

Rapport extra-financier 2023

SOMMAIRE

Editoriaux.....	4
Présentation du label ISR.....	10
Objectifs du fonds – engagements ESG	11
Méthode d'évaluation ESG.....	12
Moyens mis en œuvre	13
Décret Tertiaire	14
Les actions	15
- <i>Environnementales</i>	
- <i>Sociales</i>	
- <i>Gouvernance</i>	
Indicateurs extra-financiers	18
Synthèse du patrimoine	19
Notes ESG à l'échelle du fonds	20
Conception des plans d'actions	23
Les actifs les plus importants en valeur.....	24
Bilan carbone d'Aestiam	36
Glossaire	39

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir en SCPI est un investissement long terme, qui comporte des risques, notamment de perte de capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier. Veuillez-vous référer à la note d'information du produit avant de prendre toute décision d'investissement.



EDITO

LES MOTS DE L'ÉQUIPE DIRIGEANTE



La labellisation ISR (« Investissement Socialement Responsable ») de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo est le fruit des engagements de la société de gestion en matière d'ESG. Aestiam souhaite jouer son rôle dans la décarbonation de l'immobilier et participer pleinement au financement d'une économie plus durable. 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.

Laurent LE
Président





UN IMMOBILIER DURABLE, NOUVEL OBJECTIF D'AESTIAM



Pierre Ballu

*Directeur Général Adjoint
Pôle Immobilier*

2023 marque une nouvelle étape dans le déploiement de notre stratégie ESG et confirme la dynamique d'intégration des enjeux du développement durable dans nos processus. Six mois après la première labellisation ISR de la SCPI Aestiam Placement Pierre, c'est au tour de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo de se voir décerner le label ISR. L'ambition est de participer pleinement à la transition énergétique et écologique.

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 Cap'Hébergimmo, notre SCPI dédiée à l'hôtellerie et l'hébergement



Pourquoi investir dans Aestiam Cap'Hébergimmo ?

L'hébergement sous toutes ses formes

Aestiam Cap'Hébergimmo jouit d'une position idéale pour bénéficier de l'attractivité du tourisme, et réalloue en parallèle ses actifs vers l'hébergement au sens large : l'hôtellerie, l'accueil et le service aux seniors, l'enseignement, les loisirs, les résidences gérées ou même les résidences étudiantes.

Un fort dynamisme retrouvé sur le marché

Avec un RevPar 2023 en croissance continue depuis 2019, alimenté tant par le taux d'occupation que par le prix moyen des chambres qui sont en hausse. Le prix de souscription est passé à 252 € au 1er juillet 2023, porté par la valorisation de son patrimoine et la dynamique d'un secteur en plein renouveau.

AESTIAM CAP'HÉBERGIMMO EN 2023

4,01%

Taux De
Distribution 2023*

3,62%

Taux de Rendement
Interne 10 ans*

10,02€

Dividende brut*

100%

Taux d'Occupation
Financier Moyen
ASPIM*



Obtention du
label ISR en
juillet 2023

RÉPARTITION DU PATRIMOINE



74 %
Hôtellerie



25 %
Séminaires



1 %
Loisirs



Europe

40%

Métropoles
Régionales

39%

Région
Parisienne

21%



UN CHANGEMENT DE PARADIGME

Le changement climatique, l'érosion et l'effondrement de la biodiversité ainsi que la raréfaction des ressources naturelles appellent l'ensemble de la société, acteurs publics comme privés, à réaliser une transition vers des activités et des comportements plus durables et vertueux, tant d'un point de vue environnemental que sociétal. Les bouleversements climatiques et environnementaux qui marquent déjà notre quotidien sont susceptibles d'affecter durablement nos systèmes politiques, économiques et financiers. Enfin, les évolutions réglementaires nationales et internationales, comme la loi énergie-climat et le dispositif éco-énergie tertiaire en France ou encore la Taxinomie Européenne à l'échelle du continent, s'accroissent, définissent de nouvelles exigences et favorisent l'émergence d'une valeur verte.

Parmi les secteurs qui joueront un rôle, le secteur immobilier, en tête des consommations énergétiques en France (45%) et générant près d'un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre (27%) doit être au cœur des politiques de sobriété et de décarbonation.

Alors que les normes environnementales s'intéressent principalement aux nouvelles constructions, elles sont moins nombreuses pour l'existant, alors que le parc immobilier français 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, de transformation, de financement et de gestion du bâtiment sont attendues.

Ce nouveau paradigme est de plus en plus intégré dans les processus de décision des gestionnaires immobiliers. Depuis le lancement du label ISR par les Pouvoirs publics en 2020, le nombre de fonds labellisés ISR augmente et représente désormais plus de 58% du marché (selon les dernières données de l'ASPIM en 2023), et près de 98% des fonds labellisés (en capitalisation) adoptent une approche « Best In Progress »*, dont l'objectif est l'amélioration sur 3 ans de la performance ESG des actifs.

* Voir glossaire page 39.





INTEGRER LE SUJET DU DEVELOPPEMENT DURABLE A L'HOTELLERIE ET L'HEBERGEMENT

Alexis Bulckaert

*Analyste RSE
& Développement Durable*

Les dernières années ont sensiblement changé le secteur hôtelier. Après une chute drastique de la fréquentation entre 2020 et 2021 en pleine crise sanitaire, le secteur repart et de nouvelles tendances sont apparues. On observe un regain d'intérêt pour le tourisme de proximité, un souci de limiter tant son empreinte carbone que ses déchets, mais aussi un désir d'aller vers plus d'authenticité. L'objectif n'est plus de limiter les impacts négatifs, mais également de maximiser les actions positives.

