



# OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

Rapport ESG 2021



Massy - Hélios © Maurine Tric

## Sommaire

— éditorial.....	3
— chiffres-clés.....	4
— nos engagements ESG.....	6
— stratégie ESG d'IMMO DIVERSIFICATION ISR.....	8
> objectifs extra-financiers.....	8
> stratégie ESG du fonds.....	9
— méthodologie d'analyse ESG.....	10
— indicateurs ESG.....	11
— focus sur les actifs.....	12

# Éditorial

La publication en juillet 2020 du Label ISR élargi aux fonds immobiliers marque un temps fort pour la structuration des démarches environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) au sein de notre secteur.

L'amélioration du parc existant constituant l'enjeu majeur en immobilier, nous avons choisi d'adopter une stratégie *Best-in-Progress* visant à accroître les performances ESG des actifs sous gestion.

Notre approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ 170 critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.



© Jean Chisino

« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour notre OPCI grand-public IMMO DIVERSIFICATION ISR. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un urbanisme local durable et responsable. Cette certification nous engage également à l'amélioration continue de notre patrimoine existant afin d'augmenter la performance ESG de nos fonds. »

**ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW**



« Le label ISR en immobilier est un formidable levier : il va permettre d'orienter les épargnants vers des placements responsables et des actifs répondants aux grands défis de société. Son obtention pour l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR concrétise et valorise les démarches déjà présentes chez AEW depuis plus de 10 ans. AEW est honorée d'avoir pu apporter ses connaissances et son expertise à la création de ce label stratégique, qui place la barre très haut pour que l'industrie de l'immobilier d'entreprise accélère sa transformation. »

**THIERRY LAQUAINE, DIRECTEUR DE L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'AEW.**



L'OPCI IMMO  
DIVERSIFICATION ISR  
a obtenu le  
**Label ISR**  
**en 2021.**

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le premier rapport ESG du fonds. il vous permettra de découvrir :

- notre méthodologie,
- les performances ESG du fonds,
- et d'en suivre les progrès au fil du temps.

# Chiffres-clés

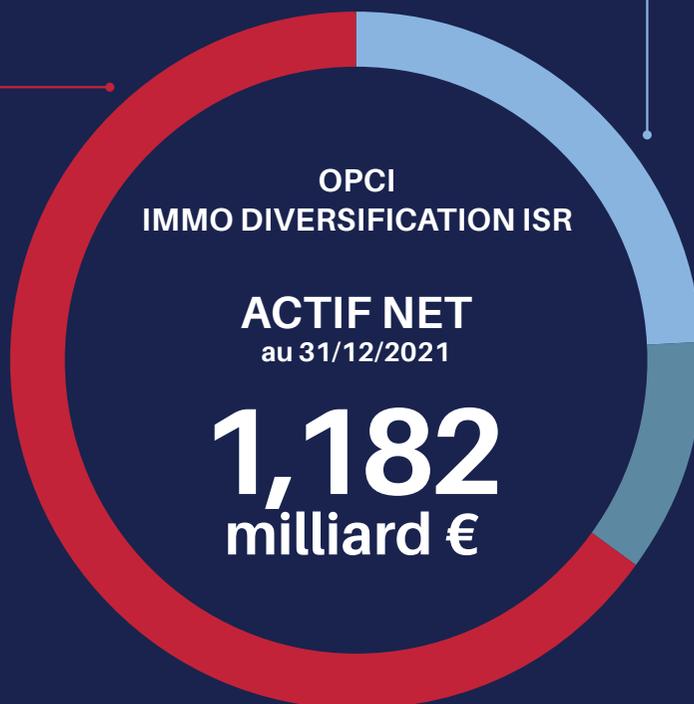


## POCHE IMMOBILIÈRE

**65%**  
SOIT 786,6 M€

Immobilier direct  
et indirect non coté et titres  
de foncières cotées

63% Actifs détenus en direct  
23% Parts de sociétés  
14% Sociétés foncières cotées



## POCHE FINANCIÈRE

**24,26%**  
SOIT 286,9 M€

Actifs financiers à caractère immobilier :

- 27% Résidentiel
- 24% Commerces
- 23% Mixte
- 19% Logistique
- 5% Bureau
- 2% Santé



## POCHE LIQUIDITÉS

**10,74%**  
SOIT 127 M€

71% OPCVM monétaires  
29% Liquidités



## FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits **660,2 M€**

Sites **58**

Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2021 **97%**



Bureaux	<b>54%</b>
Commerces	<b>30%</b>
Hôtel Tourisme	<b>9%</b>
Résidentiel services	<b>6%</b>
Résidentiel	<b>1%</b>



Ile-de-France	<b>47%</b>
Province	<b>41%</b>
Paris	<b>11%</b>
Allemagne	<b>1%</b>

# Chiffres clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR



## CONSOMMATION D'ÉNERGIE 2020

kWhEF/m<sup>2</sup>/an

Bureaux **147**  
*Baromètre de l'OID* **168**



## ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE 2020

kgCO2eq/m<sup>2</sup>/an

Bureaux **14**  
*Baromètre de l'OID* **16**

## SURFACE TOTALE DES ACTIFS DE L'OPCI

**145 884 M<sup>2</sup>**

## NOMBRE TOTAL DE SITES

**58**

## NOMBRE DE LOCATAIRES

**153**

Les chiffres relatifs à l'énergie et aux gaz à effet de serre sont au 31/12/2020 ; les autres chiffres clés sont au 31/12/2021.



Aix-en-Provence - Mirabeau © MPI\_Clandoeil.fr



Aix-en-Provence - Mirabeau © Droits réservés

# Nos engagements ESG

**+ de 20 ans**  
d'engagement

**2009**

Adhésion à l'UN Principles for Responsible Investment

**2020**

Création d'un label ISR immobilier en France

**2020**

A+ reçu pour la Stratégie & Gouvernance et A reçu pour Property (UN PRI)

**2021**

2 OPCIMMO labélisés ISR

**AEW EST CONVAINCUE QU'UNE APPROCHE DURABLE ET RESPONSABLE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRE PERMET NON SEULEMENT DE PRÉSERVER L'ÉPARGNE DE SES CLIENTS MAIS ÉGALEMENT DE CRÉER DE LA VALEUR.**

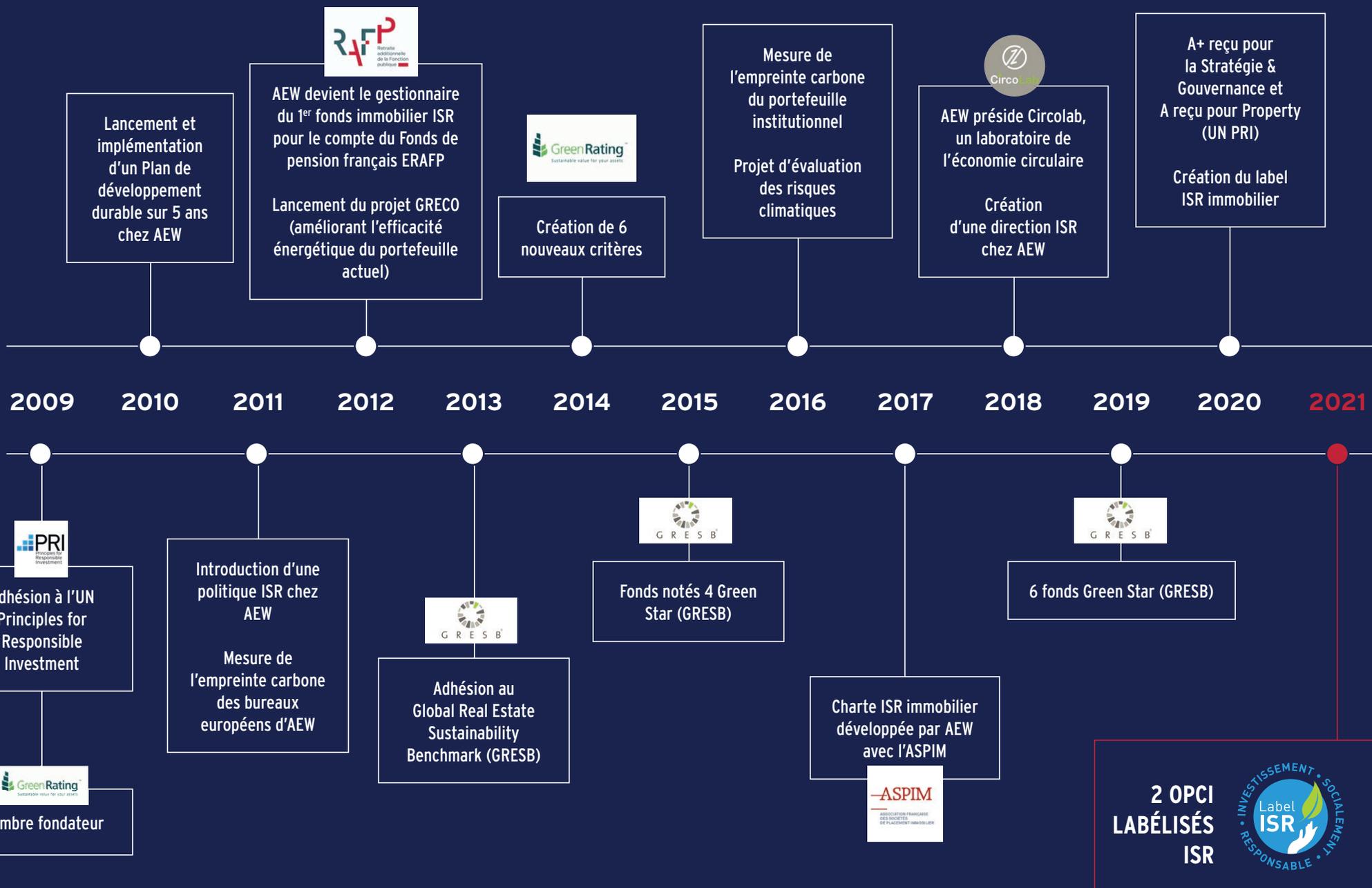
**G**estionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2020 la note maximale sur la gouvernance, soit A+, et la note de A sur le portefeuille.

