



# OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

Rapport ESG 2022



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 OPC I 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 LAQUITAINE, 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 second 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 667,9 M€

Immobilier direct  
et indirect non coté et titres de  
fonciers cotées

71% Actifs détenus en direct  
24% Parts de sociétés

5% Sociétés foncières cotées



## POCHE FINANCIÈRE

**21,22%**

SOIT 218,1 M€

Actifs financiers à caractère  
immobilier : 17% Résidentiel  
32% Commerces  
31% Mixte  
16% Logistique  
5% Bureau  
0% Santé



## POCHE LIQUIDITÉS

**13,78%**

SOIT 141,5 M€

64% OPCVM monétaires  
36% Liquidités

## FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits	630,8 M€
Sites	56
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2021	93,6%



Bureaux	51%
Commerces	32%
Hôtel Tourisme	10%
Résidentiel services	6%
Résidentiel	1%



Ile-de-France	45%
Province	43%
Paris	12%

# Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR



Consommation d'énergie 2022 \*

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

Portefeuille total	<b>174</b>
Bureaux	165
Commerces	180



Emissions de gaz à effet de serre 2022 \*\*

Scopes 1&2- kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total	<b>7,6</b>
Bureaux	8,7
Commerces	3,6

## Scores ESG du fonds

SCORE ESG INITIAL

**40**

SCORE ESG ACTUEL

**46**

SCORE ESG CIBLE

**61**

SURFACE TOTALE DES ACTIFS DE LA SCI

**144 959 M<sup>2</sup>**

NOMBRE TOTAL DE SITES

**56**

NOMBRE DE LOCATAIRES

**139**



# 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 OPCI labélisés ISR

2022

1 SCI et 3 SCPI labélisées 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.

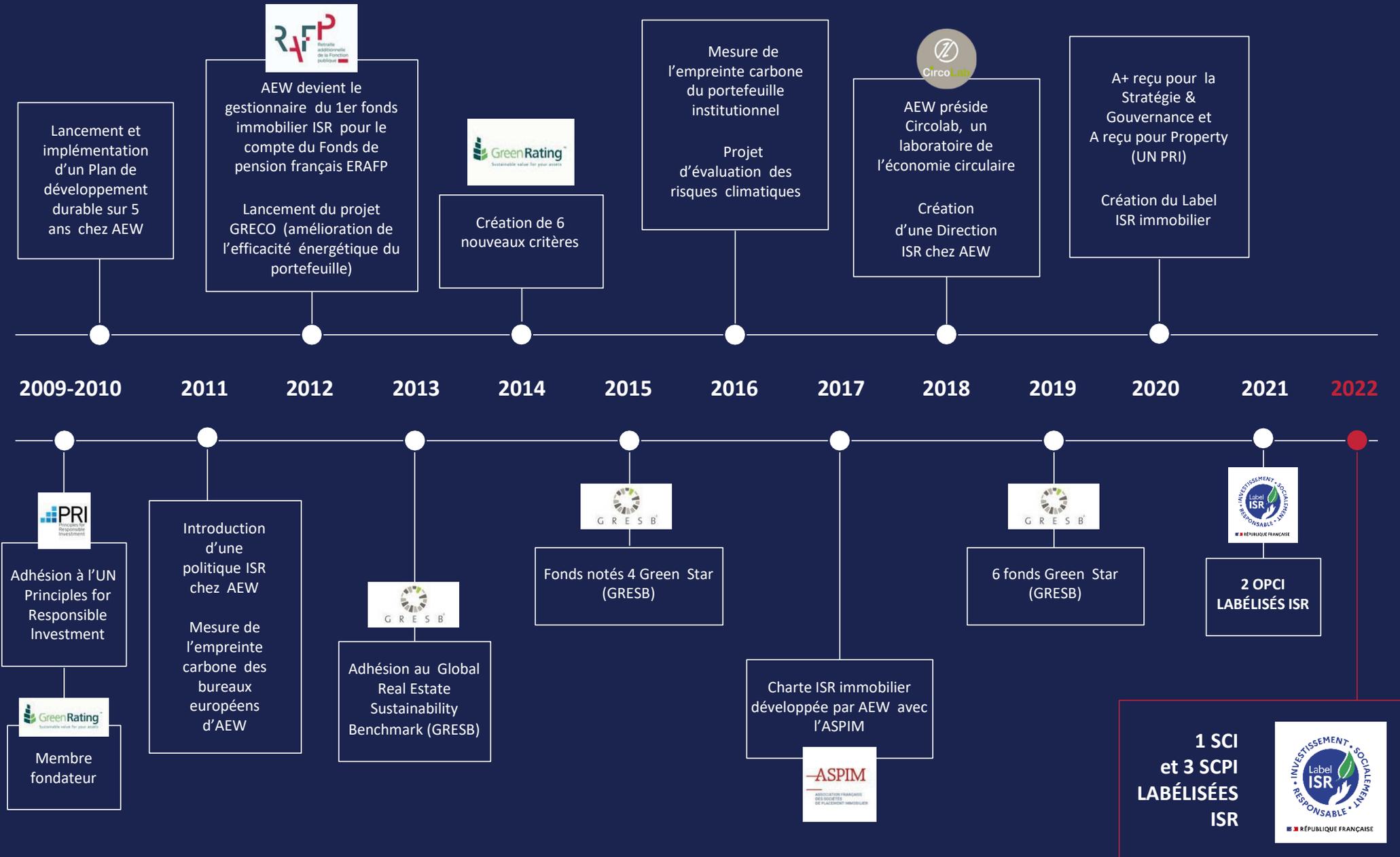
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

