

Aestiam Horizon

Rapport extra-financier.

2024

Aestiam

06012026@AES-HN

« L'investissement responsable fait partie intégrante de l'ADN de la SCPI Aestiam Horizon »



L'édito.

Par Laurent LE
Président d'Aestiam

Sommaire

Nos engagements ESG	3
Les moyens mis en œuvre	4
Les actions ESG	5
Les indicateurs extra-financiers	6
Notes ESG à l'échelle du fonds	7
Synthèse du patrimoine	8
Actifs les plus significatifs	9
Nos indicateurs	10
Conception des plans d'action	11
Lexique	12

Cher Associé,

Aestiam est un acteur historique de l'épargne immobilière, qui offre des solutions d'investissement depuis des décennies. Nous mettons l'accent sur la gestion immobilière de long terme. En raison du dérèglement climatique et de la contribution du secteur immobilier aux émissions de gaz à effet de serre, nous avons la responsabilité collective de trouver des solutions. Nous sommes convaincus qu'il faut à la fois limiter les constructions neuves et entretenir le patrimoine existant, afin de le préserver et le faire durer le plus longtemps possible. Prendre soin du patrimoine des épargnants est, selon nous, un levier essentiel de la performance durable et de la lutte en faveur du climat.

Ainsi, l'investissement responsable fait partie intégrante de l'ADN de la SCPI Aestiam Horizon. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pleinement intégrés à nos processus d'acquisition, de gestion et d'arbitrage, grâce à l'engagement de nos équipes. Cette mobilisation collective reflète notre ambition de transformer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance en moyens de préserver ou de créer de la valeur, au bénéfice des associés de la SCPI. Le label ISR donne un cadre structurant à notre démarche, il nous permet d'intégrer plus efficacement les enjeux énergétiques, de promouvoir les mobilités douces et la santé dans les immeubles et de renforcer les liens avec nos partenaires.

Laurent LE

Nos engagements ESG

Dans le cadre du label ISR d'Aestiam Horizon, Aestiam prend en compte les critères extra-financiers dans ses décisions de gestion. Elle adopte une approche « best-in-progress », visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Concrètement, la démarche ISR a pour ambition l'amélioration continue de la note ESG de l'actif immobilier, grâce à un plan d'amélioration sur 3 ans, a minima, pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil fixée préalablement.

E Objectif Environnemental.

Aestiam Horizon cherche à suivre la performance énergétique et l'empreinte carbone de ses actifs. Elle a aussi pour objectif la réduction de la consommation d'eau et l'amélioration de la gestion des déchets sur site. Par ailleurs, la SCPI souhaite valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par l'intermédiaire d'infrastructures et d'actions in situ.

S Objectif Social.

Aestiam Horizon s'engage à favoriser la santé, le confort et l'accessibilité, notamment pour les personnes en situation de handicap, des usagers de ses immeubles (salariés des bureaux, clients et commerçants des boutiques, etc.). La SCPI promeut également la mobilité douce et privilégie les actifs à proximité des transports en commun.

G Objectif de Gouvernance.

Aestiam Horizon agit pour renforcer la résilience de ses actifs face au changement climatique en identifiant les risques et en mettant en place des solutions adaptées. Elle vise également à sensibiliser ses parties prenantes aux enjeux ESG et à intégrer des critères extra-financiers dans la gestion de sa chaîne d'approvisionnement.



Présentation du label ISR

Le label ISR immobilier, créé par l'État en 2020, permet aux épargnants d'identifier les SCPI engagées dans une démarche durable, fondée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il a été attribué en 2023 à Aestiam Horizon, à l'issue d'un audit mené par l'AFNOR et réalisé selon un référentiel strict.

