

Rapport extra-financier.

2023

Sommaire.

- 4. Les mots de l'équipe dirigeante**
- 7. Présentation du label ISR**
- 8. Objectifs du fonds – engagements ESG**
- 9. Méthode d'évaluation ESG**
- 11. Décret Tertiaire**
- 12. Les actions ESG**
- 15. Indicateurs extra-financiers**
- 16. Synthèse du patrimoine**
- 17. Notes ESG à l'échelle du fonds**
- 21. Conception des plans d'actions**
- 22. Les actifs les plus importants en valeur**
- 28. Les actifs les plus performants**
- 34. Les actifs les moins performants**
- 40. Bilan carbone d'Aestiam**
- 43. Glossaire**



Les mots de l'équipe dirigeante.



Près de deux ans après la labellisation ISR du fonds Aestiam Placement Pierre, c'est toujours avec autant de fierté que nous vous présentons, au sein de ce rapport, nos avancées en termes de performance extra-financière et de durabilité. La stratégie ESG du fonds est désormais pleinement intégrée dans nos process de gestion et d'acquisition, et est également portée et insufflée par davantage de collaborateurs de la société de gestion. Une réussite à différents niveaux, que l'on souhaitera poursuivre au cours des prochaines années.

Pierre Ballu
*Directeur Général
Adjoint Pôle Immobilier*

Aestiam
Placement Pierre



REPUBLIQUE FRANCAISE

L'engagement d'Aestiam en faveur de l'immobilier durable



Laurent LE
Président

Les performances extra-financières de la SCPI Aestiam Placement Pierre illustre les engagements de la société de gestion en matière d'ESG (Environnement, Social et Gouvernance). Le label ISR permet de formaliser notre approche : intégrer les considérations environnementales dans nos décisions de gestion, mais aussi prendre en compte les enjeux sociétaux propres à nos actifs et renforcer nos relations avec nos partenaires. Aestiam gère des SCPI et des immeubles depuis des décennies. Nous sommes convaincus que la prise en compte des critères ESG constitue un levier de la performance durable.

La nécessité de changer les pratiques

Les défis environnementaux actuels, tels que le changement climatique, l'érosion de la biodiversité et la raréfaction des ressources naturelles, exigent une transformation profonde des pratiques économiques et sociétales. Ces phénomènes posent des risques systémiques susceptibles de perturber durablement nos économies et nos sociétés, compromettant ainsi la viabilité des investissements présents et futurs.

La réglementation évolue pour répondre à ces enjeux. Au niveau européen, des directives telles que la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et la CS3D (Corporate Sustainability Due Diligence Directive) obligent les entreprises à intégrer de manière structurelle la durabilité et la responsabilité sociétale dans leur gestion. Ces règles touchent directement les grandes entreprises, mais aussi les PME qui font partie de leur chaîne d'activité.

En France, le secteur immobilier est particulièrement concerné, représentant 45 % de la consommation énergétique et générant près de 27 % des émissions nationales de gaz à effet de serre. La rénovation

énergétique du parc immobilier existant est cruciale, d'autant plus que celui-ci ne se renouvelle qu'à hauteur de 1 % par an. Des dispositifs tels que MaPrimeRénov' ont été renforcés en 2024 pour encourager les rénovations d'ampleur, avec une enveloppe budgétaire augmentée de 1,6 milliard d'euros.

Les gestionnaires immobiliers intègrent de plus en plus ces considérations environnementales et sociétales dans leurs processus. Depuis l'émergence du label ISR en 2020, près de 30 % des fonds immobiliers intègrent désormais une démarche ESG structurée, avec une majorité adoptant une approche «Best-In-Progress», visant à améliorer la performance ESG des actifs sur une période de trois ans.

En incorporant ces évolutions dans leurs stratégies, les acteurs du secteur immobilier contribuent à la création d'une valeur verte et résiliente, répondant aux attentes environnementales tout en assurant des performances financières durables.





REPUBLIQUE FRANCAISE

Présentation du label ISR

Le label ISR (« Investissement socialement responsable ») dédié à l'immobilier est un label d'Etat créé en 2020 et avec l'objectif de permettre aux épargnants d'identifier les fonds immobiliers, à l'instar des SCPI qui mettent en œuvre une politique dédiée au développement durable.

Le label ISR est ainsi attribué selon un cahier des charges exigeant et est octroyé aux acteurs qui ont développé une politique et une méthodologie qui s'appuient sur des critères dits « ESG » (Environnemental, Social et Gouvernance).

Ce label peut être décerné par différents organismes indépendants.

Depuis le début d'année 2023, Aestiam Placement Pierre, votre SCPI, a obtenu le label ISR après un audit de l'AFNOR (Association Française de Normalisation).

Un acteur historiquement engagé

Acteur historique dans le secteur de l'épargne immobilière, notre première SCPI a été créée en 1964. Aestiam porte dans son ADN la volonté de valoriser l'épargne des actionnaires et d'assurer la pérennité de leurs revenus à moyen et long terme. Ainsi, face aux bouleversements que porte le changement climatique et la nécessité de transformer nos modèles économiques, nous sommes convaincus que l'intégration de critères environnementaux et sociaux, mais également de bonne gouvernance, permettront de garantir à nos actionnaires et associés le maintien de la performance financière à moyen et long terme.

Cette mission nous conduit, d'une part, à transformer l'existant pour le rendre plus résilient face aux aléas climatiques, tout en réduisant son impact environnemental. D'autre part, elle nous engage à investir dans des bâtiments qui intègrent, dès leur conception et dans leur usage, des dimensions à la fois environnementales et sociales.



Objectifs du fonds – engagements ESG

Afin d'inscrire et d'engager Aestiam dans la voie de la transition énergétique et écologique, et suite à la labélisation ISR du fonds Aestiam Placement Pierre, la Société de Gestion prendra en compte pour la SCPI des caractéristiques extra-financières portant sur les enjeux climatiques, la biodiversité, les enjeux sociaux et de gouvernance. À ce titre, des indicateurs de suivi de ces caractéristiques seront mis à disposition des investisseurs annuellement.

