Aestiam Placement Pierre

Rapport extra-financier

2022

Aestiam

L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

EDITO

Alexandre Claudet
Président

Nous sommes très fiers de vous annoncer **l'obtention du label ISR pour notre fonds Aestiam Placement Pierre**.
Ce label est le fruit d'un travail de longue haleine, mené de concert entre les équipes du fund management, celles de la gestion immobilière et le cabinet Wild Trees, qui nous a apporté son expertise.

Ce label engage la société de gestion dans l'amélioration continue de son portefeuille et nous conduit à redéfinir nos politiques d'investissements et de gestion.

Aestiam Placement Pierre

UN IMMOBILIER DURABLE, **NOUVEL OBJECTIF D'AESTIAM**

Pierre Ballu
Directeur du Fund Management

C'est avec un plaisir non caché que nous vous annonçons **la labélisation ISR** en ce début d'année 2023.

La stratégie ISR d'Aestiam est aujourd'hui pleinement intégrée dans nos processus. Nous avons ainsi pour objectif d'accompagner l'ensemble de nos parties prenantes dans cette démarche que nous voulons engageante, tant pour les salariés de la société de gestion que pour nos locataires et nos prestataires. En intégrant l'Investissement Socialement Responsable chez Aestiam, nous avons la vocation d'inscrire la société de gestion sur le chemin de la transition écologique et énergétique.

Aestiam Placement Pierre

Depuis plus de 50 ans, AESTIAM propose aux investisseurs de nouvelles solutions d'épargne immobilière avec une seule préoccupation : la valorisation de leur épargne à moyen et long terme et la pérennité de leurs revenus.

Nous offrons à nos épargnants des produits aux convictions fortes, à l'image d'Aestiam Placement Pierre, notre SCPI de bureaux & enseignement supérieur privé.

Pourquoi investir dans Aestiam Placement Pierre ?

- **Un beau patrmoine équilibré** situé en majorité en Ile-de-France, avec près de 20% des actifs à Paris. Composé principalement de bureaux de petites et moyennes surfaces avec une diversification de commerces essentiellement parisiens et franciliens.
- Un ADN innovant avec des investissements sur des **classes d'actifs dynamiques comme l'enseignement supérieur privé**, secteur porteur qui connaît une croissance régulière. Avec des baux longs et une logique de transformation urbaine pour de nombreux locaux idéalement placés, l'enseignement supérieur est une classe qui appartient au futur !
- **Des fondamentaux financiers qui sont autant d'atouts pour le futur** avec des réserves de très bon niveau (RAN, PV, PGE), un endettement maîtrisé (14%) et un rendement brut immobilier de 6,64% au 30/09/22.

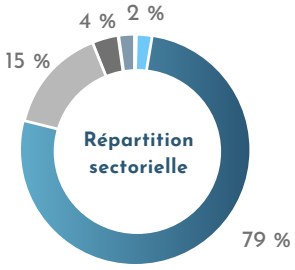
Rue d'Uzès, PARIS

Rue de Chazelles, PARIS

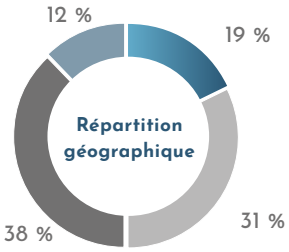
Technopole de Château Gombert, MARSEILLE

Un produit multirécompensé !

Un patrimoine de premier plan



- Bureaux
- Commerces
- Hôtels
- Enseignement



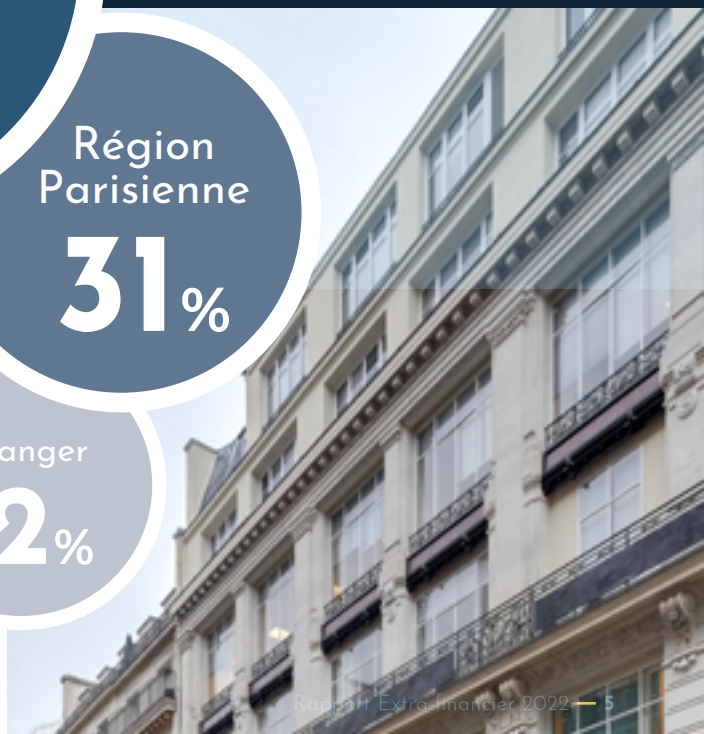
- Paris
- Région Parisienne
- Métropoles Régionales
- Etranger

Métropoles Régionales 38%

Région Parisienne 31%

Paris 19%

Étranger 12%



LA NÉCESSITÉ DE CHANGER LES PRATIQUES

Alexis Bulckaert

Analyste RSE
& Développement Durable

Le changement climatique, tout comme l'érosion de la biodiversité et la raréfaction des ressources naturelles appellent l'ensemble de la société, acteurs publics comme privés, à transiter vers des activités et des comportements plus durables et vertueux, tant d'un point de vue environnemental que sociétal. En effet, les bouleversements climatiques et environnementaux sont susceptibles d'impacter durablement nos systèmes politiques, économiques et financiers, conséquence de la dégradation de l'investissement passé et futur.