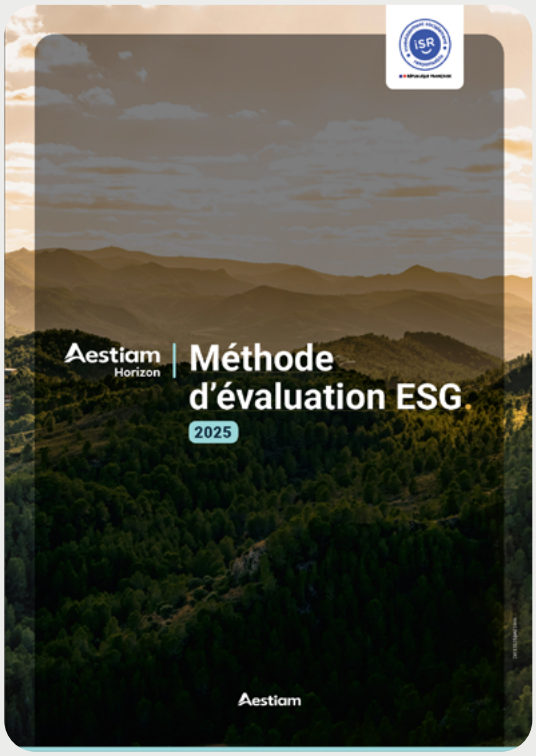
De ce fait, Aestiam intègre pleinement les exigences environnementales, sociales et de gouvernance, dans le but d'éviter l'obsolescence des immeubles, d'améliorer la résilience, d'assurer la pérennité des revenus et d'optimiser la performance financière des investisseurs à long terme.

Les moyens mis en oeuvre

Aestiam s'engage à sensibiliser ses collaborateurs et partenaires aux enjeux ESG, impliquant l'ensemble des équipes dans sa démarche responsable. L'objectif est de développer une stratégie ESG cohérente et structurée, portée tant par la société de gestion que par ses SCPI, afin d'intégrer pleinement les critères extra-financiers dans toutes ses décisions et pratiques.

Pour répondre au décret tertiaire, Aestiam utilise la plateforme Deepki Ready pour collecter, suivre et piloter la consommation énergétique et l'empreinte carbone de ses immeubles de plus de 1 000 m². Elle encourage également ses partenaires à adopter une gestion durable intégrant les critères extra-financiers. Cette démarche permet de répondre aux exigences réglementaires tout en s'inscrivant dans une dynamique d'amélioration continue au service de la performance environnementale du parc immobilier.

Aestiam s'appuie sur des experts externes pour approfondir son expertise ISR et assurer une collecte fiable et structurée des données extra-financières. Elle a notamment fait appel au cabinet Wild Trees, spécialisé en développement durable immobilier, afin de consolider sa démarche responsable et d'accompagner la montée en compétence de ses équipes sur les enjeux ESG. Cette collaboration enrichit les pratiques internes et garantit une mise en œuvre rigoureuse de sa stratégie durable.



Méthode d'évaluation ESG

Notre méthode d'évaluation ESG pour Aestiam Horizon est accessible aux investisseurs sur le site d'Aestiam dans la section Documentation.

Consulter le document

Les actions

E Environnementales

Performance énergétique et carbone :

Dans le cadre du décret tertiaire et de sa stratégie environnementale, Aestiam a engagé la collecte des données de consommation énergétique des immeubles de plus de 1 000 m² détenus par Aestiam Horizon. En parallèle, un important travail de collecte des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) a été mené pour les actifs de moins de 1 000 m². Cette démarche est progressive et les actifs les plus énergivores sont priorisés.



S Sociales

Favoriser les mobilités douces :

Le transport, avec la voiture individuelle en tête, est la principale source d'émissions de gaz à effet de serre. Pour réduire l'empreinte carbone des immeubles, toutes les alternatives à la voiture thermique sont envisagées. Ainsi, l'installation de zones dédiées aux vélos et voitures électriques est favorisée sur les immeubles qui s'y prêtent.



G De Gouvernance

Résilience du patrimoine :

Les changements climatiques affectent nos bâtiments et peuvent conduire à leur obsolescence. Pour s'adapter et assurer leur pérennité, l'outil «Bat-Adapt» est utilisé : il permet d'évaluer les risques climatiques et la vulnérabilité du patrimoine et d'agir en conséquence.

Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Les initiatives récentes ont mis en évidence l'importance de collaborer avec toutes les parties prenantes, y compris locataires et gestionnaires immobiliers. L'objectif d'Aestiam est de signer des contrats de prestations immobilières intégrant les critères ESG avec l'ensemble des parties concernées (Asset Management et Property Management).