Dans le cadre de cette labellisation, les objectifs extra-financiers recherchés sont les suivants :

Objectif environnemental.

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

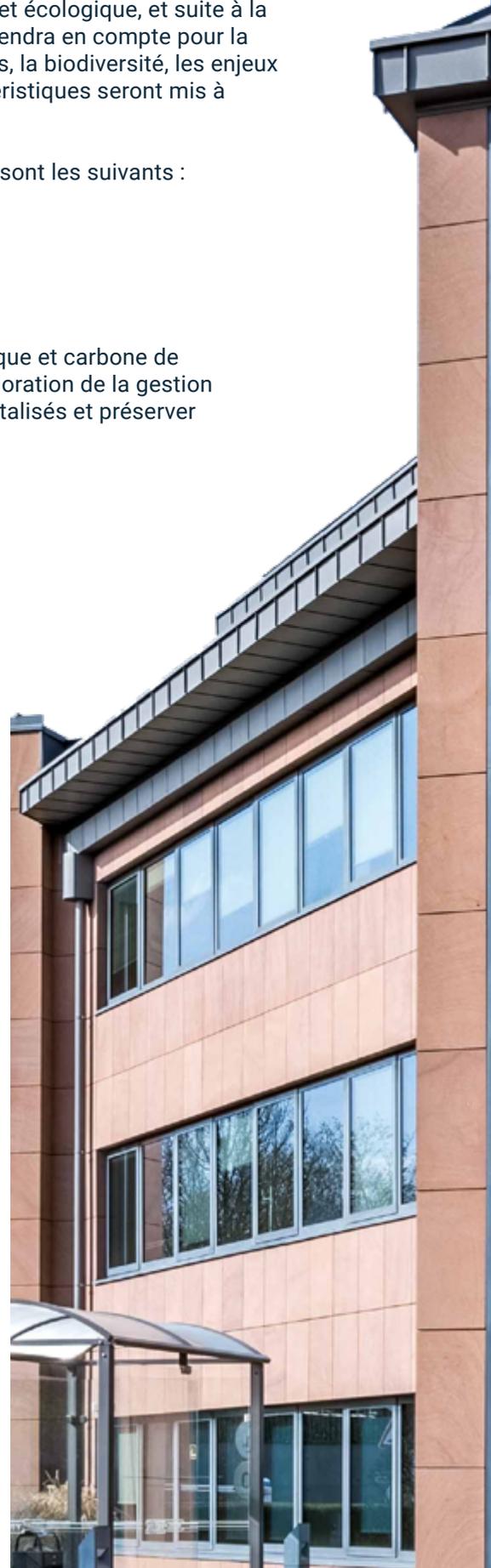
Objectif social.

Aestiam Placement Pierre 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 assurant la plus grande proximité possible aux transports en commun.

Objectif de gouvernance.

Aestiam Placement Pierre 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.

La démarche ISR a pour ambition l'amélioration continue de la note ESG de l'actif immobilier via la mise en place d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans a minima pour les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil fixée préalablement.



Méthode d'évaluation ESG

La méthode d'évaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site d'Aestiam à l'adresse suivante : [Aestiam Placement Pierre](#).

Elle est réalisée sur la base d'une grille définie par la Société de Gestion, disposant d'une note pour chacun des indicateurs E, S et G. La note ESG globale est obtenue en calculant la moyenne pondérée sur chacun des trois indicateurs E, S et G.

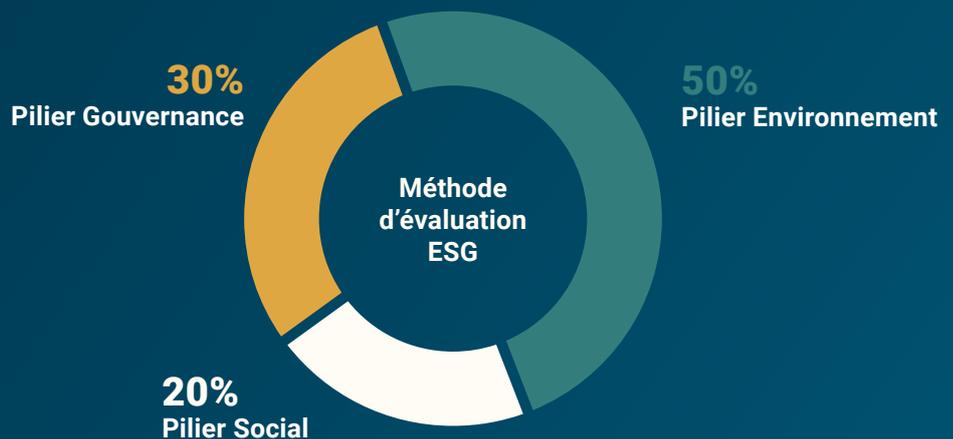
Dans le cadre de la stratégie d'investissement, seront pris également en compte, dans le processus décisionnel, des critères extra-financiers ESG/ISR tels que :

- L'impact sur l'environnement : l'énergie, le carbone, la consommation d'eau, la gestion des déchets, la biodiversité, les certifications du bâtiment ;
- L'impact social : la mobilité, la santé et le confort des occupants ;
- La gouvernance : la gestion de la chaîne d'approvisionnement, la résilience et la considération des locataires.

La méthodologie d'évaluation est détaillée dans le document « Méthodologie d'évaluation ESG » à destination des investisseurs. Une note finale est attribuée à chaque actif, calculée comme la pondération entre trois notes E, S et G. Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est systématiquement évalué en fonction du référentiel défini par la Société de Gestion.

Les actifs immobiliers dont la note ESG finale est inférieure à la note minimale feront l'objet d'un plan d'amélioration à moyen terme (3 ans). Celui-ci devra permettre d'atteindre la note minimale ou d'augmenter la note finale d'au moins 20 points, afin d'améliorer 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 a minima le maintien de la note ESG finale. Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI.



Moyens mis en oeuvre

Aestiam cherche à participer à la diffusion des enjeux ESG dans son environnement professionnel, des collaborateurs à l'ensemble des parties prenantes qui forment l'écosystème d'Aestiam. Au sein de 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 un analyste RSE et développement durable.

