

RAPPORT ARTICLE 29 LOI ENERGIE- CLIMAT 2024.

SOMMAIRE

Présentation de l'entité	4
Démarche générale de l'entité	4
Démarche générale à l'échelle de l'entité	4
Méthodologie d'évaluation des fonds intégrant les caractéristiques ESG	5
Mise en place et outils d'évaluation de la performance extra-financière	6
Modalité de reporting	6
Produits classés « article 8 et 9 » au sens du règlement SFDR	7
Démarche d'adhésion à des principes d'investissements responsables	7
Moyens internes afin de contribuer à la transition	8
Ressources financières, humaines et techniques	8
Formation et renforcement des capacités internes	8
Gouvernance de l'ESG au sein de l'entité financière	8
Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	8
Prise en compte des critères ESG dans les politiques de rémunération	9
Prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité	9
Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants	9
Investissement dans des entreprises	9
Investissements « durables » et investissement dans les fossiles	9
Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris	10
Stratégie d'alignement « Biodiversité »	11
Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	11
Les actions à mettre en place sur les risques jugés prioritaires	11
Communication autour du développement durable et de la performance extra-financière	16

Ce rapport satisfait aux obligations de l'article 29 de la Loi Energie-Climat, (loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019) et de son décret d'application (décret n°2021-663 du 27 mai 2021), réglementation française qui s'applique à toutes les entités financières et à tous les fonds dont les encours sous gestion dépassent 500 millions d'euros.

Ce rapport, produit annuellement, doit également permettre de suivre l'évolution des mesures prises par la société de gestion.

Je mentionnerais dans cette introduction, la liste des fonds au 31 12 2024 gérés par Aestiam et le montant des actifs sous gestion.

Présentation de l'entité

AESTIAM est une société de gestion indépendante agréée par l'AMF spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers. Forte d'une expertise de plus de 30 ans et composée d'une équipe d'une quarantaine de professionnels expérimentés, AESTIAM intègre l'ensemble des métiers liés à la gestion immobilière (Investissement, Fund Management, Asset Management et Property Management). AESTIAM gère aujourd'hui 6 SCPI représentant une capitalisation de près de 1,2 milliard d'euros. Ces SCPI sont détenues par 18 000 associés, avec près de 500 actifs immobiliers sous gestion (bureaux, commerces, hôtels) pour un total de plus de 430 000 m². De plus Aestiam gère 1 SCI distribuée en UC suivant une stratégie de fonds de fonds pour une capitalisation d'environ 160 millions d'euros.

Aestiam, gérant environ 1,4 milliard d'euros, est donc concernée par l'article 29 de la loi Energie-Climat dans le cadre de la publication du rapport 29LEC de l'entité pour l'exercice 2024.

Démarche générale de l'entité

Démarche générale à l'échelle de l'entité

Depuis près de trois ans, Aestiam a entrepris des démarches liées à la transition énergétique et écologique par le biais d'engagements et de différentes actions à hauteur de la société et des fonds sous gestion. D'abord encouragée par la réglementation française et l'assujettissement au décret tertiaire, qui impose aux propriétaires et aux preneurs à bail une réduction progressive des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m², Aestiam a souhaité inscrire Aestiam Placement Pierre, Aestiam Cap'Hébergimmo et Linaclub au label « ISR » (Investissement Socialement Responsable) ainsi que la SCI Linasens au label « ESG LuxFlag »

Pour rappel, le label ISR est un écolabel français attribué par un organisme accrédité par le COFRAC à des véhicules d'investissement qui ont mis en place une démarche d'investisseur responsable.

Ce label conduit Aestiam à intégrer dans ses processus de gestion et d'investissement des critères ESG (« Environnement-Sociaux-Gouvernance ») avec l'objectif d'améliorer cette performance « extra-financière » dans le temps.

La durée de vie du label est de 3 ans. Sur cette période, l'organisme réalise un audit annuel des fonds labellisés et leur recommande les éventuelles évolutions techniques à apporter pour qu'ils continuent à remplir les exigences nécessaires au maintien de leur labellisation ISR.

Ainsi, au 31/12/2024, la part (%) des encours inclus dans des fonds labellisés ISR sur la part des encours totaux de la société de gestion est de 37%.

Cette démarche d'investisseur responsable s'est ainsi matérialisée par la mise en place de critères ESG afin d'analyser la performance extra-financière des bâtiments sous gestion et des acquisitions, puis par la mise en place de divers plans d'action dédiés à l'amélioration de cette performance dans le temps.