Les professionnels du secteur hôtelier s'adaptent aux exigences de la clientèle. Une partie de cette dernière est de plus en plus sensible aux enjeux environnementaux et climatiques. Par ailleurs, le contexte de hausse des prix et de précarisation de l'approvisionnement en énergie en France et en Europe, a donné une acuité particulière à la transition écologique et à la sobriété énergétique.

Comme le secteur immobilier, le secteur de l'hôtellerie et de l'hébergement a un impact environnemental non négligeable. Les raisons sont nombreuses : fortes consommations d'eau et d'énergie, utilisation massive de biens de consommation (souvent avec un emballage plastique) et production importante de déchets. Néanmoins, les innovations technologiques, les exigences réglementaires nationales et

internationales et les changements dans les attentes des clients poussent le secteur à opérer sa mue.

La stratégie d'Aestiam en matière d'ESG (Environnement, Social et Gouvernance) se décline notamment dans la politique de gestion de sa SCPI dédiée à l'hôtellerie et à l'hébergement. Ainsi, après plus d'un an de travail, l'obtention du label ISR vient matérialiser la stratégie ESG de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo.

Avec conviction et ambition, Aestiam applique 28 critères extra-financiers (cf page 18) dans ses décisions d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers. L'objectif est d'améliorer le patrimoine sur les trois piliers ESG, sur une période de trois ans. Ainsi, la priorité porte sur la réduction de la consommation énergétique et la diminution de l'empreinte carbone des actifs en portefeuille. De plus, la société de gestion est attentive à l'ensemble des ressources susceptibles d'avoir un impact pour l'hôtellerie : eau, déchets, biodiversité. Aestiam se préoccupe également des problématiques sociales et de gouvernance susceptibles d'affecter les actifs sous gestion : promotion de la mobilité douce, attention portée aux communautés locales et établissement d'une relation de confiance avec l'exploitant autour du développement durable.



PRÉSENTATION DU LABEL ISR

Le label ISR (« Investissement socialement responsable ») dédié à l'immobilier est un label d'Etat créé en 2020. Son objectif est 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 pour un cycle de 3ans, complété par des audits annuels, selon un cahier des charges exigeant, 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. En juillet 2023, Aestiam Cap'Hébergimmo a obtenu le label ISR après un audit de l'AFNOR (Association Française de Normalisation).

Un acteur historiquement engagé

Aestiam est un acteur historique dans l'univers des SCPI. Créée en 1964 sous le nom Foncia Pierre Gestion, la société de gestion porte dans son ADN la volonté de valoriser l'épargne des actionnaires et d'assurer la pérennité de leurs revenus à long terme. Ainsi, face aux défis du dérèglement climatique et aux transformations de l'environnement économique et social, Aestiam est convaincue que l'intégration de critères environnementaux et sociaux, mais également de bonne gouvernance, est un levier essentiel pour assurer la performance financière à long terme pour les porteurs de parts.

LES ENGAGEMENTS ESG ET OBJECTIFS DU FONDS

Dans la continuité de la politique ESG d'Aestiam, et pour faire suite à la labellisation ISR de la SCPI Aestiam Placement Pierre, la société de gestion prend en compte les critères extra-financiers portant sur le climat, la biodiversité, les enjeux sociaux et de gouvernance, dans la gestion de la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo. A ce titre, des indicateurs de suivi sont annuellement mis à la disposition des porteurs de parts.

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

OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo cherche à suivre la performance énergétique et carbone de ses actifs. Elle 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 (par exemple pour 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'actions in situ.

La démarche ISR a pour objectif 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.

OBJECTIF SOCIAL

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo s'engage pour la santé et le confort des utilisateurs en valorisant les services mis à disposition au sein des actifs. Elle cherche à améliorer l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. La SCPI a également pour objectif de promouvoir la mobilité douce. Enfin, la SCPI porte une attention particulière à l'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.

MÉTHODE D'ÉVALUATION ESG

La méthode d'évaluation ESG est accessible aux investisseurs sur le site internet d'Aestiam, [dans la rubrique Documentation / Documentation réglementaire d'Aestiam Cap'Hébergimmo](#).

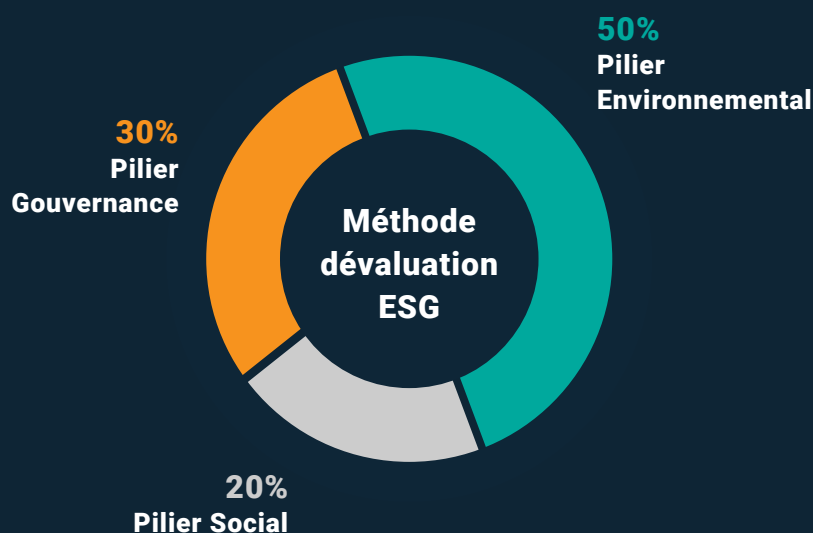
Elle est réalisée sur la base d'une grille définie par la société de gestion. Une note est attribuée pour chacun des indicateurs E, S et G. La note ESG globale est obtenue en calculant la moyenne pondérée sur chacun des trois indicateurs E, S et G (voir graphique ci-dessous).