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 : 15 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.



# 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 plus 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

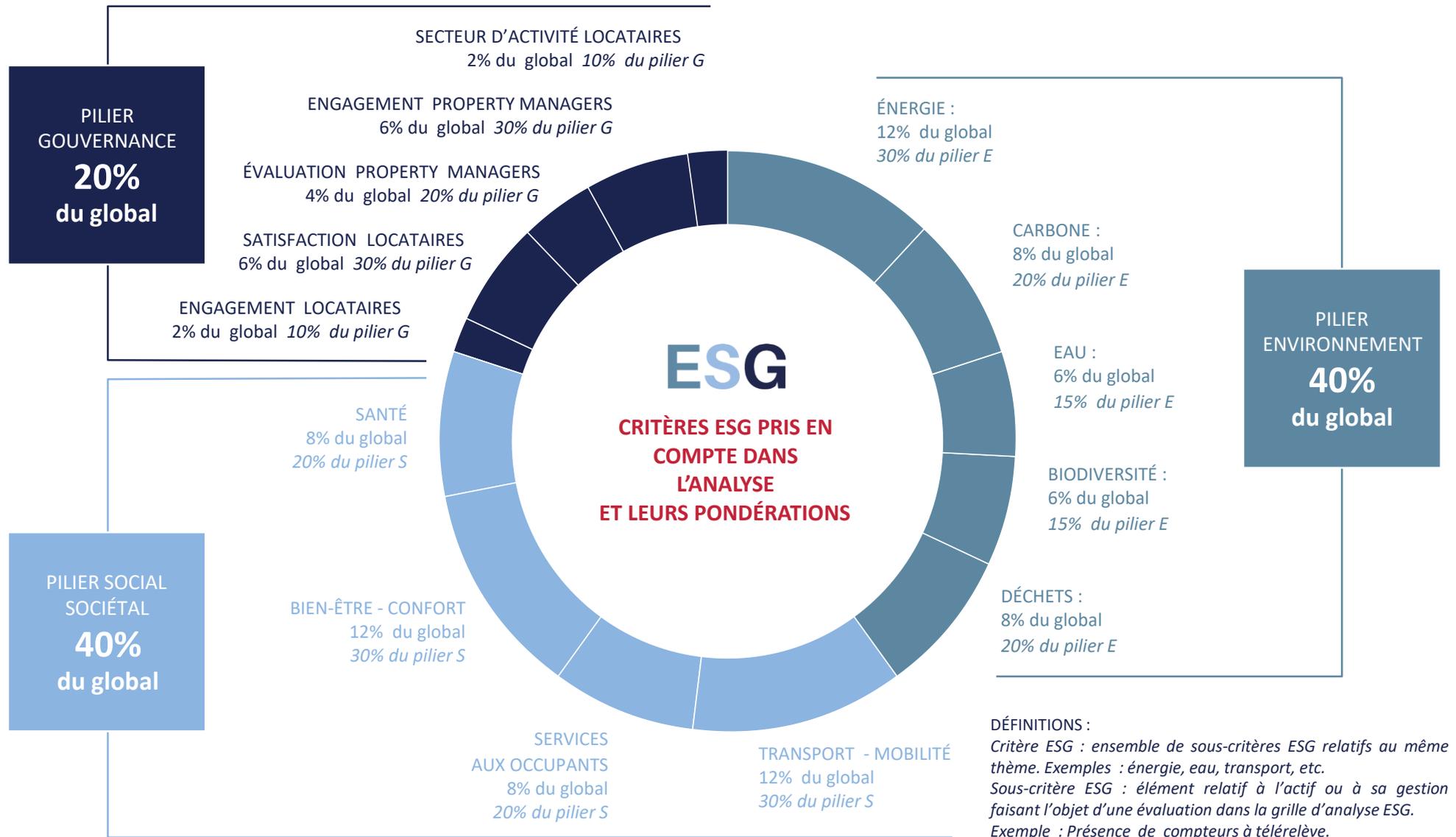


**EXCLUSION**

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 D'ANTICIPER LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS REQUIS.

LE TABLEAU CI-DESSOUS PRÉSENTE LES INDICATEURS CONSOLIDÉS AU NIVEAU DU FONDS.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2021	INDICATEURS 2022*
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	<b>163*</b> Bureaux : <b>147</b> Baromètre OID 2020 - bureaux : 168	<b>174*</b> Bureaux : <b>165</b> Baromètre OID 2022 - bureaux : 146
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	<b>18,41</b> Bureaux : <b>13,86</b> Baromètre OID 2020 - bureaux : 16	<b>7,64**</b> Bureaux : <b>8,73</b> Baromètre OID 2022 - bureaux : 12
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	<b>81,1%</b>	<b>81,8%</b>
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>	<b>52,39/100</b>	<b>52,55/100</b>
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>	<b>49,2/100</b>	<b>46,40/100</b>
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale <sup>3</sup> (% de la surface des baux de plus de 1 000 m <sup>2</sup> couverte par des annexes environnementales)	<b>55%<sup>3</sup></b>	<b>95%</b>