De ce fait, Aestiam cherche à répondre à différents objectifs :

- **Objectifs environnementaux** : Aestiam cherche d'une part à contrôler et diminuer les consommations énergétiques des bâtiments gérés avec un objectif de diminution de l'empreinte carbone ; Aestiam s'intéresse également aux ressources naturelles à travers différentes actions sur les sujets de l'eau, des déchets et de la biodiversité.

- **Objectifs sociaux** : Aestiam à la volonté d'améliorer le confort des usagers des bâtiments en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs, et cherchera également à améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap.
- **Objectif de gouvernance** : Construire une meilleure relation avec l'ensemble de nos parties prenantes et les impliquer dans les démarches RSE de la société de gestion en les impliquants via davantage de formation et de sensibilisation.

Par ailleurs, en vertu de la réglementation SFDR, Aestiam a fait le choix de classer ces fonds Aestiam Placement Pierre, Aestiam Cap'Hébergimmo, Linaclub et Linasens en article 8. Aestiam intègre donc les enjeux ESG dans ses processus de gestion et d'investissement, mais n'a pas vocation à réaliser d'investissements durables.

Enfin, l'ensemble des collaborateurs ont été formés aux enjeux ESG via une session dédiée (trois sessions ont lieu dans l'année). Le comité de direction de la société de gestion se réunit deux fois par an, pour s'assurer du suivi de la stratégie.

Méthodologie d'évaluation des fonds intégrant les caractéristiques ESG

Ci-dessous, sont présentées les thématiques et critères ESG commun aux trois fonds labélisés « ISR » et établis au 31/12/2024. Aestiam, dont les actifs immobiliers gérés sont présents dans différents pays européen (France, Belgique, Luxembourg, Allemagne et Espagne) a établi une échelle de notation des critères qui varie en fonction des particularités locales.

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Energie : suivi de la consommation et promotion des ENR	Mobilité : Nombres de lignes de transport en commun à proximité du bien et promotion	Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)
Carbone : suivi des émissions et réalisation d'analyse de cycle de vie	Santé & confort : Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air du bâtiment et suivi des services mises à disposition des usagers	Résilience : Cartographie des risques climatiques
Eau : suivi de la consommation et actions de réduction		Considération des locataires : Mise en place d'action de sensibilisation et questionnaire de satisfaction auprès des usagers et monitoring du % de répondant
Déchets : Nombre de flux de déchets collectés au sein de l'actif		
Biodiversité : Part de la surface végétalisée et contrôle des actions sur site		
Certification : Certification du bâtiment		

Chaque actif des fonds sous gestion est donc analysé à travers onze thématiques composées de plus de 20 critères permettant l'attribution, ou non, de points. Par exemple, en fonction de la consommation de l'actif, qui s'appuie sur les trajectoires +2°C du CRREM ou sur la note attribuée par le DPE, l'actif sera plus ou moins bien noté.

La note ESG globale est ensuite obtenue en calculant la moyenne pondérée sur chacun des trois indicateurs E, S, et G. Parmi les trois piliers qui forment l'ESG, la partie « Environnementale » est la plus fortement pondérée (50 %) pour les trois fonds labellisés « ISR ».

Pour les fonds intégrant les caractéristiques ESG, une note minimale (dite « note seuil ») a été établie en fonction de la performance moyenne des actifs ou de la stratégie souhaitée lors de l'audit initial pour le label « ISR ».

Les actifs immobiliers pour lesquels la note ESG finale est inférieure à la note ESG minimale feront l'objet de l'élaboration d'un plan d'amélioration à moyen terme (3 ans), qui devra permettre d'atteindre la note ESG minimale ou d'augmenter la note finale d'au moins 20 points, augmentant ainsi significativement leur performance ESG.

Pour les actifs immobiliers dont la note ESG finale est supérieure à la note ESG minimale, la SCPI s'engage à assurer au minimum le maintien de la note ESG finale. Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI. L'ensemble des actifs sous gestion des fonds labellisés « ISR » sont classés comme « Best-In-Progress », par opposition à « Best-In-class » qui oblige la société à l'amélioration dans le temps d'une majorité de son patrimoine immobilier.