Par ailleurs, l'évolution de la contrainte réglementaire nationale et internationale s'accélère et favorise l'émergence d'une valeur verte, à l'image du Dispositif éco-énergie tertiaire ou encore de la Taxinomie Européenne.

En outre, le secteur immobilier doit être au cœur des politiques de décarbonation des activités économiques. En France par exemple, le secteur est en tête des consommations énergétiques (45%) et génère près d'un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (27%).

Alors que les normes environnementales s'intéressent principalement aux nouvelles constructions, elles sont moins nombreuses pour les bâtiments existants. Pourtant, le parc immobilier ne se renouvelle que de 1% chaque année. Il est donc nécessaire de transformer l'existant ; face à l'ampleur du stock de bâtiments à rénover, des opportunités en matière d'innovation et de transformation sont attendues.

Ce changement de paradigme semble être de plus en plus intégré dans les diverses stratégies des gestionnaires immobiliers, à l'image du nombre de fonds labellisés ISR («Investissement Socialement Responsable») depuis son émergence en 2020, puisque près de 30% du marché intègrent l'ESG.

Pour aller plus loin, on observe également que près de 98% de cette capitalisation «ISR» est couverte par une approche «Best In Progress», qui oblige les gestionnaires à améliorer la performance ESG des actifs sous 3 ans au dessus de la note seuil définie par le fonds.

C'est l'approche retenue par la SCPI Aestiam Placement Pierre, pour laquelle vous trouverez dans ce premier rapport extra-financier, la stratégie déployée et les actions à mener. Bonne lecture !

L'ISR, CAPITALISER SUR L'AVENIR

Le label ISR (« Investissement socialement responsable ») dédié à l'immobilier est un label d'état crée 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

AESTIAM est un acteur historique parmi les SCPI. Créée en 1964, la société de gestion porte dans son ADN et depuis toujours la volonté de valoriser l'épargne des actionnaires et d'assurer la pérennité de leurs revenus à moyen et long termes. 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 long termes.

Cette mission que nous nous donnons nous conduit d'une part, à transformer l'existant pour le rendre plus résilient face aux aléas climatiques tout en diminuant son impact environnemental, et d'autre part à investir dans des bâtiments qui intègrent, dès leurs constructions et à leurs usages, des dimensions tant environnementales que sociales.

LES ENGAGEMENTS ESG **ET OBJECTIFS DU FONDS**

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. A ce titre, des indicateurs de suivi de ces caractéristiques seront mis à disposition des investisseurs annuellement. Dans le cadre de ce label, les objectifs extra-financiers recherchés sont les suivants :

OBJECTIF **ENVIRONNEMENTAL**

La SCPI Aestiam Placement Pierre cherche à suivre et à améliorer 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**

La SCPI 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**

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

Pour les actifs immobiliers dont la note ESG finale est supérieure à la note ESG minimale, la SCPI s'engage à assurer à minima le maintien de la note ESG finale. Chaque actif sera évalué annuellement afin de vérifier la réalisation des objectifs fixés par la SCPI.

LES MOYENS MIS EN OEUVRE

A travers sa démarche de labellisation ISR, Aestiam cherche à responsabiliser chacun de ses partenaires dans la prise en compte des critères ESG. La posture 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. Ainsi, 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.

Ainsi, le déploiement de la démarche responsable pour laquelle la société de gestion s'est engagée, a été piloté par le directeur du fund management, **Pierre BALLU, qui s'est appuyé dès 2022, sur Alexis BULCKAERT en qualité d'analyste RSE et développement durable avec l'objectif de construire une démarche et une stratégie ESG cohérente et structurante pour les différents fonds et la SGP, en collaboration avec les équipes de la gestion immobilière, qui ont la connaissance la plus complète sur le parc immobilier d'Aestiam.**

Par ailleurs, Aestiam s'est également appuyé sur des moyens externes, tant pour renforcer son expertise ISR que pour collecter les données extra-financière. La Société de Gestion a notamment missionné un cabinet de conseil et d'expertise en développement durable appliqué à l'immobilier, Wild Trees, pour engager sa démarche d'investissement responsable. Cet accompagnement a également pour objectif de renforcer les capacités techniques et la connaissance sur les enjeux ESG des collaborateurs d'Aestiam. En outre, dans le cadre de l'application du décret tertiaire, et afin de collecter les données de consommations d'énergies et carbone des immeubles sous gestion de plus de 1000m², Aestiam se base sur la plateforme SaaS Deepki Ready. L'objectif étant d'améliorer la performance environnementale de notre société, grâce à des solutions ESG basées sur la data intelligence.

WILD TREES

deepki

LE DÉCRET **TERTIAIRE**

L'application dès 2021 du décret tertiaire a conduit Aestiam à collecter les données de consommations pour les bâtiments sous gestions 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.

179

batiments gérés par Aestiam, soit plus de 350 000m², sont assujetis au décret tertiaire pour plus de 400 locataires

La performance énergétique et carbone est connue pour plus de

70%

des batiments assujetis

En 2022, le total des émissions connues s'élève à

637 857

kgCO2

74

actifs d'Aestiam Placement Pierre sont soumis à cette réglementation et **plus de 163 EFA* ont été créées**

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 1000m². 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 :

- maîtriser la demande d'énergie des bâtiments tertiaire,
- favoriser leurs efficacités énergétiques.