L'objectif est de construire une démarche et une stratégie ESG cohérente et structurante pour la société de gestion et les différents fonds.

Par ailleurs, Aestiam s'est également 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 pour développer sa démarche d'investissement responsable. Cet accompagnement a pour objectif de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux ESG des collaborateurs d'Aestiam. En outre, dans le cadre de l'application du décret tertiaire (page 11), et afin de collecter les données de consommation d'énergie et carbone des immeubles sous gestion de plus de 1 000 m², Aestiam utilise la plateforme SaaS Deepki Ready, qui propose une solution fondée sur la data intelligence. Enfin, l'approche d'Aestiam est d'inciter ses partenaires à s'engager dans une démarche de développement durable et à prendre en compte les enjeux extra financiers dans leur propre gestion.



Décret tertiaire.

L'application dès 2021 du décret tertiaire a conduit Aestiam à collecter les données de consommations pour les bâtiments sous gestion assujettis au dispositif. Ce travail, mené de concert avec l'équipe de gestion immobilière et nos locataires, à travers les services proposés par Deepki, nous assure une meilleure connaissance de notre patrimoine pour mettre en application les solutions les plus adaptées.

En chiffres (au 30/06/2024) :

189

↳ bâtiments gérés par Aestiam, soit plus de 370 003 m², sont assujettis au décret tertiaire pour plus de 510 locataires.

79

↳ actifs d'Aestiam Placement Pierre sont soumis à cette réglementation et plus de 214 EFA ont été créées.

En 2023/2024,

↳ le total des émissions connues pour l'ensemble des bâtiments assujettis s'élève à 1454 tCO₂eq.

La performance énergétique et carbone est connue pour plus de

70%

↳ des bâtiments assujettis à cette réglementation. Certains locataires ont fait le choix de renseigner eux-mêmes leurs consommations.

Décret tertiaire ou DEET (2019) : Le dispositif éco-énergie tertiaire impose aux propriétaires et aux preneurs à bail une réduction des consommations énergétiques progressive pour les bâtiments tertiaires de plus de 1000 m². Les réductions prévues sont de -40% à 2030, -50% à 2040 et -60% à 2050 par rapport à une année de référence ou un seuil défini par arrêté.

L'objectif de cette réglementation est de (i) maîtriser la demande d'énergie des bâtiments tertiaires et (ii) favoriser l'efficacité de chaque bâtiment.

Les Actions ESG.

E

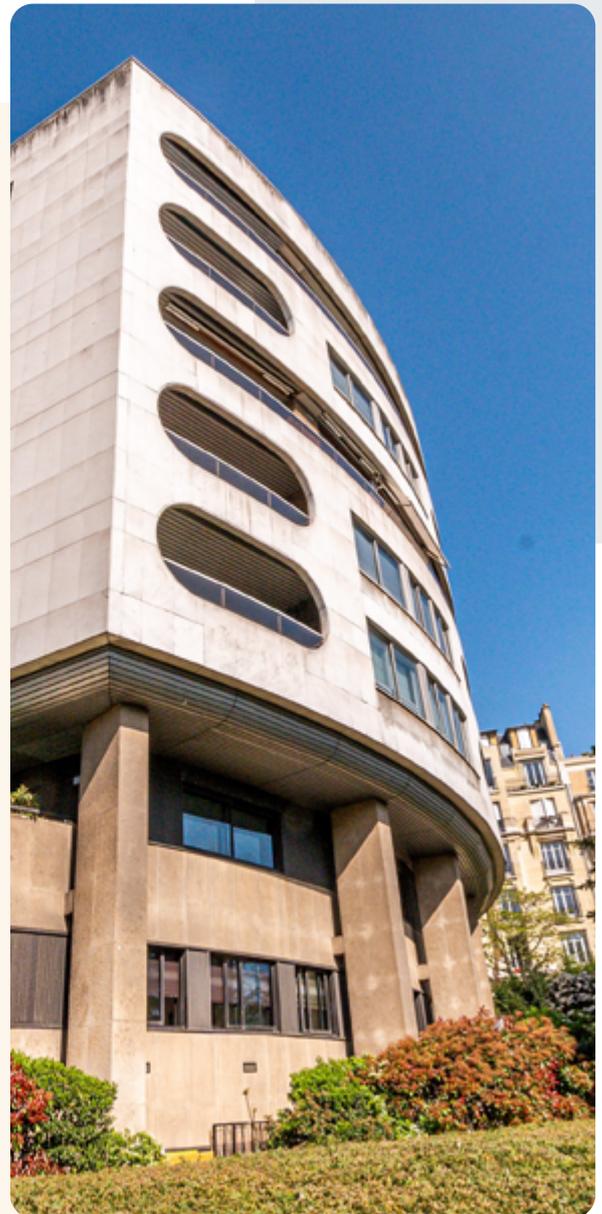
Environnementales

- **Performance énergétique et carbone :**

L'assujettissement au décret tertiaire puis le développement d'une politique environnementale ont conduit Aestiam à recenser et à récupérer les données de consommations énergétiques des bâtiments de plus de 1000 m² et sous la gestion d'Aestiam Placement Pierre. Néanmoins, la taille du patrimoine d'Aestiam ne nous permet pas de couvrir l'ensemble du patrimoine. Ainsi, afin de s'assurer de la cohérence des plans d'actions et pour prioriser les travaux pour les actifs les plus énergivores, la société de gestion continuera son travail de collecte dans les prochains mois et les prochaines années.

- **Biodiversité :**

Au-delà du dérèglement climatique, la chute drastique ces dernières décennies d'espèces végétales et animales portent un risque substantiel sur nos économies. Rappelons que la « nature » fournit des ressources et des bienfaits. Comme le rappelle le Forum Économique Mondial, plus de la moitié du produit intérieur brut (PIB) mondial dépend ainsi des services et ressources offerts par la nature. La préservation des écosystèmes qui environnent les actifs sous gestion est un enjeu qui nous semble aussi important que la lutte contre le dérèglement climatique. Ainsi, nous avons pour objectif de maintenir un certain niveau de végétalisation sûr et autour de nos immeubles, et d'entreprendre des actions directes, à travers une gestion écologique des espaces verts, en recensant les différentes espèces qui composent l'écosystème environnant de l'actif, puis en entreprenant des actions concrètes comme l'installation de maisons à insectes, de ruches, ou de nichoirs à oiseaux.