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

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

Les actifs immobiliers pour lesquels la note ESG établie lors de l'audit initial est inférieure à la note seuil (définie par la société de gestion) font l'objet d'un plan d'amélioration à moyen terme (3 ans), visant à atteindre la note ESG seuil ou à augmenter, au minimum, la note finale d'au moins 20 points.

Pour les actifs immobiliers dont la note ESG est supérieure à la note seuil, la SCPI s'engage à maintenir cette note ESG au minimum. Chaque actif sera évalué annuellement afin de suivre le plan d'amélioration.



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 (cf page suivante), et afin de collecter les données de consommation d'énergie et carbone des immeubles sous gestion de plus de 1 000m², 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

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 1 000 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 maîtriser la demande d'énergie des bâtiments tertiaires et favoriser leurs efficacités énergétiques.

L'application dès 2021 du décret tertiaire a conduit Aestiam à collecter les données de consommation pour les bâtiments sous gestion assujettis à ce dispositif. Ce travail, mené de concert avec les locataires, avec l'appui des services proposés par **Deepki**, assure une meilleure connaissance du patrimoine pour mettre en application les solutions les plus adaptées.

EN CHIFFRES

179

bâtiments gérés par Aestiam, soit plus de 350 000m², sont assujettis au décret tertiaire. Ils sont occupés par plus de **400 locataires**.

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.

5

actifs d'Aestiam Cap'Hébergimmo sont soumis à cette réglementation.

En 2023, le total des émissions connues des bâtiments détenus par Aestiam Cap'Hébergimmo et assujettis au dispositif s'élève à

31 tonnes de CO₂.

E

ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

Biodiversité :

La disparition d'espèces végétales et animales au cours des dernières décennies porte un risque substantiel sur l'économie. 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. La préservation des écosystèmes dans lesquels s'inscrivent les actifs immobiliers est un enjeu aussi crucial que la lutte contre le dérèglement climatique. Ainsi, Aestiam se donne pour objectif de maintenir un certain niveau de végétalisation sur et autour des immeubles, et d'entreprendre des actions concrètes : gestion écologique des espaces verts, recensement des différentes espèces qui composent l'écosystème de l'actif, actions directes comme l'installation de maisons à insectes, de ruches, ou de nichoirs à oiseaux.



Performance énergétique et carbone :

L'assujettissement au décret tertiaire puis le développement d'une politique environnementale ont conduit Aestiam à recenser et collecter les données de consommation énergétique des bâtiments de plus de 1 000 m² détenus par Aestiam Cap'Hébergimmo. Pour s'assurer de la cohérence des plans d'actions et de la bonne réduction de la consommation, la société de gestion continue son travail de collecte dans les prochains mois et les prochaines années.

Déchets et ressources :

La production de déchets en France comme en Europe ne cesse d'augmenter. D'autre part, la réglementation impose de nouvelles normes, comme l'application du décret 5 flux*. Aestiam Cap'Hébergimmo articule cet enjeu autour de quatre thèmes majeurs. En plus de s'assurer de la performance du tri sélectif, Aestiam Cap'Hébergimmo identifie les actions mises en place par l'exploitant dans la lutte contre le gaspillage alimentaire, la mise à disposition d'alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique et enfin les initiatives favorisant l'économie circulaire et le réemploi des ressources.

*Le décret 5 flux impose aux professionnels le tri des déchets suivants : papier, métal, plastique, verre, bois.

ACTIONS SOCIALES

S

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 ne peut se faire sans intégrer des problématiques de mobilité. Il s'agit de favoriser toutes les alternatives à la voiture particulière, qui représente la majorité des GES émis par le secteur du transport (plus de 53%). La proximité de l'actif aux transports en commun est prise en compte lors de l'acquisition. Toutefois, lorsque l'actif est déjà détenu, la société de gestion ne dispose pas de levier pour améliorer l'offre en transport en commun. Dès lors, lorsque l'actif le permet, des actions concrètes – et utiles – pour l'utilisateur seront mises en place (par exemple, facilitation de l'utilisation des vélos et installation de bornes électriques).

Impact territorial positif :

La nature des actifs détenus par Aestiam Cap'Hébergimmo – dédiés à l'hôtellerie ou aux espaces de séminaires – lui fait porter un rôle social indéniable, puisqu'ils sont un puissant outil de développement économique pour les territoires, vecteur de promotion touristique et d'attractivité. Aestiam sera donc soucieuse de contribuer à la dynamisation des zones d'implantation des actifs. Par exemple, une attention particulière est portée sur l'approvisionnement local de l'exploitant ou l'existence de partenariats avec des acteurs locaux.