Le label LuxFLAG ESG est une distinction européenne reconnue qui atteste de l'intégration rigoureuse des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion d'un portefeuille immobilier. Il garantit que 100 % des actifs font l'objet d'une analyse ESG complète et continue, depuis l'acquisition jusqu'au suivi de leur performance. Attribué à l'issue d'une évaluation indépendante, le label est valable pour une durée de trois ans. Un audit est réalisé chaque année afin de vérifier la conformité aux engagements ESG et de garantir le maintien de la labellisation.

Mise en place et outils d'évaluation de la performance extra-financière

Aestiam s'est appuyée sur des moyens externes, tant pour renforcer son expertise « ISR » que pour collecter les données extra-financières. La Société de Gestion a notamment missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'immobilier, Wild Trees, pour engager sa démarche d'investissement responsable. Cet accompagnement a également pour objectif de renforcer les capacités techniques et la connaissance des enjeux ESG des collaborateurs de la Société de Gestion.

Afin de structurer la notation et de consolider la performance ESG (ou extra-financière) des actifs sous gestion des fonds labellisés « ISR », Aestiam s'appuie sur une grille construite sur Excel, mise à jour trimestriellement en fonction de la réalisation des différentes actions. Cette grille est utilisée par l'équipe fund et asset management pour suivre l'évolution.

Modalité de reporting

Le présent rapport, conformément à l'Art.29 de la loi Énergie-Climat (LEC), est publié annuellement sur la plateforme Climate Transparency Hub. Un reporting est également diffusé via le site internet, avec une mise à jour annuelle pour assurer la transparence sur les dispositifs réglementaires.

Par ailleurs, les trois fonds labellisés communiquent, chaque année, les progrès réalisés en matière de performance extra-financière des actifs sous gestion par le biais d'un « rapport extra-financier ». Ce rapport s'appuie sur l'ensemble des données collectées tout au long de l'année et consolidées à partir de sources diverses. Ces informations sont organisées et centralisées dans des fichiers Excel et proviennent de plusieurs origines : due diligence technique, DPE, plateforme DEEPKI, bilan carbone, questionnaires envoyés aux exploitants, ainsi que la connaissance des bâtiments acquise par les assets et property managers. Cette approche permet d'obtenir une vision précise et actualisée de la performance ESG des actifs.

Concernant le label LuxFlag, toutes les participations détenues par la SCI Linasens reçoivent un questionnaire annuellement à compléter avec leurs données ESG afin que la SCI Linasens puisse suivre par transparence les performances extra-financières des sous-jacents immobiliers sur lesquels elle est investie.

Produits classés « article 8 et 9 » au sens du règlement SFDR

Au 31/12/2024, Aestiam gère quatre fonds classés à l'Article 8, qui répond aux exigences du Règlement européen n°2019/2088 du Règlement « Disclosure » (dit « SFDR ») : Aestiam Placement Pierre, Aestiam Cap'Hébergimmo, Linaclub, Linasens et trois fonds à l'Article 6. C'est-à-dire des fonds qui ne promeuvent pas de caractéristiques sociales et/ou environnementale et qui n'ont pas d'objectif d'investissement durable.

Dans le prolongement de cette classification, Aestiam s'inscrit dans une démarche environnementale structurée et a mis en place une politique RSE et ISR ambitieuse. Cette approche se traduit par l'intégration de critères ESG dans l'ensemble de ses stratégies d'investissement et de gestion, avec pour objectif l'amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs au fil du temps.

A ce jour, aucun fonds d'Aestiam n'est concerné par l'article 9 du Règlement SFDR.

Démarche d'adhésion à des principes d'investissements responsables

Aestiam n'est pas signataire de principe d'investissement responsable en 2024.

Moyens internes afin de contribuer à la transition

Ressources financières, humaines et techniques

Le contrôle et le suivi de la performance ESG chez Aestiam a été dès 2022 piloté par le directeur du fund management, Pierre Ballu. Un an après la mise en place des différentes démarches mise en place par la société de gestion, le déploiement de la démarche responsable concerne l'ensemble des collaborateurs, en particulier les équipes d'investissement et d'asset management. Elle est coordonnée par deux personnes du Fund Management et répartie dans chacun des pôles de la société de gestion. L'objectif est de construire une démarche et une stratégie ESG cohérente et structurante pour la société de gestion et les différents fonds.