Les indicateurs extra-financiers

Chaque actif a donc été analysé au travers d'une grille ESG regroupant 26 critères sur les thématiques suivantes :



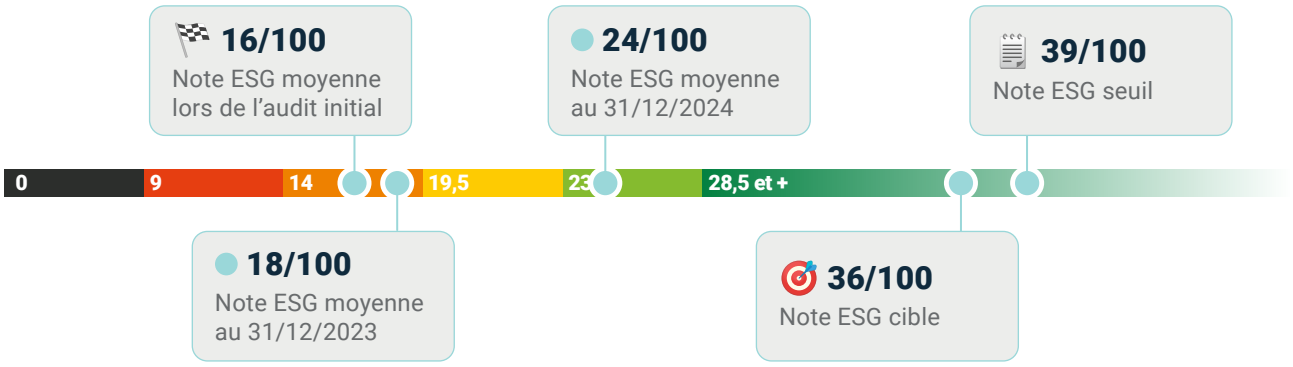




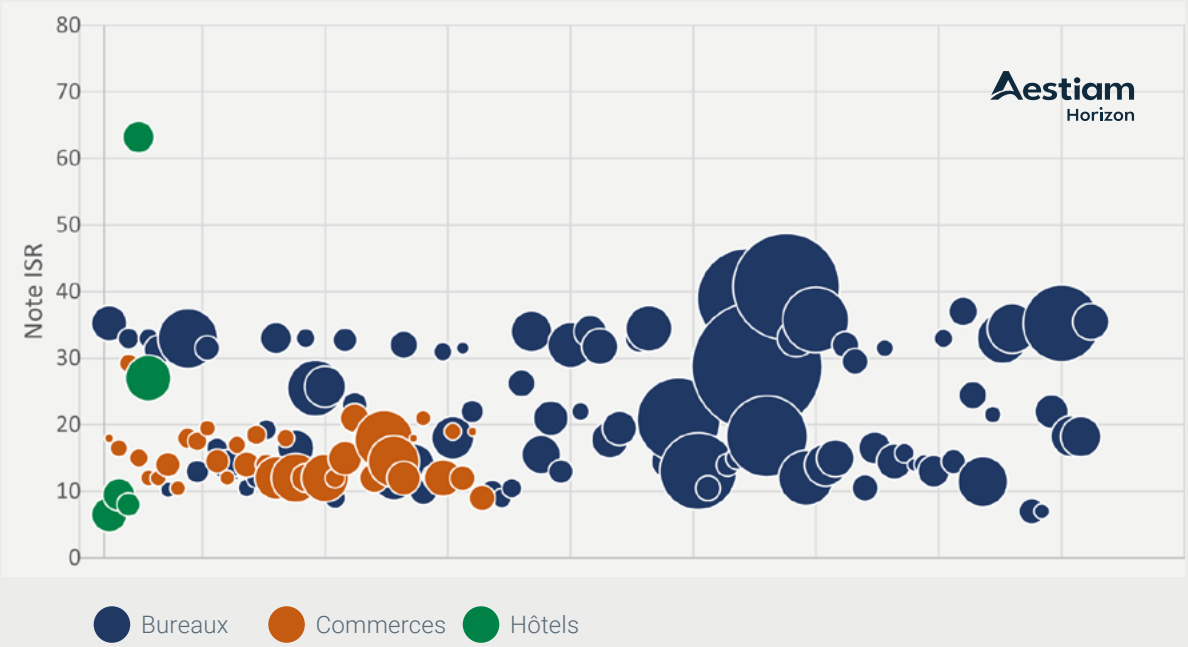
Environnement	Social	Gouvernance
Énergie : Consommation énergétique en kWhEF/m²/an Critères obligatoires	**Mobilité :** Nombre de lignes de transport en commun à proximité du bien	**Gestion de la chaîne d'approvisionnement :** Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager) Critères obligatoires
Carbone : Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO2/m²/an Critères obligatoires	**Santé & confort :** Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air du bâtiment	**Résilience :** Cartographie des risques climatiques
Eau : Consommation d'eau en $m^3/m^2/an$		**Considération des locataires :** Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers et monitoring du % de répondants
Déchets : Nombre de flux de déchets collectés au sein de l'actif		
Biodiversité : Part de la surface végétalisée et monitoring des actions		
Certification : Certification du bâtiment		