G

ACTIONS DE GOUVERNANCE

Résilience du patrimoine :

Les récentes canicules et sécheresses, le déficit hydrique ou les différents feux de forêt à travers le monde illustrent les effets du changement climatique. Ces risques sont généralement 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 (inondations, fortes pluies, vagues de chaleur, etc.) peuvent nécessiter des travaux d'aménagement pour assurer la pérennité du bâti. Afin d'identifier ces risques et leurs niveaux, l'intégralité du patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic via l'outil Bat-Adapt, mis 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 la politique environnementale et labellisation ISR de deux fonds sous gestion) ont mis en évidence la nécessité de renforcer la relation de la société de gestion avec les parties prenantes. Les différentes remontées d'informations

ou les travaux à lancer exigent une bonne coordination avec les locataires. Au cours des prochaines années, il est prévu de 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 28 critères.

Environnement 13 critères	Social 8 critères	Gouvernance 8 critères
Energie : Consommation énergétique en kWhEF/m ² /an (critères obligatoires)	Mobilité : Nombre de lignes de transport en commun à proximité du bien	Gestion de la chaîne d'approvisionnement : Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (Asset et Property Manager) (critères obligatoires)
Carbone : Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kgeqCO ₂ /m ² /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 m ³ /m ² /an	Impact territorial : Soutien aux fournisseurs et associations locales	Considération des locataires : Mise en place de démarche de sensibilisation et questionnaire de satisfaction auprès des usagers et monitoring du % de répondants
Déchets et ressources : Nombre de flux de déchets collectés au sein de l'actif. Lutte contre le gaspillage et l'utilisation de plastique		
Biodiversité : Part de la surface végétalisée et monitoring des actions		
Certification : Certification hôtelière de l'exploitant		

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

82
Millions €
de capitalisation

+10
thématiques
sélectionnées

28
critères
étudiés

Une analyse d'envergure

35 406 m²
de surface gérée

11
immeubles étudiés
pour 11 baux*

Chaque actif est **noté sur 100** pondéré selon les piliers ESG.

26,25 /100
Note ESG
moyennes pondérés

72,45 /100
Note ESG cible pour
toutes les typologies

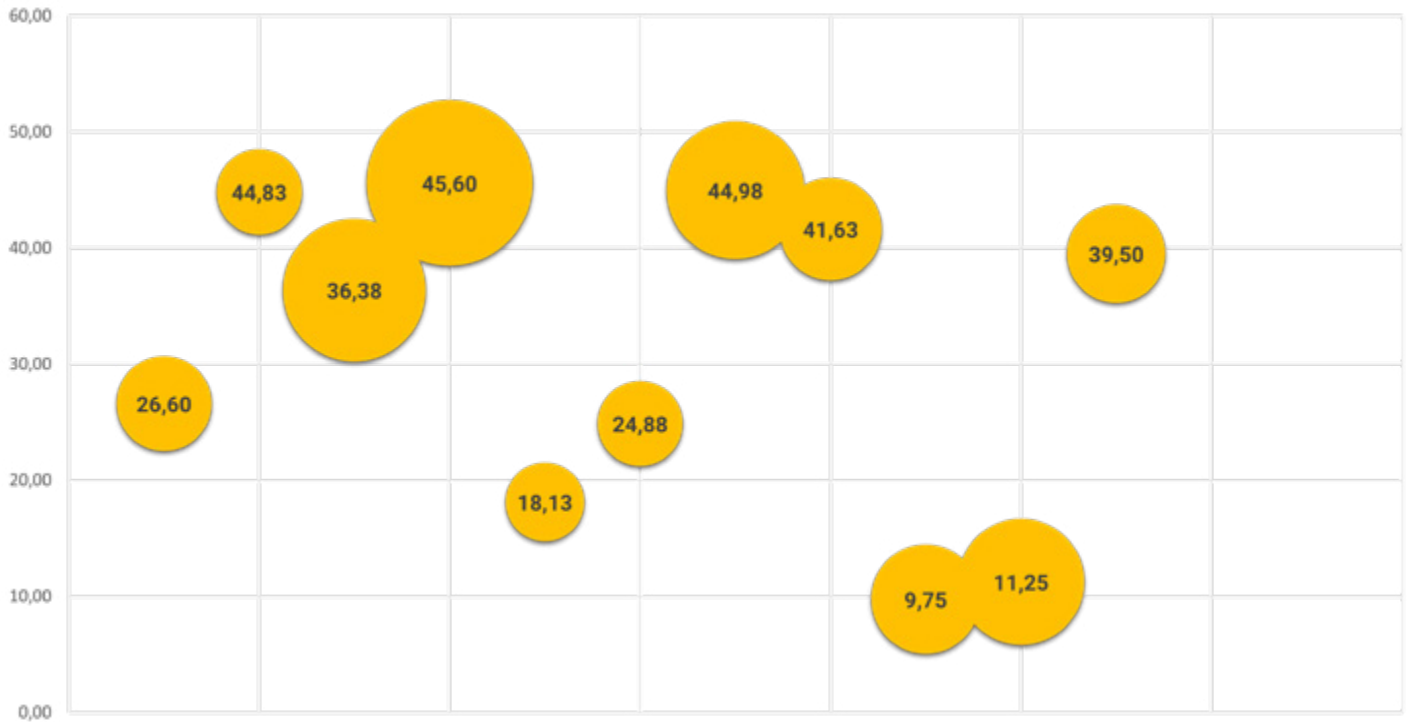
* Bien qu'Aestiam Cap'Hébergimmo compte 12 actifs en portefeuille, la société de gestion a fait le choix de soustraire le golf situé à Rochefort de sa notation ESG.