S

Sociales

• Favoriser les mobilités douces :

Le transport est l'activité qui contribue le plus aux émissions de gaz à effet de serre (GES) de la France. Ainsi, la décarbonation de nos activités passe nécessairement par la prise en compte des enjeux de mobilité. L'objectif est de favoriser toutes les alternatives possibles à la voiture individuelle, qui reste la principale source d'émissions de gaz à effet de serre du secteur des transports (plus de 53 %). Ces alternatives seront analysées à l'investissement, sous le prisme de la proximité avec une ligne de transport en commun et l'application d'une méthodologie afin d'éviter de surpondérer les actifs en métropole. Toutefois, la société de gestion n'a pas d'impact sur la présence ou non d'une ligne de transport en commun. Dès lors, lorsque l'actif le permet, des actions concrètes – et utiles – pour l'utilisateur seront mises en place, notamment via les modes de déplacement électrique. Aestiam souhaite en effet profiter de l'effet d'aubaine autour des véhicules électriques, voitures comme vélos, pour installer et mettre à disposition des zones équipées dédiées. La promotion du covoiturage et/ou d'aides financières sera également réfléchi.



G

De gouvernance

• Résilience du patrimoine :

Les récentes canicules et sécheresses, le déficit hydrique ou les différents feux de forêt à travers le monde en 2022 illustrent d'ores et déjà les effets du changement climatique. Ces risques sont imprévisibles et peuvent avoir un impact majeur tant sur les actifs immobiliers que sur les usagers du bâtiment. Dès lors, l'augmentation de la gravité et de la récurrence des catastrophes naturelles peut entraîner une dévalorisation de l'actif. Certains aléas peuvent nécessiter des travaux d'aménagements afin d'assurer la pérennité du bâti (inondations, fortes pluies, vagues de chaleur, ...). Pour identifier ces risques et leurs niveaux, l'intégralité du patrimoine a été diagnostiquée via l'outil Bat-Adapt, mise à disposition par l'observatoire de l'immobilier durable (OID), qui se base sur une analyse croisée de l'exposition climatique des bâtiments et de l'analyse de sensibilité.



• Gestion de la chaîne d'approvisionnement :

Les récentes démarches (décret tertiaire, élaboration de notre politique environnementale et labellisation ISR du fonds Aestiam Placement Pierre) qui ont animé la vie de la SGP ces derniers mois, ont

mis en évidence la nécessité de renforcer notre relation avec nos parties prenantes. Les différentes remontées d'informations ou les travaux que nous allons enclencher nous ont convaincus dans la nécessité d'intégrer nos locataires, mais aussi nos property managers dans notre démarche. Nous avons pour objectif dans les prochaines années de faire signer des contrats de prestataires immeubles incluant des clauses ESG.

Indicateurs extra-financiers

Chaque actif a donc été monitoré au travers d'une grille ESG regroupant 26 critères

Environnement	Social	Gouvernance
<p>Énergie : Consommation énergétique en kWhEF/m²/an <i>(critères obligatoires)</i></p>	<p>Mobilité : Nombre de lignes de transport en commun à proximité du bien</p>	<p>Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager) <i>(critères obligatoires)</i></p>
<p>Carbone : Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO₂/m²/an <i>(critères obligatoires)</i></p>	<p>Santé & confort : Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air du bâtiment</p>	<p>Résilience : Cartographie des risques climatiques</p>
<p>Eau : Consommation d'eau en m³/m²/an</p>		<p>Considération des locataires : Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers et monitoring du % de répondant</p>
<p>Déchets : Nombre de flux de déchets collectés au sein de l'actif</p>		
<p>Biodiversité : Part de la surface végétalisée et monitoring des actions</p>		
<p>Certification : Certification du bâtiment</p>		

