



Aestiam Cap' Hébergimmo

Méthodologie ESG

02/10/2023

Présentation générale de la grille ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo

La grille ISR de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est constituée de 26 critères de résultat et de moyen répartis au sein de 11 thématiques spécifiques aux trois domaines.

Domaines	Thématiques	Critères
Environnement	6	13
Social	3	8
Gouvernance	3	7
Total	12	28

Le domaine Environnement comprend 6 thématiques et 13 critères dont 2 critères obligatoires (critère consommation d'énergie primaire au sein de la thématique énergie et critère émissions de GES liées à l'énergie au sein de la thématique Carbone).

- **La thématique Energie (34 points)** est composée de 3 critères permettant d'évaluer la performance énergétique d'un actif au travers de la consommation énergétique (tous fluides) (exprimée en kWhEF/m2/an), d'un critère évaluant la promotion des énergies renouvelables et d'un critère de déploiement d'un plan de sobriété énergétique.
- **La thématique Carbone (20 points)** compte 1 critère mesurant la performance climat d'un actif au travers des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation énergétique (exprimée en kgCO2eq/m2/an).
- **La thématique Eau (12,5 points)** est constituée de 2 critères évaluant la consommation d'eau ainsi que la mise en place d'actions permettant la réduction des consommations d'eau ; à noter qu'une action en particulière est surpondéré : en effet nous sommes vigilant si l'exploitant à mise en place une politique de non-renouvellement du linge.
- **La thématique Déchets & ressources (21,5 points)** compte 4 critères évaluant le système de gestion de tri des déchets, Lutte contre le gaspillage alimentaire, la mise à disposition d'alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique et les actions favorisant l'économie circulaire et le remploi des ressources.
- **La thématique Biodiversité (8 points)** compte 2 critères mesurant la part de surface végétalisée et les actions permettant la préservation de la biodiversité.
- Enfin, **la thématique Certifications (4 points)** valorise la présence d'une certification propre à l'activité de tourisme.

Le domaine Social englobe 3 thématiques et 8 critères dont 1 critère obligatoire (critère accessibilité en transports en commun au sein de la thématique Mobilité).

- **La thématique Mobilité (30 points)** est composée de 2 critères traitant l'accessibilité de l'actif en transports en commun et les actions promouvant la mobilité douce.
- **La thématique Santé et confort des occupants (50 points)** inclut 4 critères traitant des services mis à disposition des usagers, ainsi que le contrôle de la qualité de l'air et de l'eau, et un critère sur l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite.
- **La thématique Impact territorial positif** quant à elle se compose de 2 critères dont le soutien des fournisseurs/commerçants locaux et des circuits courts et l'ancrage territoriale, où l'on cherche à identifier si des Partenariat avec des associations locales, commerçants locaux ont eu lieu.

Le domaine Gouvernance inclut 3 thématiques et 8 critères dont 1 critère obligatoire (Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager), au sein de la thématique Gestion de la chaîne d’approvisionnement).

- **La thématique Gestion de la chaîne d’approvisionnement (25 points)** dispose d’un critère évaluant la part des Asset Managers et Property Managers engagés via une clause ESG.
- **La thématique Résilience (35 points)** regroupe 2 critères permettant d’évaluer l’identification et la caractérisation des risques physiques liés au changement climatique et la mise en œuvre de solutions d’adaptation.
- **Enfin, la thématique Considération des locataires (40 points)** compte 4 critères : évaluation de la mise en place de mesures de sensibilisation ESG au sein de l’actif, la mise en place d’un questionnaire de satisfaction auprès des usagers, le pourcentage de répondant au questionnaire et la mise en place d’une charte «Prestataire ou Achat Responsable» par l’exploitant.