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 de l'actif en fonction de sa valeur d'expertise au sein du fonds.

1.

On constate que la majorité du parc à une note ESG située entre 36 et 45.

2.

Cinq actifs présentent une performance dite faible, avec un score inférieur à 25. Parmi eux, deux actifs ont une note ESG dégradée, nécessitant des efforts supplémentaires.

3.

Il en résulte une moyenne pondérée de 26,25 qui s'explique par le fait que les deux actifs ayant la performance la moins élevée ont un poids élevé dans le portefeuille.

Il convient de noter que l'échelle d'évaluation de critères ESG prend en compte la complétude de la donnée de la manière suivante :

- Un actif possédant des données de consommation réelles pourra se voir attribuer la note maximale (au prorata de sa performance comparée à l'échelle d'évaluation).
- Un actif n'ayant pas de données de consommation réelles mais possédant des données type DPE, pourra se voir attribuer au maximum la moitié des points du critère.
- Enfin, un actif n'ayant aucune donnée de consommation ne se verra attribuer aucun point.

En application de cette règle, un actif du portefeuille n'a pas pu faire l'objet d'une notation initiale en raison du manque d'information sur des données clés.

Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Ferney Voltaire	1 Avenue Du Jura	45,60
Schiltigheim	Avenue De Londres	36,38
Cely En Biere	8 Route De Saint Germain	44,98
Mons	112 Rue Des Arbalestriers	11,25
Woluwe Saint Lambert	67/69 Avenue Des Pléiades	9,75

REPORTING 2023
SUR L'ANNÉE
2022 **DES 5
ACTIFS LES PLUS
IMPORTANTES EN
VALEUR***

Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Ferney Voltaire	1 Avenue Du Jura	45,60
Cely En Biere	8 Route De Saint Germain	44,98
Rothenbuch	Schloss Rothenbuch	44,83
Rocheftort En Yvelines	Domaine du grand Chateau	41,63
Mons	27 Boulevard Charles Quint	39,50

REPORTING
2023 SUR
L'ANNÉE 2022
**DES 5 ACTIFS
LES PLUS
PERFORMANTS***

Ville	Adresse	Note ESG (sur 100)
Gujan Mestras	1 Avenue Des Loisirs	26,60
Zaragoza	Avenida de la Jota	24,88
Cadiz	C.Obispo Urquinaoma, 15	18,13
Mons	112 Rue des Arbalestriers	11,25
Woluwe Saint Lambert	67/69 Avenue Des Pleiades	9,75

REPORTING
2023 SUR
L'ANNÉE 2022
**DES 5 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 - HÔTEL

Moyenne des indicateurs à l'échelle des actifs en exploitation
(patrimoine étudié: 100%)

Enjeux	Indicateurs	Moyenne à l'échelle du fonds	Benchmark
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	215,5 kWh/m²/an (Moyenne des consommations monitorées par Deepki et les DPE les plus récents, sur 10 actifs)	150 kWh/m²/an (d'après le baromètre de la performance énergétique l'OID 2022)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	34 kgeq.CO2/m²/an	16 kgeq.CO2/m² (d'après le baromètre de l'OID 2022)
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	> 1 action	
	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 (Asset et Property Manager)	0 %	
	Actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG	< 1 action	

CONCEPTION DES PLANS D'ACTION

Le patrimoine d'Aestiam Cap'Hébergimmo étant composé de douze actifs dont la performance ESG peut sensiblement varier. Après une analyse approfondie de la performance extra-financière, il a été décidé de structurer nos plans d'actions de 3 manières :

Notes faibles

score ESG <17

2 actifs présentent une performance ESG comprise dans l'intervalle.

Notes moyennes

score ESG]17;35]

3 actifs présentent une performance ESG comprise dans l'intervalle.

Notes élevées

score ESG]35;45]

6 actifs présentent une performance ESG comprise dans cet intervalle.

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. L'objectif du fonds Aestiam Cap'Hébergimmo est le suivant :

Les performances ESG les plus élevées doivent d'ici la fin du premier cycle, atteindre la note seuil de **72,45/100**. Pour les autres actifs, l'objectif est que tous aient à la fin des 3 années, obtenues un gain de 20 points au minimum.

Ces plans d'actions se distinguent, pour chaque actif, avec un scénario «conservateur», avec l'objectif de gagner a minima 20 points, conformément aux exigences du label ISR, et un scénario « ambitieux », qui est l'atteinte de la note seuil.

Le patrimoine d'Aestiam Cap'Hébergimmo, composé d'une dizaine d'actifs, nous a permis de définir des plans d'actions plus détaillés et plus poussés, avec l'ambition d'amener plus de la moitié des immeubles sous gestion vers une performance extra-financière élevée.

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 progressions possibles. A ce titre, le travail sur la complétude des données sera un point essentiel dans le cadre des plans d'action 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.