Synthèse du patrimoine

400^{M€}
de capitalisation

+10
Thématiques
sélectionnées

26
Critères étudiés

155
Immeubles étudiés
pour 288 baux

168 000^{M²}
de surface gérée

Chaque actif est noté sur 100, pondéré selon les piliers ESG

18/100

Note ESG moyenne
pour la typologie Bureau

32/100

Note ESG moyenne pour
la typologie Hotel

14/100

Note ESG moyenne pour
la typologie Commerce

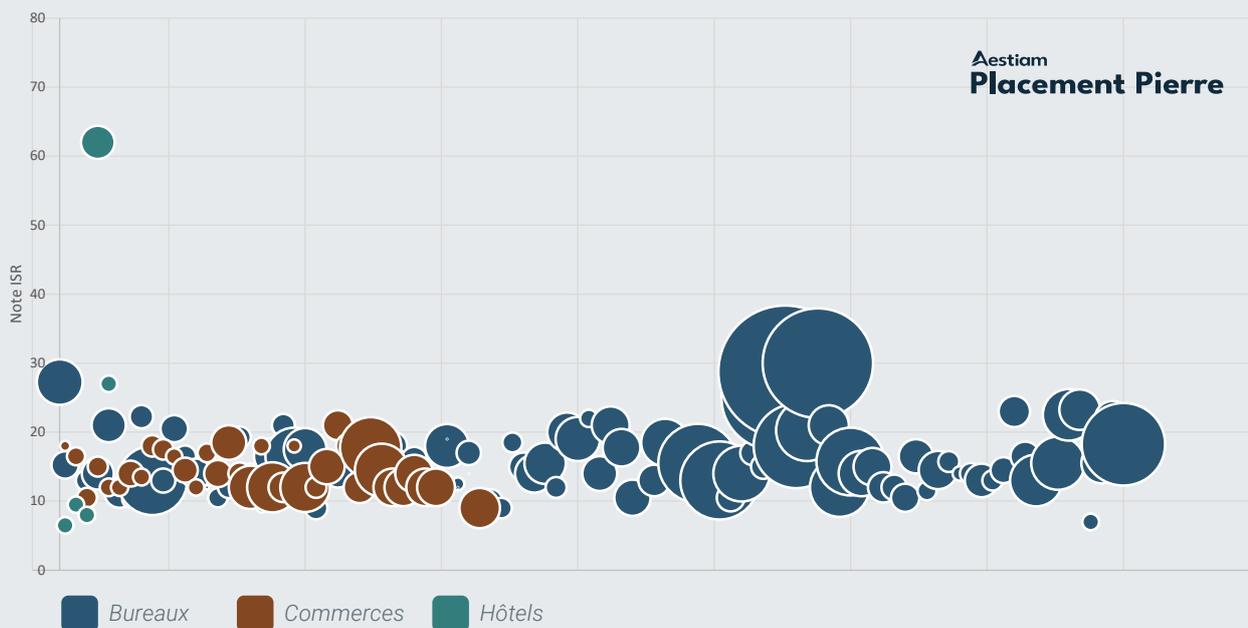
39/100

Note ESG cible pour
toutes les typologies

Notes ESG à l'échelle du fonds.

Reporting 2024 sur l'année 2023

Répartition notes ISR - 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 point donne plusieurs informations :

- On constate que la majorité du parc à une note ESG située entre 10/100 et 20/100, tandis que les actifs les plus importants en valeur oscille entre 15/100 et 30/100.
- Si l'on regarde par typologie, on observe que la moyenne de la typologie Bureaux se trouve à 19/100 ■, la moyenne de la typologie Commerces est à 14/100 ■ et celle de la typologie Hôtels est à 38/100 ■.
- Un actif sort du lot. Il s'agit du Chateauform' de St-Just situé à Belle-Église. Véritable havre de paix, ce lieu accueillant des séminaires, est en pratique le plus performant (avec une note de 62,5/100). Il est considéré comme « Best-in-class » (donc possédant un objectif de maintien de la performance ESG sur 3 ans), étant donné qu'il surperforme par rapport à son benchmark Énergie et Carbone. Il n'est pas considéré comme un actif de référence pour évaluer les performances ESG visées par le fonds, en raison de son statut particulier de monolocataire. Sa gestion est en effet externalisée à une société engagée dans une démarche RSE ambitieuse, mais non représentative du reste du parc d'Aestiam Placement Pierre, géré en interne par Aestiam.

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.

L'amélioration continue de la qualité de la donnée, un an après, qu'en est-il ?

L'année précédente, nous avons identifié un axe d'amélioration majeur pour le fonds APP : renforcer la collecte et l'analyse des données ESG afin d'affiner la stratégie d'amélioration continue de la performance environnementale et sociétale des actifs. En 2023, nous avons franchi une étape significative en gagnant en maturité sur la compréhension et l'exploitation de ces données.

Cette progression s'est notamment matérialisée par la mise en place de nouveaux processus de collaboration avec les asset managers et property managers. Ces échanges plus structurés et réguliers permettent une remontée d'informations plus précise, facilitant le suivi des indicateurs clés de performance (KPI). Nous avons lancé plusieurs campagnes de

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ciblées sur des typologies d'actifs prioritaires.

Ces actions témoignent de notre volonté d'aller au-delà d'une simple collecte de données pour mettre en place une véritable stratégie d'optimisation. En renforçant la transparence et la fiabilité des informations disponibles, nous sommes désormais mieux armés pour anticiper les exigences réglementaires, valoriser les actifs immobiliers du portefeuille et répondre aux attentes croissantes des investisseurs en matière de performance ESG. Cette dynamique nous permet également d'identifier des leviers d'innovation, tant sur les aspects techniques que sur la gestion opérationnelle des bâtiments, en ligne avec nos objectifs de durabilité.



Reporting 2024 sur l'année 2023 des 5 actifs les plus importants en valeur

Actif	Adresse	Note ESG (sur 100)
41000094	32 Avenue du pave neuf, Noisy Le Grand	30
41000091	38/40 parc d'activité de Capellen, Capellen	28,75
FP000130	IND. 11/15 Avenue Lebrun, Anthony	18,25
41000089	2/4 Avenue de Galilée, Balma	25
41000092	8 Allee Theophile gramme, Limoges	18

Reporting 2024 sur l'année 2023 des 5 actifs les plus performants

Actif	Adresse	Note ESG (sur 100)
FP000128	17 Rue Nationale, Belle- Eglise	62
41000094	32 Avenue du pave neuf, Noisy le Grand	30
41000091	38/40 Parc d'activite de Capellen, Cape llen	28,75
42000005	Élancourt - OMEGA PARC- BAT.8	27,25
42000006	Élancourt - OMEGA PARC- BAT.9	27,25

Reporting 2024 sur l'année 2023 des 5 actifs les moins performants

Actif	Adresse	Note ESG (sur 100)
44000060	Rue du General Donzelot, Neuilly-Sur-Marne	9
FP000142	27 Boulevard Charles Quint, Mons	8
44000064	6 Rue des Verdiers, Montivilliers	7
44000062	6 Rue des Verdiers, Montivilliers	7
FP000140	67/69 Avenue des Pleiades, Woluwe Saint Lambert	6,5

Attention : À noter que la notation est précisée ici à titre indicatif et ne peut être comparée à 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

Consommation énergétique (kWhEF/m²)*

134 kWh/m²/an

(Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents, sur plus de 60 actifs)

135 kWh/m²/an

(d'après le baromètre de la performance énergétique l'OID 2023)

Émissions de GES (kgeq.CO₂/m²)*

7kgeq.CO₂/m²/an

11 kgeq.CO₂/m²

(d'après le baromètre de l'OID 2023)

■ Moyenne à l'échelle du fonds ■ Benchmark

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 (81 %), Commerces (15 %) et Hôtels (3 %).