La société de gestion s'est également appuyée sur les compétences de prestataires externes :

- **PWC** (Audit ESG)
- **Wild Trees** (Labélisation « ISR »)
- **AFNOR** (Audit et suivi de la labélisation « ISR »)
- **Carbometrix** : réalisation d'études et d'un bilan carbone annuel

En outre, dans le cadre de l'application du décret tertiaire, et afin de collecter les données de consommations d'énergies et carbone des immeubles sous gestion de plus de 1000m² Aestiam se base sur la plateforme SaaS Deepki Ready. Grâce à ces données collectées, des plans de diminution de la consommation seront mis en place. L'objectif étant d'améliorer la performance environnementale de notre patrimoine grâce à des solutions ESG basées sur la data intelligence.

Formation et renforcement des capacités internes

Dans le cadre de ses engagements durables, Aestiam a formé l'ensemble des collaborateurs aux enjeux ESG, via des formations menées notamment par Wild Trees. En 2024, la société de gestion souhaite accentuer ses efforts, en réalisant des onboarding pour les nouveaux collaborateurs concernés (en particulier les équipes assets & property), et cherchera à former tous les collaborateurs aux enjeux climatiques via des ateliers dédiés. De plus après la restructuration de l'équipe de gestion des fonds, un demi ETP est consacré aux sujets environnementaux sous la supervision du responsable du Fund Management.

Gouvernance de l'ESG au sein de l'entité financière

Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Le comité de direction d'AESTIAM se réunit au moins annuellement pour superviser la stratégie d'AESTIAM notamment en matière de mise en œuvre des attentes de ses clients et de la politique ESG.

AESTIAM rend compte et mène des réflexions sur les enjeux ESG à son actionnaire via une Road Map et suivie annuellement via un questionnaire rempli sur la plateforme Reporting21.

Prise en compte des critères ESG dans les politiques de rémunération

Lors de la mise en place de son plan d'intéressement triennal, AESTIAM a intégré une clause nouvelle prenant en compte les critères ESG et notamment la consommation de papier.

Prise en compte des critères ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration ou de surveillance de l'entité

Les membres du comité de direction d'AESTIAM sont régulièrement sensibilisés aux enjeux ESG et retranscrivent aux différents managers les pratiques à adopter pour améliorer l'intégration de ces critères.

Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou des gérants

Investissement dans des entreprises

- Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement (i.e. engagement actionnarial) : Non applicable
- Présentation de la politique de vote : Aestiam a défini une stratégie pour l'exercice des droits de vote attachés aux titres détenus dans le portefeuille des FIA dont elle est la société de gestion. Aestiam veille à exercer son droit de vote dans le strict intérêt des clients et associés des FIA, en portant une attention particulière est donnée à la prévention et à la gestion des conflits d'intérêts.
- Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre, qui peut notamment inclure la part des entreprises avec laquelle l'entité a initié un dialogue, les thématiques couvertes et les actions de suivi de cette stratégie : Non applicable
- Bilan de la politique de vote, en particulier relatif aux dépôts et votes en assemblée générale de résolutions sur les enjeux environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance : Non applicable
- Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel : Pas d'engagement sur la période indiquée (2024)

Investissements « durables » et investissement dans les fossiles

A ce jour, aucun investissement n'est aligné avec des critères techniques du règlement délégué.

Dans la mesure où aucun des fonds d'Aestiam n'investit dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, la part des encours est de 0%.

Aestiam au titre de la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement ne poursuit aucun investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Pour l'année 2024, la part des encours investis dans des activités durables sur le plan environnemental, telles que définies par la Taxonomie européenne, représente 0%.

Stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris

L'accord de Paris est un traité international sur le réchauffement climatique ayant pour objectif à long terme de maintenir l'augmentation de la température moyenne de la planète bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels, et de préférence limiter l'augmentation à 1,5 °C. C'est dans cet objectif que la France a mis en place une Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), qui est sa feuille de route pour lutter contre le réchauffement climatique.

Dans ce cadre, il découle de la SNBC :

- Un budget carbone théorique a été alloué à chaque secteur,
- Entre autres mesures, le dispositif Éco-Énergie tertiaire (dit Décret tertiaire).

Ce dispositif, entré en vigueur fin 2019, précise les modalités d'application de la loi ELAN sur les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire français.

