

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

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

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

Dénomination du produit : *AESTIAM CAP'HEBERGIMMO*

Identifiant d'entité juridique :

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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



Oui



Non

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



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



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



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



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



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



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



avec un objectif social



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



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

La prise en compte des caractéristiques extra financières traduit la volonté du fonds d'appliquer les principes du développement durable à l'immobilier. Le déploiement d'une stratégie ISR pour le fonds a pour objectif de mesurer les actifs à l'acquisition et sous gestion via des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (les critères « ESG »). Fort de ses engagements, la société de gestion s'est vue attribuée pour ce fond le label ISR le 10 juillet 2023.

Aestiam cherchera ainsi, par la prise en compte de l'ESG dans la stratégie du fonds, à améliorer la performance énergétique et carbone de ses actifs, de s'assurer de la qualité « sociale » du bâtiment (ex : les services rendus aux usagers du bâtiment) et de la

construction d'une relation durable, engageante et de qualité avec l'ensemble de nos parties prenantes.

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

La performances ESG du patrimoine de la SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** est donc monitorée grâce à une grille d'analyse extra-financière (grille ISR) permettant d'attribuer à chaque actif une note ESG située entre 0 et 100. Cette grille est constituée de 28 critères permettant d'analyser 11 thématiques, réparties sur les piliers « Environnement », « Social » et « Gouvernance ». Les critères sélectionnés par la société de gestion répondent à un double objectif : d'une part, satisfaire les obligations du label ISR et s'aligner sur les meilleures pratiques du secteur et d'autre part inscrire le fonds, mais également la société de gestion dans la voie de la transition énergétique et dans la prise en compte des notions de durabilité et de sobriété.

Chacun des critères sont notés à travers une échelle définie par les collaborateurs en charge de l'ISR mais également les collaborateurs de la gestion immobilière, qui ont la meilleure connaissance interne des bâtiments et par des conseillers du cabinet Wild Trees.

Ces notes sont ensuite calculées en fonction de la pondération du pilier afin de donner une note ESG finale.

Piliers	Pondérations
E	50%
S	30%
G	20%

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

Les critères sélectionnés par la SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** sont les suivants :

Pilier environnemental

- Consommation d'énergie annuelles en énergie finale
- Energie renouvelable
- Sobriété énergétique

- Emissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques
- Consommation d'eau
- Actions permettant la réduction des consommations d'eau
- Système de gestion du tri des déchets
- Lutte contre le gaspillage alimentaire
- Mise à disposition d'alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique
- Actions favorisant l'économie circulaire et le emploi des ressources
- Surface végétalisée
- Actions permettant la préservation de la biodiversité
- Certification propre à l'activité de tourisme

Pilier social

- Proximité à un nœud de transports en commun
- Actions de promotion de la mobilité douce
- Contrôle de la qualité de l'air
- Contrôle de la qualité de l'eau potable
- Services mis à disposition des usagers
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Soutien des fournisseurs/commerçants locaux et des circuits courts
- Ancrage local

Pilier gouvernance

- Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG
- Cartographie des risques climatiques à l'échelle de l'actif
- Mener un audit adaptation et mettre en œuvre les mesures préconisées
- Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG
- Mise en place de questionnaire de satisfaction auprès des usagers
- Part de répondant au questionnaire de satisfaction
- Mise en place d'une charte "Prestataire ou Achat Responsable" par l'exploitant

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



Objectif environnemental

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs, et a pour objectif la réduction de la consommation d'eau, l'amélioration de la gestion des déchets sur site, notamment des déchets plastiques et une meilleure utilisation des ressources, en favorisant notamment les programmes d'économie circulaire ou de réemploi (avec par exemple le matériel informatique ou le mobilier utilisé). La SCPI souhaite également valoriser les espaces végétalisés et préserver la biodiversité par l'intermédiaire d'infrastructures et d'action in situ.

