

## ANNEXE II

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : AESTIAMHORIZON

Identifiant d'entité juridique :

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_\_%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La prise en compte des caractéristiques extra financières traduit la volonté du fonds d'appliquer les principes du développement durable à l'immobilier. Le déploiement d'une stratégie ISR pour le fonds a pour objectif de mesurer les actifs à l'acquisition et sous gestion via des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (les critères « ESG »). Ce fond a obtenu le label ISR le 25 janvier 2023, qui a été renouvelé pour 3 ans le 24 janvier 2026.

Aestiam cherchera ainsi, par la prise en compte de l'ESG dans la stratégie du fonds, à améliorer la performance énergétique et carbone de ses actifs, à s'assurer de la qualité « sociale » du bâtiment (ex : les services rendus à ses usagers) et de la construction d'une relation durable et de qualité avec l'ensemble des parties prenantes.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La performance ESG du patrimoine de la SCPI est suivie grâce à une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Cette grille est constituée de 27 critères permettant d'analyser 11 thématiques, réparties sur les piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance ». Il est important de souligner que le nombre de critères varie en fonction de la typologie de l'actif. Ces critères permettent de s'aligner sur les meilleures pratiques du secteur et inscrire le fonds dans une démarche de durabilité.

Chacun des critères est noté par les collaborateurs en charge de l'ISR, accompagné des collaborateurs de la gestion immobilière, qui ont la meilleure connaissance des bâtiments.

Ces notes sont ensuite classées selon leur thématique pour obtenir la note ESG finale.

| <b>Piliers</b> | <b>Pondérations</b> |
|----------------|---------------------|
| <b>E</b>       | 50%                 |
| <b>S</b>       | 30%                 |
| <b>G</b>       | 20%                 |

**Les critères sélectionnés par la SCPI sont :**

**Pilier environnemental**

- Consommation d'énergie annuelles en énergie finale
- Mise en place d'une Gestion technique du bâtiment
- Energie renouvelable
- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Actions permettant la réduction des consommations d'eau
- Système de gestion du tri des déchets
- Mise à disposition d'un compost
- Surface végétalisée
- Indicateur de Biodiversité
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Certification du bâtiment

### **Pilier social**

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Actions de promotion de la mobilité douce
- Action de réduction des nuisances sonores
- Contrôle de la qualité de l'air
- Contrôle de la qualité de l'eau potable
- Services mis à disposition des usagers
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap

### **Pilier gouvernance**

- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Action d'adaptation secondaires menées
- Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG
- Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers
- Part de répondant au questionnaire de satisfaction
- Signature d'une annexe environnementale avec les locataires

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

#### **Objectif environnemental**

La SCPI Aestiam Horizon cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, et a pour objectif l'amélioration de la gestion des déchets. La SCPI souhaite également valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par l'intermédiaire d'infrastructures et d'action in situ.

#### **Objectif social**

La SCPI Aestiam Horizon s'engage pour la santé et le confort de ses usagers en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs, et cherche à en améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. Enfin, la SCPI a pour objectif d'améliorer la mobilité de ses usagers par l'intermédiaire d'actions de promotion de la mobilité douce, et en prenant en compte la proximité des transports en commun.

#### **Objectif de gouvernance**

La SCPI Aestiam Horizon s'engage pour améliorer la résilience de ses actifs face au changement climatique. Elle réalise une étude spécifique pour déterminer les risques climatiques qui menacent son activité, et cherche à mettre en œuvre des solutions pour les réduire. D'autre part, la SCPI a pour objectif l'implication des différentes parties prenantes à travers une démarche de sensibilisation aux enjeux ESG. Enfin, la SCPI a pour objectif de gérer durablement la chaîne d'approvisionnement à travers un critère d'évaluation sur l'engagement des prestataires immeuble à des clauses ESG

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 la note seuil fixé lors de l'audit.