	Indicateur SFDR : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	<b>0%</b>	<b>0%</b>

\*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2022 est de 100%.

\*\*Source : estimation Deepki – taux de couverture : 96%

\*\*\* Source : estimation Deepki – taux de couverture : 22%

<sup>1</sup> Note agrégée du critère « Transport - Mobilité » constitué de sous-critères tels que : distance et nombre de transports en commun à proximité, présence d'emplacement vélos, présence de bornes de recharge, etc.

<sup>2</sup> Note agrégée du critère « Bien-être - Confort » constitué de sous-critères tels que : maîtrise du confort thermique, contrôle de l'éblouissement, accès à la lumière du jour, correction acoustique des surfaces, etc.

<sup>3</sup> Changement de méthode de calcul en 2023 - cf. code de transparence du fonds



# Focus sur les actifs

## ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (32,4%\*)

1. Massy - Hélios
2. Courbevoie La Défense - Tour Prisma
3. Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande
4. Lyon - Thiers Lafayette
5. Nanterre - Vectorial

## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (44,6%\*)

6. Neuilly-sur-Seine - 92 CDG
7. Aime - La Plagne
8. Nanterre - Vectorial
9. Lyon - Thiers Lafayette
10. Paris 08 – 264 FSH

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉE (2,9%\*)

11. Aix-en-Provence - Mirabeau
12. Chatillon – 26 Avenue de Paris
13. Vienne – de l'Isle
14. Nice - Gorbella
15. Bordeaux - 47 Porte Dijeaux