Notes ESG à l'echelle du fonds

Chaque actif est noté sur 100, pondéré selon les piliers ESG. La note ESG moyenne du fonds au 31/12/2024 était de 24/100, en progression par rapport à la note initiale de 16/100.



Répartition des notes ISR en 2024 - Bureaux, Commerces et Hôtels



La figure ci-dessus recense l'ensemble des scores ESG des actifs, la taille des cercles représentant la pondération en valeur de l'actif. Ce nuage de points donne plusieurs informations :

- Les actifs se répartissent en deux groupes distincts : ceux entre 30/100 et 40/100, et ceux entre 10/100 et 20/100. Cette divergence s'explique par la récupération ou non des données de consommation.
- Si l'on regarde par typologie, on observe que la moyenne de la typologie bureaux se trouve à 26/100, la moyenne de la typologie commerces est à 14/100 et celle de la typologie Hôtels est à 24/100.

La performance du parc est donc relativement faible. Cela s'explique par le manque de complétude de données, notamment sur des critères de résultat comme la performance énergétique et la performance carbone des actifs.

Synthèse du patrimoine

AU 31/12/2024

380 M€
de capitalisation

164 000 M²
de surface gérée

150
Immeubles étudiés

26 ESG
Critères ESG étudiés

+10 ESG
Thématiques séléctionnées

255
Locataires



Actifs les plus significatifs

Les 5 actifs les plus importants en valeur

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2024
Capellen	38/40 parc d'activité de Capellen	27,25	**28,8** ↗
Noisy Le Grand	32 Avenue du pave neuf	21,0	**40,8** ↗
Balma	2/4 Avenue de Galilée	27,25	**39,0** ↗
Paris	6 rue d'Uzes	16,5	**20,8** ↗
Limoges	8 Allee Theophile gramme	12,5	**18,3** ↗

Les 5 actifs les plus performants

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2024
Belle-Eglise	17 Rue Nationale	62,5	**63,3** ↗
Noisy Le Grand	32 Avenue du pave neuf	21,0	**40,8** ↗
Boigny sur Bionne	103 Boulevard de La Salle	18,75	**40,3** ↗
Balma	2/4 Avenue de Galilée	27,25	**39,0** ↗
Issy les Moulineaux	87-89 Rrue du Gal Felix Eboué	17,0	**37,0** ↗

Les 5 actifs les moins performants

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2024
Saint Julien en Genevois	2 rue du General Pacthod	9,0	**9,0** =
Toulouse	3 Chemin du Palay	9,0	**9,0** =
Mons	27 Boulevard Charles Quint	8,0	**8,0** =
Montivilliers	6 Rue des Verdiers	7,0	**7,0** =
Woluwe Saint Lambert	67/69 Avenue des Pleiades	6,5	**6,5** =

Attention : À noter que la notation est précisée ici à titre indicatif et ne peut être comparée à celle d'un autre fonds ISR, étant donné que les grilles ESG ne sont pas identiques d'un fonds à un autre.

