

Reporting ESG 2024

1er cycle de labélisation : année 2024

UPÊKA



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

axípit
REAL
ESTATE
PARTNERS

LE MOT DU PRÉSIDENT

La société de gestion Axipit Real Estate Partners, qui gère la SCPI UPEKA, a souhaité prendre en compte les impacts extra financiers des actifs détenus en portefeuille. A cette fin, comme convenu dans sa politique d'engagement, 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. Cette démarche a pris forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice du fonds UPEKA en septembre 2024 après le lancement du fonds courant 2023.

SOMMAIRE

Introduction

Cycle 1 – 2024-2027

1. Méthodologie d'évaluation

2. Performance ISR du fonds

3. Politique d'engagement

4. Evaluation des actifs

Introduction

Présentation de la SCPI

Date de création : 19 juin 2023 ; immatriculation auprès du greffe le 21 juillet 2023

Activité principale : constitution et gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser le potentiel de rendement sur la durée de placement recommandée

Typologie d'actifs :

- actifs immobiliers neufs ou anciens, à usage tertiaire, résidences, hôtels, logements, parkings
- terrains à construire, VEFA (vente en état futur d'achèvement) et VEFR (vente en état futur de rénovation)
- En France, dans les autres pays de l'Union européenne et au Royaume-Uni

Localisation : France, Pays-Bas, Irlande, Espagne

Chiffres clés :

- Capitalisation ≈ 30M€
- Durée de la SCPI : 99 ans
- Nombre d'associés : 879 associés (investisseurs professionnels ou avertis)
- Performance cible : 6,50% de TRI sur 8 ans



Présentation du label ISR

Présentation du label ISR (source : site du label)

Cet acronyme désigne l'investissement socialement responsable. Le label a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances.

Il s'agit d'une démarche visant à appliquer à l'investissement les principes du développement durable. Ainsi, le choix d'un ne considérera pas unique l'aspect financier à court terme des considérations financières de court terme mais prendra également en compte des critères extra-financiers, comme le respect de l'environnement, le bien-être des salariés dans l'entreprise ou la bonne gouvernance au sein de cette dernière.

Objectifs du label :

- Accélérer l'amélioration du parc immobilier existant
- Distinguer les fonds investissant dans les actifs les plus performants en matière Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)
- Inciter les sociétés de gestion à fixer des objectifs extra-financiers pour leurs fonds

Cycle 1

1^{ère} année



■ REPUBLIQUE FRANCAISE

axípit
REAL
ESTATE
PARTNERS

1 Méthodologie d'évaluation

BEST-IN-PROGRESS



La notation des actifs de la poche *Best-in-progress* a dépassé la note seuil fixée pour le fonds à 55/100.

100% du fonds UPEKA*

Part des actifs du fonds ayant reçu une note initiale inférieure à la note seuil

Score initial

BEST-IN-CLASS



La notation des actifs de la poche *Best-in-class* est bien restée supérieure à la note seuil du fonds sur le cycle de labélisation.

0% du fonds UPEKA*

Part des actifs du fonds ayant reçu une note initiale supérieure à la note seuil

Score 2024

E+S+G

35

Environnement

18

Social

14

Gouvernance

3

Note seuil : 55

La SCPI a pour objectif la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier diversifié en termes de typologie d'actifs et de locataires, de localisation géographique, afin d'optimiser son potentiel de rendement.

Pour cela elle s'engage 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. Pour ce premier cycle de labélisation l'approche best-in-progress vise à améliorer la note des actifs du fonds au-delà de la note seuil de 55 (à périmètre constant).

*% en valeur des actifs

2 Performance ISR du fonds

La performance générale de la SCPI Upêka est évaluée selon 8 critères (4 obligatoires et 4 facultatifs), répartis en 8 catégories appartenant aux piliers ESG.