### FOCUS PARIS PETITE COURONNE



# Massy - Helios



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Massy-Helios**

25, avenue Carnot - 91300 Massy

Poids de l'actif dans le fonds : 3,67 %

Typologie : Bureaux

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

SCORE ESG INITIAL

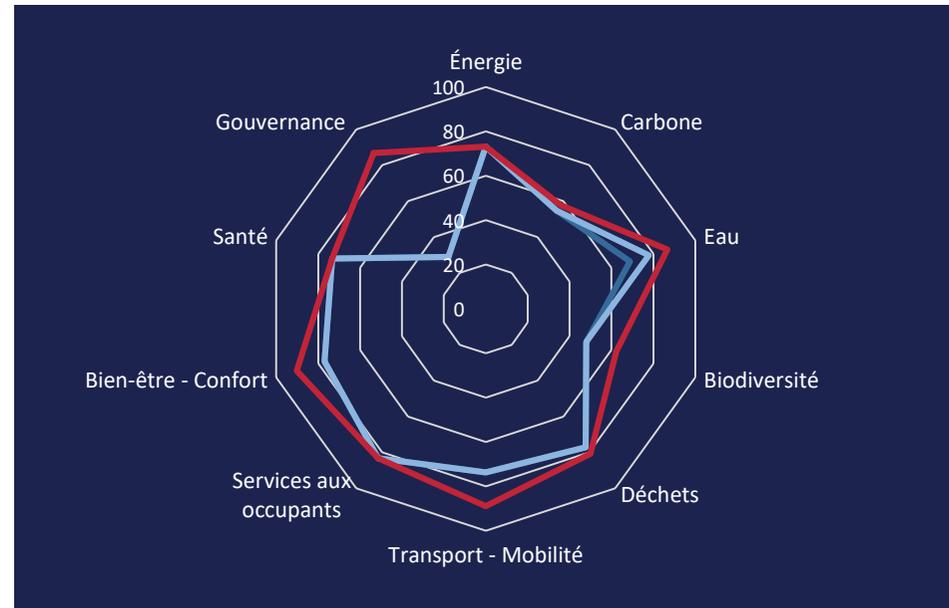
63

SCORE ESG ACTUEL

63

SCORE ESG CIBLE

80



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	448
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14
	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	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG REALISEES

1. Eau : Mettre en place des équipements hydro-économiques
2. Transport-mobilité : Réduire la distance à l'exutoire par le prestataire d'enlèvement des déchets (moins de 50 km)

## ACTIONS ESG A VENIR

1. Déchets : Définir des actions de lutte contre le gaspillage alimentaires (amont et aval) - dans le cadre du RIE
2. Biodiversité : Entretien des espaces verts et utilisation exclusive de produits phytosanitaires utilisables en agriculture biologique

# Courbevoie La Défense - Tour Prisma



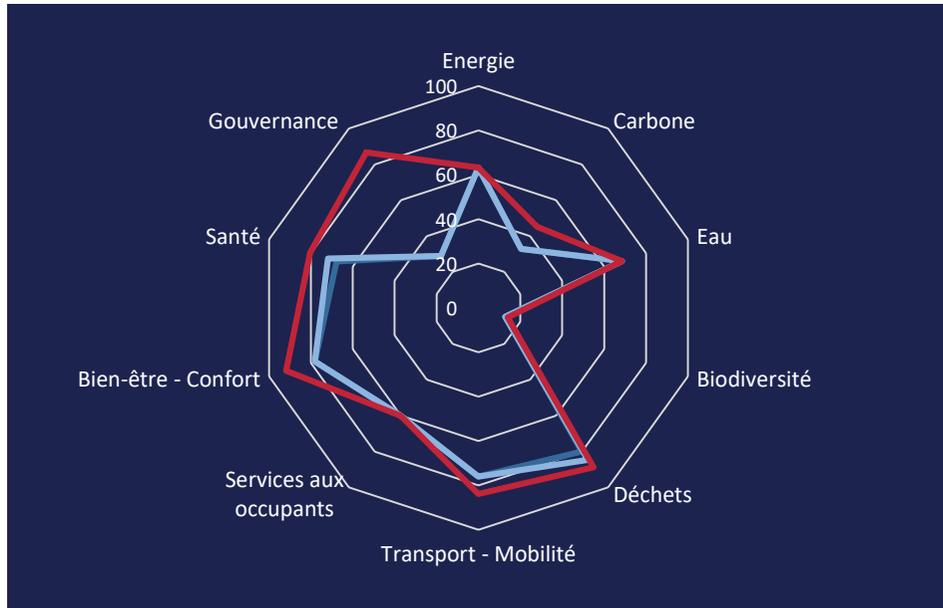
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS » 

**Courbevoie La Défense - Tour Prisma**  
 4-6, avenue d'Alsace - 92400 Courbevoie  
 Poids de l'actif dans le fonds : 5,11 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 23 190 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**56**                              **57**                              **73**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	148
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	13
	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	56%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

1. Santé : Intégrer des critères éco-responsables dans les prestations d'entretien
2. Déchets : Valoriser la matière des déchets produits (canette et carton)

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Monitoring des émissions carbone de l'actif
2. Santé: Nettoyer les moquettes

# Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande

SCORE ESG INITIAL

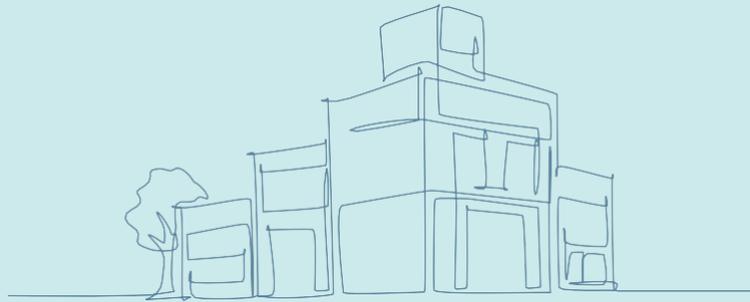
47

SCORE ESG ACTUEL

53

SCORE ESG CIBLE

67



## CARTE D'IDENTITÉ



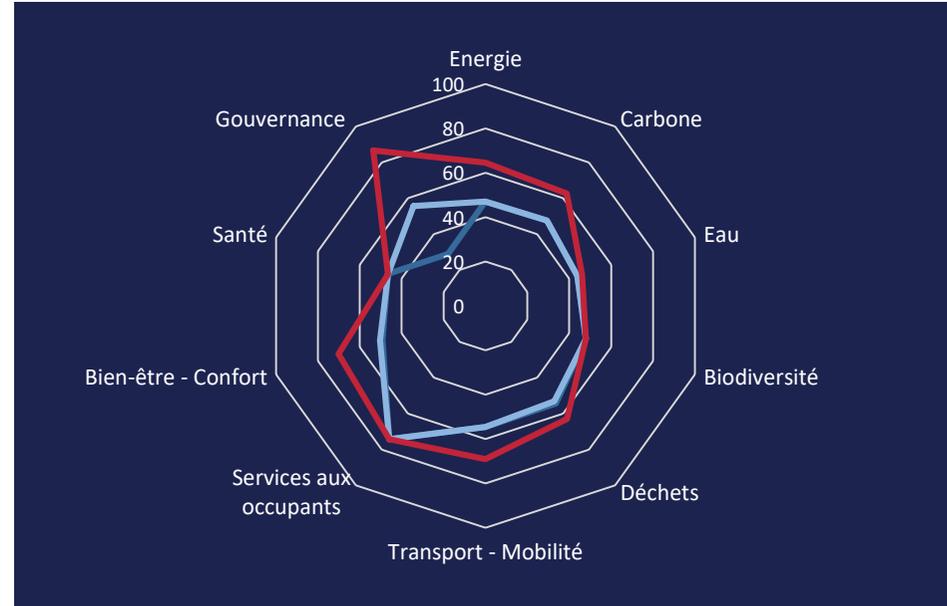
**Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande**

96, rue Pêcheurs d'Islande - 17300 Rochefort

Poids de l'actif dans le fonds : 1,06 %

Typologie : Commerce

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



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	146
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	79,6%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	54,59/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	50,37/100
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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

1. Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Monitoring des émissions carbone de l'actif
2. Energie : Installer un compteur de télérelève

# Lyon - Thiers Lafayette



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Lyon - Thiers Lafayette**  
 196, avenue Thiers - 69006 Lyon Part-Dieu  
 Poids de l'actif dans le fonds : 13,41 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 13 776 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

