâce à l'identification de la présence ou non d'éclairage basse consommation.

- 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. De plus un second critère prend en compte la présence ou non de dispositif d'énergie renouvelable sur le site. Enfin un 3<sup>ème</sup> critère identifie la présence ou non d'un contrat d'énergie vert sur l'actif.

- Biodiversité :

Axipit a pour objectif d'installer des dispositifs de préservation de la faune pour les actifs sur lesquels de tels installations sont pertinentes.

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà de la réglementation ainsi que les équipements installés favorisant la préservation de la biodiversité.

Ces actions seront réalisées au fur et à mesure de l'acquisition des actifs pour ceux pour lesquels l'opportunité sera considérée comme propice.

- Gestion de l'eau :

Le critère de cette thématique permet 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 même la présence d'un système de récupération pour les actifs bénéficiant d'un espace extérieur.

- Gestion des déchets :

Le critère de cette thématique permet d'évaluer le nombre de typologie de déchets qui bénéficie d'un conteneur spécifique de recyclage sur l'actif.

#### Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- 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.

Ces actions seront réalisées au cas par cas des actifs.

- 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 d'un indicateur sur la qualité de l'air 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.

Concernant l’impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- Engagement des parties prenantes :

Les critères de cette thématique permettent de valoriser les relations avec les parties prenantes grâce à des enquêtes de satisfaction et la mise en place de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires.

- Sensibilisation des parties prenantes :

Les critères de cette thématique permettent d’engager des campagnes de sensibilisation sur les sujets ESG ainsi que les sujets de conformité réglementaire.

- 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.

La pondération des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance des grilles est la suivante :

| Pilier | Fourchette de pondérations –<br>Référentiel ISR<br>Immobilier | Pondérations<br>Typologie logistiques | Pondérations<br>Typologie bureaux | Pondérations<br>Typologie<br>commerces |
|--------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| E      | 30 – 60%                                                      | 58%                                   | 56%                               | 49%                                    |
| S      | 20 – 50%                                                      | 22%                                   | 23%                               | 26%                                    |
| G      | 20 – 30%                                                      | 20%                                   | 21%                               | 25%                                    |

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale.

La grille ISR du fonds est analysée pour toutes opportunités d’investissement et ce dès le sourcing par le comité d’investissement. Le remplissage de la grille avec les éléments en phase de pré-acquisition permet d’identifier la note préinvestissement de l’actif ainsi que la note potentielle à l’issue du cycle.

4.6 À quelle fréquence est révisée l’évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La grille d’évaluation ESG est revue annuellement, pour intégrer notamment les mises à jour des données de benchmark ou encore des évolutions réglementaires.

## V. Processus de gestion

### 5.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le remplissage de la grille ESG est 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 :

- L'actif présente une note inférieure à la Note Minimale (15/100) définie par Axipt dans le cadre de sa politique de la labellisation ISR : l'actif n'est pas retenu ;
- L'actif présente une note comprise entre la Note Minimale et la Note Seuil du fonds (55/100) : 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 » ;
- L'actif présente une note supérieure à la Note Seuil du fonds (55/100) : la société de gestion veillera, à minima, à maintenir cet actif au-dessus de la note seuil durant toute la période de détention, actif considéré comme « Best in-Class » ;

L'équipe d'investissement enverra une lettre d'offre indicative d'acquisition au(x) vendeur(s) pour obtenir une période d'exclusivité afin d'étudier l'actif de manière approfondie, y compris un audit juridique, technique, locatif, des visites complémentaires, etc.

Après vérification que l'actif a atteint une note supérieure à la Note Minimale, les résultats de la grille ESG seront inclus dans le document de présentation du projet d'investissement pour examen par le comité de sélection. L'équipe d'investissement présentera les premières mesures envisagées pour améliorer la note ESG de l'actif, telles que la performance énergétique, les installations techniques, la santé et le bien-être des occupants, etc.

À la fin de cette période d'audits, l'équipe d'investissement procédera aux mises à jour nécessaires dans la grille ESG et détaillera le plan d'actions d'amélioration pour l'actif. Cette grille sera alors présentée au comité d'investissement dont l'objectif est de valider l'offre ferme d'acquisition de l'actif.

### 5.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Axipt reconnaît l'importance de lutter contre le réchauffement climatique et s'engage à prendre en compte ces considérations lors de ses décisions d'investissement.

Conformément au critère de la grille ISR, la société de gestion effectue également des analyses de la vulnérabilité de ses actifs en utilisant la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Cette plateforme permet d'identifier les risques climatiques actuels et futurs auxquels les actifs sont exposés. Grâce à l'utilisation de données climatiques et de modèles de projection, Axipt est en mesure d'évaluer la vulnérabilité de ses actifs face

à des événements climatiques extrêmes tels que les tempêtes, les inondations, les sécheresses, etc.