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier ; AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Forts de cette expertise, nous avons naturellement emprunté le chemin de la labélisation ISR, structurante pour notre secteur, afin de proposer des produits d'investissement responsables à nos clients par l'intermédiaire de nos réseaux de distributeurs.

# AEW : 20 ans d'engagements ESG



# Stratégie ESG d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR, AEW vise à réduire les risques pour les investisseurs en anticipant les grands enjeux de l'immobilier de demain.

Cette démarche a pour but de générer du rendement tout en améliorant l'impact environnemental et social du portefeuille.

C'est pourquoi, au-delà des critères financiers, AEW intègre des critères extra-financiers afin de répondre aux objectifs suivants sur les 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance.

### ENVIRONNEMENT

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre des immeubles
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale
- Evaluer et anticiper les risques pour l'environnement de nos activités

## ESG

### SOCIAL

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants, notamment par l'amélioration du confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air
- Développer des offres de services attractives pour les occupants
- Favoriser la mobilité durable (vélo, véhicules électriques, etc.)

### GOVERNANCE

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion

# Stratégie ESG de l'OPCI

LA STRATÉGIE DE L'OPCI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE « BEST-IN-PROGRESS » CONSISTANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS IMMOBILIERS DANS LE TEMPS.

La note seuil de l'OPCI a été fixée à 50/100, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer près de 90 % des actifs dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

Pour les actifs de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini conjointement avec les Asset Managers, la Direction Technique et la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux. Des actions d'amélioration sont également proposées pour la poche « **Best-in-Class** », dans une approche globale.

Des mesures de bonnes gouvernance ont été prévues pour l'ensemble du fonds, en accord avec notre politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes : enquêtes de satisfaction locataires, évaluations RSE des Property Managers, clauses ESG dans les contrats des Property Managers, réunions périodiques avec les locataires sur les sujets RSE, etc.

La notation ESG est actualisée chaque année pour tenir compte des évolutions.

## ÉVALUATIONS ESG PAR UN BUREAU D'ÉTUDES EXTERNE

## ÉTABLISSEMENT D'UNE NOTE SEUIL



NOTE > SEUIL

ACTIF  
« BEST-IN-  
CLASS »

OBJECTIF À 3 ANS :  
Maintien a minima  
de la note ESG



NOTE < SEUIL

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »

OBJECTIF À 3 ANS :  
Amélioration  
de 20 points  
ou atteinte  
de la note seuil  
sous 3 ans

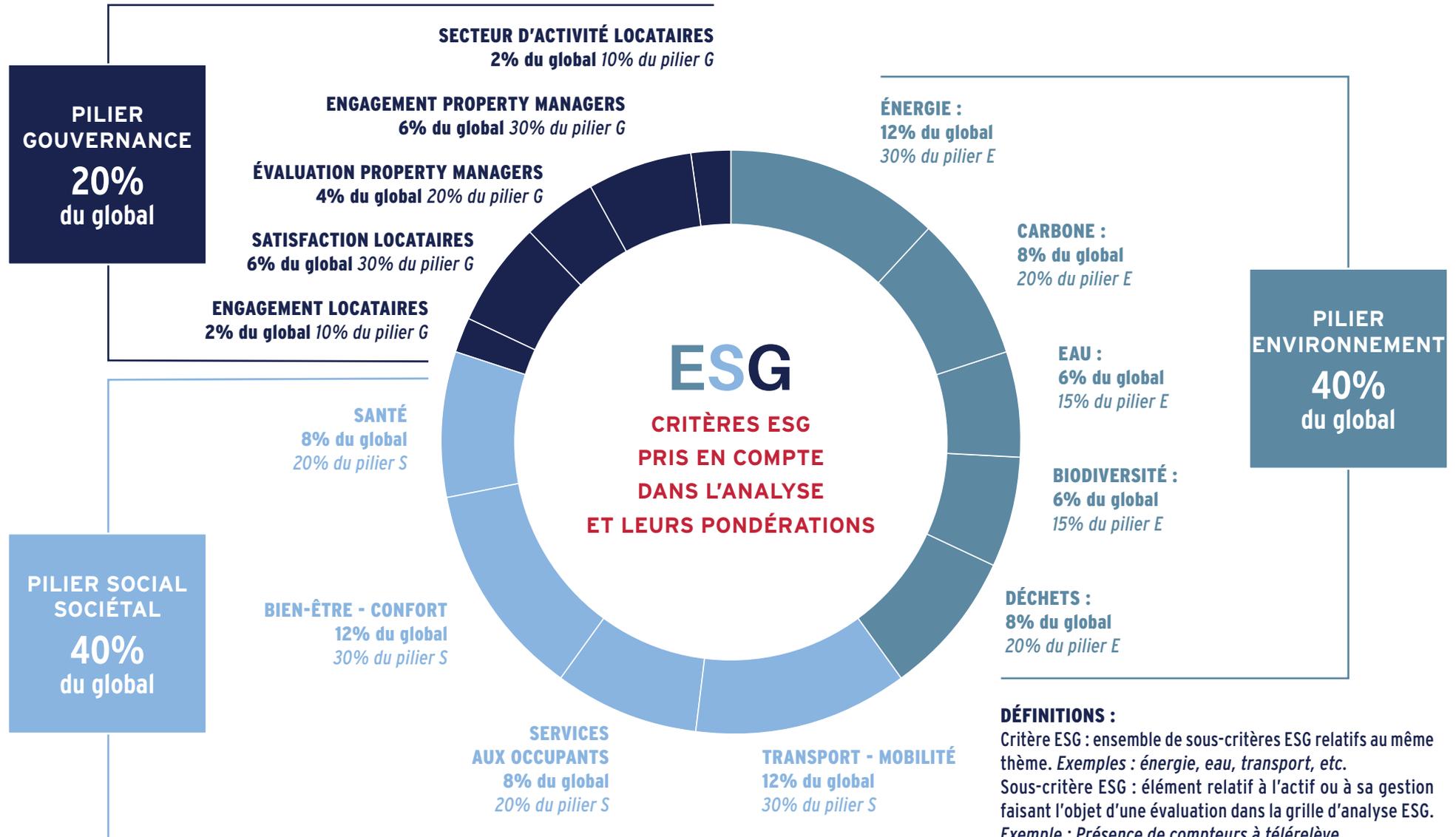


EXCLUSION

Actif incompatible  
avec la stratégie  
du fonds  
Pas de potentiel  
d'amélioration  
Budget  
incompatible  
Risque ou  
controverse avérée

# Méthodologie d'analyse ESG

AEW A DÉVELOPPÉ UNE GRILLE D'ÉVALUATION ESG AMBITIEUSE, CONSTITUÉE DE 170 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



# Indicateurs ESG

AEW A DÉFINI DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG, EN COHÉRENCE AVEC LES EXIGENCES DU LABEL ISR, AFIN DE MESURER ET SUIVRE LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE L'OPCI DANS LE TEMPS.

CE REPORTING PERMET ÉGALEMENT UNE ANTICIPATION DE LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE PUBLIÉS DÈS 2023.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DU FONDS
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	163,21 Bureaux : 146,68 Baromètre OID 2020 - bureaux : 168
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18,41 Bureaux : 13,86 Baromètre OID 2020 - bureaux : 16
	Indicateur <i>Disclosure</i> : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	81,3%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	52,39/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	49,28/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface locative couverte par des annexes environnementales)	55%
	Indicateur <i>Disclosure</i> : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	DÉMARCHE EN COURS

Les indicateurs «performance énergétique» et «émissions de GES» sont calculés au 31/12/2020 ; les autres indicateurs sont calculés au 31/12/2021.

# Focus sur les actifs

## ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

- 1. Massy - Hélios
- 2. Sannois - Les Senioriales
- 3. Haguenau - 2 Georges Méliès
- 4. Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande
- 5. Courbevoie La Défense - Tour Prisma

## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

- 6. Neuilly-sur-Seine - 92 CDG
- 7. Aime - La Plagne
- 8. Nanterre - Vectorial
- 9. Lyon - Thiers Lafayette
- 10. Courbevoie La Défense - Tour Prisma

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

- 11. Aix-en-Provence - Mirabeau
- 12. Lyon - Arbre Sec
- 13. Aix-en-Provence - La Duranne
- 14. Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin
- 15. Bordeaux - 47 Porte Dijeaux