** EFA : Entité Fonctionnelle Assujettie*

E ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

Améliorer les performances énergétiques et carbone

L'assujettissement au décret tertiaire puis le développement d'une politique environnementale ont conduit Aestiam à recenser et récupérer les données de consommations énergétiques des bâtiments de plus de 1000m². Toutefois, un travail de récolte des consommations énergétiques reste à mener.

Ainsi, afin de s'assurer de la cohérence des plans d'actions et afin de prioriser les travaux pour les actifs les plus énergivores, la société de gestion continue et poursuivra son travail de collecte dans les prochains mois et les prochaines années.

Respect de la 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 Economique Mondial, plus de la moitié du produit intérieur brut (PIB) mondial dépend ainsi des services et ressources offerts par la nature. Ainsi, nous avons pour objectif de maintenir un certain niveau de végétalisation sur 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 environnants de l'actif, puis en entreprenant des actions concrètes comme l'installation de maisons à insecte, de ruches, ou de nichoirs à oiseux.

ACTIONS SOCIALES

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 ne peut se faire sans intégrer des problématiques de mobilité, avec l'objectif de favoriser toutes les alternatives possibles à la voiture individuelle, qui représentent la majorité des GES émis par le secteur du transport (plus de 53%). Ces alternatives seront analysées sous le prisme à l'investissement, 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 utile – pour l'usager seront mise 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 vélo, pour installer et mettre à disposition des zones équipées dédiées. La promotion du covoiturage et/ou d'aides financières seront également réfléchies.

Favoriser les mobilités douces

ACTIONS 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, conséquences du changement climatique, 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 entrainer 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, …). Afin d'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, l'élaboration de notre politique environnementale et la labélisation ISR du fonds Aestiam Placement Pierre) qui ont animé la vie de la Société de Gestion 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.

LES INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

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

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

400M€
capitalisés

+10
thématiques sélectionnées

26
critères étudiés

*Une analyse **d'envergure***

168 000m²
de surface gérée

155
immeubles étudiés pour 288 baux

Les actifs sont notés sur 100 et sont pondérés selon les piliers ESG.

17/100
Note ESG moyenne pour la catégorie bureaux

14/100
Note ESG moyenne pour la catégorie commerces

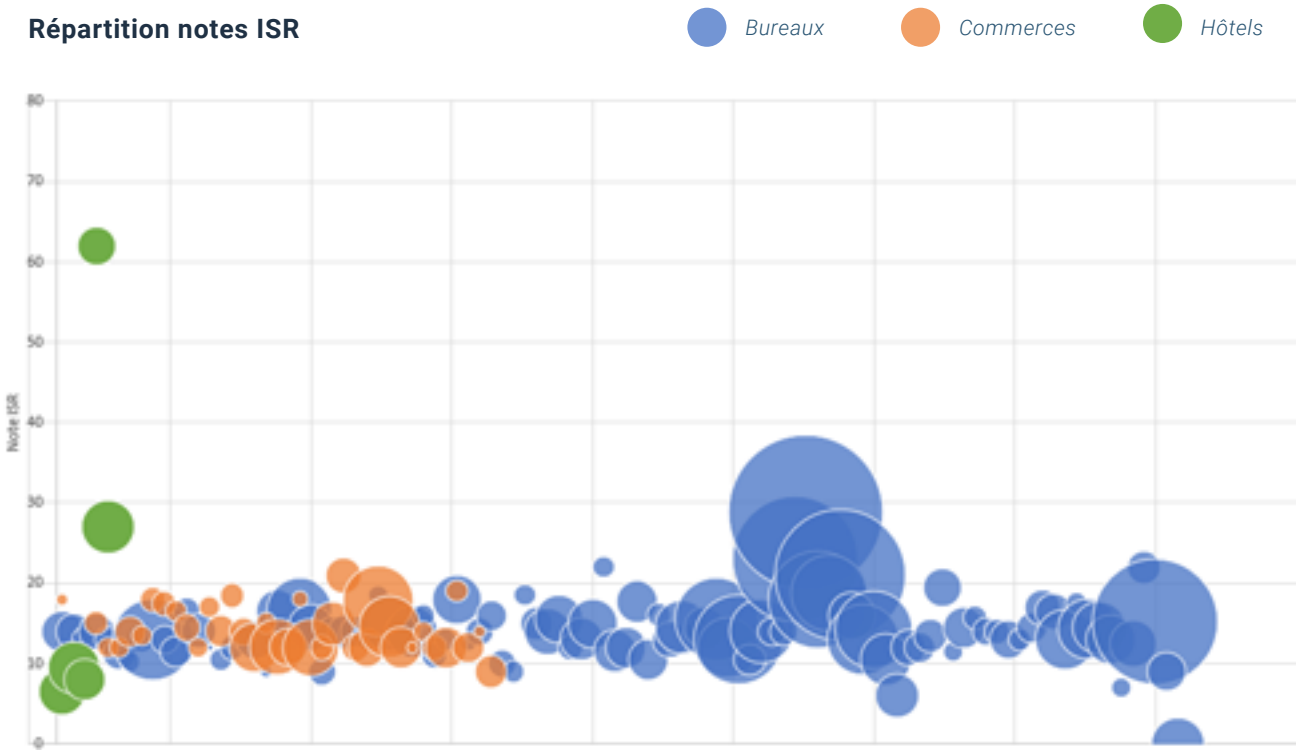
13/100
Note ESG moyenne pour la catégorie hôtel

39/100
Note ESG cible pour l'ensemble des typologies

NOTES ESG
À L'ÉCHELLE DU FONDS

Reporting 2023 sur l'année 2022

Répartition notes ISR



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 :

1. 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 oscillent entre 15/100 et 25/100.