Aestiam a donc, dans ce cadre, une obligation réglementaire de se conformer à ce dispositif. La société a donc engagé les actions suivantes :

- Calcul des consommations annuelles,
- Reporting sur la plateforme OPERAT (Observation de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire) gérée par l'ADEME dès 2021,
- Informations envoyées aux locataires sur leurs obligations respectives,
- Mise en conformité des immeubles et stratégie d'investissement pour s'aligner aux objectifs du dispositif.

Aestiam, en lien avec le Décret tertiaire, a défini une stratégie visant à réduire les consommations énergétiques de son patrimoine de -40 % d'ici 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050. Cette trajectoire ambitieuse n'a pas encore été formellement initiée ; Aestiam est actuellement engagée dans une phase préalable de collecte et de consolidation des données techniques nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie.

Suite à la labélisation « ISR » des fonds Aestiam Placement Pierre, Aestiam Cap'Hébergimmo et Linaclub, et en raison de l'obligation d'évaluer la performance énergétique des actifs, Aestiam, dont le parc immobilier est constitué d'actifs de typologie bureaux, locaux commerciaux et hôtels situés en Europe (France, Allemagne, Belgique, Luxembourg), a dû adapter les échelles d'évaluation pour les critères de consommations énergétiques (kWhEF/m².an) et d'émissions de GES relatives à la consommation énergétique (kgCO₂eq/m²/an) par typologie et par pays pour qu'elles soient pertinentes.

Aestiam s'est ainsi appuyée sur le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) afin d'obtenir des seuils pour les pays et typologies cités précédemment.

En effet, les seuils utilisés pour l'année 2018 dans la base de données du CRREM (v1.20) sont issus d'un benchmark des consommations réelles par typologie et par pays, notamment tiré des résultats du GRESB. Ce benchmark 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.

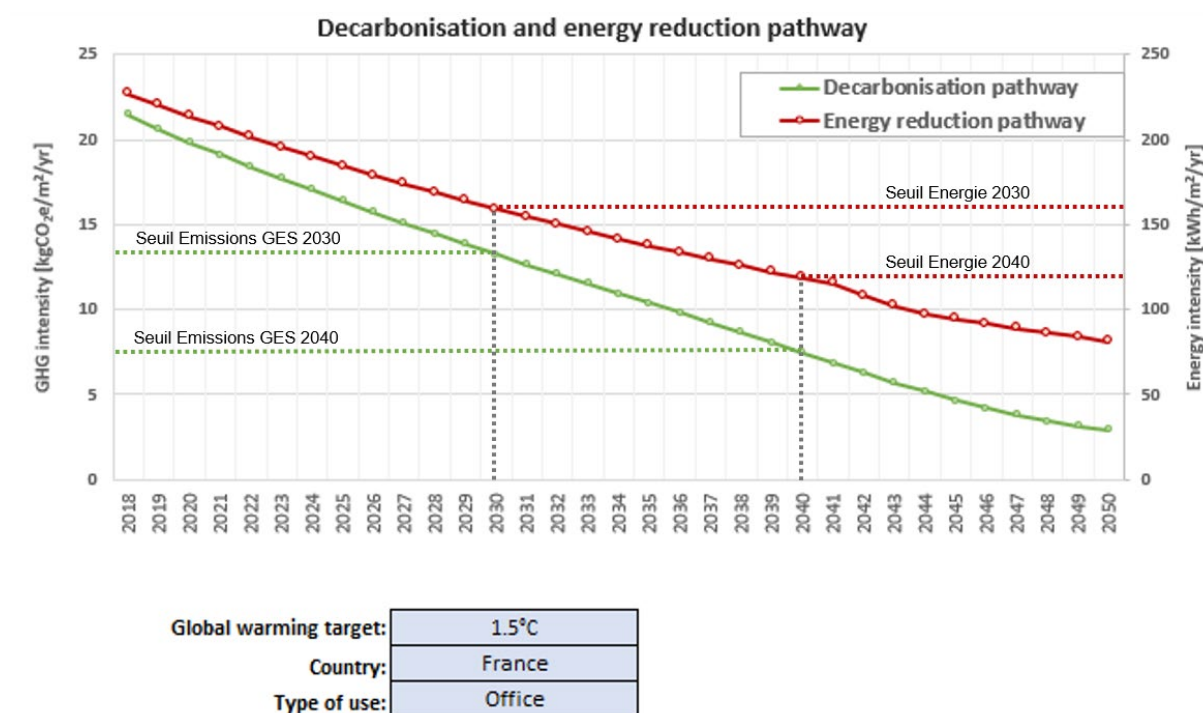


Figure : Valeurs seuils extraites des courbes cibles du CRREM

Stratégie d'alignement « Biodiversité »

Actuellement, il n'existe pas encore de consensus sur les indicateurs à utiliser pour mesurer les impacts sur la biodiversité. Dans ce cadre, aucune stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme n'a été mise en place.