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

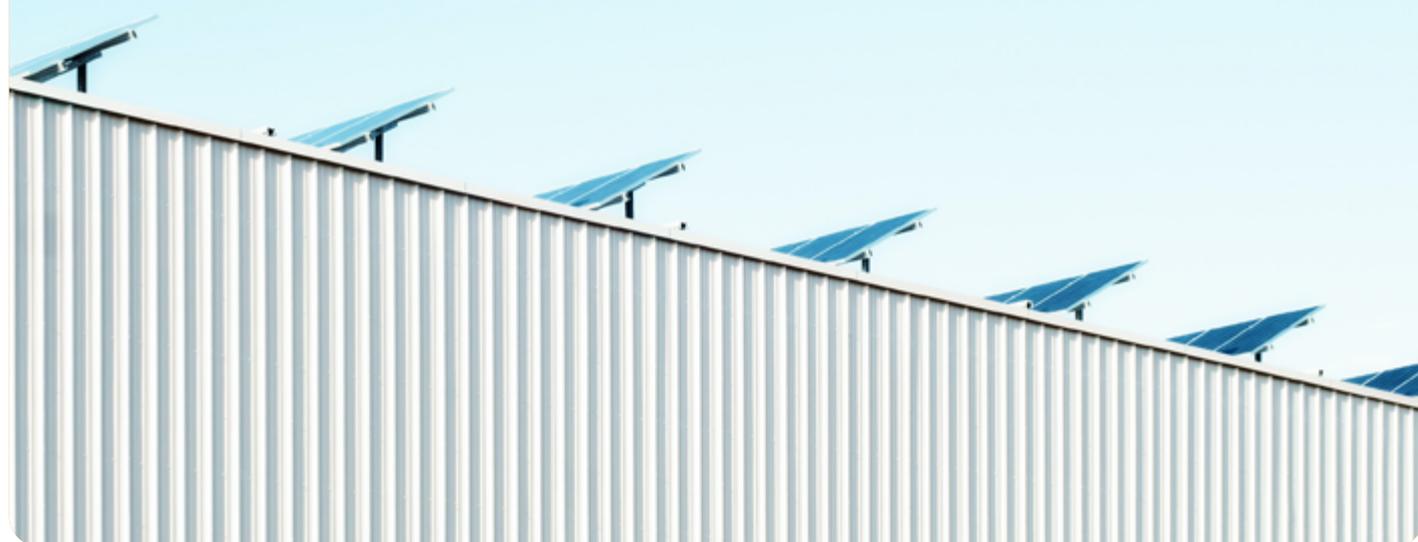
Conception des plans d'actions

Le patrimoine d'Aestiam Placement Pierre étant composé de plus de 150 actifs et face à la concentration des notes et performance ESG, il a été décidé de concevoir les plans d'actions par regroupement d'actif.

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 :



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.





**Les actifs
les plus
importants
en valeur.**

LE SHAMROCK, Noisy-Le-Grand

Le Shamrock, actif localisé à Noisy-Le-Grand, est un immeuble de bureaux d'une superficie de 11 821 m², qui a fait l'objet d'une importante rénovation en 2018.



30/100

E : 34/100 **S** : 35/100 **G** : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	116 kWhE/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	5 kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	2 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	1 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	100% (oui pour tous)

Plan d'amélioration :



Mise en place de 2 actions permettant la préservation de la biodiversité



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

CAPELLEN - Luxembourg

Le business park Capellen est un immeuble de bureaux de 7 745 m², situé à Capellen, Grand-Duché du Luxembourg, marquée par une forte présence des entreprises IT.



28,75/100

E : 27,5/100 **S** : 37,5/100 **G** : 25/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhE/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	1 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	2 lignes
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	1 service
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

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



Mise en place d'une action supplémentaire en faveur de la biodiversité



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 1 action de sensibilisation (guide de bonne pratique, sessions, etc...) des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

FONCIA, Antony

À seulement 8 km au sud de Paris, cet immeuble de plus de 12 000 m² situé à Antony et occupé par le groupe Foncia profite de nombreux atouts. Facilement accessible depuis Paris par le RER B et la ligne de bus Trans-Val-de-Marne, le bien propose également pour ces usagers un restaurant d'entreprise et plus de 200 places de parkings privés.

18,25/100

E : 8,5/100 **S** : 40/100 **G** : 20/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	113 kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	4 kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Mise en place de 2 équipements permettant la réduction des consommations d'eau



Mise en place de 2 actions permettant la préservation de la biodiversité



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

LE GALILÉE, Balma

Cet actif d'environ 7500 m² est situé à Balma, ville faisant partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

25/100

E : 22/100 **S** : 40/100 **G** : 20/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	98 kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	12 kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Mise en place de 2 équipements permettant la réduction des consommations d'eau



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

ESTER TECH, Limoges

A 5 km du centre-ville de Limoges, le parc ESTER Technopole est un centre de ressources et d'échanges créé en 1993 et réunissant aujourd'hui de nombreuses sociétés de renom.

18/100

E : 5/100 **S** : 47,5/100 **G** : 20/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	2 lignes
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



Mise en place de 2 équipements permettant la réduction des consommations d'eau



Mise en place de 2 actions permettant la préservation de la biodiversité



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

A photograph of a modern, multi-story building with a grid-like facade of windows and panels. The building is set in a landscaped area with green grass, several young trees, and a paved walkway. The scene is captured in a dark, moody tone, possibly during dusk or dawn. The text 'Les actifs les plus performants.' is overlaid in white, bold font on the left side of the image.

**Les actifs
les plus
performants.**

CHATEAUFORM'

Belle-Église

Ce château, situé sur un parc privé entouré de prairies et de vergers et à 40 min de Paris, présente la performance ESG la plus importante de notre patrimoine.

62/100

E : 75/100 **S** : 55/100 **G** : 45/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	175 kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	13 kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	1 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Maintien de la note pour les 3 prochaines années

LE SHAMROCK, Noisy-Le-Grand

Le Shamrock, actif localisé à Noisy-Le-Grand, est un immeuble de bureaux d'une superficie de 11 821 m², qui a fait l'objet d'une importante rénovation en 2018.



30/100

E : 34/100 S : 35/100 G : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	2 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	0 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
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

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



Mise en place d'une action supplémentaire en faveur de la biodiversité



Favoriser les installations ou initiatives en faveur des mobilités douces ou partagées



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction

CAPELLEN, Luxembourg

Le business park Capellen est un immeuble de bureaux de 7 745 m², situé à Capellen, Grand-Duché du Luxembourg, marquée par une forte présence des entreprises IT.



