



REPUBLIQUE FRANCAISE

# Aestiam Horizon

RAPPORT EXTRA-FINANCIER

2025

# « 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
Indicateurs extra-financiers	6
Note ESG à l'échelle du fonds	7
Synthèse du patrimoine	8
Actifs les plus significatifs	9
Nos indicateurs	10
La progression ESG	11
Le plan d'action de la deuxième triennale	12
Lexique	14

### Cher Associé,

Au terme de sa première période triennale, Aestiam Horizon a atteint l'ensemble de ses objectifs. En trois ans, le score ESG du portefeuille a progressé de 21,3 points afin d'atteindre 37,5, illustrant une trajectoire d'amélioration continue de la performance extra-financière. A la suite d'un audit, le label ISR a été renouvelé pour une nouvelle période de trois ans, ce qui confirme la dynamique entreprise et la solidité du dispositif déployé.

Cette première période de trois ans a été marquée par un effort structurant porté sur la collecte, la fiabilisation et l'harmonisation des données extra-financières, avec une forte hausse des taux de collecte sur l'ensemble des thématiques ESG. Elle s'est également traduite par le plein engagement de 100 % des parties prenantes (locataires, gestionnaires internes et externes) mobilisées dans une démarche assumée d'amélioration continue de la performance extra-financière du portefeuille.

Forte de ces acquis, Aestiam Horizon ouvre une deuxième période triennale (2026-2028) avec des objectifs de poursuite et d'amplification des efforts engagés, notamment en matière de qualité des données, d'implication des parties prenantes et de sobriété énergétique.

*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 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). Attribué à Aestiam Horizon en 2023, puis renouvelé pour trois ans en 2026 à l'issue d'un audit AFNOR conduit selon un référentiel strict, il

témoigne de l'engagement durable de la SCPI.

Aestiam intègre ainsi pleinement les exigences ESG dans le but d'éviter l'obsolescence des immeubles, d'améliorer leur résilience, d'assurer la pérennité des revenus et d'optimiser la performance financière des investisseurs à long terme.

## • Les moyens mis en œuvre

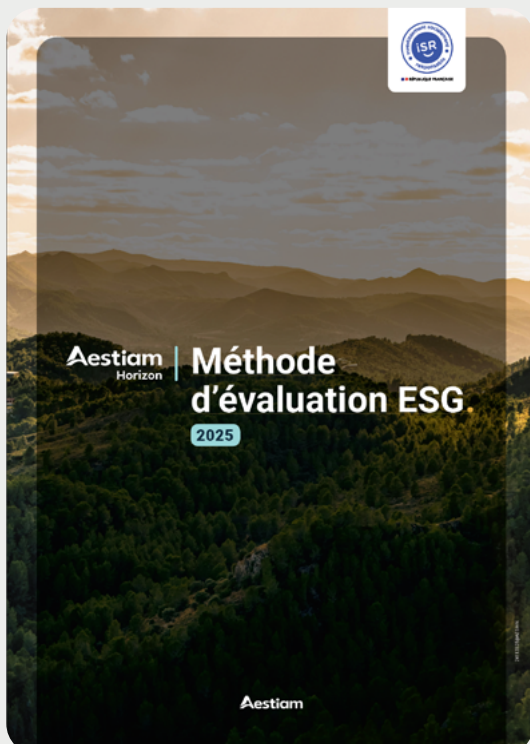
Aestiam s'engage à sensibiliser ses collaborateurs et partenaires aux enjeux ESG, impliquant l'ensemble des équipes dans sa démarche responsable. L'objectif est de développer une stratégie ESG cohérente et structurée, portée tant par la société de gestion que par ses SCPI, afin d'intégrer pleinement 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 m<sup>2</sup>. 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 ESG

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Cette démarche est progressive et les actifs les plus énergivores sont priorités.