	Taux de couverture	ENVIRONNEMENT
1. Performance énergétique Performance énergétique tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	100%	165 kWhEP/m ² /an en 2024 138 kWhEP/m ² /an Benchmark OID paru en 2024
2. Réduction des émissions de GES Emissions de GES tous fluides, tous usages, parties communes et privatives.	100%	32 kgeqCO2/m ² /an en 2024 13 kgeqCO2/m ² /an Benchmark OID paru en 2024
3. Consommation d'eau Consommation d'eau des parties communes et privatives	100%	N/A 0 m ³ /m ² /an Benchmark OID paru en 2024
4. Tri sélectif des déchets Production de déchets	92,6%	7 kg/m ² /an en 2024 9 kg/m ² /an Benchmark OID paru en 2024

	Taux de couverture	SOCIAL
1. Accessibilité des transports en commun Moyenne des échelles de distance entre les actifs et les transports en commun : Moins de 500 -> 3 pts Entre 501-1km -> 2 pts Entre 1km-2km -> 1 pt + de 2km -> 0 pt	100%	2,4 en 2024 2,4 Benchmark OID paru en 2024
2. Amélioration de la qualité de l'air Système de mesure de la qualité de l'air	100%	0

NB: Benchmark OID et résultats sont proratisés en fonction du poids des actifs

1. Clauses ESG / prestataires	89,8%	
% des contrats disposant d'une clause ESG pondéré à la valorisation	100%*	en 2024 89,8% Benchmark OID paru en 2024
2. Sensibilisation des locataires aux écogestes	0%	
% des documents écogestes/satisfaction envoyés pondéré à la valorisation	100%	des actifs en 2024

Indicateurs de surperformance :

1. Parties prenantes :

- Formalise clairement les attentes ESG et évite les ambiguïtés dans l'exécution opérationnelle
- Encourage le Property Manager à être proactif sur les actions environnementales, sociales et de gouvernance. Mise en place simple et entièrement contrôlée par l'asset manager
- Déployable sur tout type d'actif et dans n'importe quelle zone géographique
- Renforce la relation avec le locataire

2. Sensibilisation aux écogestes :

- Mise en place simple et entièrement contrôlée par l'asset manager
- Déployable sur tout type d'actif et dans n'importe quelle zone géographique
- Renforce la relation avec le locataire
- Permet d'évaluer sa satisfaction, sa volonté de rester et sa situation économique

Les résultats de l'année reposent sur les informations disponibles et observées sur l'exercice, étant précisé que le label n'a été obtenu qu'en septembre 2024.

*% des contrats ici

3 Politique d'engagement

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 labellisations 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 suivre la notation ; préparent le plan d'actions à mettre en œuvre.

L'objectif de cette charte sera de sensibiliser ses partenaires aux enjeux et à la règlementation ESG.

Dans un premier temps, nous allons nous concentrer sur les actions à impact rapide comme les enquêtes de satisfactions, sensibilisation aux enjeux et à la règlementation ESG recueillant respectivement 4 points.

En parallèle, nous allons lancer les actions nécessitant des études de faisabilité et des devis de prestataires avant toutes réalisations de travaux d'amélioration en nous focalisant pour les 3 prochaines années sur : le tri des déchets, la végétalisation des parcelles, la mise en place ou sécurisation d'un local vélo, les audits énergétiques ce qui devrait nous permettre d'atteindre + 20 points à la fin du premier cycle.

Ce plan d'action sera mené en premier lieu sur le périmètre espagnol puis étendu aux autres pays du portefeuille.

COLLABORATEURS

Tous les mandataires sociaux ainsi que les collaborateurs sont impliqués dans le déploiement de la politique ISR d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS. Cette démarche se traduit par la mise en place de mesures pratiques dans notre vie professionnelle quotidienne, en passant par le monitoring des consommations des actifs, jusqu'à la prise en compte de la performance extra-financière des fonds gérés.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS met en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques concernant notamment la prévention des conflits d'intérêts, la lutte anti-corruption, la prévention du blanchiment d'argent, la lutte contre le financement du terrorisme, la gestion des données personnelles (RGPD) et la prévention des risques de cyber sécurité.



14 collaborateurs d'Axipit Real Estate et d'Aquila Asset Management ont été formés aux enjeux ESG au cours de l'exercice 2024



Les équipes d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS diffusent tous les ans aux locataires des actifs détenus par le fonds Axipit Home Value un guide de bonnes pratiques.

Le guide de bonnes pratiques environnementales « Guide des écogestes » est établi afin de promouvoir les gestes quotidiens éco-responsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Par ailleurs, une signalétique relative au tri sélectif est mise en place dans l'ensemble des locaux à poubelles des immeubles détenus.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS met également en place un processus de suivi des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre sur l'ensemble des actifs détenus par le fonds UPEKA. Ce suivi est réalisé au travers des DPE qui sont réalisés au moment des cessions (et non post travaux). L'impact des travaux sur les consommations d'énergie et d'émissions de GES s'appréhende donc avec du retard.