Toutefois, et suite à la labélisation « ISR » des trois fonds précédemment cités, Aestiam mesure la part de surface végétalisée pour les actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG et souhaite instaurer certaines actions pour améliorer les écosystèmes locaux : nichoirs, maisons à insecte et ruches. Aestiam est également attentif à la présence d'une gestion « écologique » des espaces verts.

Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Les actions à mettre en place sur les risques jugés prioritaires

Après avoir été identifiés, les risques sont évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux désignés comme les plus importants.

La méthode d'évaluation au sein de la cartographie des risques s'appuie sur une évaluation de la probabilité d'occurrence du risque, et sur une évaluation de son impact. Ce dernier est analysé selon quatre prismes :

- Impact financier pour la société de gestion,
- Impact réglementaire,
- Impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs),
- Impact sur la réputation de la société.

La multiplication de ces 2 facteurs (probabilité x impact), permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Aestiam.

L'analyse est renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Aestiam, afin de déterminer un niveau de priorité net. C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants sont identifiés.

Pour répondre aux attentes concernant la réduction de la vulnérabilité du patrimoine d'Aestiam face aux risques climatiques, nous avons initié plusieurs plans d'action spécifique en 2023, notamment pour les fonds intégrant l'ESG dans les processus de gestion.

Celui-ci inclut une cartographie détaillée de l'exposition aux risques physiques pour l'ensemble des actifs du portefeuille, en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt, qui permet une évaluation fine des risques climatiques tels que les inondations, les vagues de chaleur, les tempêtes et autres phénomènes extrêmes.

Une première analyse de vulnérabilité a été réalisée sur l'ensemble du patrimoine géré par Aestiam, permettant d'identifier les zones et bâtiments les plus exposés et de prioriser les actions correctives.

Le développement de ce plan s'inscrit dans une démarche continue visant à renforcer la résilience du patrimoine d'Aestiam face aux changements climatiques.

a) Risques relatifs au changement climatique

Les risques liés aux conséquences du changement climatique sont incertains et peuvent impacter très fortement les actifs immobiliers et leurs usagers.

L'augmentation de la gravité et de la récurrence des catastrophes naturelles peut entraîner une dévalorisation des actifs. Certains aléas peuvent nécessiter des travaux d'aménagements afin d'assurer la pérennité du bâti (inondations, fortes pluies, vagues de chaleur, ...).

On distingue ici 4 sous-types de risques parmi les risques aigus et risques chroniques sur lesquels Aestiam s'engage à définir des actions qu'elle pourrait mettre en place afin de les limiter.

Dans le cadre de l'analyse de vulnérabilité du patrimoine d'Aestiam, chaque risque climatique identifié est désormais associé à une évaluation de probabilité (faible, moyenne, forte et très forte) et d'horizon temporel (court, moyen ou long terme) afin de prioriser les mesures d'adaptation. De plus, une estimation de l'impact financier potentiel (faible, moyen, fort) a été intégrée pour chaque risque via un stress-test, permettant une anticipation précise des besoins en investissements pour renforcer la résilience du portefeuille. Cette approche permet de mieux hiérarchiser les actions et d'allouer efficacement les ressources financières aux enjeux climatiques prioritaires.

Risques relatifs au changement climatique	
Risques Aigus	
Sous-type de risques	Actions pouvant être mises en place pour limiter ce risque
i. Exposition de l'actif aux inondations Le changement climatique dérègle le cycle de l'eau et favorise les périodes de fortes précipitations. De plus, l'artificialisation des sols et les périodes de sécheresse augmentent les risques d'inondations lors de ces événements. Les inondations présentent un risque structurel pour les bâtiments.	• Cartographie de l'exposition aux risques climatiques sur 100% du patrimoine •
ii. Exposition de l'actif aux vagues de chaleur Le changement climatique entraîne une perturbation du climat et favorise les épisodes de fortes chaleurs. Ces épisodes peuvent être amplifiés par l'effet d'îlot de chaleur urbain dans les villes.	• Cartographie de l'exposition aux risques climatiques sur 100% du patrimoine •
iii. Exposition de l'actif au Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) Le changement climatique augmente les risques du phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui induit l'instabilité des fondations du bâtiment.	• Cartographie de l'exposition aux risques climatiques sur 100% du patrimoine •