## 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

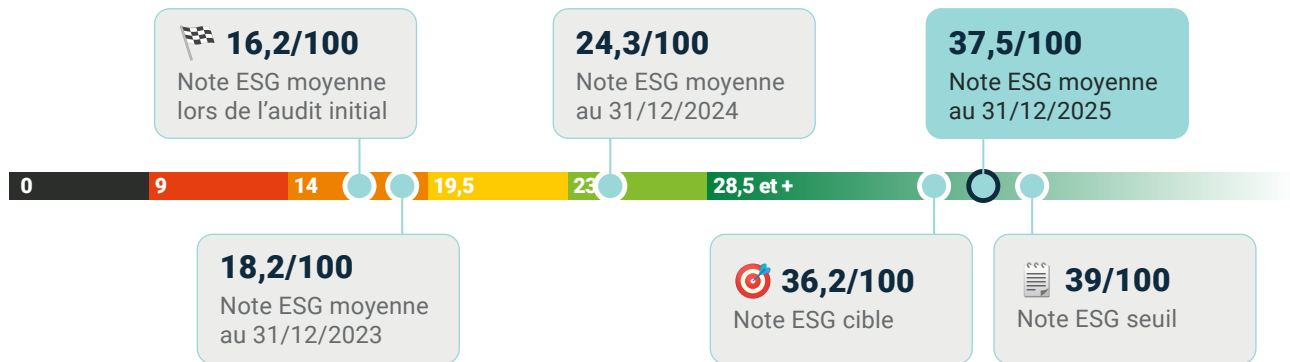
Chaque actif a donc été analysé au travers d'une grille ESG regroupant 26 critères sur les thématiques suivantes :



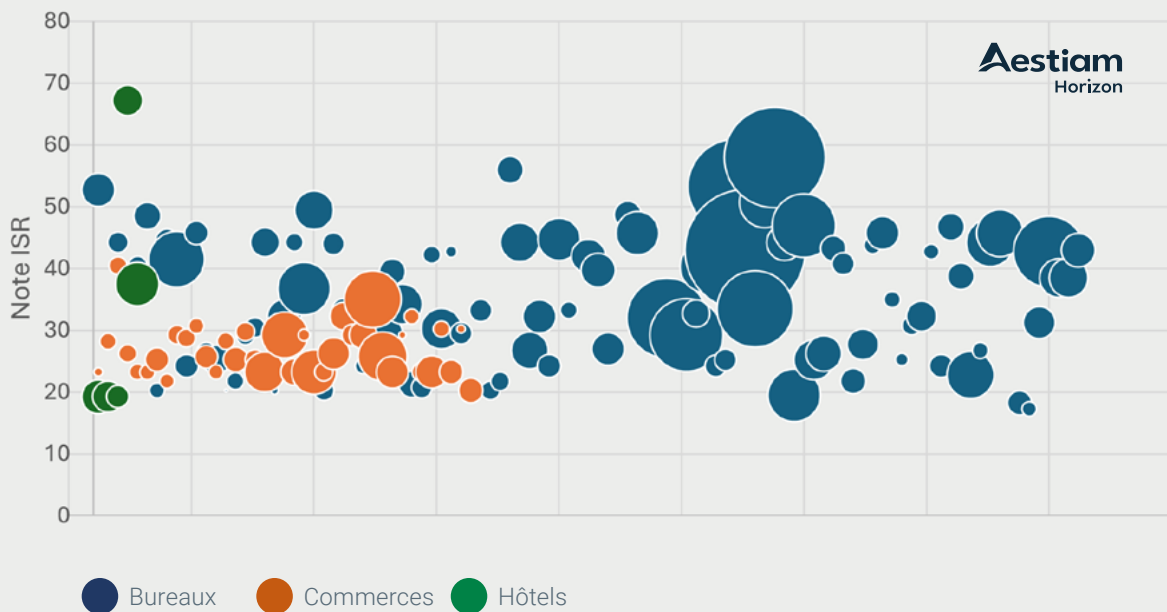
Environnement	Social	Gouvernance
<p><b>Énergie :</b> Consommation énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>/an</p> <p><b>Critères obligatoires</b></p>	<p><b>Mobilité :</b> Nombre de lignes de transport en commun à proximité du bien</p>	<p><b>Gestion de la chaîne d'approvisionnement :</b> Part de contrats de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

# Notes ESG à l'échelle du fonds

Chaque actif est noté sur 100, pondéré selon les piliers ESG. La note ESG moyenne du fonds au 31/12/2025 était de 37,5/100, en progression par rapport à la note initiale qui était de 16,2/100.



## Répartition des notes ISR en 2025 - 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 50/100, et ceux entre 20/100 et 30/100. Cette divergence s'explique par l'exhaustivité des données de consommation énergétique.
- Si l'on regarde par typologie, on observe que la moyenne de la typologie bureaux se trouve à 40/100, la moyenne de la typologie commerces est à 27/100 et celle de la typologie Hôtels est à 34/100.