- ✓ **Année 1 : focus sur la Gouvernance et les données Energie & Carbone**
- ✓ **Année 2 : focus Résilience & Eau & Santé**
- ✓ **Année 3 : focus Biodiversité & Mobilité douce**

***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

La SCPI Aestiam Horizon considère que les investissements ne causent pas de préjudice aux objectifs d'investissement durable car les actifs immobiliers en phase d'acquisition sont soumis à l'analyse ESG. De plus, le property management est engagé dans une démarche de prévention et de gestion des risques liés à la durabilité et définit des plans d'actions visant à diminuer la vulnérabilité des actifs de la SCPI.

***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Dans la logique « Best-in-progress » de la SCPI, une amélioration de la performance des actifs, sans définir d'exclusion fondée sur les principales incidences négatives.

***Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?***  
**Description détaillée :**

SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers en directs pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*



**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

☐ Oui

☒ Non



**Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

La stratégie d'investissement vise à constituer de manière directe un patrimoine immobilier principalement de bureaux et de locaux commerciaux situés à Paris, en Région Parisienne, en Régions et dans les métropoles européennes.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Conjointement à la stratégie d'investissement existante, la société a défini une stratégie ISR ainsi qu'une méthodologie d'analyse ESG et de sélection pour les actifs immobiliers.

- ***Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Compte tenu de l'approche Best in progress, il n'existe pas de contrainte d'investissement à l'acquisition d'un actif qui pourrait l'empêcher d'atteindre ses objectifs ESG.

- ***Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal.

- ***Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?***

Non applicable : la SCPI **Aestiam Horizon** détient uniquement des immeubles locatifs en direct.



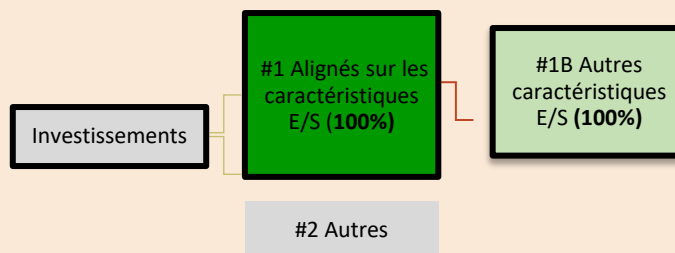
**Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

L'ensemble des immeubles fait l'objet d'une notation E, S et G basée sur la grille d'évaluation ISR.

Cette notation engendre un alignement à 100% sur les caractéristiques E/S. L'alignement à 100% ne signifie pas que 100% des immeubles sont vertueux au regard des caractéristiques E/S. L'objectif est l'amélioration continue de la note ESG de l'actif immobilier via la mise en place d'un plan d'amélioration à horizon de 3 ans à minima pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil fixée préalablement.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux (**0%**) ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables (**100%**).

### ● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

La SCPI n'utilise pas de produits dérivés.



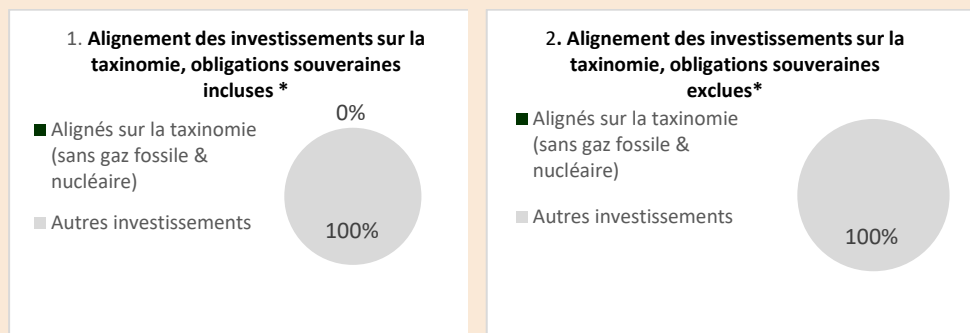
### **Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SCPI ne s'est pas fixée d'objectif environnemental aligné avec la taxinomie de l'Union Européenne.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

**Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines \* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.**



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

 Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La **SCPI** ne définit pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.



● **Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La **SCPI** ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.



● **Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?**

La **SCPI** ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



● **Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Aucun investissement.



● **Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

La SCPI ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales.

● **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

● **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

[AESTIAM | Aestiam Horizon](#)