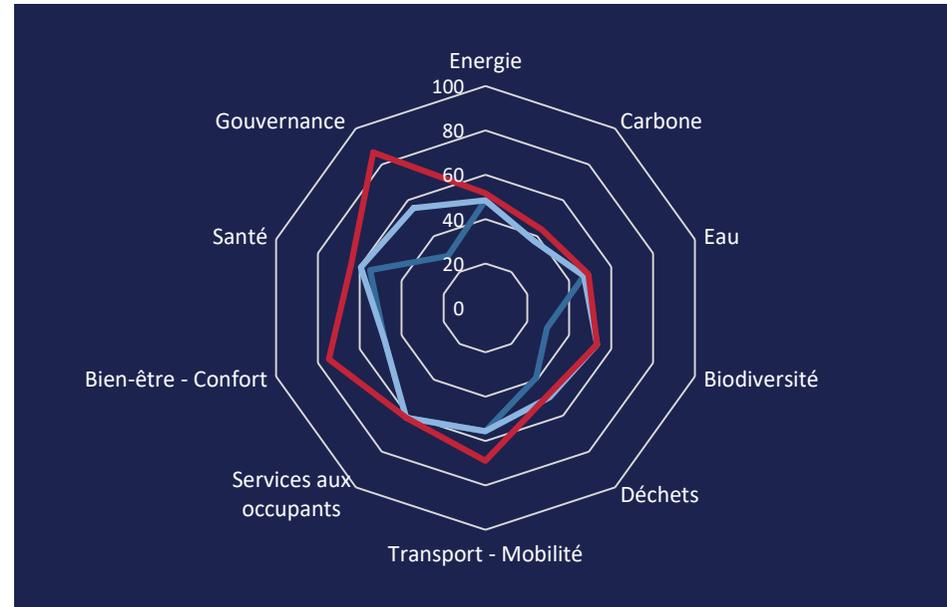
44

SCORE ESG ACTUEL

51

SCORE ESG CIBLE

64



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	149
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

1. Biodiversité : Entretien des espaces verts et utilisation exclusive de produits phytosanitaires utilisables en agriculture biologique
2. Déchets : Existence d'un document de suivi de la quantité de déchets produite

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Bien-être – Confort : Réaliser une étude de satisfaction des occupants
2. Carbone : Monitoring des émissions carbone

# 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 : 9,19 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 12 571 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

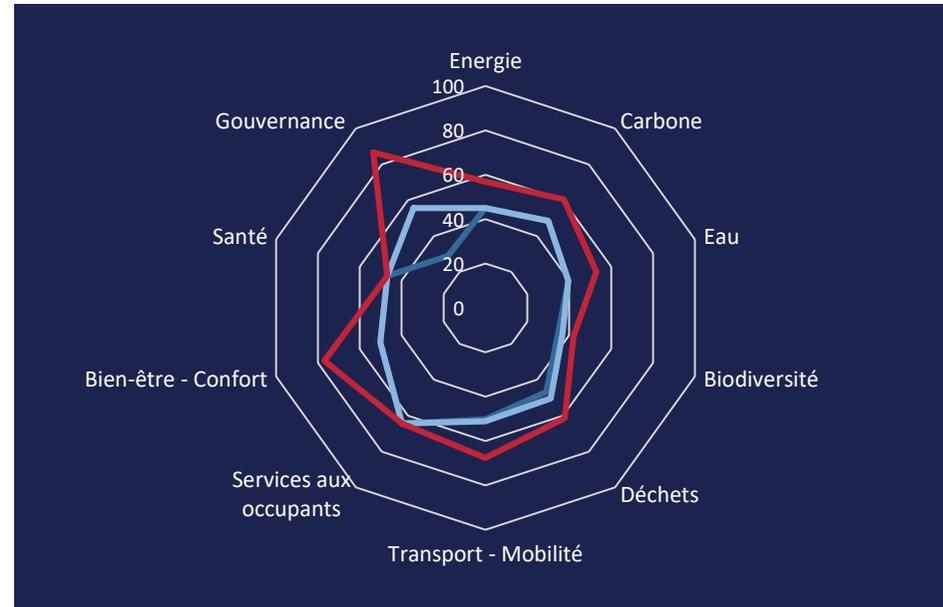
44

SCORE ESG ACTUEL

50

SCORE ESG CIBLE

66



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	147
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : 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 Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

- Déchets : Suivre les volumes de déchets produits et sensibiliser les locataires à des initiatives de réduction de déchets
- Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

- Bien-être – Confort : Réaliser une étude de satisfaction des occupants
- Carbone : Monitoring des émissions carbone