**La performance du parc est donc conforme à la note cible définie au début de la triennale et permet à la SCPI Aestiam Horizon de remplir ses objectifs pour la première triennale.**

# Synthèse du patrimoine

AU 31/12/2025

**380** M€

de capitalisation

**158 577** m<sup>2</sup>

de surface gérée

**146**

Immeubles étudiés

**26**

ESG

Critères ESG étudiés

**+10**

ESG

Thématiques sélectionnées






**220**

Locataires



# ● Actifs les plus significatifs






## Les 5 actifs les plus importants en valeur

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2025
Capellen	38/40 Parc d'Activité de Capellen	27,25	43,0 
Noisy Le Grand	32 Avenue du Pavé Neuf	21,0	58,0 
Balma	2/4 Avenue de Galilée	27,25	53,25 
Paris	6 rue d'Uzes	16,5	32,0 
Limoges	8 Rue Théophile Gramme	12,5	33,50 

## Les 5 actifs les plus performants

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2025
Belle-Eglise	17 Rue Nationale	62,5	67,25 
Noisy Le Grand	32 Avenue du Pavé Neuf	21,0	58,0 
Nantes	3 Rue de la Rainière	15,0	56,0 
Balma	2/4 Avenue de Galilée	27,25	53,25 
Nantes	34 Quai Magellan	14,0	52,75 

## Les 5 actifs les moins performants

Ville	Adresse	Note ESG initiale	Note ESG 2025
Montivilliers	6 Rue des Verdiers	7,0	17,25 
Boulogne-Billancourt	3 Rue Nationale	7,0	18,25 
Mons (Belgique)	Rue des Arbalestriers 112	9,5	19,25 
Saint-Herblain	2 Impasse Serge Reggiani	13,0	19,50 
Pantin	14 Rue Scandicci	12,0	20,25 

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/m<sup>2</sup>)\*

96 kWh/m<sup>2</sup>/an\*\*

128,4 kWh/m<sup>2</sup>/an\*\*\*

Émissions de GES (kgeq.CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)\*

8 kgeq.CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

11,5 kgeq.CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>\*\*\*\*

### 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/Enseignement/Locaux d'activités (81 %), Commerces (16 %) et Hôtels/Séminaires (3 %)

\*\* Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents, sur plus de 75 actifs

\*\*\* D'après le baromètre de la performance énergétique l'OID 2024

\*\*\*\* D'après le baromètre de l'OID 2024

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)

100%

Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG

> 1 action

# La progression ESG, étape par étape

16,2/100

Note initiale

## Cadrage de la démarche ISR

Définition du référentiel d'évaluation ESG (grille d'évaluation), collecte des données de référence et mise en place des premières communications

23,7/100

## Formalisation des engagements ESG

+7,5 pts

Signature de contrats d'engagement ESG avec l'ensemble des parties prenantes opérationnelles : Asset Managers, Property Managers et Gestionnaires Techniques.

26,0/100

## Enquête de satisfaction auprès des locataires

+2,3 pts

Mise en place d'une enquête pour évaluer le niveau de satisfaction des locataires.

27,3/100

## Sensibilisation des locataires aux éco-gestes

+1,3 pts

Diffusion d'un guide des bonnes pratiques environnementales à l'ensemble des locataires.

27,9/100

## Distribution d'une procédure Chaleur / Inondation

+0,6 pts

Déploiement d'une procédure opérationnelle face aux risques climatiques.

34,0/100

## Déploiement du suivi énergétique (Deepki)

+6,1 pts

Intégration et mise à jour quotidienne des données de consommation énergétique via la plateforme Deepki, permettant un pilotage fin de la performance environnementale du parc.

Note minimale à obtenir : 36,2/100

37,0/100

## Cartographie de la performance énergétique du patrimoine

+3,0 pts

Collecte et intégration des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) pour une vision complète de l'empreinte énergétique du patrimoine

37,5/100

## Mise en place des outils de collecte terrain

+0,5 pts

Création de 5 questionnaires standardisés à destination des gestionnaires techniques, permettant une remontée structurée et vérifiable des données ESG terrain.

37,5/100

Note finale (+21,3 pts)

## Autres actions (hors gain de points)

Mise en place du plan d'action, préparation des audits, formation des associés, reporting et communication réglementaire (Rapport extra-financier, Code de transparence...)

Note seuil à atteindre : 39/100

# Le plan d'action de la deuxième triennale

Pour cette nouvelle triennale, nous renforçons notre engagement social et adaptons notre stratégie : le pilier Social voit son poids augmenter de 20 % à 30 %, reflétant nos ambitions croissantes en la matière. Cette augmentation est compensée par une réduction équivalente du pilier Gouvernance (de 30 à 20%). Le pilier Environnemental demeure notre axe central avec 50 % de la pondération.