Objectif social

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** 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. La SCPI a pour objectif d'améliorer également la mobilité de ses usagers par l'intermédiaire d'actions de promotion de la mobilité douce. Enfin, la SCPI sera vigilant à contribuer à un impact territorial positif, via le soutien des exploitants aux fournisseurs ou aux associations locales.

Objectif de gouvernance

D'une part, la SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** 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 la mise en place d'une charte "Prestataire ou Achat Responsable" par l'exploitant

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.

- ✓ La note seuil du fonds, fixée à 72.45 se situe à 40.03 points au-dessus de la moyenne des notes ESG de l'ensemble des actifs composant le fonds Cap'Hébergimmo.
- ✓ Tous les actifs du fonds ont une note ESG strictement inférieure à la note seuil du fonds. Par conséquent, la stratégie suivie par la Société de gestion se traduit par l'élaboration de plans d'actions réalistes et pertinents afin de parvenir, selon les actifs, à l'amélioration de la note ESG sur l'ensemble du portefeuille, avec un gain de 20 points au minimum ou à l'atteinte de la note seuil sur 3 ans pour les actifs ayant déjà un niveau de performance élevé.
- ✓ Cette stratégie démontre l'ambition d'Aestiam quant à la progression de son parc immobilier, tout en tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques et des marges de progression possible. A ce titre, le travail sur la complétude des données sera un point essentiel dans le cadre des plans d'actions mis en œuvre, ce qui permettra sur un cycle de 3 ans de se rapprocher de la note seuil, tout en améliorant les critères de moyen.

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

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

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

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

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

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

préjudice important aux objectifs d'investissement durable car les actifs immobiliers en phase d'acquisition sont soumis à travers l'analyse ESG, d'autre part le property management est engagé dans une démarche de prévention et de gestion des risques liés à la durabilité et travaille pour les actifs existants à la définition de plans d'actions visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine de la SCPI

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

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement. Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les principales incidences négatives.

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

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

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



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

Oui
 Non

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

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** à capital variable a été créée le 15 mai 2013. Elle dispose donc d'actifs immobiliers.

La stratégie d'investissement vise à constituer de manière directe un patrimoine immobilier dédié à l'hôtellerie et au séminaire situés en Région Parisienne, en Régions et dans différentes villes européennes, comme en Belgique, Espagne et Allemagne.

Le patrimoine immobilier de la SCPI est composé, de 71% d'hôtels, de 27% de séminaires, et de 2% d'actif dédié au loisir. Ces derniers sont répartis pour 23% en Ile-de-France, 42% en régions et 35% en Europe (6% en Allemagne, 10% en Espagne et 19% en Belgique) (chiffres au 31/12/2024).

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

Le label ISR, permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration et de performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « Best in progress ».

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

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** est une SCPI de type « classique » qui a pour objet de constituer un patrimoine immobilier locatif composé principalement d'immobilier d'hôtellerie avec l'objectif d'assurer un dividende. Les actifs détenus sont principalement situés en France mais aussi en Allemagne, en Espagne et en Belgique.

La politique d'investissement d'**Aestiam Cap'hébergimmo** est donc de se positionner sur une sélection rigoureuse d'actifs dédié à l'hôtellerie, au résidence hôtelières et aux espaces de séminaires tant en France qu'en Europe.

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

Globalement, la gestion et les investissements portent sur des biens qui ont pour but de générer des revenus immédiats et en accord avec les objectifs fixés par la société de gestion.

En outre, la SCPI se réserve le droit lorsque qu'une opportunité survient et que les conditions de marchés nous semble favorable, de vendre un ou plusieurs actifs avec l'objectif de dégager une plus-value, de réduire l'emprunt ou pour opérer un nouvel investissement.

Enfin, comme expliqué dans la partie « **caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier** », la SCPI intègre désormais la performance extra-financière, monitorée à travers notre grille d'analyse composée de 28 critères. Dès l'investissement initial, **Aestiam Cap'Hébergimmo** analyse l'actif à travers une grille simplifiée, avec un focus sur les critères obligatoires du label ISR et des critères d'intégration des mobilités douces et de l'analyse des aléas naturels potentiels qui porteraient un risque sur le bâtiment.