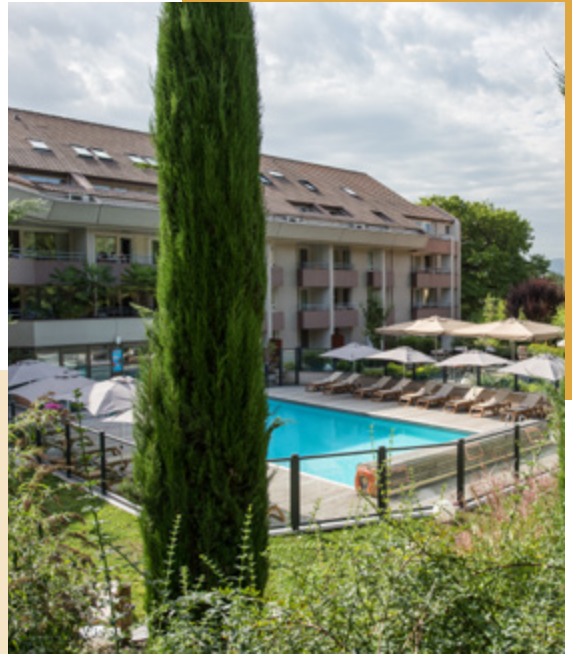


*LES ACTIFS
LES PLUS IMPORTANTS
EN VALEUR*

FERNEY VOLTAIRE-

1 AVENUE DU JURA

Au cœur d'un parc de 3 000 m², cette résidence hôtelière de haut standing offre un très bel environnement proche. L'hôtel dispose de 86 chambres, du studio à l'appartement familial. Toutes sont climatisées et équipées d'une kitchenette.



45,60/100

E : 45,5/100 G : 40/100 S : 49,5/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	148 kWh.EF/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	27 kgeq.CO2/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 :



Mise en place d'un contrat de garantie d'origine ou installation d'équipements de production ENR



Politique de non renouvellement du linge de chambre, sauf demande express du client



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



50% de prestataires incluant des clauses ESG

SCHILTIGHEIM- AVENUE DE LONDRES

Situé à la frontière entre la France et l'Allemagne, cet actif est exploité comme hôtel avec plus de 80 chambres et de nombreux services annexes.



36,38/100

E : 37/100 G : 46,25/100 S : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	95 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	5,5 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 d'une politique de non-renouvellement du linge



Mise en place de 3 actions permettant la réduction des consommations d'eau



Déploiement d'un plan de sobriété énergétique sur l'actif



50% de prestataires incluant des clauses ESG



Réalisation de 2 actions de sensibilisation (guide de bonne pratique, sessions, etc.) des locataires aux enjeux ESG

CELY EN BIÈRE- 8 ROUTE DE SAINT GERMAIN

L'ensemble bâti ici considéré, exploité par Châteauform', fait partie du domaine du Château de Cély, correspondant à un centre de séminaire s'étendant sur près de 59 hectares, le tout transformé et rénové au fil du temps. L'ensemble, implanté sur un terrain de 12 000 m², est composé de 4 bâtiments datant de 2015 et propose divers aménagements et équipements.



44,98/100

E : 49/100 G : 38,25/100 S : 45/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	296 kWh.EF/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	15 kgeq.CO2/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	4 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	4 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	1 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 à 3 actions permettant la réduction des consommations d'eau



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air



50% de prestataires incluant des clauses ESG



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



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

MONS- 112 RUE DES ARBALESTRIERS

Cet ensemble immobilier à vocation hôtelière se compose de deux bâtiments : l'hôtel 4 étoiles d'un côté, et de 8 appartements «apparts-hôtel». Situé dans la ville de Mons et son centre historique, il bénéficie également de la proximité avec deux grands axes routiers ainsi que de la gare.



11,25/100

E : 0/100 G : 37,5/100 S : 0/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	4 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 d'1 action en faveur de la biodiversité



50% de prestataires incluant des clauses ESG



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



Fiabilisation des données de consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre



Suivi de la consommation annuelle d'eau
Mise en place de 2 équipements hydro-économiques



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



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

WOLUWE SAINT LAMBERT- 67/69 AVENUE DES PLEIADES

L'hôtel, composé de multiples chambres et de différentes salles de réunion, bénéficie également d'une excellente accessibilité routière (proximité immédiate de la bretelle d'autoroute), à mi-chemin entre le centre de Bruxelles et l'aéroport international de Bruxelles-Zaventem. Le siège de l'OTAN se trouve également à 10 minutes en voiture.



9,75/100

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

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	4 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 :



50% de prestataires incluant des clauses ESG



Fiabilisation des données de consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre



Suivi de la consommation annuelle d'eau
Mise en place de 2 équipements hydro-économes



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



Mise en place d'au moins 2 alternatives à l'utilisation d'emballages plastiques



Mise en place d'1 action en faveur de la biodiversité



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

ROTHENBUCH- SCHLOSS ROTHENBUCH

Cet actif, exploité par Châteauform', situé au cœur du Parc Naturel du Spessart, met à disposition de nombreuses chambres et des salles de réunion, dans un lieu authentique.



44,83/100

E : 50,5/100 G : 43,25/100 S : 33/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	105 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	4,5 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	Pas de 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 :



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



Installation d'au moins 3 types de bennes différentes



Mise à disposition d'au moins 2 alternatives supplémentaires (si des alternatives sont déjà prévues) à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique



Mise en place d'1 action supplémentaire en faveur de la biodiversité



50% de prestataires incluant des clauses ESG



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

ROCHFORT EN YVELINES- DOMAINE DU GRAND CHATEAU

Ce bien, un château situé à 50 km à l'ouest de Paris, entouré d'une colline et d'un golf, dominant la Vallée de Chevreuse, est exploité par Châteauform' comme centre de séminaire. En plus de présenter des atouts architecturaux, le lieu est composé d'une grande galerie et de multiples salles de réunion.