Evaluation de la note ESG et pondération des domaines

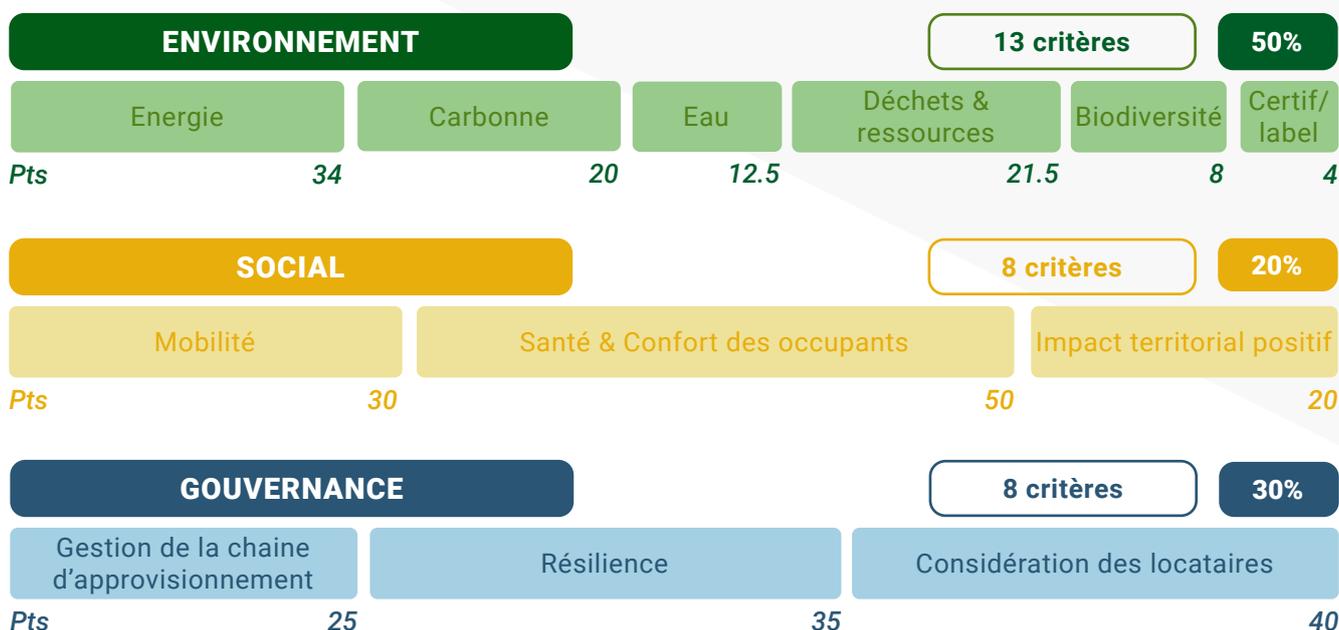
Chaque critère renvoie à une grille d’analyse permettant de vérifier de manière objective le niveau de conformité de l’actif et d’en tirer un nombre de points.

Le total des notes obtenues pour chaque critère rattaché à un domaine donne lieu à une note sur 100.

Cette note est alors multipliée au coefficient de pondération du domaine. Le total des notes pondérées pour chacun des trois domaines donne lieu à la note ESG de l’actif.

S’agissant de la SCPI Aestiam Cap’Hébergimmo, la pondération respective des domaines est de 50% pour le domaine environnemental, 20% pour le domaine social/sociétal et 30% pour le domaine de la gouvernance, conformément aux exigences du label (pilier 3 annexe 6). Enfin, chaque domaine compte des critères obligatoires dont le poids relatif représente entre 10 et 30% de la note du domaine.

Présentation des thématiques et de leurs pondérations



ANNEXE 1 : Méthodologie d'évaluation des critères de consommations énergétiques et émissions de CO2

Le parc immobilier de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est constitué d'actifs de typologie hôtel situés en Europe (France, Allemagne, Belgique et Espagne).

Les échelles d'évaluation pour les critères de Consommations énergétiques (kWhEF/m².an) et d'Emissions de GES relatives à la consommation énergétique (kgCO₂eq/m².an) doivent être adaptés par typologie et par pays pour être pertinentes. Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) permet d'avoir des seuils pour les pays et typologies citées précédemment.

En effet, les seuils utilisés pour l'année 2018 dans la base de données du CRREM (v1.20) sont issue d'un Benchmark des consommations réelles par typologie et par pays, issue notamment des résultats du GRESB. Ce benchmark nous permet dans un premier temps de fixer les seuils des consommations et des émissions de GES pour obtenir la moyenne des points de chaque critère.

La note maximale pour ces deux critères est obtenue en utilisant les valeurs des courbes cibles du CRREM pour l'année 2040 dans une trajectoire à 1.5°C.

De la même manière, les ¾ des points sont obtenus en utilisant les valeurs des courbes cibles du CRREM pour l'année 2030 dans une trajectoire à 1.5°C.

Le score minimal correspond au seuil moyen (seuil pour l'année 2018) multiplié par 1,2 . L'échelle d'évaluation pénalise les actifs ayant une performance supérieure à la moyenne des consommations énergétiques du parc de 2018, tout en évitant aux actifs très peu performants de s'attribuer des points : rajouter 20% au seuil de 2018 pour fixer la note minimale permet d'avoir une échelle d'évaluation équilibrée.