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

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement

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

La SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** ne détient pas de parts de sociétés. A ce jour, la SCPI détient uniquement en direct des immeubles locatifs.



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

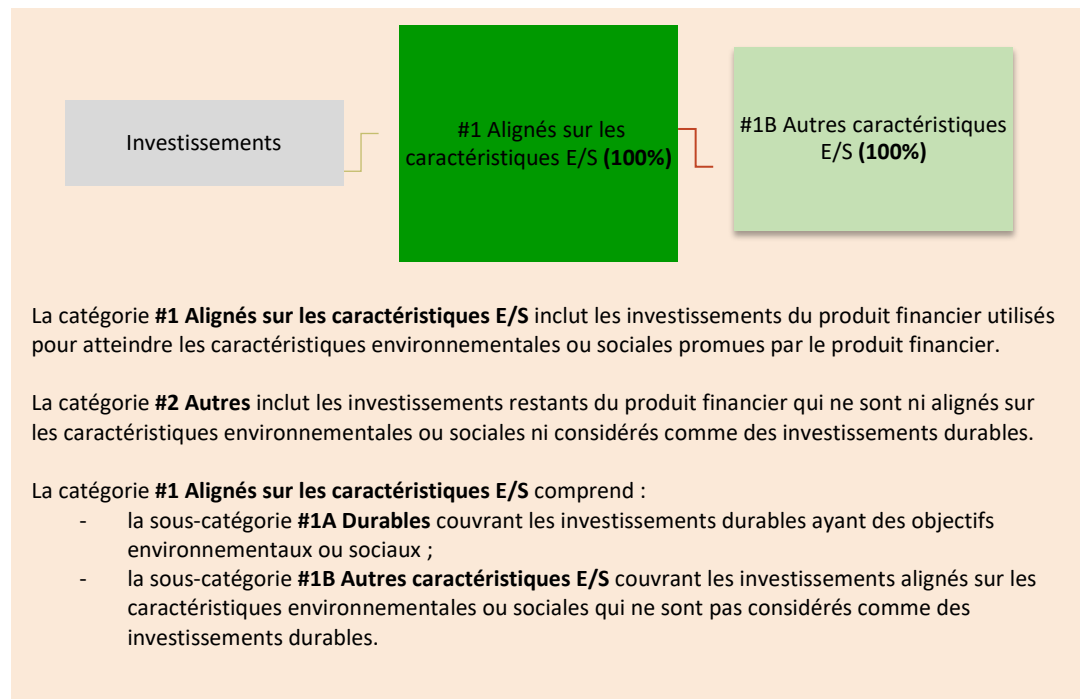
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

Compte tenu de la typologie du produit, les investissements s'entendent des immeubles détenus par le fonds.

Dans le cadre de la labellisation ISR, l'ensemble des immeubles détenus par la SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** ont fait l'objet d'une notation E, S et G basée sur la grille d'évaluation ISR. Cette notation engendre un alignement à 100% sur les caractéristiques E/S. Pour autant, la SCPI **Aestiam Cap'Hébergimmo** s'inscrit dans une logique « Best-in-Progress ».

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

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



La SCPI n'utilise pas de produits dérivés.



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

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

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

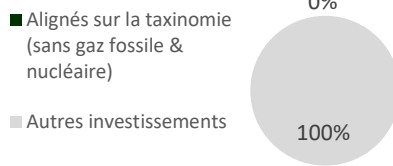
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

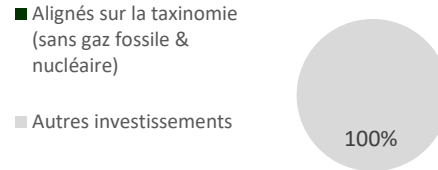
référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses *



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines exclues*



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

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

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

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



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

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



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

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



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

Aucun investissement.



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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.



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

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

[AESTIAM | Aestiam Cap'Hébergimmo](#)