## FOCUS PARIS PETITE COURONNE



# Massy-Helios



**CARTE D'IDENTITÉ**

**Massy-Helios**

25, avenue Carnot - 91300 Massy

Poids de l'actif dans le fonds : 4,11%

Typologie : Bureaux

Surface : 4 641 m<sup>2</sup>

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

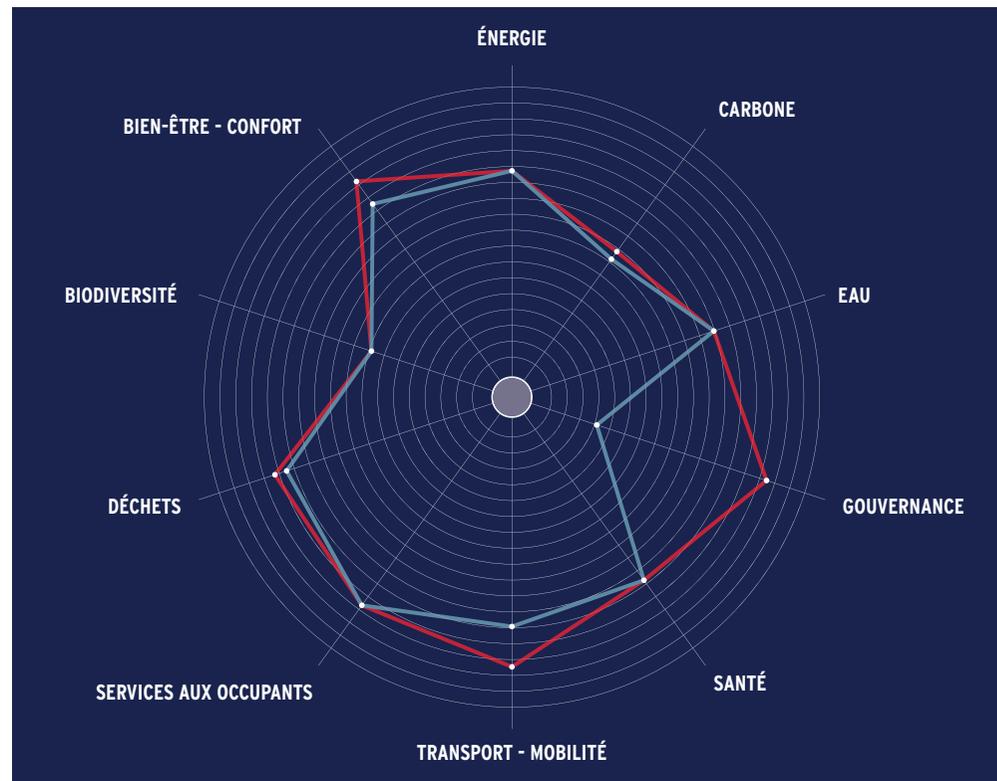
PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	138
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	12
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92,3%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	73,78/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	76,89/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	88%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

SCORE ESG ACTUEL

62,7

SCORE ESG CIBLE

77,5



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Déchets : actions de lutte contre le gaspillage alimentaires (amont et aval) - uniquement dans le cadre d'un RIE
2. Carbone : suivi des émissions carbone de l'actif

# Sannois – Les Senioriales



**CARTE D'IDENTITÉ**

**Les Senioriales**

17 rue du Lieutenant G. Keiser - 95110 Sannois

Poids de l'actif dans le fonds : 2,84%

Typologie : Résidence Service

Surface : 4 834 m<sup>2</sup>

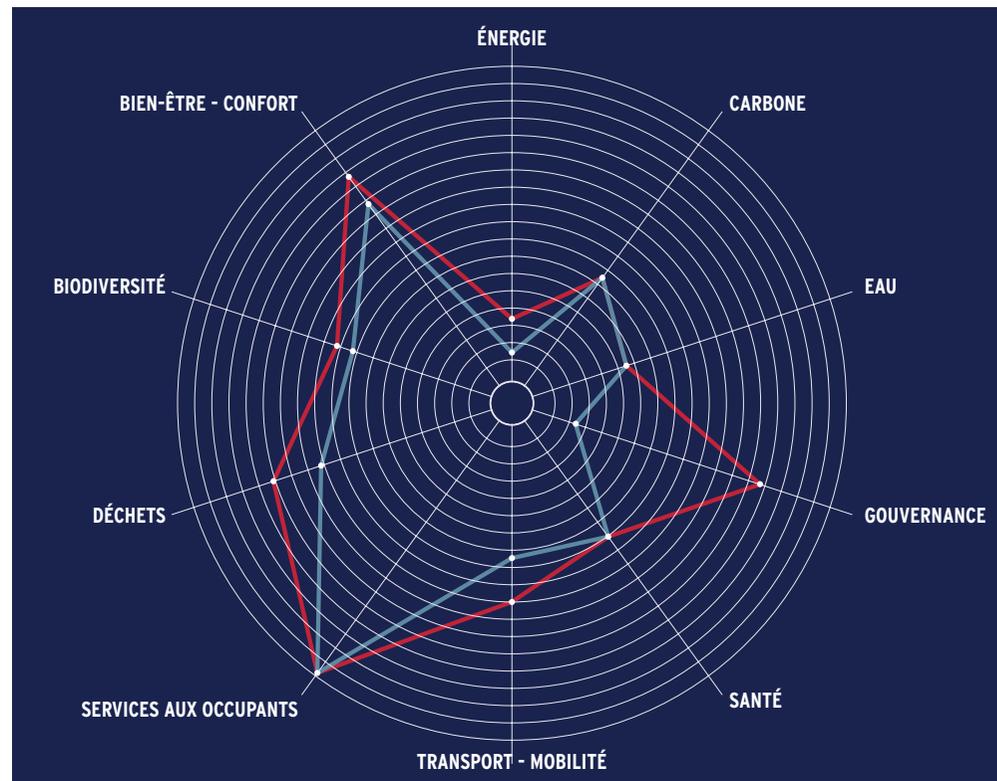
ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

SCORE ESG ACTUEL

45,4

SCORE ESG CIBLE

62,5



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique par un expert écologue
2. Déchets : mise en place d'un dispositif de compostage des déchets

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> /an)	107
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	46%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	45,58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	72,84/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Haguenau - 2 Georges Méliès



**CARTE D'IDENTITÉ**

**Haguenau - 2 Georges Méliès**  
 2, rue Georges Méliès - 67500 Haguenau  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,73%  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 2 889 m<sup>2</sup>

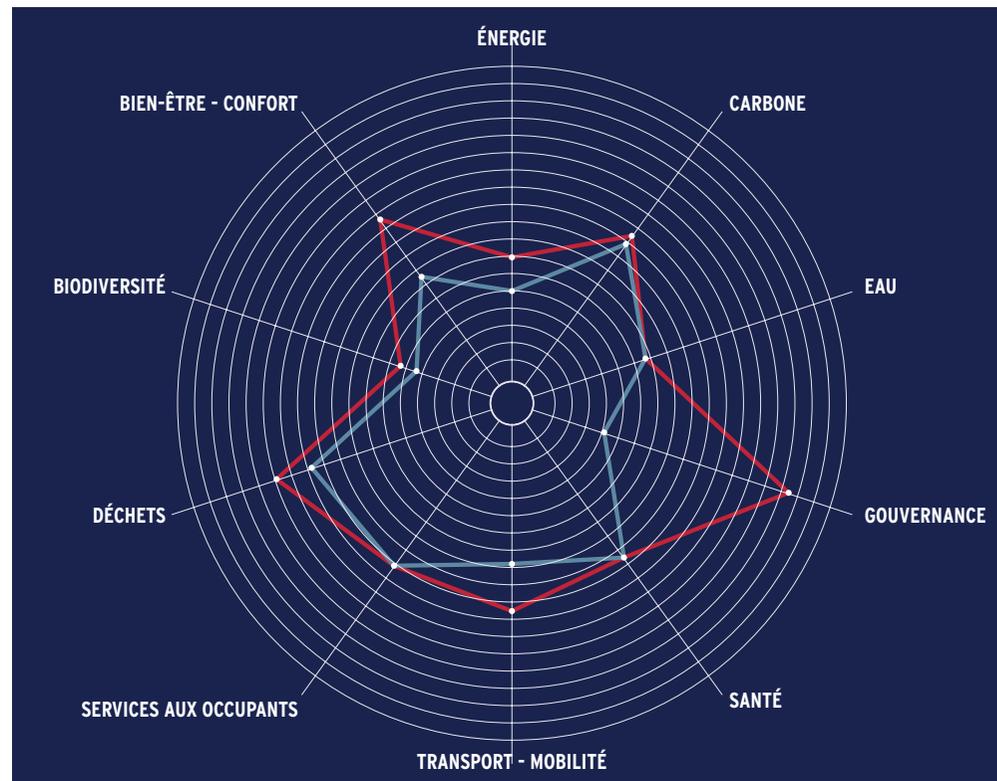
ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

SCORE ESG ACTUEL

44,4

SCORE ESG CIBLE

62,6



### EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique par un expert écologue
2. Gouvernance : réunion annuelle avec les locataires sur les sujets ESG

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	102
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	79,6%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	47,6/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	46,36/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

**Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande**

96, rue Pêcheurs d'Islande - 17300 Rochefort

Poids de l'actif dans le fonds : 0,98%

Typologie : Commerce

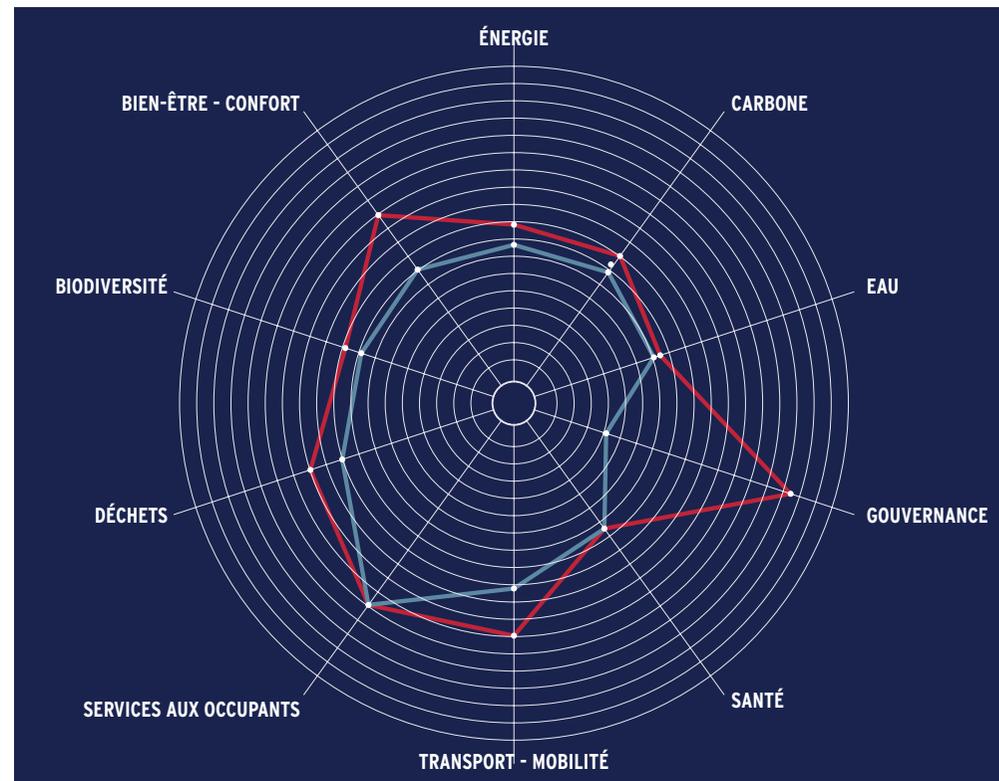
Surface : 4 406 m<sup>2</sup>

SCORE ESG ACTUEL

47,2

SCORE ESG CIBLE

65,3

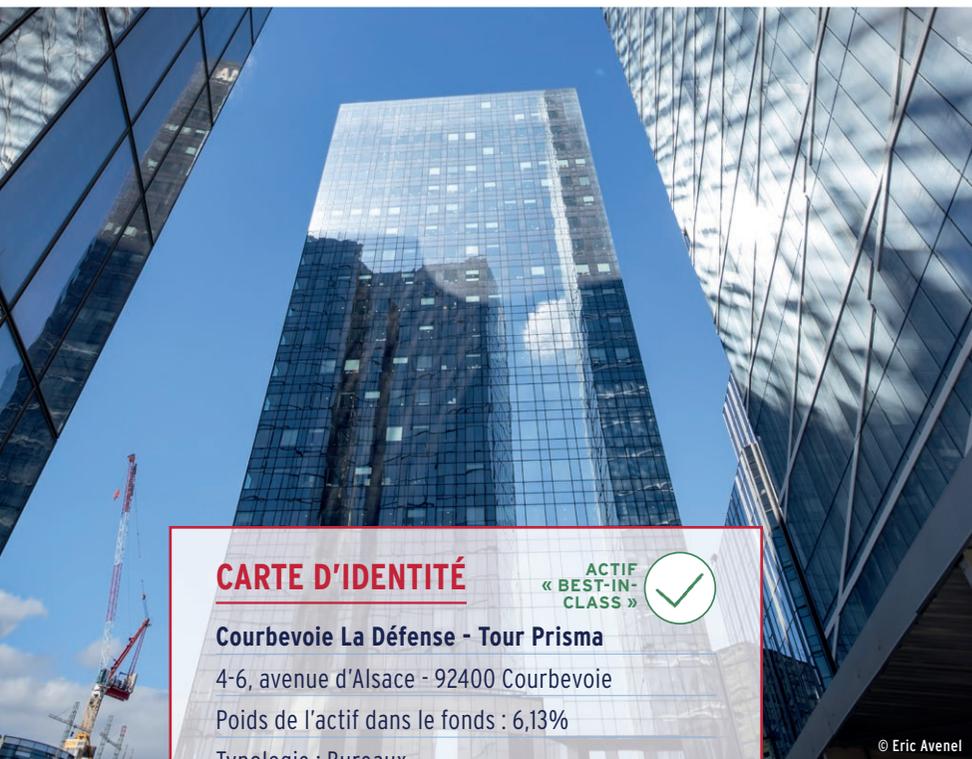


## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique par un expert écologue
2. Eau : mise en place d'une politique de gestion de l'eau avec le locataire

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	112
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	12
	Indicateur <i>Disclosure</i> : taux d'artificialisation	79,6%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	54,59/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	49,14/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur <i>Disclosure</i> : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Courbevoie La Défense - Tour Prisma



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

**Courbevoie La Défense - Tour Prisma**  
 4-6, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie  
 Poids de l'actif dans le fonds : 6,13%  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 23 190 m<sup>2</sup>

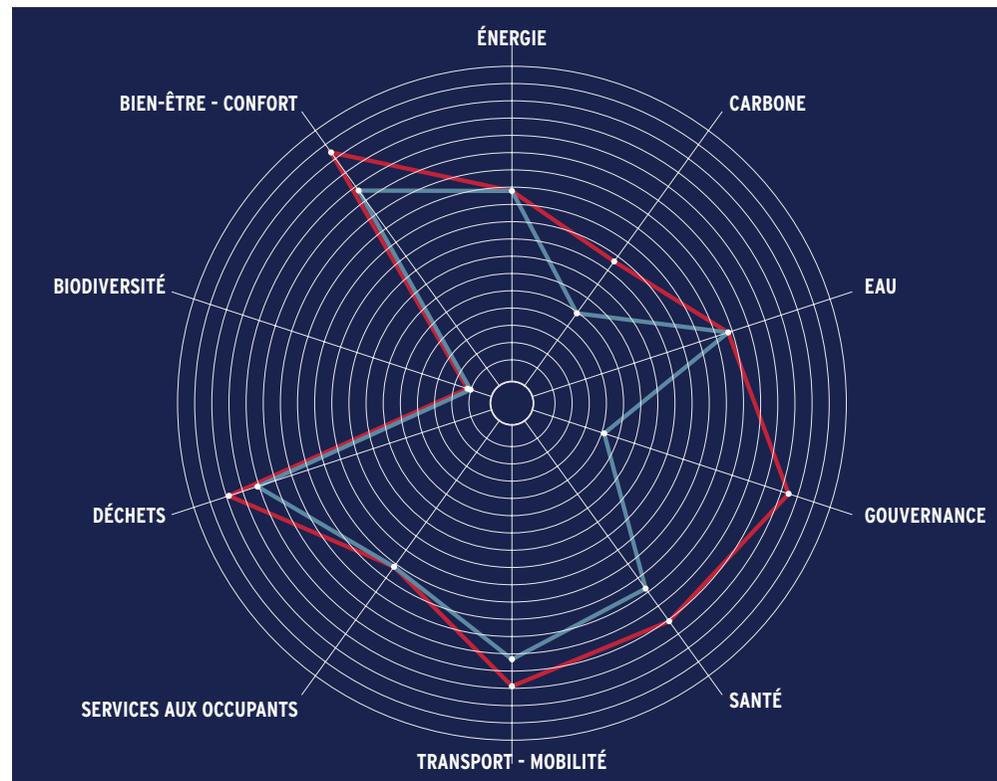
© Eric Avenel

SCORE ESG ACTUEL

56,0

SCORE ESG CIBLE

73,4



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Santé : intégration de critères éco-responsables dans les prestations d'entretien
2. Déchets : actions de lutte contre le gaspillage alimentaires (amont et aval)

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	229
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	75,95/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	78,01/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	91%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Neuilly-sur-Seine - 92 CDG

SCORE ESG ACTUEL

37,9

SCORE ESG CIBLE

57,0



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

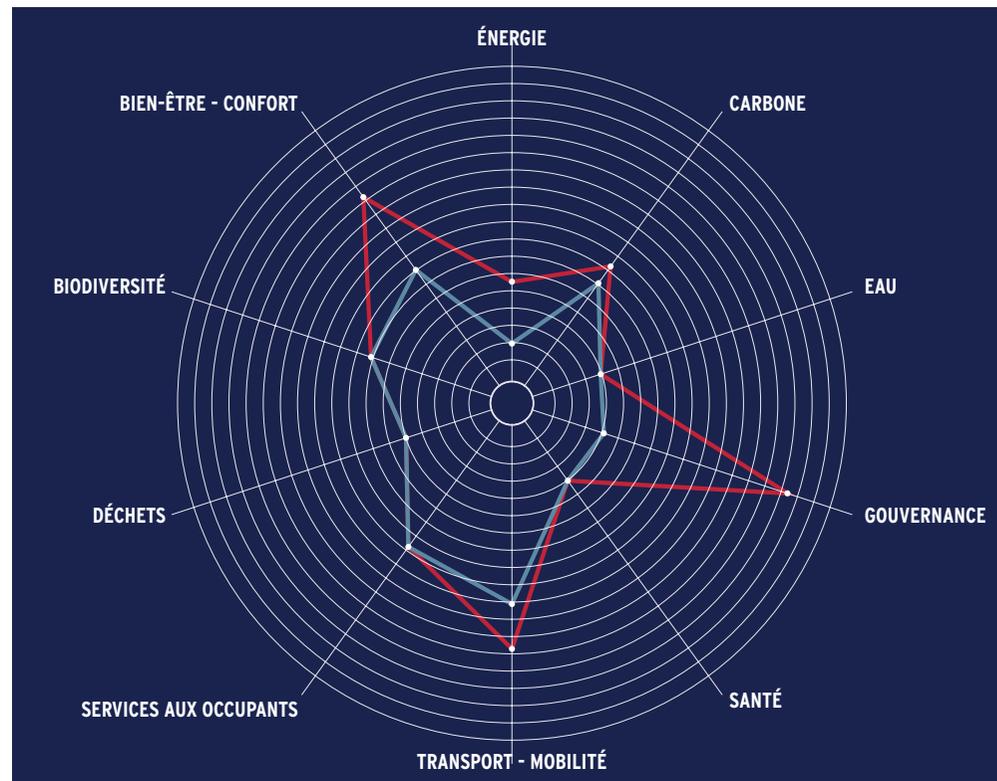
**Neuilly-sur-Seine - 92 CDG**

92, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Poids de l'actif dans le fonds : 8,45%