Grâce à ces analyses, Axitip acquiert une meilleure compréhension des risques spécifiques liés au changement climatique auxquels ses actifs sont exposés. Cela lui permet de prendre des mesures pour atténuer ces risques et renforcer la résilience de ses actifs face aux perturbations climatiques.

En intégrant ces analyses de vulnérabilité dans son processus de gestion, Axitip démontre son engagement à prendre sérieusement en compte les enjeux climatiques. Cette approche proactive lui permet de mieux gérer les risques climatiques et d'identifier les opportunités d'investissement durable.

### 5.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? – Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

La volonté d'Axitip 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 détenues 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 qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une analyse ESG.

### 5.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? – Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé pour la première fois en Juin 2024 pour répondre aux critères du référentiel du label ISR.

### 5.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? Page 8 sur 9

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

### 5.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

La SCPI pourra acquérir et détenir dans la limite de 10% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :

- des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du CMF ne répondant pas aux conditions définies au I de

l'article R. 214-156 du CMF, dont la gestion peut être assurée par la société de gestion ;

- des parts de sociétés civiles de placement immobilier, ou des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier.

## VI. Contrôles ESG

### 6.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Trois niveaux de contrôles ESG existent au sein de la société de gestion Axitip, permettant de minimiser les risques associés :

- Un premier contrôle réalisé en interne, grâce à une prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'arbitrage au Comité d'Investissement. Le fond a défini une note minimale d'exclusion de 15/100.

De plus les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille.

- Un second contrôle est effectué par un prestataire externe. En effet Axitip a délégué le contrôle de second niveau à Agama et un contrôle annuel est effectué par ce même prestataire (reportings Esg, grilles actifs).
- Enfin le dernier contrôle est fait par un auditeur externe agréé. Le fond Upêka fera en effet l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit de suivi annuel et un audit de renouvellement tous les 3 ans.

## VII. Mesures d'impact et reporting ESG

### 7.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG du fond est évalué à travers les 3 piliers historiques :

- Les enjeux ESG sont pris en compte dès la phase d’arbitrage dans la sélection des investissements ;
- Le suivi dans le temps de la mise en œuvre des plans d’actions ainsi que des indicateurs de reporting dans le cadre du rapport ISR annuel permettront d’évaluer de la performance ESG du fonds dans le temps

## 7.2 Quels indicateurs d’impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs d’impact ESG utilisés par le fonds sont les suivants :

|                                  |                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le DPE est-il disponible ?</li> <li>• Quelles ont été les consommations énergétiques sur la période passée ? (parties communes et privatives)</li> </ul>              |
| Carbone                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le DPE est-il disponible ?</li> <li>• Quelles ont été les émissions de gaz à effet de serre (GES) sur la période passée ? (parties communes et privatives)</li> </ul> |
| Mobilité                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'actif est-il situé à proximité de transports en commun ?</li> </ul>                                                                                                 |
| Engagement des parties prenantes | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des clauses ESG sont présentes dans les contrats conclus avec les prestataires (PM) intervenant sur cet actif ?</li> </ul>                                            |
| 1                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation d’eau : avec le pourcentage de solution hydro-économe présente au sein des actifs</li> </ul>                                                             |
| 2                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des déchets : part des actifs équipés de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets par les occupants</li> </ul>                                      |
| 3                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Santé des locataires et utilisateurs : avec l’installation de capteurs de suivi de la qualité de l’air dans les actifs.</li> </ul>                                    |
| 4                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sensibilisation des locataires</li> </ul>                                                                                                                             |

## 7.3 Quels sont les supports media permettant d’informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

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 défini par la société de gestion.

De plus Axipit valorise la transparence dans sa communication avec toutes ses parties prenantes. L'entreprise accorde une grande importance à fournir des informations claires et à satisfaire les occupants et les épargnants.

Les documents suivants, édités dans le cadre de la démarche et stratégie ESG et du fond Upêka, seront mis à disposition sur : <https://upeka.fr/>

| Nom du document           | Fréquence de diffusion |
|---------------------------|------------------------|
| Code de transparence ISR  | Permanent              |
| Politique / objectifs ISR | Permanent              |

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes | Permanent     |
| Bulletins trimestriels                                 | Trimestrielle |
| Rapports annuels – Incluant le rapport ISR             | Annuelle      |

Le site internet d'Axipit comportera également :

- ⇒ La publication d'une actualité sur l'obtention du label ISR ;
- ⇒ L'actualisation de la page dédiée incluant la mention du label ;
- ⇒ La mise à disposition d'une documentation liée à la stratégie ISR dans la rubrique dédiée.

#### 7.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

- Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés

A date du 09/10/2024, les résultats de la politique d'engagement envers les parties prenantes font l'objet d'une publication sur le site internet de la société : <https://upeka.fr/>