2. Si l'on regarde par typologie, on observe que la moyenne de la typologie Bureaux se trouve à 16,96/100, la moyenne de la typologie Commerces est à 13,99/100 et celle de la typologie Hôtels est à 12,75/100.

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

Le parc immobilier de la SCPI Aestiam Placement Pierre est constitué d'actifs de différentes typologies : bureaux, locaux commerciaux et hôtels, qui présentent des caractéristiques intrinsèques différentes, et qui se situent en France mais aussi en Europe, comme en Allemagne, en Belgique ou au Luxembourg. Dès lors, les méthodes de calculs et les échelles d'évaluation pour les critères de consommations énergétiques (kWhEF/m².an) et d'émissions de GES relatives à la consommation énergétique (kgCO2eq/m².an) diffèrent.

Le label ISR demande, pour résumer très simplement, un cadre beaucoup plus complexe, d'intégrer des caractéristiques « ESG » dans les différents processus d'acquisition ou de gestion. Parmi le pilier « E » ou Environnementale, est intégré la question de l'énergie et du carbone, qui sont deux sujets majeurs dans le cadre de la transition énergétique et dans la lutte contre le changement climatique. Comme expliqué en introduction de ce rapport, le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de GES en France et face aux tensions sur le marché de l'énergie, cette thématique nous est primordiale. Les différentes démarches qui ont conduit à la labélisation du fonds Aestiam Placement Pierre nous permet d'ores et déjà de mieux connaître la performance énergétique de nos bâtiments et d'identifier les actifs pour lesquels des actions sont et seront nécessaires à court, moyen et long terme.

Ces actions passent avant tout par une amélioration de la qualité du bâtiment, en changeant en priorité les actifs qui utilisent des systèmes énergétiques à énergies fossiles comme la gaz ou le fuel. D'autres améliorations seront prévues, en changeant les isolations, en installant des brise-soleils, ou en aménageant des revêtements à forts albedo, par exemple.

Toutefois, les différentes démarches que l'on a initié ces derniers mois ont mis en évidence diverses problématiques. Par exemple, l'accès aux données de consommations n'est pas toujours évidente, pour de multiples raisons :

1. L'un des compteurs n'a pas été identifié (cas fréquent si différents locataires occupent le bâtiment)

2. Un lot est vacant dans un actif multilocataire et altère le calcul

3. Le distributeur ne nous permet pas d'accéder aux données passées ; les données de consommation peuvent fluctuent selon la période, et ne nous donnent pas une consommation lissée sur une année ; enfin Aestiam peut remettre en question les données et nécessite davantage de précisons.

Nous avons donc mis en place différentes méthodologies de monitoring et d'estimation, avec l'intention de poursuivre et d'accentuer cet effort sur 2023. **Nous avons fait le choix depuis 2021 de nous appuyer sur Deepki,** qui agrège et unifie les données des différents fournisseurs d'énergies afin de nous donner la meilleure connaissance du patrimoine avec l'objectif de mettre en place les solutions les plus adaptés.

Aestiam a également fait le choix de s'appuyer sur les connaissances du cabinet Wild Trees pour déterminer une stratégie environnementale, en utilisant notamment les données du CREEM (Carbon Risk Real Estate Monitor) afin de fixer les seuils de consommation et les émissions de GES pour le fonds. Wild Trees nous a également apporté son savoir faire, en monitorant la performance de certains actifs.

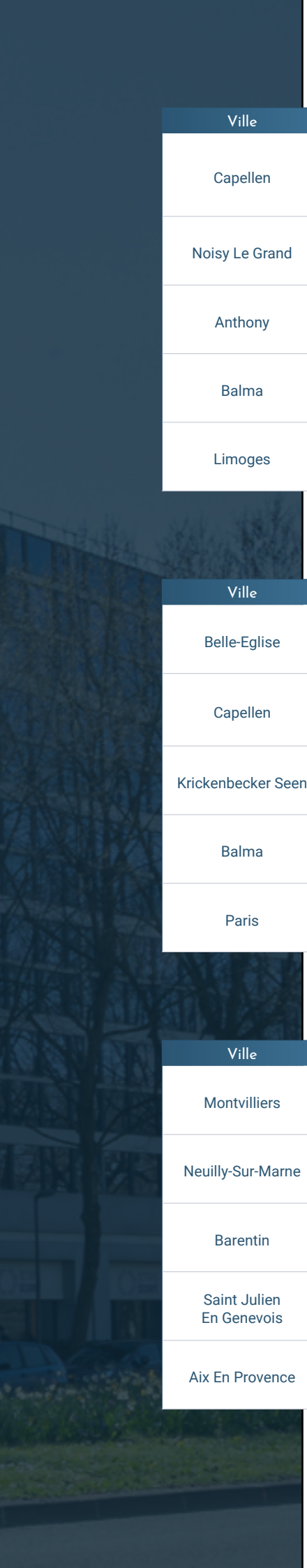
Ainsi, face à la « complexité » du patrimoine immobilier d'Aestiam Placement Pierre, et pour adosser à chaque actif un plan d'action le plus approprié à la réalité du bâtiment, **Aestiam est toujours en phase de diagnostic des consommations énergétiques et carbone**. Le fonds connait ainsi la performance de 46% des actifs sous gestion. **Il est donc prévu dans les prochaines semaines et dans les prochains mois, de nous assurer d'avoir la connaissances d'au moins 90% du portefeuille**. De ce fait, des campagnes de diagnostics vont être effectuées.