Risques Chroniques	
iv. Exposition de l'actif aux submersions marines dû à la hausse des températures Le changement climatique induit une élévation globale de la moyenne des températures de l'atmosphère et des océans. Cette élévation de température risque de créer de l'inconfort auprès des usagers dans les régions les plus touchées par le changement climatique.	• Cartographie de l'exposition aux risques climatiques sur 100% du patrimoine •

b) Risques liés à l'empreinte environnementale

Les risques liés à l'empreinte environnementale des actifs sont d'ordre juridiques et politiques, mais aussi d'image. Il s'agit principalement de respecter des mesures gouvernementales ou encore de suivre les bonnes pratiques de marché qui ont pour but de préserver l'environnement. La non prise en compte de ces mesures peut entraîner des conséquences financières pour le propriétaire de ces actifs.

On distingue ici 4 sous-types de risques réglementaires sur lesquels Aestiam définit pour l'ensemble de ses fonds labélisés « ISR », des actions de réduction qui pourront être mises en œuvre.

Risques liés à l'empreinte environnementale	
Sous-type de risques	Actions pouvant être mises en place pour limiter ce risque
i. Obligation de réduire la consommation des bâtiments Sont inclus ici toutes les réglementations à l'échelle européenne qui peuvent contraindre les actifs immobiliers à réduire leur consommation énergétique. En France, le Dispositif Eco-Energie Tertiaire impose une diminution des consommations tertiaires pour tous les bâtiments de plus de 1000 m² de – 40% en 2030, - 50% en 2040 et – 60% en 2050 par rapport à une année de référence fixée entre 2010 et 2019. Un non-respect de ces performances entraînera des sanctions sur le principe du « name and shame », ainsi qu'une sanction financière.	- Mesurer la performance énergétique ; Aestiam vise une complétude de la donnée quant aux consommations d'énergie réelles et non théoriques. 39 % des bâtiments détenus par Aestiam sont soumis à l'obligation du décret tertiaire, qui impose une réduction des consommations énergétiques à différentes échéances. Aestiam contrôle ainsi les consommations de ces bâtiments via DEEPKI - Sensibilisation des locataires aux consommations d'énergie : distribution d'un guide de bonnes pratiques, affichage de sensibilisation, organisation de session de sensibilisation - Signature d'une annexe environnementale incluant des clauses quant aux consommations énergétiques
i. Réglementations liées aux émissions de GES L'objectif d'atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050 induite par l'Accord de Paris fait évoluer les réglementations de manière à diminuer les émissions de GES, par l'intermédiaire d'une taxe carbone par exemple.	- Mesure de l'intensité énergétique réelle des actifs : échelle d'évaluation basée sur les consommations réelles en énergie finale, dont les seuils sont basés sur les moyennes et les objectifs du CRREM et donc adaptés à la typologie et la localisation des actifs. - Utilisation du DPE carbone si la consommation énergétique réelle n'est pas connue. - Installation d'équipement de production d'énergie renouvelable
ii. Artificialisation des sols plus réglementée La biodiversité est protégée grâce à un ensemble de réglementations nationales ou régionales. La dégradation de la biodiversité entraîne donc un risque réglementaire	Mettre en place des actions permettant la préservation de la biodiversité 38% des bâtiments gérés par Aestiam font l'objet d'un critère ESG en lien avec le sujet de la biodiversité. Aestiam identifie en amont le % de surface végétalisée de l'actif et cherchera à mettre en place, si possible, des actions avec l'objectif de « préserver » les écosystèmes locaux (ruches, maisons à insectes, nichoirs, etc..)
iii. Utilisation de produits dangereux La réglementation peut imposer de limiter l'utilisation de certains produits polluants ou d'effectuer des démarches de dépollution en phase de construction, de rénovation et de cession. La pollution entraîne donc un risque réglementaire.	Veille réglementaire sur les pays concernés dans le but de respecter la réglementation

c) Risque de non-conformité à la réglementation ESG

Les réglementations ESG à l'échelle européenne peuvent évoluer rapidement et devenir de plus en plus contraignantes, notamment avec l'apparition du règlement SFDR par exemple. Il s'agit d'un risque réglementaire.