41,63/100

E : 39,5/100 G : 46,25/100 S : 40/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	296 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	15 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	4 actions
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	4 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	1 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 hydro-économiques



Réalisation de contrôles de la qualité de l'air



50% de prestataires incluant des clauses ESG



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



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

MONS- 27 BOULEVARD CHARLES QUINT

L'hôtel fait face à la gare de Mons, derrière laquelle se situe le palais des congrès de la ville. L'hôtel bénéficie également d'une proximité avec le centre de commandement de l'Otan, situé à environ 6 km au nord de la ville. Composé de 8 niveaux, le bien a été rénové à plusieurs reprises ces 10 dernières années.



39,5/100

E : 49/100 G : 50/100 S : 0/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	N.C kWh.EF/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	N.C kgeq.CO2/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	3 lignes et plus
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	4 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 d'1 action en faveur de la biodiversité



50% de prestataires incluant des clauses ESG



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



Fiabilisation des données de consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre



Suivi de la consommation annuelle d'eau
Mise en place de 2 équipements hydro-économiques



Réalisation de 2 actions de sensibilisation des locataires aux enjeux ESG



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

GUJAN MESTRAS- 1 AVENUE DES LOISIRS

À proximité de grands axes routiers et ferroviaires, cet actif à vocation d'hôtel offre une situation idéale au cœur du bassin d'Arcachon.



26,60/100

E : 38/100 G : 12/100 S : 20/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	105 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	4,5 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	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 noeud de transport en commun	Pas de 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 :



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



Installation d'au moins 3 types de bennes différentes



Mise à disposition d'au moins 2 alternatives supplémentaires (si des alternatives sont déjà prévues) à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique



Mise en place d'1 action supplémentaire en faveur de la biodiversité



50% de prestataires incluant des clauses ESG



Mise en place de deux actions permettant la réduction des consommations d'eau

ZARAGOZA- AVENIDA DE LA JOTA

Ce bâtiment, exploité par B&B, se trouve dans le centre de Saragosse, à 5 km de la gare. Les chambres sont équipées de divers équipements et l'hôtel propose également divers services.



24,88/100

E : 29,5/100 G : 37,75/100 S : 0/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	359 kWh.EF/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	69,6 kgeq.CO2/m ² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	1 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	4 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	1 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 :



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



Mise en place de 3 actions permettant la réduction des consommations d'eau



Mise à disposition d'au moins 2 alternatives supplémentaires (si des alternatives sont déjà prévues) à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique



Mise à disposition d'un service de location de vélos (électriques ou non) pour la clientèle et/ou pour les collaborateurs



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

CADIZ- C.OPISPO URQUINAOMA

Le bâtiment est un ancien palais d'architecture néoclassique du 19e siècle, rénové et structuré autour de 3 étages et d'un rooftop ; cet actif, typique de la région, est situé dans le centre de Cadix.



18,13/100

E : 23/100 G : 18,75/100 S : 5/100

Enjeux	Indicateurs	Evaluation ESG
Environnement	Consommation énergétique (kWhEF/m²)	359 kWh.EF/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Emissions de GES (kgeq.CO2/m²)	69,6 kgeq.CO2/m² (DPE, consommations réelles visées au plan d'amélioration*)
	Eau : actions permettant la réduction des consommations d'eau	1 action
	Biodiversité : actions permettant la préservation de la biodiversité	4 actions
Social	Mobilité douce : proximité à un noeud de transport en commun	1 ligne
	Confort & bien-être : services mis à disposition des usagers	3 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 :



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



Mise en place de 3 actions permettant la réduction des consommations d'eau



Mise à disposition d'au moins 2 alternatives supplémentaires (si des alternatives sont déjà prévues) à l'utilisation d'emballages plastiques à usage unique



Mise à disposition d'un service de location de vélos (électriques ou non) pour la clientèle et/ou pour les collaborateurs



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

LE BILAN CARBONE D'AESTIAM : PRÉSENTATION

Pour compléter ce premier rapport extra-financier pour la SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo, les résultats de deux premiers bilans carbone de la société de gestion, effectués pour les années 2022 et 2023, sont présentés. 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.