UN AXE D'AMÉLIORATION CERTAIN : L'ENJEU DE LA QUALITÉ DE LA DONNÉE

En parallèle des questions d'énergie et de carbone et dans le cadre de la structuration de sa politique environnementale, Aestiam a mandaté des experts afin de mener un premier audit dit « ESG ». Cet audit portait sur les 3 piliers « ESG ». Ces premiers audits, qui s'inscrivent dans une plus large campagne de récolte de la données ESG entamée depuis 2021 et avait pour objectif d'apporter un premier niveau d'information sur la qualité extra-financière de nos actifs. Au-delà de ces audits « ISR », Aestiam s'est appuyé sur les différentes expertises, sur des échanges avec les locataires et les property manager des actifs pour récolter ces données extra-financières.

Alors qu'Aestiam s'engage pleinement dans une stratégie d'investissement responsable pour son fonds Aestiam Placement Pierre, ce nouveau paradigme d'analyse impose un cadre beaucoup plus exigeant. Ainsi, pour se conformer aux exigences du label, des différentes réglementations mais également pour s'assurer de la pertinence des choix futurs, Aestiam intègre la collecte de données comme un axe d'améliorations certain, avec l'objectif de s'appuyer sur des données qui ont du sens et que l'on peut justifier, tant pour le gestionnaire que pour les actionnaires, et qui auront un impact réel tant dans notre analyse que pour l'usager du bâtiment.

La collecte de la donnée et sa qualité sont également perçues comme un risque supplémentaire pour la société de gestion, au même niveau que les risque de marché, par exemple.



Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Capellen	38/40 parc d'activite de Capellen	29
Noisy Le Grand	32 Avenue du pave neuf	21
Anthony	IND. 11/15 Avenue Lebrun	15
Balma	2/4 Avenue de Galilée	23
Limoges	8 Allee Theophile gramme	18

REPORTING 2023 SUR L'ANNÉE 2022 ***DES ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR****

Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Belle-Eglise	17 Rue Nationale	62
Capellen	38/40 Parc d'activités de Capellen	29
Krickenbecker Seen	Schlossallee 1	27
Balma	2/4 avenue de galilee	23
Paris	30/32 Quai de la Loire	22

REPORTING 2023 SUR L'ANNÉE 2022 ***DES ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS****

Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Montvilliers	6 Rue des Verdiers	7
Neuilly-Sur-Marne	Rue du General Donzelot	9
Barentin	156-200 Rue Denis Papin	9
Saint Julien En Genevois	2 Rue du General Pacthod	9
Aix En Provence	11 Bd de la Grande Thumine	10

REPORTING 2023 SUR L'ANNÉE 2022 ***DES ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS****

*Attention : A 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
FACE AU MARCHÉ - BUREAUX

Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation
Patrimoine étudié : 100%

E ENVIRONNEMENT

Consommation énergétique (kWhEF/m²)

129 kWh/m²/an
(Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récent, sur plus de 60 actifs)

146 kWh/m²/an
(OID 2022)

Emission de GES (kgeq.CO2/m²)

6 kgeq.CO2/m²/an

12 kgeq.CO2/m²/an
(OID 2022)

Moyenne à l'échelle du fonds — Benchmark

Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	**< 1 action**
Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	**< 1 action**

S SOCIAL

Mobilité douce : proximité à un noeud 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**

NOS INDICATEURS
FACE AU MARCHÉ - HÔTELS

Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation
Patrimoine étudié : 100%

E ENVIRONNEMENT

Consommation énergétique (kWhEF/m²)

189 kWh/m²/an
(Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents)

150 kWh/m²/an
(OID 2022)

Emission de GES (kgeq.CO2/m²)

16 kgeq.CO2/m²/an

16 kgeq.CO2/m²/an
(OID 2022)

	Moyenne à l'échelle du fonds	Benchmark
Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	**0 action**	
Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	**0 action**	

S SOCIAL

Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	**2 lignes**
Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	**2 services**

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	**0 action**

NOS INDICATEURS
FACE AU MARCHÉ DES COMMERCES

Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation
Patrimoine étudié : 100%

E ENVIRONNEMENT

Consommation énergétique (kWhEF/m²)

157 kWh/m²/an
(Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents, sur une dizaine d'actifs)

131 kWh/m²/an
(OID 2022)

Emission de GES (kgeq.CO2/m²)

12 kgeq.CO2/m²/an

12 kgeq.CO2/m²/an
(OID 2022)

	Moyenne à l'échelle du fonds	Benchmark
Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	**<1 action**	
Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	**<1 action**	

S SOCIAL

Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	**3 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	**0 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 :

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

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

Année 1 : **focus sur la Gouvernance et les données Energie & Carbone**

L'accent va être mis sur la relation avec les locataires, afin d'avoir un accès facilité aux données ESG. Ainsi, Aestiam ambitionne d'organiser des sessions de sensibilisation aux enjeux ESG avec ses locataires (formation, affichage, distribution de guides de bonnes pratiques sur site, etc), en parallèle de la mise en place et la diffusion d'un questionnaire de satisfaction. En effet, capitaliser sur une démarche conjointe sera un premier pas vers une plus grande facilité d'accès aux données ESG, et notamment Energie / Carbone (récolte des factures réelles tous fluides, sensibilisation des locataires à l'importance de la démarche ISR).

Année 2 : **focus Résilience & Eau & Santé**

Une fois cette démarche locataires entamée, l'idée est de pouvoir mettre en place le plus rapidement possible des actions d'adaptation et de réduction de la consommation d'eau, qui nécessitent plus de temps pour certaines installations techniques. De même, Aestiam ambitionne de mettre en place des contrôles plus réguliers de la qualité de l'air et de l'eau.