Nos indicateurs

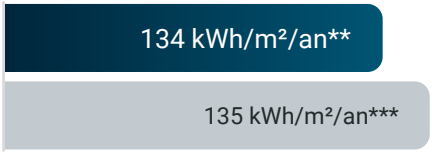
Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation

PATRIMOINE ÉTUDIÉ : 100%

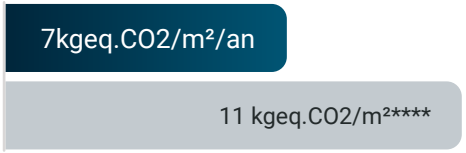
E Environnement

Moyenne à l'échelle du fonds — Benchmark

Consommation énergétique (kWhEF/m²)*



Émissions de GES (kgeq.CO2/m²)*



Eau
actions permettant la réduction des consommations d'eau — **< 1 action**

Biodiversité
actions permettant la préservation de la biodiversité — **< 1 action**

** Les indicateurs de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre ont été calculés à partir d'une moyenne pondérée des trois principales typologies d'actifs du fonds : Bureaux (77 %), Commerces (16 %) et Hôtels (3 %)*
*** Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents, sur plus de 60 actifs*
**** D'après le baromètre de la performance énergétique l'OID 2023*
***** D'après le baromètre de l'OID 2023*