Tous les locataires des immeubles du fonds ont reçu en 2024, le Guide des écogestes

PRESTATAIRES DE SERVICES ET FOURNISSEURS DE TRAVAUX



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS a établi une Charte fournisseur responsable, l'objectif de cette charte est à la fois d'exprimer les attentes d'AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS à l'égard de ses fournisseurs mais également de les sensibiliser aux enjeux ESG.

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS souhaite par ailleurs renforcer ses contrats à travers une clause ESG, notamment avec l'asset manager afin de s'assurer que ce dernier :

- Veille à l'optimisation des impacts environnementaux des Immeubles
- Maintienne ou de renouvelle les certifications ou labellisations des immeubles
- S'assure du strict respect de l'ensemble des obligations en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.
- Recherche en permanence à réaliser des économies d'énergie, ceci afin de prendre en compte les objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments.
- Systématiser 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.).
- Intègre la grille ESG dans les projets de travaux relatifs aux actifs détenus
- Remplisse la grille ESG et suive la notation
- Prépare le plan d'actions à mettre en œuvre

x 2

Nombre de contrats et chartes incluant des clauses ESG signés avec des prestataires

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS formera l'asset manager sur la méthodologie d'évaluation ESG afin de s'assurer que ce dernier remplisse les exigences de la société de gestion en matière de reporting ESG.

AUTRES

Le fonds Upêka est le premier fonds de type SCPI géré par Axipit Rep à ce jour. Il reste relativement récent avec 10 actifs en portefeuille au 31/12/2024 loués à 100% et présentant un taux d'occupation financier également de 100%. Le fonds vient tout juste de fêter ses 2 ans d'existence et il s'agit ici du premier reporting ESG du fonds.

Compte tenu du caractère récent du portefeuille, aucun plan pluriel annuel de travaux n'a à ce jour été matérialisé depuis le lancement du fonds mais ceci devrait être le cas sur le prochain exercice afin de pouvoir atteindre l'objectif à 3 ans conformément à la label ISR du fonds.

ORGANISMES DE LA PLACE

AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS 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.



4. Evaluation des actifs

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

Nombre d'actifs immobiliers de placement



10 actifs

Surface de plancher totale des actifs



22 748 m²

Prix d'acquisition HD des actifs



24,4 millions d'euros

IMPLANTATIONS GÉOGRAPHIQUES



Pays	Surface (m ²)	Prix d'acquisition (€)	Note ESG globale en moyenne
Espagne	12 799	12 143 967	35
Pays-Bas	8 014	9 100 000	26
France	1 485	3 130 000	34

Pondération de la grille

	Environnement	Social	Gouvernance
Part dans la note globale	40 %	40 %	20 %

Actions ESG

Pilier Environnemental :

- Réduction de la consommation d'énergie
- Réduction de l'émission de GES
- Réduction de la consommation d'eau
- Tri sélectif des déchets

Pilier Sociétal :

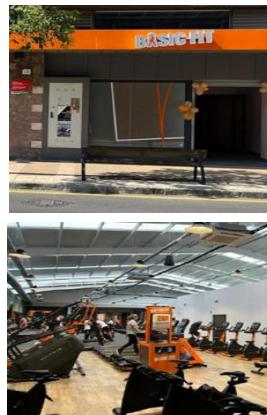
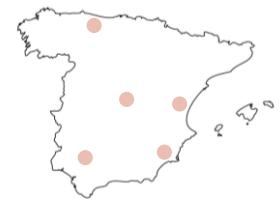
- Proximité des transports en commun
- Amélioration de la qualité de l'air

Pilier Gouvernance :

- Mention de clauses ESG dans les contrats avec les différents prestataires
- Sensibilisation des locataires aux écogestes