Typologie : Mixte

Surface : 3 856 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	178
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	72%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	59,56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	48,89/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	66%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

- Déchets : actions de lutte contre le gaspillage alimentaires (amont et aval) - uniquement dans le cadre d'un RIE
- Gouvernance : suivi des émissions carbone de l'actif

# Aime - La Plagne



**CARTE D'IDENTITÉ**

**ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »**

**Aime - La Plagne**  
 Route de la Plagne - 73214 Aime  
 Poids de l'actif dans le fonds : 7,91%  
 Typologie : Hôtel - Tourisme  
 Surface : 17 776 m<sup>2</sup>

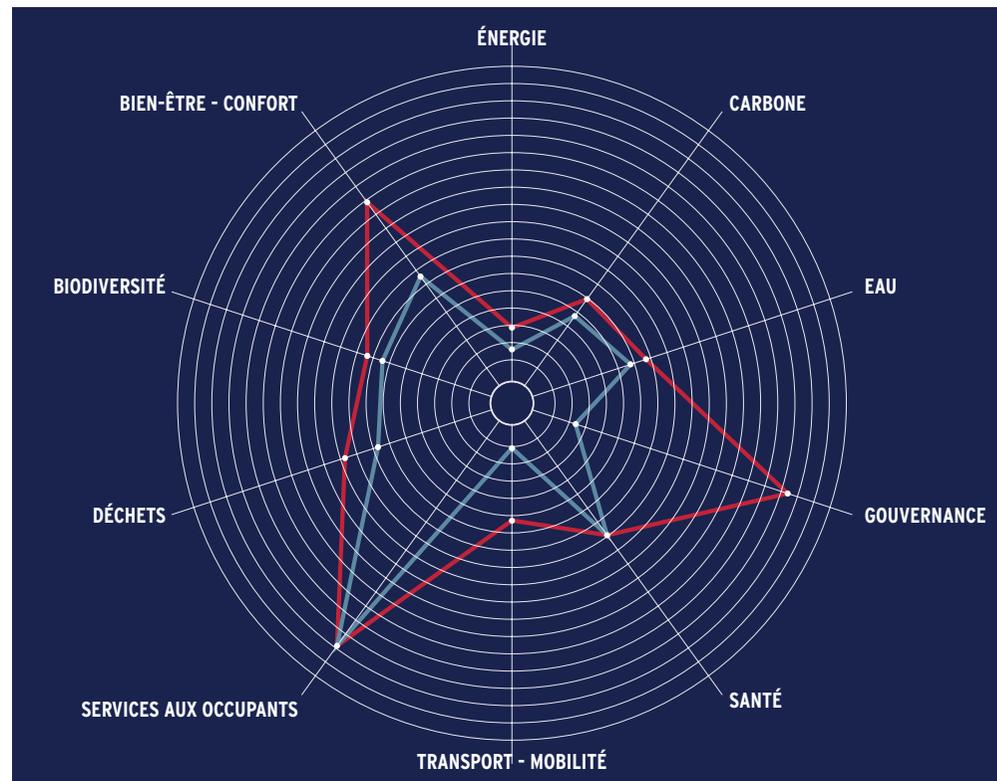
PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	183
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	26
	Indicateur <i>Disclosure</i> : taux d'artificialisation	47,4%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	13,26/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	46,49/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur <i>Disclosure</i> : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

SCORE ESG ACTUEL

34,7

SCORE ESG CIBLE

56,5



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Eau : optimisation de la consommation d'eau
2. Déchets : actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

# Nanterre - Vectorial



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

**Nanterre - Vectorial**  
 31-41 avenue Jules Quentin - 92000 Nanterre  
 Poids de l'actif dans le fonds : 10,74%  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 12 571 m<sup>2</sup>

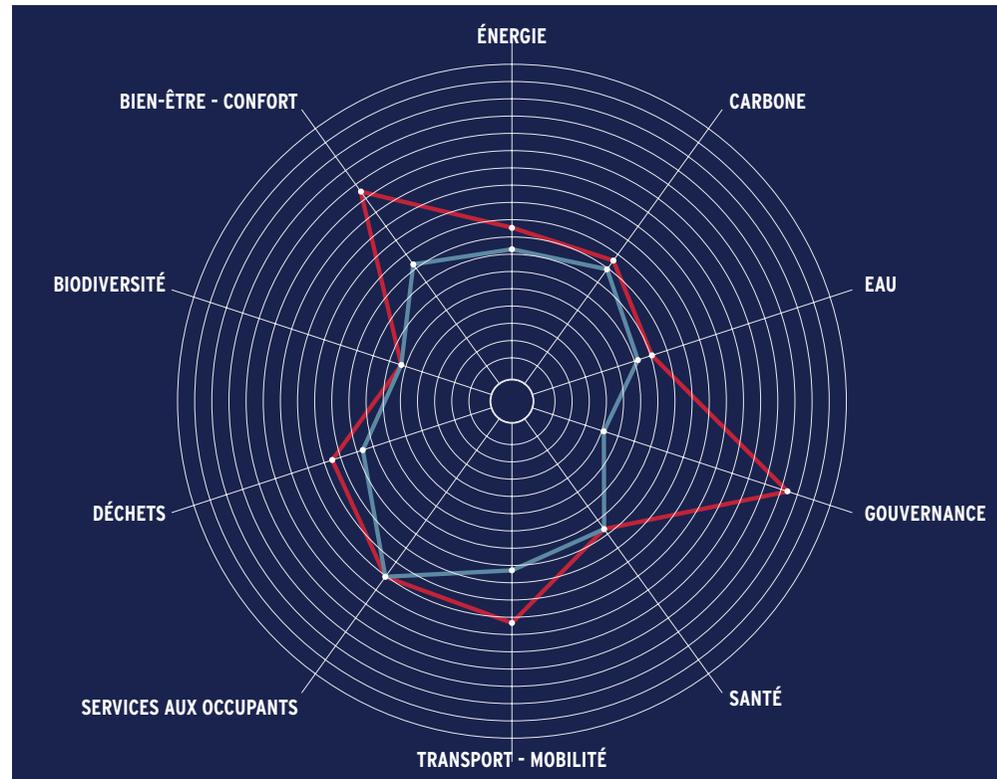
PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	144
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14
	Indicateur <i>Disclosure</i> : taux d'artificialisation	61,8%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	50,22/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	50,22/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur <i>Disclosure</i> : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

SCORE ESG ACTUEL

44,2

SCORE ESG CIBLE

62,9



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Transport - Mobilité : mise en place d'emplacements vélo
2. Gouvernance : étude de satisfaction des occupants

# Lyon - Thiers Lafayette



**CARTE D'IDENTITÉ**

**ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »**

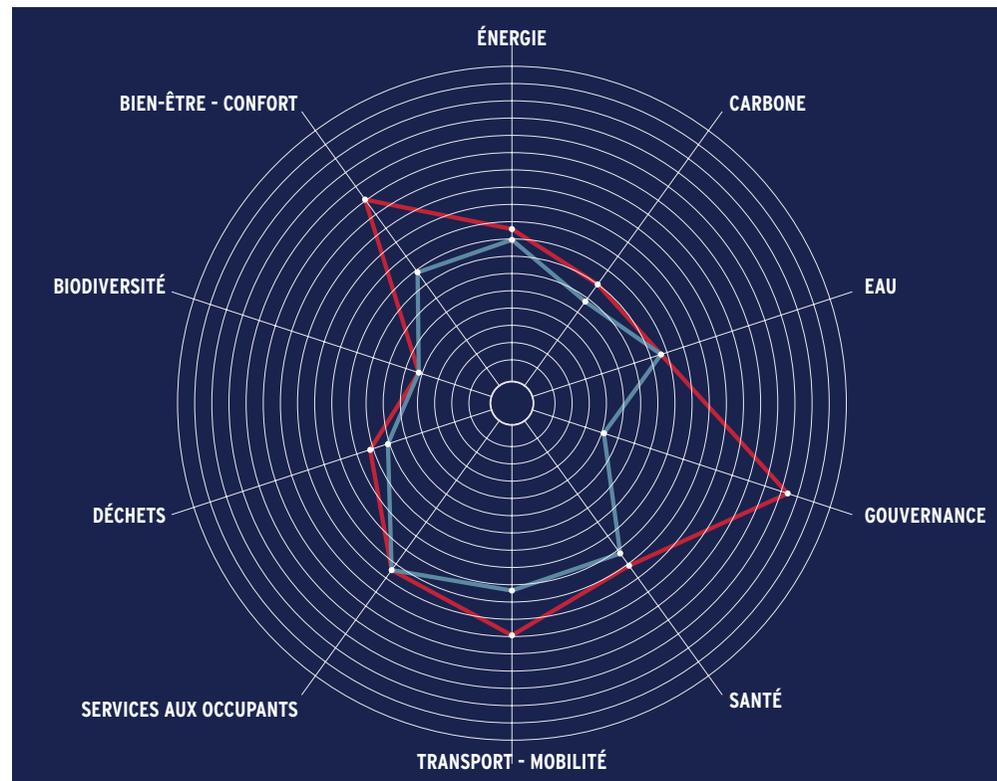
**Lyon - Thiers Lafayette**  
 196, avenue Thiers - 69006 Lyon Par-Dieu  
 Poids de l'actif dans le fonds : 14,26%  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 13 776 m<sup>2</sup>