S Social

Mobilité douce
Proximité à un nœud de transport en commun — **2 lignes**

Confort & bien-être
services mis à disposition des usagers — **< 1 service**

G Gouvernance

Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager) — **0%**

Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG — **< 1 action**

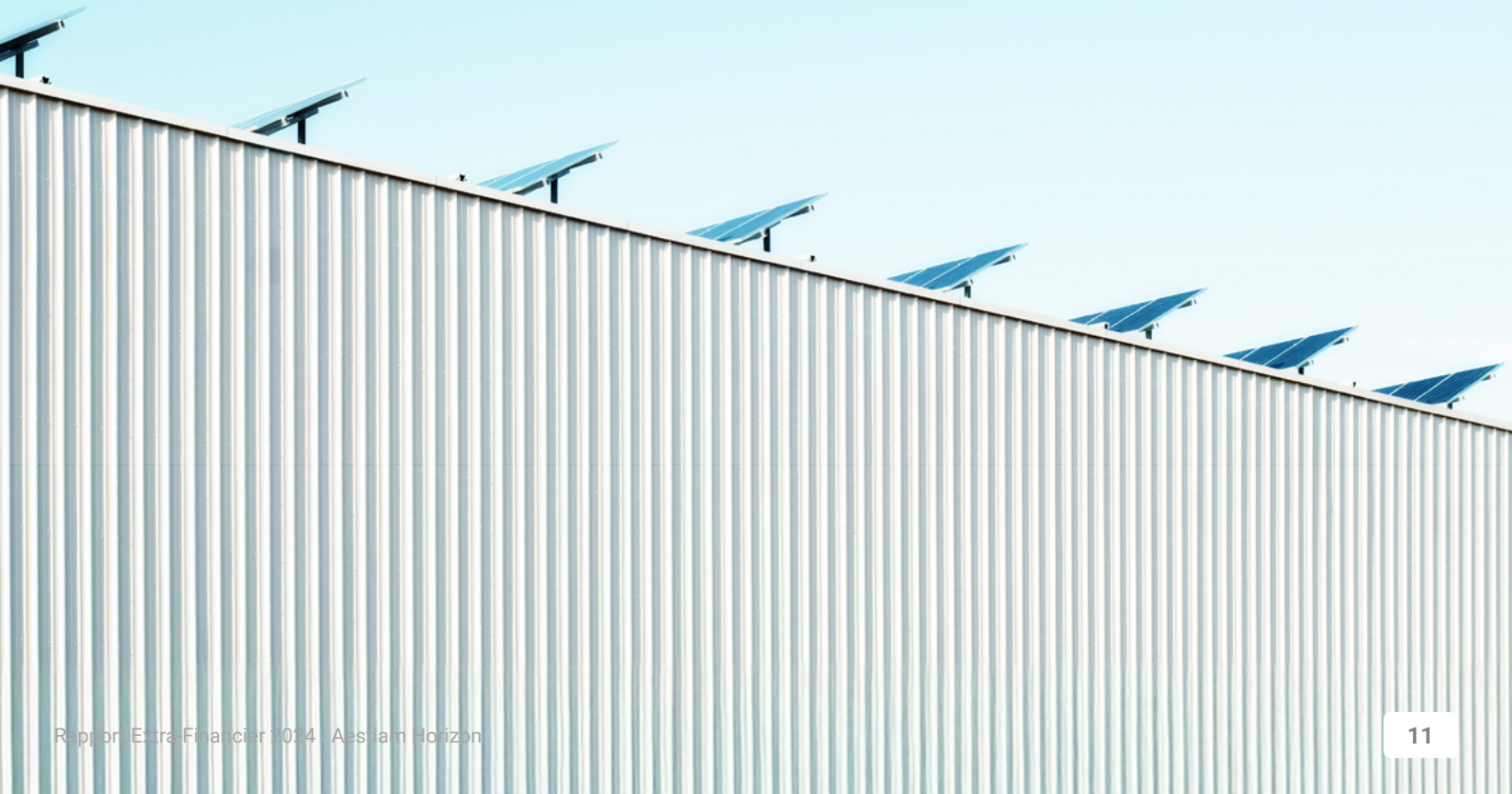
Conception des plans d'action

Le patrimoine d'Aestiam Horizon étant composé de plus de 150 actifs et face à la concentration des notes et performances ESG, il a été décidé de concevoir les plans d'action par regroupement d'actifs.

Une analyse a donc été faite en prenant les actifs représentatifs des 3 grilles. Ainsi, les actifs sont regroupés en 6 groupes d'actifs types :

Performance très faible	Performance faible	Performance moyenne	Performance moyenne +	Bonne performance	Très bonne performance
score ESG < 9/100	score ESG [9 ; 14[/100	score ESG [14 ; 19,5[/100	score ESG [19,5 ; 23[/100	score ESG [23 ; 28,5[/100	score ESG >= 28,5/100

Ainsi, en projetant un plan d'action sur 3 ans permettant de répondre aux contraintes du label ISR, un plan d'action type est ressorti, applicable sur l'ensemble des actifs, car **il permet d'obtenir un gain de 23,25 points**, soit davantage que le minimum de 20 points demandé par les exigences du label ISR.



Lexique

Best-In-Class	Actif qui a une évaluation ESG égale ou supérieure à la note seuil. L'objectif principal du fonds sera de maintenir l'actif à cette position, voire d'améliorer sa note ESG, tout au long de la durée du label.
Best-In-Progress	Actif qui a une évaluation ESG inférieure à la note seuil. L'objectif principal du fonds sera d'améliorer la performance de l'actif vers cette note seuil ou au-delà, durant la durée du label.
Biodiversité	Désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent.
CRREM ou Carbon Risk Real Estate Monitor	Principale initiative mondiale pour la décarbonisation opérationnelle des actifs immobiliers. De grands investisseurs représentant plus de 450 milliards d'euros d'actifs sous gestion ont déjà appliqué le CRREM de manière régulière pour faire face au risque de transition et pour se conformer à l'Accord de Paris.
Ecosystème	Ensemble d'êtres vivants qui vivent au sein d'un milieu ou d'un environnement spécifique et interagissent entre eux au sein de ce milieu et avec ce milieu.
ENR	Production d'énergie renouvelable
ESG	Environnement – Social – Gouvernance
ISR	Investissement Socialement Responsable. Label français qui certifie les fonds intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur gestion, promouvant une finance durable et transparente.
OID	L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics pour le secteur immobilier.
RSE	Responsabilité Sociale de l'Entreprise

www.aestiam.com
scpi@aestiam.com - Tel: 01 55 52 53 16

Aestiam Horizon

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)
Siège social : **90 rue de Miromesnil, 75008 Paris**
Date de création (RCS) : **22 avril 1986**
N° d'immatriculation RCS : **337 646 764 RCS Paris**
Échéance statutaire : **22 avril 2050**
N° visa AMF : **SCPI 19-01 du 12 février 2019**
Capital statutaire maximum : **231 030 000 €**
Type de SCPI : **Bureaux**
Capital : **Variable**

Aestiam

Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Siège social : **90, rue de Miromesnil 75008 Paris**
SASU au capital de **400 000 €**
RCS PARIS n°**642 037 162**
N° Intercommunautaire : **FR55 642 037 162**
Agrément AMF n° **GP-14000024** du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024