28,75/100

E : 27,5/100 **S** : 37,5/100 **G** : 25/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	203 kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	5 kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Mettre en place un contrat de gestion des déchets



Mise en place de 2 équipements permettant la réduction des consommations d'eau



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air et de l'eau



50% de prestataires incluant des clauses ESG (AM ou PM)



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à minimum 25% des locataires

OMEGA PARC, Élancourt

Alliant bureaux et activité, les immeubles modernes d'Élancourt offrent plus de 1 247 m² de surfaces adaptées à leurs locataires.

27,25/100

E : 30,5/100 **S** : 30/100 **G** : 20/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

OMEGA PARC, Élancourt

Alliant bureaux et activité, les immeubles modernes d'Élancourt offrent plus de 1 247 m² de surfaces adaptées à leurs locataires.

27,25/100

E : 30,5/100 **S** : 30/100 **G** : 20/100



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points



**Les actifs
les moins
performants.**

NEUILLY-SUR-MARNE

L'actif, situé au cœur d'un petit pôle commercial à Neuilly-Sur-Marne, est composé de différents locaux à usages de commerces.



9/100

E : 0/100 S : 15/100 G : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	0 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



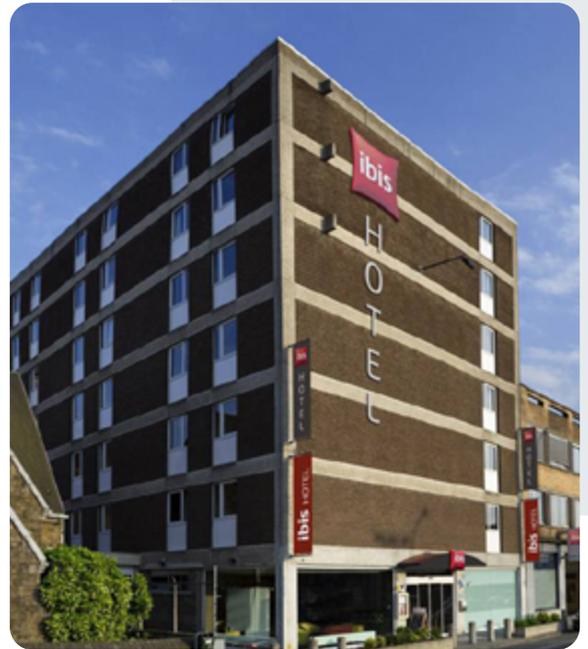
L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

CHARLES QUINT, MONS

L'hôtel de Mons en Belgique est un ensemble immobilier unique de 741 m².

8/100

E : 0/₁₀₀ **S : 40**/₁₀₀ **G : 0**/₁₀₀



Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	0 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

LES VERDIERS, MONTIVILLIERS

Un immeuble unique construit en 2006 de plain-pied d'un seul niveau de rez-de-chaussée. Situé entre le centre-ville de Montivilliers et le centre commercial de la Lézarde, on retrouve à proximité immédiate un cinéma et une boulangerie.



7/100

E : 0/100 S : 5/100 G : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	0 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

BOULOGNE- BILLANCOURT

Cet ensemble de bureaux moderne et fonctionnel de 417 m², idéalement situé à Boulogne-Billancourt, offrant un cadre de travail dynamique et attractif.



7/100

E : 0/100 **S** : 5/100 **G** : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	0 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	0 service
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

WOLUWE SAINT LAMBERT - Belgique

Cet hôtel de 1 918 m² idéalement situé à Woluwe-Saint-Lambert, en Belgique, alliant élégance et modernité.



6,5/100

E : 0/100 S : 32,5/100 G : 0/100

Enjeux	Indicateurs	Évaluation ESG de l'actif
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m ²)	N.C kWhEF/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Émissions de GES (kgeq.CO2/m ²)	N.C kgeq.CO2/m ² <i>(DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration)</i>
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un nœud de transport en commun	2 lignes
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	2 services
Gouvernance	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager)	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

Plan d'amélioration :



Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre



L'ensemble des actions du plan de base pour avoir un gain de 20 points

Le bilan carbone d'Aestiam.

Pour compléter et conclure le second rapport extra-financier pour la SCPI Aestiam Placement Pierre, nous avons souhaité vous présenter les deux bilans carbone qui ont été effectués par la société de gestion. Ces deux bilans carbone ont été réalisés avec le partenaire Carbometrix, spécialisé dans les enjeux liés au carbone et à leurs réductions au sein des entreprises.

Sur ces deux années, Aestiam et Carbometrix ont ainsi cherché à identifier les émissions de la société de gestion sur l'ensemble de ses scopes (scopes 1, 2 et 3). Ces scopes couvrent respectivement :

1.