ESPAGNE

Gijon – Cartagena – Seville – Onda - Coslada



Part dans la SCPI : 50%

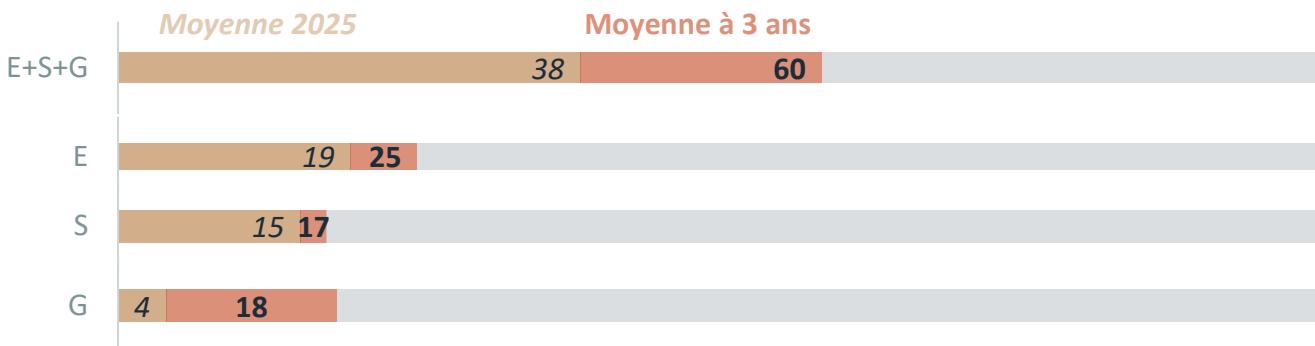
Nombre d'actifs : 5

Première acquisition : 12/01/2023

Dernière acquisition : 14/11/2024

Superficie totale : 12 799 m²

Typologie : Commerces, Industrie et Mixte



Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 30/06/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface
Gijon	Commerces	12/01/2023	2 270 000 €	09/11/2033	C	C	1 152 m ²
Carthagena	Commerces	12/01/2023	2 134 000 €	07/11/2033	B	B	1 435 m ²
Coslada	Mixte	23/07/2024	3 605 000 €	18/07/2034	C	C	2 581 m ²
Onda	Industrie	10/10/2024	3 050 000 €	24/09/2034	D	D	407 m ²
Séville	Commerces	14/11/2024	2 065 000 €	17/12/2028	C	D	100 m ²

PAYS-BAS

Zoetermeer – Breda



Part dans la SCPI : 37%

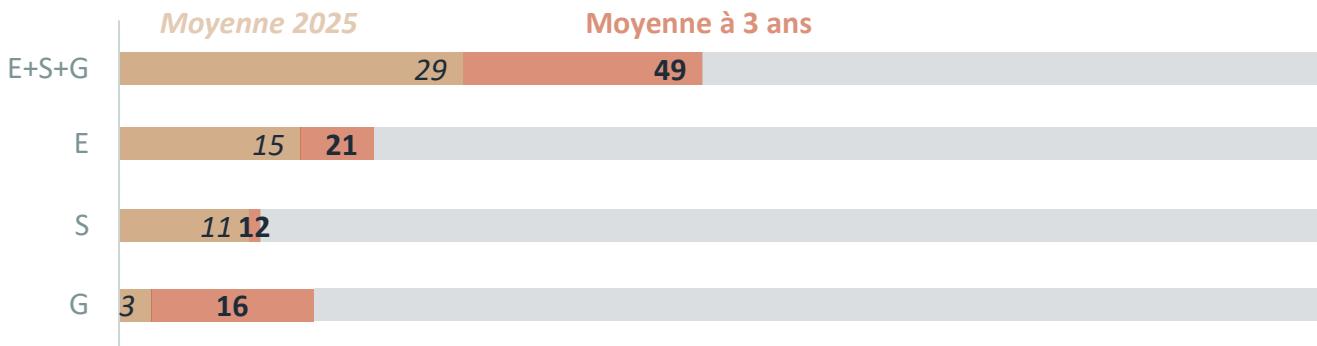
Nombre d'actifs : 3

Première acquisition : 26/12/2023

Dernière acquisition : 15/05/2024

Superficie totale : 8 014 m²

Typologie : Bureaux et Mixte



Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 30/06/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface
Zoetermeer	Bureaux	26/12/2023	2 750 000 €	10/12/2029	C	D	1 718 m ²
Breda	Mixte	15/05/2024	2 554 820 €	04/10/2032	A	A	1 303 m ²
Breda	Mixte	15/05/2024	4 475 180 €	14/03/2029	B	B	2 496 m ²