Année 3 : **focus Biodiversité & Mobilité douce**

Enfin, des actions de préservation de la biodiversité et de promotion de la mobilité douce pourront être envisagées (à noter que ces actions peuvent être menées en parallèle, dès l'année 2).

LES ACTIFS
LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Aestiam
Placement
Pierre

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.

Il dispose d'un emplacement stratégique pour les entreprises du secteur des technologies de l'information, et se situe à proximité de plusieurs lignes de transport en commun. L'actif dispose également de 290 places de parking et des bornes de recharges pour véhicules électriques peuvent être installés en fonction des besoins des différents locataires. Enfin, l'immeuble est couvert par un contrat d'énergie renouvelable.

29/100

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

Très bonne performance

Adresse	**38/40 Parc d'activité de Capellen**
Ville	**L-8308 CAPPELLEN**
Date d'acquisition	**2017**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**8 069 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	1 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	1 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

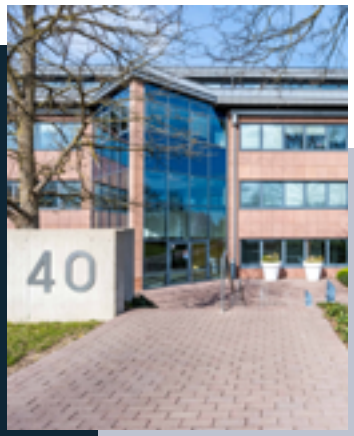
Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre

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 au moins 25% des locataires



LE SHAMROCK NOISY-LE-GRAND

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

Le bien se situe au sein d'un environnement tertiaire reconnu et stratégique, desservie par de nombreux transports en commun, dont le RER A. Le bien présente de nombreuses qualités « extra-financières » dont la végétalisation des espaces extérieurs, la présence de ruches ainsi que la présence d'équipement hydro-économe dans les sanitaires.

21/100

E : 16/100 **S : 35/100**

G : 20/100

Performance moyenne +

Adresse	**32 Avenue du Pavé Neuf**
Ville	**93 160 NOISY-LE-GRAND**
Date d'acquisition	**2019**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**11 111 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	116 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	5 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	2 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	100 % (oui pour tous)

PLAN D'ACTIONS **ESG**

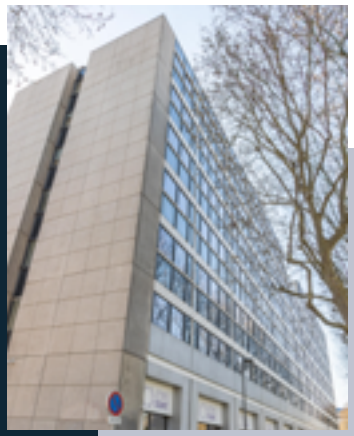
Mise en place d'une action supplémentaire en faveur de la biodiversité

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 (guide de bonne pratique, sessions, etc...) des locataires aux enjeux ESG

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



FONCIA ANTONY

A seulement 8 kilomètres au sud de Paris, cet immeuble de plus de 12 000m² situé à Antony et occupé par le groupe Foncia profite de nombreux atouts.

Facilement accessible depuis Paris depuis le RER B et Trans Val-de-Marne, le bien propose également pour ces usagers un restaurant d'entreprise et plus de 200 places de parkings privatifs.

18/100

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

G : 20/100

Performance moyenne

Adresse	**11/15 Avenue Lebrun**
Ville	**92 160 ANTONY**
Date d'acquisition	**2017**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**12 022 m²**

Labels & Certifications

BREEAM

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	113 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	4 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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

Mise en place de deux actions en faveur 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 1 action de sensibilisation (bonnes pratiques, sessions, etc...) des locataires aux enjeux ESG

Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à au moins 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.

Cette commune en développement a vu l'installation de divers sièges sociaux de grandes entreprises, mais également la création d'un éco quartier répondant ainsi à une forte demande en logements sur la commune. L'actif se décompose en 2 immeubles, occupé par différentes entreprises avec en sous-sol de nombreuses places de parkings. Le bâtiment est certifié HQE.

23/100

E : 18/100 **S : 40/100**

G : 20/100

Bonne performance

Adresse	**2/4 Avenue de Galilée**
Ville	**31 130 BALMA**
Date d'acquisition	**2017**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**7 412 m²**

Labels & Certifications

NF HQE BÂTIMENTS TERTIAIRES

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	98 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	12 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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 (guide de bonne pratique, sessions, etc...) des locataires aux enjeux ESG

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

ESTER TECH LIMOGES

A 5 kilomètres 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 renoms.

Immeuble finalisé en 2019, l'actif est composé de deux bâtiments innovants dont la partie tertiaire est certifié BREAM Good, lui assurant une bonne performance « ESG ». On retrouve ainsi de nombreux stockages pour les vélos, des bornes électriques et une très bonne accessibilité du bâtiment.

18/100

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

G : 20/100

Performance moyenne

Adresse	**8 Allée Théophile Gramme**
Ville	**87 000 LIMOGES**
Date d'acquisition	**2019**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**5 703 m²**

Labels & Certifications

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

- 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 deux actions en faveur 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 1 action de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG
- Diffusion d'un questionnaire de satisfaction à au moins 25% des locataires

LES ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

Aestiam Placement Pierre

CHATEAUFORM' BELLE EGLISE

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.

Véritable havre de paix exploité par Chateauform', cet actif présente de nombreuses qualités : présences de nombreux équipements hydro-économes, une gestion écologique des espaces verts environnants avec la présence de ruche, une meilleure gestion des déchets sur site, mais également de nombreuses démarches de sensibilisation à ses sujets organisés par le locataire.