Les objectifs sont toujours en ligne avec ceux de la première triennale. La grille est ainsi maintenue dans ses grands équilibres, afin de poursuivre les efforts engagés au cours des trois premières années. Certains ajustements restent néanmoins nécessaires.

	Suppressions	Ajouts/Mise en place	Modifications
<b>Harmonisation</b> (plus de différence selon les typologies)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de covoiturage (0 identifié à date)</li> <li>Salle de sport (2 identifiés à date)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide mobilité douce</li> <li>Tisanerie/ Zone de chargement/ Ascenseur</li> </ul>	
<b>Environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation d'une analyse de cycle de vie du bâtiment (0 identifié à date)</li> <li>Consommation annuelle d'eau</li> <li>Suivi de la production des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indicateur de Biodiversité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place ou identification d'une GTB (passer de « G » à « E »/ 7,5 points)</li> </ul>
<b>Social</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Action de réduction des nuisances sonores (double/ triple vitrages, isolation toiture/ façade)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacer les « au-delà de la réglementation et réglementaire » par « oui et non » pour que cela soit plus facilement identifiable pour les indicateurs PMR</li> </ul>
<b>Gouvernance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actions prioritaires et secondaires menées sauf la procédure de gestion des risques naturels</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Remplacer les « au-delà de la réglementation et réglementaire » par « oui et non » pour que cela soit plus facilement identifiable pour les indicateurs PMR</li> </ul>

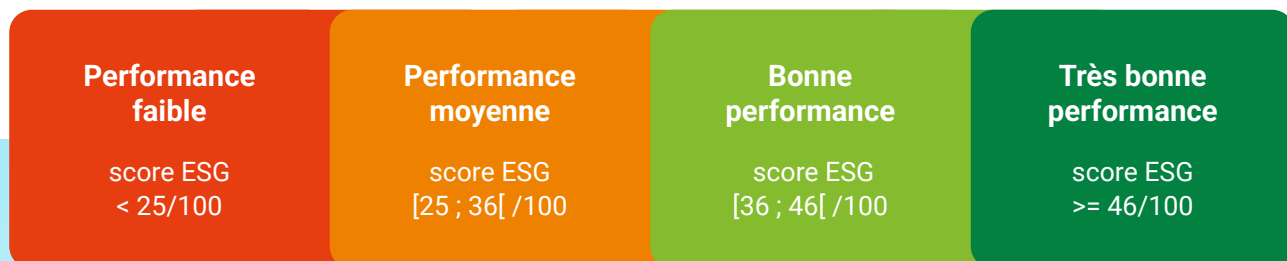
## La nouvelle note de départ pour la période 2026/2028 est de 34,6.

Cette note de départ de 34,6 résulte de l'application de la nouvelle pondération des piliers ESG (E : 50 %, S : 30 %, G : 20 %), ainsi que de l'ajout et de la suppression de certains critères afin de mieux refléter la stratégie extra-financière du fonds, ce qui recalibre mécaniquement le score par rapport à la note finale de 37,5 obtenue sous l'ancienne grille. **L'objectif principal pour Aestiam sera d'atteindre la note seuil de 45 avant le 31/12/2028.**



Le patrimoine d'Aestiam Horizon étant composé de plus de 150 actifs avec une forte concentration des notes et des performances ESG, le plan d'action est donc défini par regroupement d'actifs.

Une analyse a donc été faite en prenant les actifs représentatifs des 3 grilles. Ainsi, les actifs sont regroupés en 4 groupes d'actifs types :



# ● Lexique

<b>Best-In-Class</b>	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.
<b>Best-In-Progress</b>	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.
<b>Biodiversité</b>	Désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent.
<b>CRREM ou Carbon Risk Real Estate Monitor</b>	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.
<b>Ecosystème</b>	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.
<b>ENR</b>	Production d'énergie renouvelable
<b>ESG</b>	Environnement – Social – Gouvernance
<b>ISR</b>	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.
<b>OID</b>	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.
<b>RSE</b>	Responsabilité Sociale de l'Entreprise



[www.aestiam.com](http://www.aestiam.com)

[scpi@aestiam.com](mailto:scpi@aestiam.com) – 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 Paris 337 646 764**  
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**  
Agrément AMF n° **GP-14000024** du 11 juillet 2014 , mis à jour le 4 juin 2024