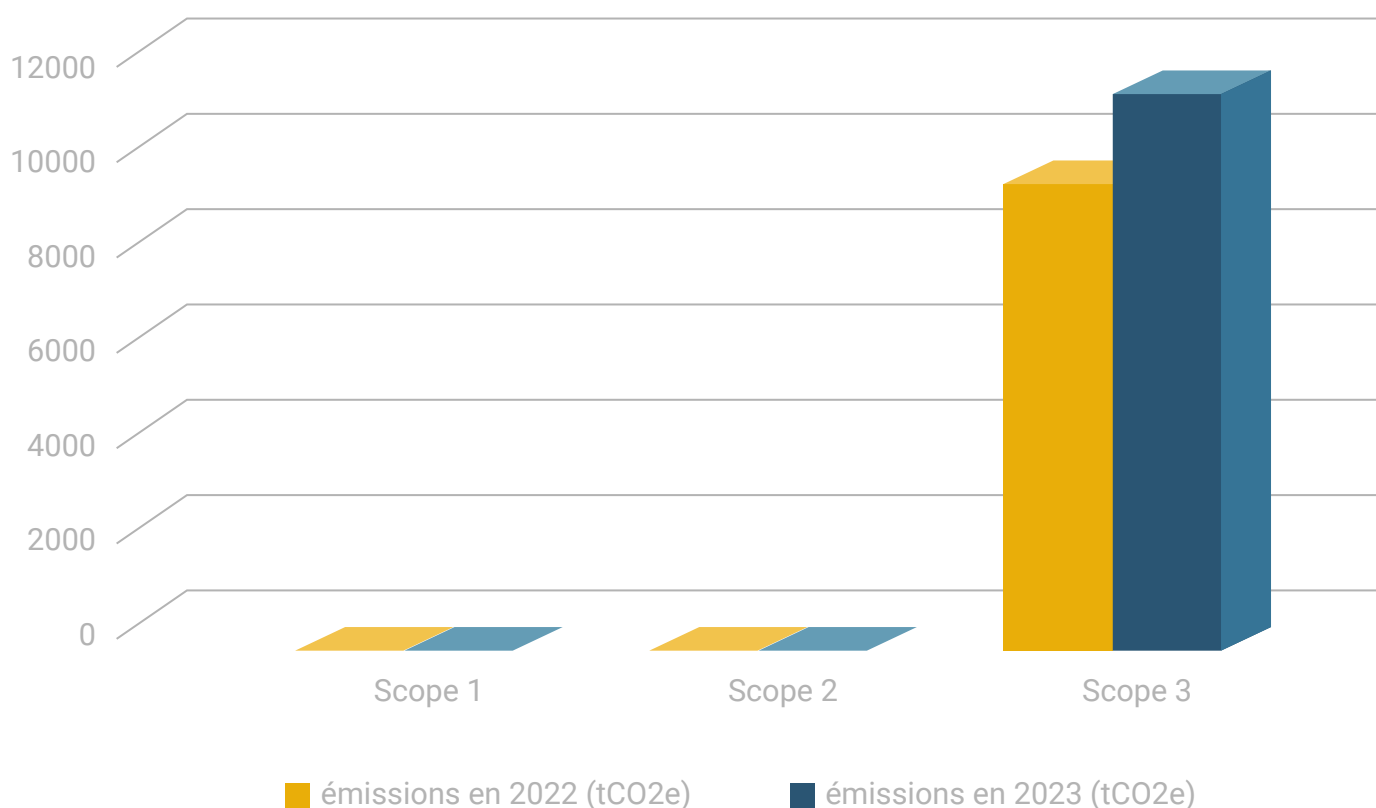
Le scope 1 couvre les émissions directes, notamment des bâtiments et des véhicules, détenus ou contrôlés par l'entreprise.

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 ces fortes intensités sur le scope 3 et comprendre l'évolution à la hausse entre 2022 et 2023.

1- UN SCOPE 3 COMME PRINCIPALE SOURCE D'ÉMISSIONS

Aestiam, en tant que société de gestion, 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).

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.

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).

* Voir glossaire page 39.

2- 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 2 000 tCO₂e.

Cette augmentation reflète une augmentation du scope. 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 extrapolées à partir de différents benchmarks publics. Pour 2023, Aestiam a estimé ses émissions via davantage de données sur ces bâtiments, notamment via des DPE et les consommations issues et consolidées par DEEPI.

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

3- LES ÉMISSIONS D'AESTIAM CAP'HEBERGIMMO AU SEIN DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

La SCPI Aestiam Cap'Hébergimmo représente 7% des émissions totales de la société de gestion (789 tCO₂e émis en 2023). Ce résultat est cohérent avec la valeur des actifs de la SCPI dans le patrimoine total géré (7%).

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 2 900 m² avec une vocation d'hébergement au sens large : hôtellerie, accueil et services aux seniors, enseignement, loisirs, restauration, etc.

Le secteur de l'hôtellerie est par nature, émetteur tant en consommation d'énergie qu'en ressources naturelles ; toutefois, Aestiam Cap'Hébergimmo par le biais d'actifs de qualité et d'engagements ESG, cherchera dans les prochaines années à s'inscrire durablement dans la transition écologique.

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 de label.

Biodiversité

Désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent.

Dividende

Sommes versés à titre de revenu par la SCPI pour rémunérer ses associés. Il est voté par l'Assemblée Générale. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier et le cas échéant les revenus financiers, un éventuel report à nouveau et la distribution exceptionnelle de plus-value.

Ecosystème

Ensemble d'être 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.

RSE

Responsabilité sociale de l'entreprise.

Taux de distribution (TD)

Il s'obtient par la division du dividende brut avant prélèvement obligatoire et autre fiscalité versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

Taux d'occupation financier (TOF)

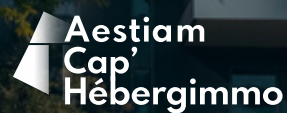
Calcul de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que les indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Taux de rendement interne (TRI)

Mesure de la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (le plus souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte du prix d'acquisition, des revenus perçus et de la valeur de retrait au 31 décembre.



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 AMP n°GP-14000024 en
date du 4 juin 2024
Service relation clients : 90, rue de Miromesnil 75008 Paris
01 55 52 53 16 - scpi@aestiam.com



Date de création - **16 mai 2013**
N° d'immatriculation - **793 062 993 RCS Paris**
Échéance statutaire - **15 mai 2149**
N° visa AMF - **SCPI n°13-16 du 11 juin 2013**
Capital statutaire maximum - **160 000 000 €**
Type de SCPI Spécialisée - **Capital Variable**