62,5/100

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

G : 45/100

Très bonne performance

Adresse	**17 Rue Nationale**
Ville	**60 040 BELLE EGLISE**
Date d'acquisition	**2016**
Typologie	**Commerce**
Surface	**11 026 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	175 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	13 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

Maintien de la note pour les 3 prochaines années.

SCHLOSSALLEE ROTHENBUCH

Cet actif, le Schloss Strasse, ancien hôtel situé à 45 min de Francfort, aujourd'hui exploité par Chateauform' est un ensemble immobilier de plus de 16000m² qui a fait l'objet d'importants travaux de restructuration et d'agrandissement ainsi que le réaménagement du parking et des espaces verts, avec une gestion écologique de ceux-ci et l'installation de ruches.

Le bien dispose ainsi de nombreuses chambres et salles de conférences. En outre, à l'image de leurs engament, notre locataire Chateauform' met en place d'importantes démarches de sensibilisation.

27/100

E : 24/100 **S : 21/100**

G : 36/100

Bonne performance

Adresse	**Schlossallee Krickenbecker Seen**
Ville	**DE 41334 NETTETAL**
Date d'acquisition	**2016**
Typologie	**Commerce**
Surface	**16 250 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	2 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	2 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	1 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

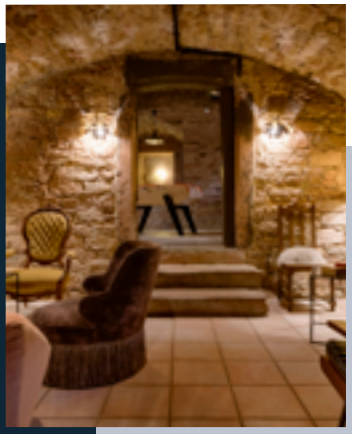
Fiabilisation des données de consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre

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

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

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

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



QUAI DE LA LOIRE
PARIS 19

Cet actif situé au 30/32 quai de la Loire, face au bassin de la Villette, profitant d'une voie de circulation arboré et peu passante doublée d'une piste cyclable, en plus d'être à proximité immédiate de plus 3 lignes de métro.

Ce site est actuellement occupé par le cours Florent et présente des qualités intrinsèques avec la présence d'un espace pour manger ou encore d'un espace détente.

22/100

E : 16/100 **S : 40/100**
G : 20/100

Performance moyenne +

Adresse	**17 Rue Nationale**
Ville	**60 040 BELLE EGLISE**
Date d'acquisition	**2016**
Typologie	**Commerce**
Surface	**11 026 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	203 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	5 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

Mise en place d'un contrat de gestion des déchets

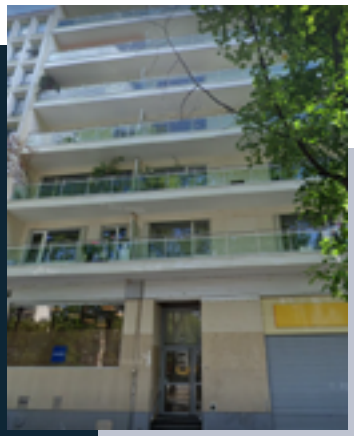
Mise en place de 2 équipements permettant la réduction des consommations d'eau

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 au moins 25% des locataires



LES ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

Aestiam Placement Pierre

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.

Le bien se trouve le long d'un des axes principaux de circulation qui traverse la ville et au sein d'un quartier résidentiel, et le stationnement est aisé grâce aux nombreuses places de parkings disponibles devant l'immeuble. Enfin, la zone est desservie par un bus.

9/100

E : 0/100 **S : 15/100**

G : 20/100

Performance faible

Adresse	**Rue du Général Donzelot**
Ville	**93 330 NEUILLY SUR MARNE**
Date d'acquisition	**2003**
Typologie	**Commerce**
Surface	**708 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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

PARC ARIANE
AIX-EN-PROVENCE

L'actif est un ensemble immobilier construit dans les années 1990. Situé dans la ZAC du Jas de Bouffan à Aix-En-Provence, quartier historique de la ville bâtit dans les années 70.

Le bien comporte 20 places de parkings, mais ne présente pas de qualité extra-financière intrinsèque.

10/100

E : 2/100 **S : 15/100**

G : 20/100

Performance faible

Adresse	**11 Boulevard de la Grande Thumine**
Ville	**13 090 AIX EN PROVENCE**
Date d'acquisition	**1988**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**774 m²**

Labels & Certifications

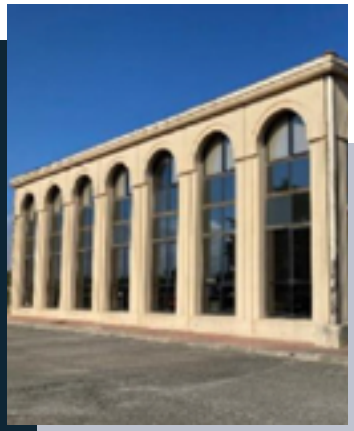
Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C. kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C. kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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 MONTVILLIERS

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

Ce bien est ainsi composé de 18 bureaux, tous en premier jour, d'une salle de réunion et d'une salle de repos ainsi que d'un parking d'une vingtaine de places.

7/100

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

G : 20/100

Très faible performance

Adresse	**6 Rue des Verdiers**
Ville	**76 290 MONTVILLIERS**
Date d'acquisition	**2008**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**505 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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

DENIS PAPIN
BARENTIN

L'actif est composé de deux bâtiments distincts. Le premier, au nord, est édifié d'un simple rez-de-chaussée. Le second, au sud, est élevé sur un niveau de sous-sol à usage de parking (25 places) d'un niveau de rez-de-chaussée.