SCORE ESG ACTUEL

44,0

SCORE ESG CIBLE

62,0



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	152
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	88,5%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55,56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	48/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	84%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

- Déchets : mise en place de dispositifs pour limiter les déchets à la source
- Bien être - Confort : transmission d'un cahier des charges «preneur» pour l'aménagement des zones privatives

# Courbevoie La Défense - Tour Prisma



**CARTE D'IDENTITÉ**

**ACTIF « BEST-IN-CLASS »**

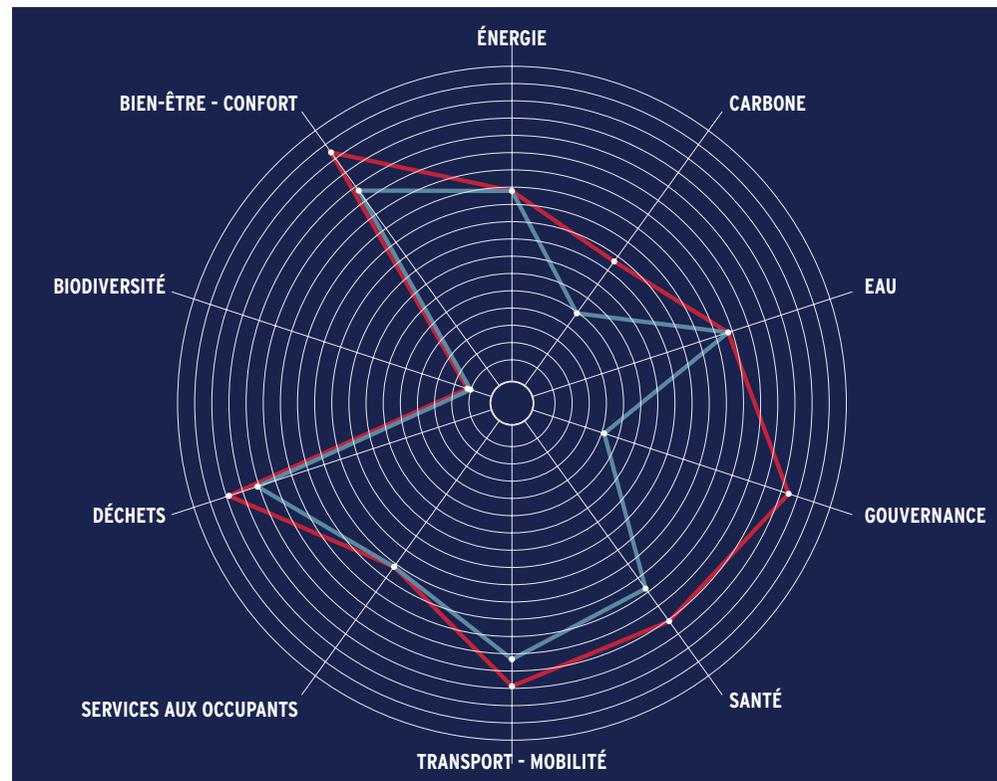
**Courbevoie La Défense - Tour Prisma**  
 4-6, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie  
 Poids de l'actif dans le fonds : 6,13%  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 23 190 m<sup>2</sup>

SCORE ESG ACTUEL

56,0

SCORE ESG CIBLE

73,4

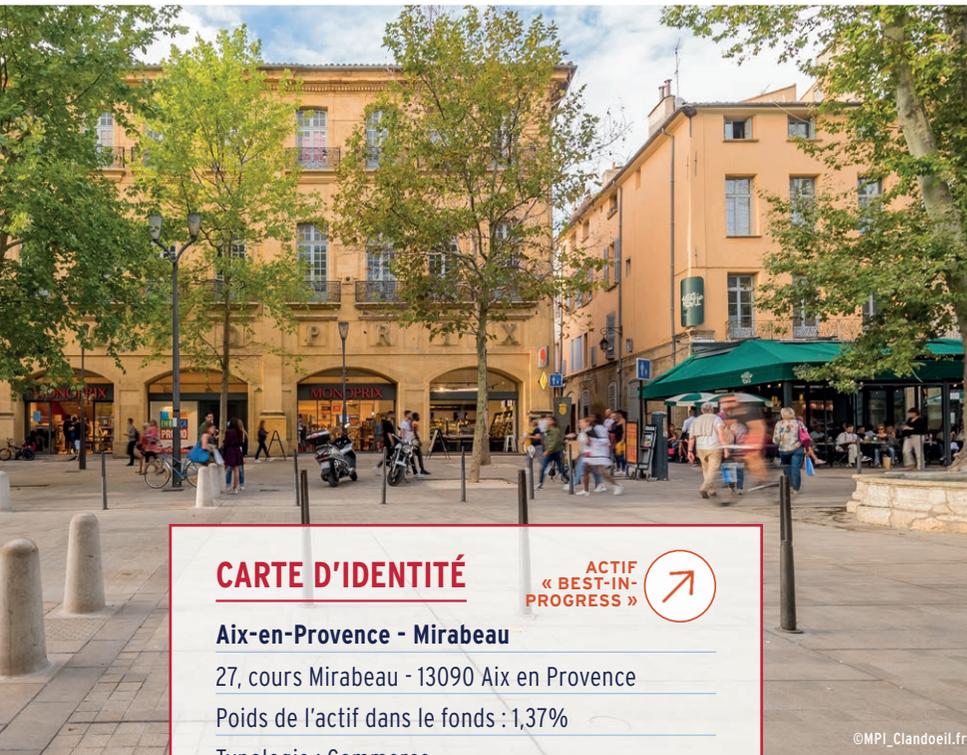


## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Santé : intégration de critères éco-responsables dans les prestations d'entretien
2. Déchets : actions de lutte contre le gaspillage alimentaires (amont et aval)

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	229
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	75,95/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	78,01/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	91%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Aix-en-Provence - Mirabeau



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

**Aix-en-Provence - Mirabeau**  
 27, cours Mirabeau - 13090 Aix en Provence  
 Poids de l'actif dans le fonds : 1,37%  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 5 028 m<sup>2</sup>

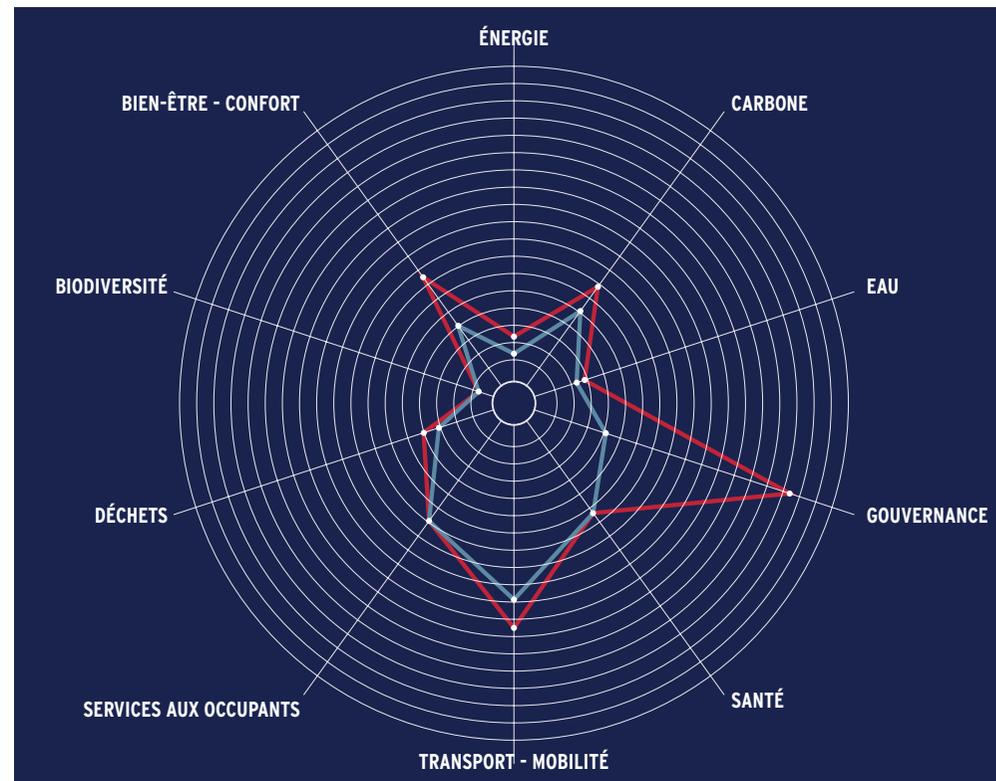
©MPI\_Clandoeil.fr

SCORE ESG ACTUEL

31,1

SCORE ESG CIBLE

47,6



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Gouvernance : réunion annuelle avec les locataires sur les sujets ESG
2. Gouvernance : enquête de satisfaction locataires

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	221
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58,33/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	28,44/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Lyon - Arbre Sec