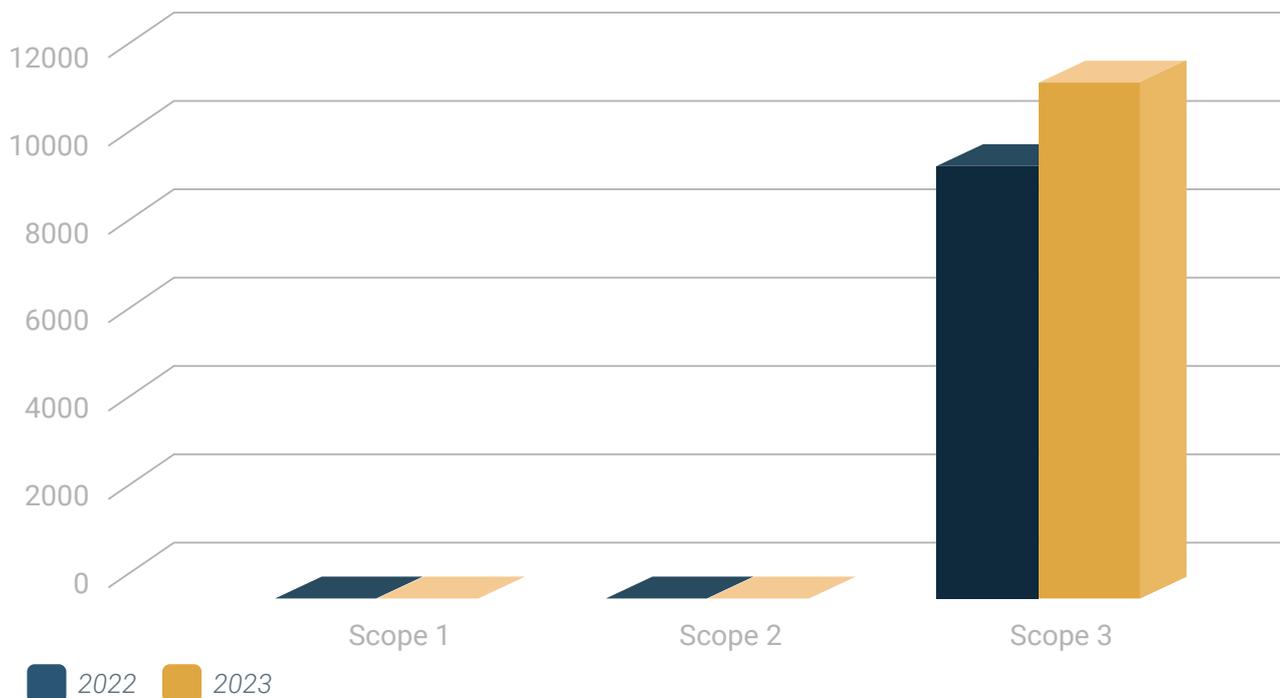
Le scope 1 couvre les émissions directes, notamment des bâtiments et des véhicules, détenus ou contrôlés par l'entreprise.

2.

Le scope 2 couvre les émissions liées à l'achat d'électricité, de vapeur, de chaleur, ou de froid par la société déclarante.

3.

Le scope 3 comprend toutes les autres émissions indirectes qui se produisent dans la chaîne de valeur d'une entreprise, qu'il s'agisse de ses employés ou de ses fournisseurs (émissions en amont) ou de ses clients (émissions en aval). Pour Aestiam, il s'agit de l'ensemble des actifs sous gestion.



En 2022, le total des émissions carbone de la société de gestion s'établissait à 9 489 tCO2e. La quasi-totalité (99%) des émissions correspond au scope 3.

En 2023, le total des émissions carbone de la société de gestion s'établissait à 11 212 tCO2e. La quasi-totalité (99%) des émissions correspond au scope 3.



Le bilan carbone d'Aestiam :

Explications et enjeux

Plusieurs remarques sont ainsi à effectuer pour d'une part mieux comprendre ses fortes intensités sur le scope 3 et comprendre l'évolution à la hausse entre 2022 et 2023.

Un scope 3 comme principale source d'émissions

Aestiam, en tant qu'entreprise à vocation financière, située à Paris et composée d'une quarantaine de collaborateurs, n'est pas intrinsèquement une entreprise émettrice. Les déplacements des collaborateurs se font principalement sur de courtes distances (<8 km) et en transport en commun (68% des déplacements). Les trajets en avion ont uniquement été réalisés par notre équipe commerciale pour des destinations supérieures à 5h de train. On observe qu'entre 2022 et 2023, les émissions des scopes 1 et 2 diminuent (respectivement 7,8 tCO₂e et 1,9 tCO₂e en 2022 contre 6,35 tCO₂e et 0,91 tCO₂e en 2023).

Toutefois, Aestiam, par son activité de gestionnaire de biens immobiliers, génère une partie significative de ses émissions de carbone en scope 3.

Aestiam gère un patrimoine historique et adopte une démarche d'amélioration de l'existant (approche « best-in-progress »). Ainsi, le patrimoine inclut des actifs peu performants en matière énergétique, pour lesquels des actions sont mises en œuvre.

Comment expliquer l'augmentation des émissions entre 2022 et 2023 ?

Malgré l'intégration des enjeux du développement durable dans ses processus d'investissement et de gestion, les deux bilans carbone effectués par Aestiam et Carbometrix relèvent une augmentation d'un peu moins de 2000 tCO₂e.

Cette augmentation reflète une augmentation du scope 3. En effet, les résultats 2022 ont été sous-estimés en raison d'informations incomplètes sur les immeubles. Le premier bilan carbone d'Aestiam intégrait alors un certain nombre d'informations « estimées ». Pour 2023, Aestiam s'est appuyée sur un plus grand nombre de DPE et de données transmises par Deepki.

Depuis plus de 2 ans et la mise en œuvre d'une démarche ISR sur deux de nos fonds, la remontée d'information extra-financière fiable et complète est cruciale.



Les émissions d'Aestiam Placement Pierre au sein de la société de gestion.

La SCPI Aestiam Placement Pierre représente 27% des émissions totales de la société de gestion (3062 tCO₂e émis en 2023). Ce résultat est cohérent avec la valeur des actifs de la SCPI dans le patrimoine total géré (30%).

L'estimation est basée sur un score d'émissions de gaz à effet de serre par mètre carré, comprenant à la fois le chauffage et la consommation électrique. Les biens sont ici des bâtiments avec une surface moyenne de près de 1255 m² avec une vocation principalement de bureaux, mais également composé de commerces et d'hôtels.

Le secteur du bureau représente un enjeu majeur en matière de consommation énergétique, notamment en raison des besoins en chauffage, climatisation et éclairage, ainsi que de l'usage intensif d'équipements électriques. Toutefois, Aestiam, à travers une gestion proactive de ses actifs et une intégration renforcée des critères ESG, vise à améliorer significativement la performance énergétique de son parc. En collaborant avec les occupants et en initiant des plans de rénovation adaptés, Aestiam s'engage à inscrire durablement ses actifs tertiaires dans la transition écologique, tout en répondant aux exigences croissantes de sobriété énergétique.



Glossaire.

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.

CRREEM 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

Aestiam
Placement Pierre

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

www.aestiam.com

Service relation clients :

01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com

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