Le site est situé en périphérie de la zone commerce de Barentin, dans un secteur regroupant des concessions automobiles, des hôtels, des restaurants et quelques bureaux.

9/100

E : 0/100 **S : 15/100**

G : 20/100

Performance faible

Adresse	**156-200 Rue Denis Papin**
Ville	**76 360 BARENTIN**
Date d'acquisition	**2008**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**1 258 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C. kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C. kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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

SAINT-JULIEN EN GENEVOIS

Cet actif est un local situé dans un immeuble ancien à usage d'habitation et professionnel dans le centre-ville de Saint-Julien-En-Genevois, à 10km de Genève et 30km d'Annecy, cette ville profite de l'attractivité économique de la métropole helvète voisine.

En outre, l'environnement commercial peut être considéré comme favorable au sein d'un quartier dédié à l'habitat de centre-ville et au secteur de la banque-assurance.

9/100

E : 0/100 **S : 15/100**

G : 20/100

Performance faible

Adresse	**2 Rue du General Pacthod**
Ville	**74 133 SAINT JULIEN EN GENEVOIS**
Date d'acquisition	**1998**
Typologie	**Bureaux**
Surface	**43 m²**

Labels & Certifications

Aucun label obtenu à ce jour.

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amelioration*)
	Eau : actions permettant la reduction des consommations d'eau	0 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	0 action
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud 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	0 %
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	0 action

PLAN D'ACTIONS **ESG**

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

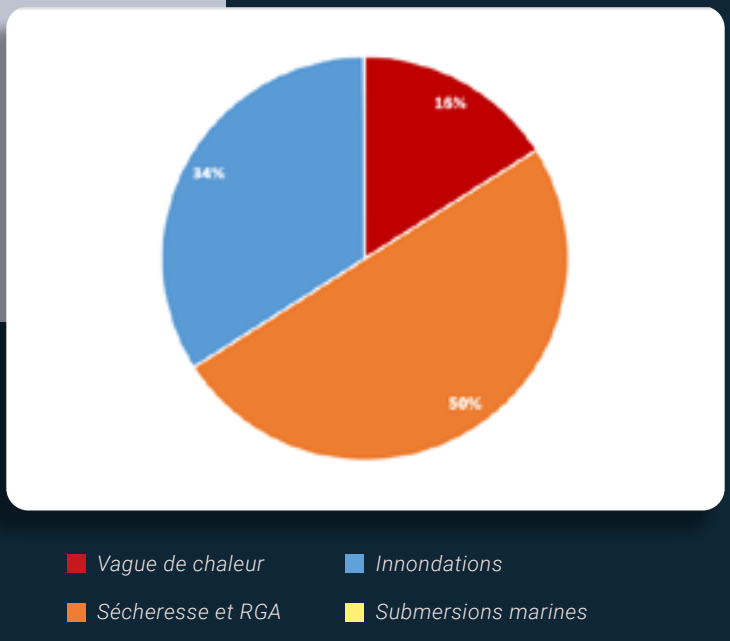
EXPOSITION DU PATRIMOINE **AUX RISQUES PHYSIQUES INDUITS PAR LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE**

La prise en compte des critères ESG a également conduit Aestiam à identifier les risques climatiques et naturels susceptibles d'impacter les actifs sous gestion. Rappelons que le dérèglement climatique a « pour conséquence une augmentation de la fréquence, de l'intensité et de la durée des canicules et des sécheresses, et probablement des précipitations »*.

Ces risques naturels auront in fine une influence sur l'ensemble des activités économiques, le secteur du bâtiment étant, de par ses caractéristiques propres, particulièrement vulnérable.

Cette adaptation du bâtiment implique de nombreuses questions, tant sur les constructions futures que sur l'existant. Ainsi Aestiam, a la volonté d'engager son patrimoine dans le chemin de l'atténuation, en diminuant la consommation énergétique et donc les émissions de GES mais également dans celui de l'adaptation, en identifiant dans un premier temps, les risques naturels pour l'ensemble du patrimoine via l'outil Bat-Adapt pour les actifs Français, puis dans un second temps, mettre en place des équipements ou des mesures permettant d'y faire face.

VULNÉRABILITÉ DU PORTEFEUILLE **AUX ALÉAS CLIMATIQUE**



L'outil recense différents aléas (vagues de chaleur, sécheresses et RGA ou retrait-gonflement des argiles (RGA) , inondations, submersions marines) et donne pour chaque aléa en fonction de la localisation de l'actif, un niveau de vulnérabilité compris entre 1 et 5 (5 indique une forte vulnérabilité).

On remarque ainsi pour le patrimoine géré par Aestiam Placement Pierre est sensible aux risques de sécheresse & retrait et gonflement des argiles (3,2/5 en moyenne), au risque de vagues de chaleur (2,9/5 en moyenne) et aux inondations (3/5 en moyenne).

*https://www.inrae.fr/changement-climatique-risques

Aestiam Placement Pierre

Date de création **22 avril 1986**
N° d'immatriculation **337 646 764 RCS Paris**
Échéance statutaire **22 avril 2050**
N° visa AMF SCPI **n°19-01 du 12 février 2019**
Capital statutaire maximum **231 030 000 €**
Type de SCPI **Bureaux** - Capital **Variable**

Aestiam
L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE ENGAGÉE

S.A.S au capital de 400 000 € - RCS PARIS n°642 037 162
Société de Gestion de Portefeuille - Gestion de FIA au sens de la directive AIFM
Agrément AMF n° GP-14000024 en date du 11 juillet 2014
Service relation clients : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris
01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com