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Lyon - Arbre Sec**

3, rue de l'Arbre Sec - 69001 Lyon

Poids de l'actif dans le fonds : 1,91%

Typologie : Mixte

Surface : 1932 m<sup>2</sup>

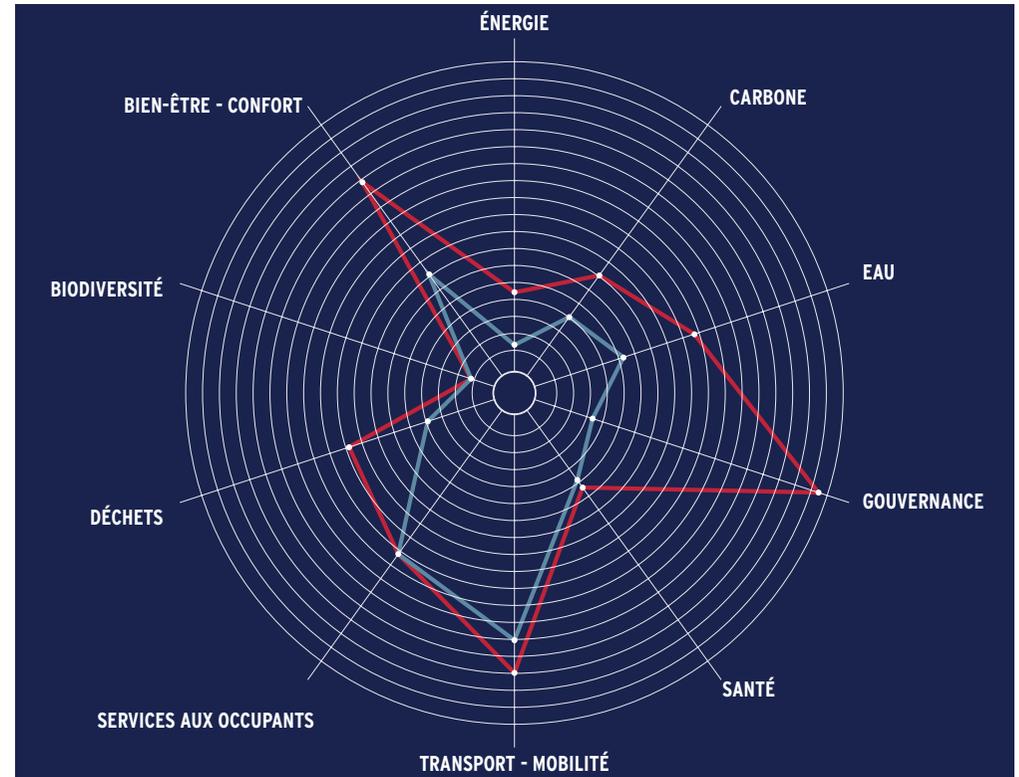
PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	195
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /an)	24
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	59,74/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35,4/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

SCORE ESG ACTUEL

28,7

SCORE ESG CIBLE

49,9



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Santé : intégration de critères éco-responsables dans les prestations d'entretien
2. Déchets : sensibiliser les habitants au tri des déchets

# Aix-en-Provence - La Duranne

SCORE ESG ACTUEL

31,9

SCORE ESG CIBLE

51,4



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Aix-en-Provence - La Duranne**

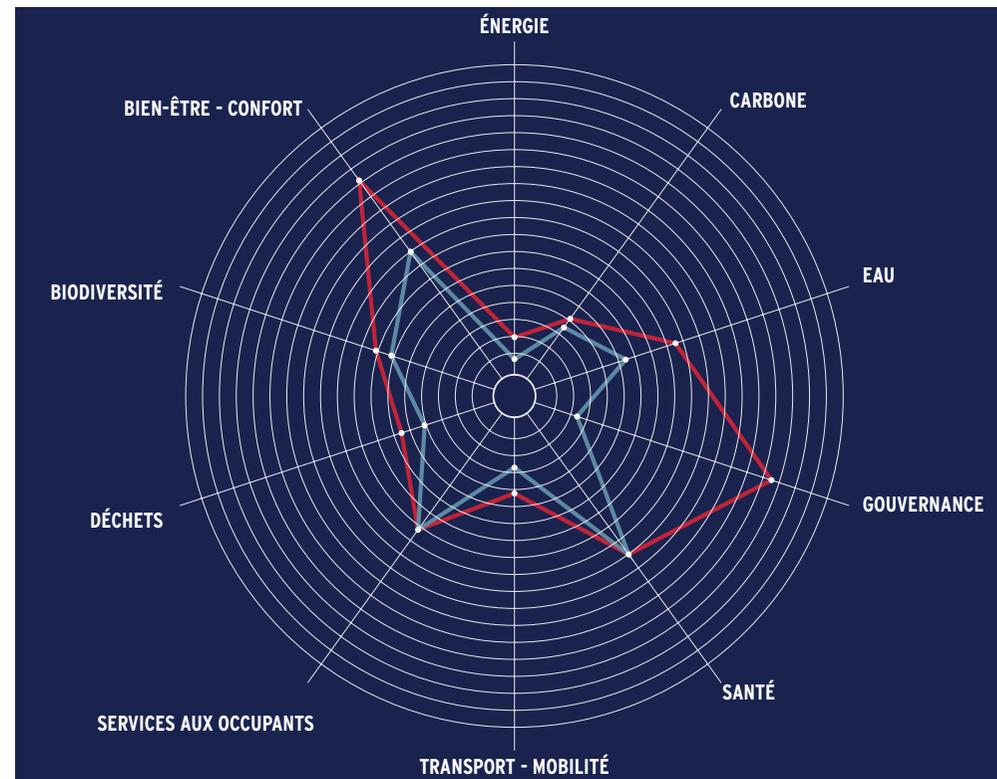
380, avenue Archimède- 13100 Aix-en-Provence

Poids de l'actif dans le fonds : 3,57%

Typologie : Bureau

Surface : 11 560 m<sup>2</sup>

© Droits réservés



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	101
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	51,0%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	21,57/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	53,78/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Gouvernance : signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)
2. Déchets : intégration de critères environnementaux dans le choix du prestataire de déchets

# Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin

48, avenue Chaussée d'Antin - 75009 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 1,17%

Typologie : Commerce

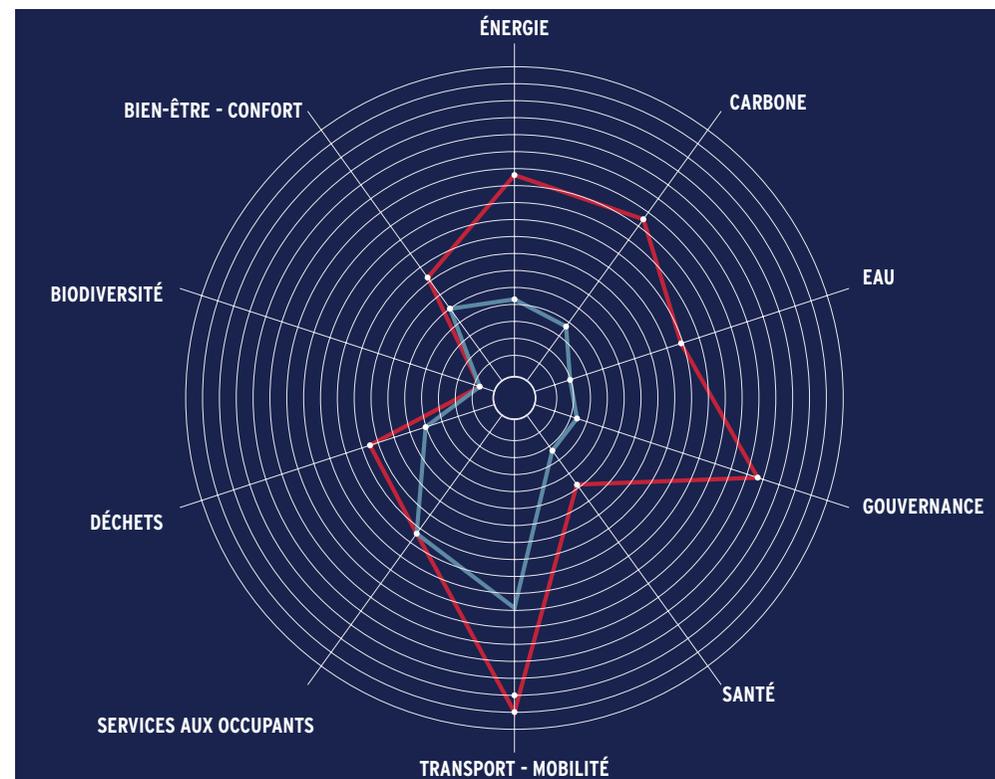
Surface : 537 m<sup>2</sup>

SCORE ESG ACTUEL

30,9

SCORE ESG CIBLE

59,9



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

- Déchets : mise en place de dispositifs pour limiter les déchets à la source
- Bien être - Confort : transmission d'un cahier des charges «preneur» pour l'aménagement des zones privatives

PILIER INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE INDICATEURS DE L'ACTIF

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	312
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	36
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63,4/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	33,33/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Bordeaux - 47 Porte Dijeaux