FRANCE

Fosses



Part dans la SCPI : 13%

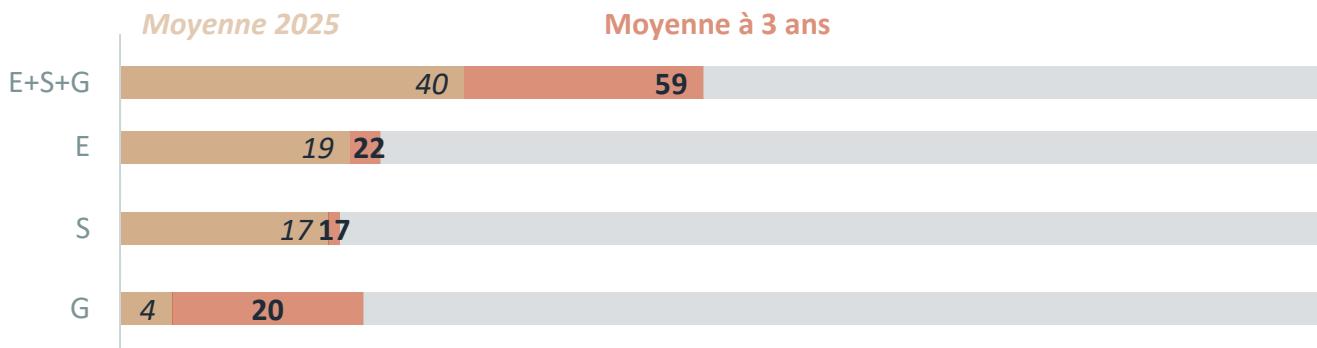
Nombre d'actifs : 2

Première acquisition : 12/12/2023

Dernière acquisition : 12/12/2023

Superficie totale : 1 485 m²

Typologie : Commerces



Ville	Typologie	Date d'acquisition	Valorisation 30/06/2025	Expertise valable jusqu'au	Conso	GES	Surface
Fosses	Commerces	12/12/2023	3 200 000 €	22/11/2033	E	B	103 m ²

5. Les 5 actifs les plus importants

Actif	Pays	Surface (m2)	Typologie d'actif	Date d'acquisition	A l'acquisition /100	2024/100
Trinstaat 12	Pays-Bas	2 496	Bureaux	17/05/2024	26	26
Sutega - Coslada	Espagne	2 581	Bureaux	23/07/2024	44	44
Granulacion - Onda	Espagne	407	Bureaux	10/10/2024	22	22
Fosses	France	1 402	Commerce	12/12/2023	41	41
Zoetermeer	Pays-Bas	1 718	Bureaux	29/12/2023	33	33



Trinstaat 12 - Breda, Pays-Bas



Sutega - Coslada, Espagne



Granulacion - Onda, Espagne



Fosses, France



Zoetermeer, Pays-Bas

6. Les 5 actifs les plus performants

Actif	Pays	Surface (m2)	Typologie d'actif	Date d'acquisition	A l'acquisition /100	2024/100
Basic Fit - Séville	Espagne	1 150	Commerce	14/11/2024	49	49
Basic Fit - Cartagena	Espagne	1 435	Commerce	19/12/2023	45	45
Sutega - Coslada	Espagne	2 581	Bureaux	23/07/2024	44	44
Fosses	France	1 402	Commerce	12/12/2023	41	41
Basic Fit - Gijon	Espagne	1 729	Commerce	12/01/2023	39	39



Basis Fit - Séville, Espagne



Basic Fit - Cartagena, Espagne



Sutega - Coslada, Espagne



Fosses, France



Basic Fit - Gijon, Espagne

7. Les 5 actifs les moins performants

Actif	Pays	Surface (m2)	Typologie d'actif	Date d'acquisition	A l'acquisition /100	2024/100
Zoetermeer	Pays-Bas	1 718	Bureaux	29/12/2023	33	33
Trinstaat 7	Pays-Bas	1 303	Bureaux	17/05/2024	29	29
Granulacion - Onda	Espagne	407	Bureaux	10/10/2024	22	22
Trinstaat 12	Pays-Bas	2 496	Bureaux	17/05/2024	26	26
Basic Fit - Gijon	Espagne	1 729	Commerce	12/01/2023	39	39



Zoetermeer, Pays-Bas



Granulacion - Onda, Espagne



Trinstaat 7 - Breda, Pays-Bas



Trinstaat 12 - Breda, Pays-Bas



Basic Fit - Gijon, Espagne



AXIPIT REAL ESTATE PARTNERS
6, Avenue Marceau
75008 Paris
Tel. +33 (0) 1 89 16 07 50
contact@axipit.com
www.axipit.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

axipit
REAL
ESTATE
PARTNERS