Risque lié à la non-conformité à la réglementation ESG	
Sous-type de risques	Actions pouvant être mises en place pour limiter ce risque
Non-respect des réglementations en vigueur Les réglementations mises en place dans chaque pays peuvent induire, dans le cas d'un non-respect, des amendes, des taxes ou un risque réputationnel avec la pratique du « Name & Shame ».	- Engagement dans une démarche ESG avec analyse ESG des actifs ; - Veille réglementaire sur les pays concernés ;

d) Risque lié à la gestion de la chaîne d'approvisionnement

Risque lié à la gestion de la chaîne d'approvisionnement	
Sous-type de risques	Action pouvant être mises en place pour limiter ce risque
Gestion des ressources – Coût Avec les différentes crises possibles, les ressources peuvent être amenées à devenir de plus en plus coûteuses, qu'il s'agisse de matières premières ou d'énergie.	Mettre en place une démarche de réduction des consommations énergétiques

e) Risques inhérents à la collecte des données

Risques inhérents à la collecte des données	
Sous-type de risques	Actions pouvant être mises en place pour limiter ce risque
i. Manque d'exhaustivité de la donnée Le manque d'exhaustivité de la donnée peut entraîner une baisse de la fiabilité des résultats, menant ainsi à une sous-estimation ou une surestimation de la performance ESG de l'actif.	Sensibiliser les parties prenantes pour augmenter le taux de couverture de la donnée Pour prendre en compte ce risque, Aestiam mesure la consommation énergétique des actifs tertiaires détenues par les fonds qu'elle gère en récupérant notamment les consommations auprès des occupants ou via la plateforme OPERAT.
ii. Manque de qualité de la donnée Le manque de qualité de la donnée peut également entraîner une baisse de la fiabilité des résultats, menant à une sous-estimation ou une surestimation de la performance ESG de l'actif.	Mettre en œuvre un processus de fiabilisation et de contrôle de la donnée sur chaque actif de 2 niveaux : 1er niveau de contrôle : Un analyste du fund Management et les collaborateurs dédiés à la gestion locatives (<i>Property Management</i>) ont la charge de la complétude des données des grilles ESG et identifient les incohérences ou écarts le cas échéant afin d'établir un premier niveau de contrôle sur les valeurs ; 2nd niveau de contrôle : le service conformité contrôle interne réalise annuellement un contrôle de 2nd niveau visant à s'assurer de la bonne réalisation des contrôles de 1er niveau.

Communication autour du développement durable et de la performance extra-financière

Aestiam informe l'ensemble des parties prenantes et notamment les investisseurs sur sa politique d'investissement socialement responsable, par la production du présent rapport.

Sont mises à disposition également des épargnants des informations précontractuelles au sein de la section « Toute la documentation » disponible sur le site internet d'Aestiam : <https://www.aestiam.com>.

Les « Annexes SFDR » qui sont publiées dans la documentation précontractuelle (Note d'information) renseignent notamment sur les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds.

Une page sur le site internet d'Aestiam est également dédiée à la présentation des engagements durables de la société « Nos engagements » (www.aestiam.com/nos-engagements).

Enfin pour les épargnants, chaque fonds labellisé ISR, un rapport extra-financier renseigne l'évaluation ESG qui a été conduite pour les 5 actifs les plus performants, les 5 actifs les moins performants et pour les 5 actifs les plus importants (en valeur). Ce rapport communique également les différents indicateurs et les plans d'action liés à l'ESG.

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et de la SCPI Aestiam Placement Pierre sont déjà ou vont être produits et mis en ligne sur le site internet de la société :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
La méthodologie d'évaluation ESG	https://www.aestiam.com/	Tri-annuelle
Code de transparence ISR	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Bulletins périodiques d'informations	https://www.aestiam.com/	Trimestrielle
Rapports annuels	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Rapport extra-financier	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Charte ESG	https://www.aestiam.com/	Indéfinie
Politique/Objectifs ISR	https://www.aestiam.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	https://www.aestiam.com/	Annuelle

La démarche de labélisation « ISR » Immobilier pourra également être valorisée via des contenus/supports dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn ;
- Article sur le site internet de la SGP Aestiam ;
- Encart dédié sur des newsletters et bulletins trimestriels ;
- Communiqués de presse ;
- E-mailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).