**CARTE D'IDENTITÉ** ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

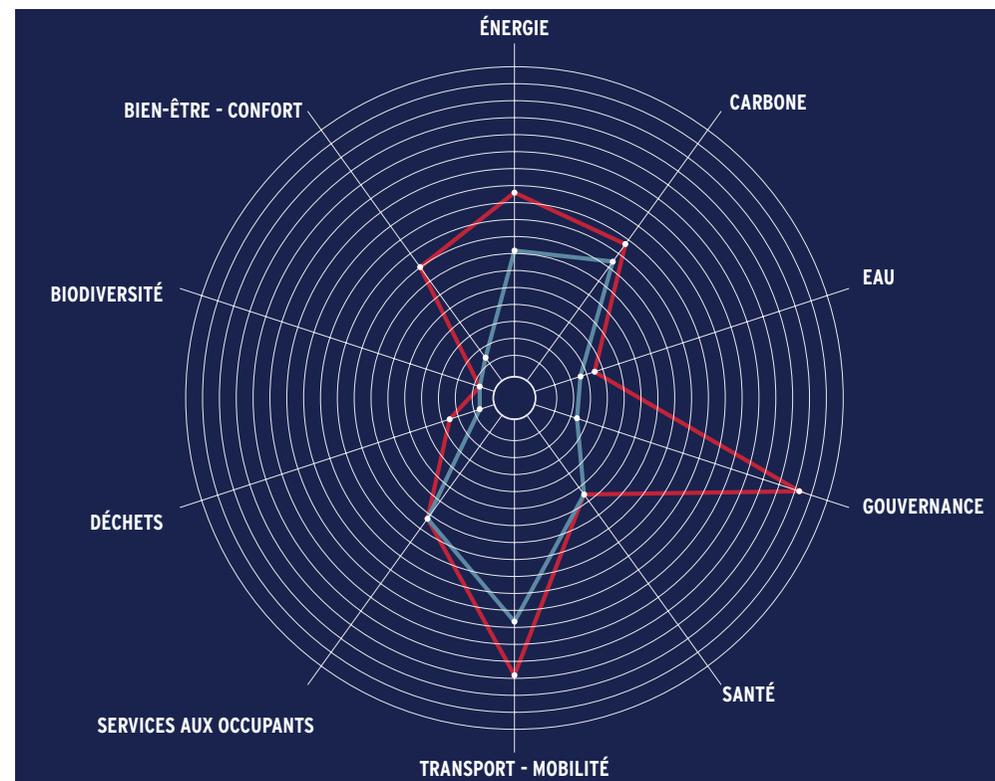
**Bordeaux - 47 Porte Dijeaux**  
 47, rue de la Porte Dijeaux - 33000 Bordeaux  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,55%  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 334 m<sup>2</sup>

SCORE ESG ACTUEL

32,6

SCORE ESG CIBLE

56,5



## EXTRAIT PLAN D'ACTIONS ESG

1. Énergie : installation de compteurs télérelève pour les consommations d'énergie
2. Bien être - Confort : cahier des charges «preneur» pour l'aménagement des zones privatives

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhet/m <sup>2</sup> /an)	70
	Emissions de GES (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	67,48/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	15,05/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	DÉMARCHE EN COURS
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	DÉMARCHE EN COURS

# Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2021	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
48 rue de la Chaussée d'Antin - PARIS 75009	2009	France	Commerce	537	31	60	50
79 rue d'Antibes - CANNES 06400	2009	France	Commerce	375	33	54	50
31 bis rue Emile Zola - VILLEURBANNE 69100	2010	France	Commerce	2845	36	60	50
35-53 rue Paul Hochart - L'HAY-LES-ROSES 94240	2012	France	Commerce	1844	34	53	50
79-83 rue Baudin - LEVALLOIS-PERRET 92300	2014	France	Bureau	3147	40	58	50
47 rue de la Porte Dijeaux - BORDEAUX 33000	2015	France	Commerce	334	33	57	50
145 avenue Malakoff - PARIS 75016	2015	France	Commerce	418	38	63	50
16 rue du Faubourg Montmartre - PARIS 75009	2005	France	Mixte	1830	36	55	50
2 rue Georges Méliès - HAGUENAU 67500	2015	France	Commerce	2889	44	63	50
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs - ST DOULCHARD 18230	2015	France	Commerce	6872	39	57	50
Chemin Maquens - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	3459	42	59	50
96 rue des Pêcheurs d'Islande - ROCHEFORT 17300	2015	France	Commerce	4406	47	65	50
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC - AUCH 32000	2015	France	Commerce	3274	37	62	50
7 Chemin Cognac - TARBES 65000	2015	France	Commerce	4748	40	57	50
31-41 avenue Jules Quentin - NANTERRE 92000	2016	France	Bureau	12571	44	63	50
380 avenue Archimède - AIX-EN-PROVENCE 13100	2017	France	Bureau	11560	32	51	50
3 rue de l'Arbre Sec - LYON 69001	2017	France	Mixte	1932	29	50	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓ ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

# Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2021	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
648-749 chemin des Bonnequins - GENNEVILLIERS 92230	2017	France	Hôtel - Tourisme	3310	44	59	50
264 rue du Faubourg Saint Honoré - PARIS 75008	2017	France	Mixte	2507	37	54	50
6 avenue Pierre Brossolette - VINCENNES 94300	2017	France	Résidence Service	2859	40	58	50
92 avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE 92200	2017	France	Mixte	3856	38	57	50
17 rue du Lieutenant G. Keiser - SANNOIS 95110	2018	France	Résidence Service	4834	45	63	50
Route de la Plagne - AIME 73214	2019	France	Hôtel - Tourisme	17776	35	57	50
✓ 25 avenue Carnot - 91300 MASSY	2019	France	Bureau	4641	63	77	50
19 avenue de la Résistance - MONTREUIL 93100	2020	France	Commerce	7750	34	56	50
27 Cours Mirabeau - AIX-EN-PROVENCE 13090	2015	France	Commerce	5028	31	48	50
7 rue du Cuire - LYON 69004	2015	France	Commerce	6880	35	54	50
18 boulevard Gorbella - NICE 06100	2015	France	Commerce	5857	33	50	50
50 rue du Château - RUEIL MALMAISON 92500	2015	France	Commerce	4380	37	62	50
14 avenue Leonard de Vinci - COURBEVOIE 92400	2015	France	Commerce	4479	38	65	50
✓ 4-6 avenue d'Alsace - COURBEVOIE LA DEFENSE 92400	2018	France	Bureau	23190	56	73	50
196 avenue Thiers - LYON 69006	2018	France	Bureau	13776	44	62	50

 ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

 ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

 ACTIF « BEST-IN-CLASS »

 ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »



# Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2021	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
1 Erna-Scheffler-Strasse - COLOGNE 50667	2021	Allemagne	Bureau	11488	42	55	50
Langemarckstraße 8 - BREME 28199	2021	Allemagne	Bureau	6197	38	56	50
3-5-7 rue des Quatre Eglises - NANCY 54000	2011	France	Commerce	665	Notation ESG en cours		50
16 rue Saint Aubin - ANGERS 49000	2011	France	Commerce	171	Notation ESG en cours		50
30 esplanade Léon Grosse - AIX-LES-BAINS 7310	2012	France	Commerce	334	Notation ESG en cours		50
72-74 rue Denis Papin - BLOIS 41000	2011	France	Commerce	272	Notation ESG en cours		50
3 à 11 place Arles Dufour - OULLINS 69600	2011	France	Commerce	235	Notation ESG en cours		50
10 rue Ferdinand Duval - PARIS 75004	2011	France	Commerce	30	Notation ESG en cours		50
65 quai de la Gare - PARIS 75013	2012	France	Commerce	513	Notation ESG en cours		50
54 rue Notre Dame Lorette - PARIS 75009	2013	France	Commerce	55	Notation ESG en cours		50
16 rue de Paris - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2016	France	Commerce	239	Notation ESG en cours		50
14-16 rue du Général Leclerc - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	2016	France	Commerce	48	Notation ESG en cours		50
7 place Henri Barbusse - LEVALLOIS-PERRET 92300	2016	France	Commerce	120	Notation ESG en cours		50
1-3 place de l'Aunette - BAILLY-ROMAINVILLIERS 77700	2016	France	Commerce	148	Notation ESG en cours		50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓ ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

# Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2021	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
26 avenue de Paris - CHATILLON 92320	2016	France	Commerce	166	Notation ESG en cours		50
28 avenue de la république - SARTROUVILLE 78500	2016	France	Commerce	790	Notation ESG en cours		50
1 rue du Commandant Brasseur - AULNAY-SOUS-BOIS 93600	2016	France	Commerce	43	Notation ESG en cours		50
54 avenue Carnot - CONFLANS-SAINT-HONORINE 78700	2017	France	Commerce	188	Notation ESG en cours		50
7-9 rue de l'Arbre Sec - LYON 69001	2017	France	Autre - Parking	0	Notation ESG en cours		50
101-105 route de Pertuis - CAVAILLON 84300	2017	France	Commerce	286	Notation ESG en cours		50
17 place Clémenceau - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	4741	Notation ESG en cours		50
24 place de la Halle - HERBLAY 95306	2015	France	Commerce	1300	Notation ESG en cours		50
11 rue des Grandes Ecoles - POITIERS 86000	2015	France	Commerce	3861	Notation ESG en cours		50
65 route du Polygone - STRASBOURG 67100	2015	France	Commerce	3227	Notation ESG en cours		50
5 place Joseph de Brix - VANNES 56000	2015	France	Commerce	5686	Notation ESG en cours		50
2 rue de l'Isle - VIENNE 38000	2015	France	Commerce	3234	Notation ESG en cours		50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓ ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

# Glossaire



## **BEST-IN-CLASS**

Catégorie d'actifs ayant une performance ESG élevée et dont la note ESG est supérieure à la note de seuil.



## **BEST-IN-PROGRESS**

Catégorie d'actifs présentant un potentiel d'amélioration significatif et dont la note ESG est inférieure à la note ESG seuil.

## **ESG**

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

## **ISR**

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

## **KGCO<sub>2</sub>EQ**

Emissions en équivalent CO<sub>2</sub>. Masse de dioxyde de carbone qui aurait le même potentiel de réchauffement climatique qu'une quantité donnée d'un autre gaz à effet de serre.

## **KWHEF**

Consommation en énergie finale, ou énergie utilisée par le consommateur après sa transformation et son transport

# IMMO DIVERSIFICATION ISR

---

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 1 000 000 euros.  
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 août 2008 sous le n° SPI20130009.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Immatriculé le 07/01/2009 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949



SAS au capital de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
RCS PARIS 329 255 046

Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM



Tél. : 01 78 40 53 00



[service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)



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