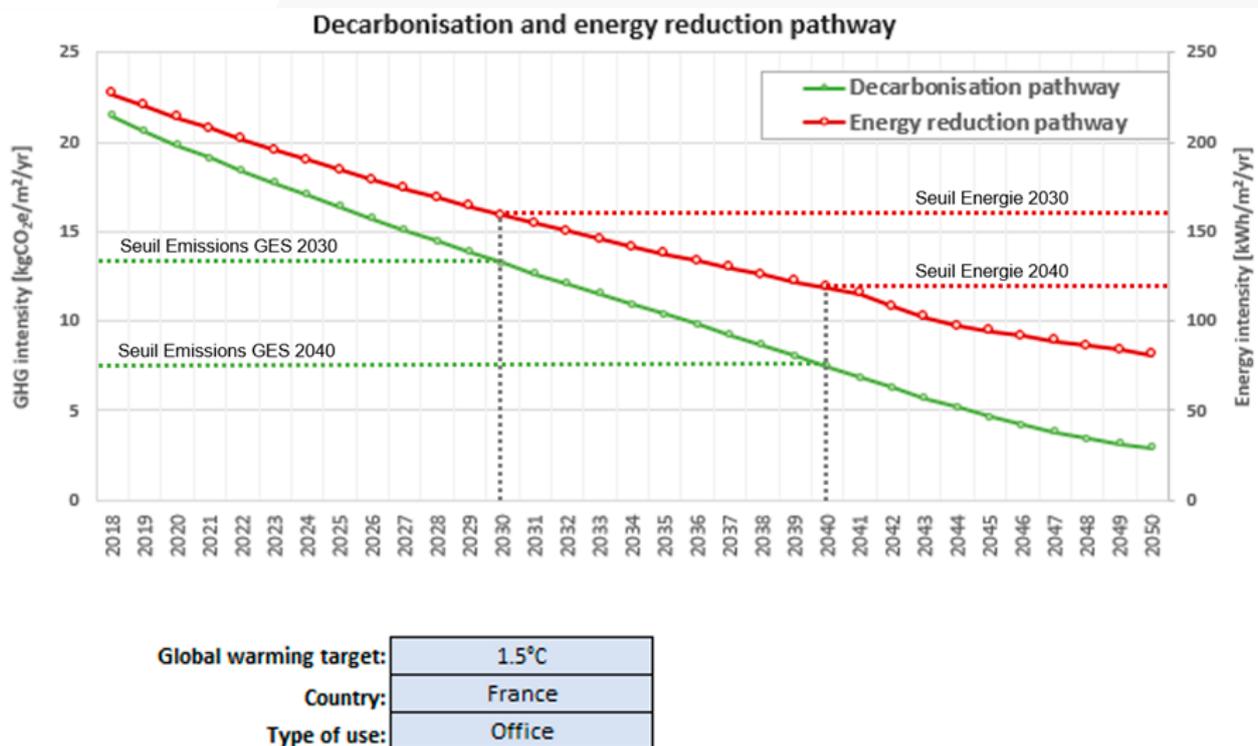


Figure 1 : Valeurs seuils extraites des courbes cibles du CRREM

Exemple ci-dessus des courbes cibles pour un bâtiment typologie bureaux en France selon une trajectoire +1.5°C, avec les valeurs déterminant les seuils correspondant à ¼ de la note ainsi que la note maximale pour les consommations énergétiques et les émissions de GES.

Score	Seuils minimums à atteindre
20	2040 à 1.5°C
15	2030 à 1.5°C
10	Valeur à 2018
0	1,2 x Valeur à 2018

Figure 2 : Tableau montrant la correspondance entre les scores obtenues sur la grille ISR et les valeurs seuils du CRREM

Enfin, pour obtenir les valeurs entre chaque valeurs seuils, une interpolation linéaire a été effectuée.

Aestiam Cap' Hébergimmo



Date de création **15 mai 2013**

N° d'immatriculation **793 062 993 RCS Paris**

Échéance statutaire **99 ans**

N° visa AMF **SCPI 13-16 du 11 juin 2013**

Capital statutaire maximum **160 000 000€**

Type de SCPI **Spécialisée**

Capital **Variable**



S.A.S au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM

Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014

Service relation clients : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris

01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com