# Neuilly-sur-Seine - 92 CDG



**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 : 8,44 %

Typologie : Mixte

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

SCORE ESG INITIAL

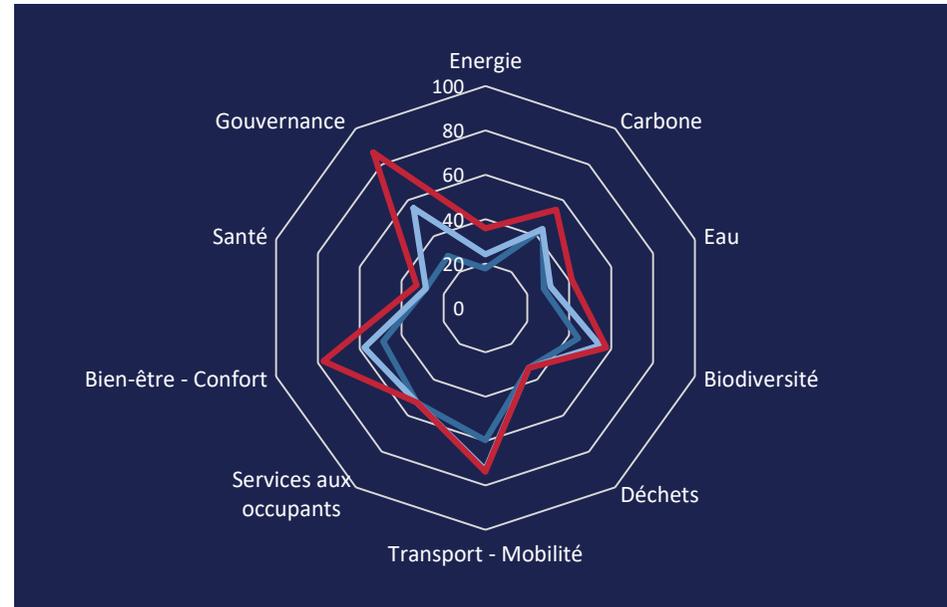
38

SCORE ESG ACTUEL

47

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	147
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	72%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	72,89/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	57,78/100
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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

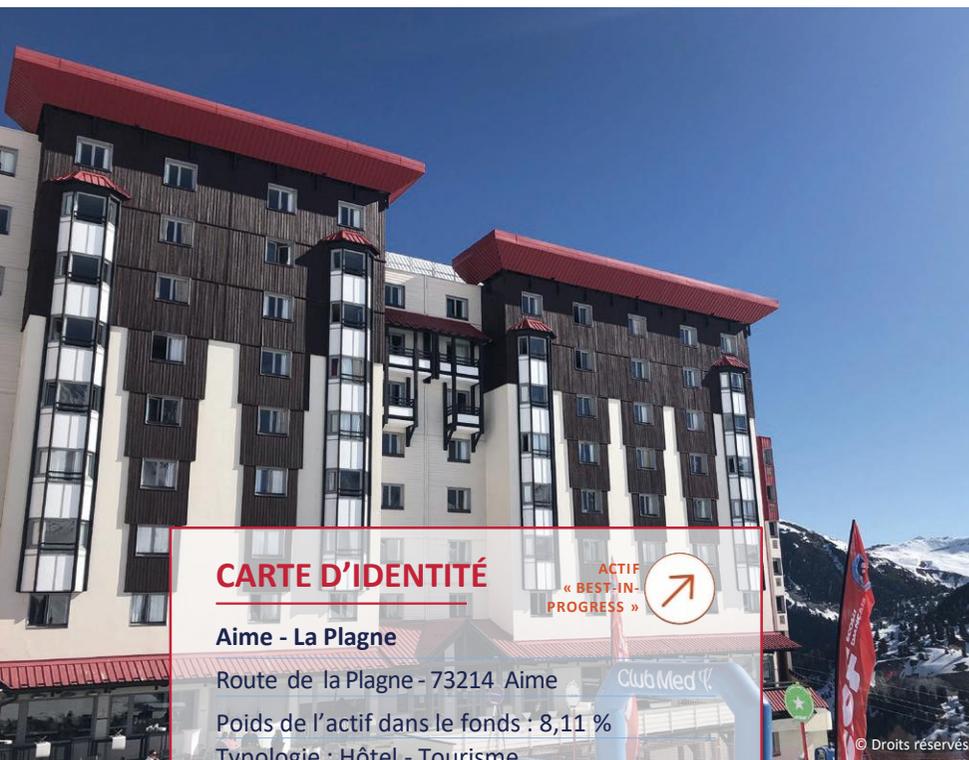
### ACTIONS ESG REALISEES

1. Transport : Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont la mobilité
2. Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Instaurer une politique RSE intégrant un engagement d'amélioration des pratiques
2. Biodiversité : Entretien des espaces verts et utilisation exclusive de produits phytosanitaires utilisables en agriculture biologique

# 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 : 8,11 %

Typologie : Hôtel - Tourisme

Surface : 17 776 m<sup>2</sup>

© Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

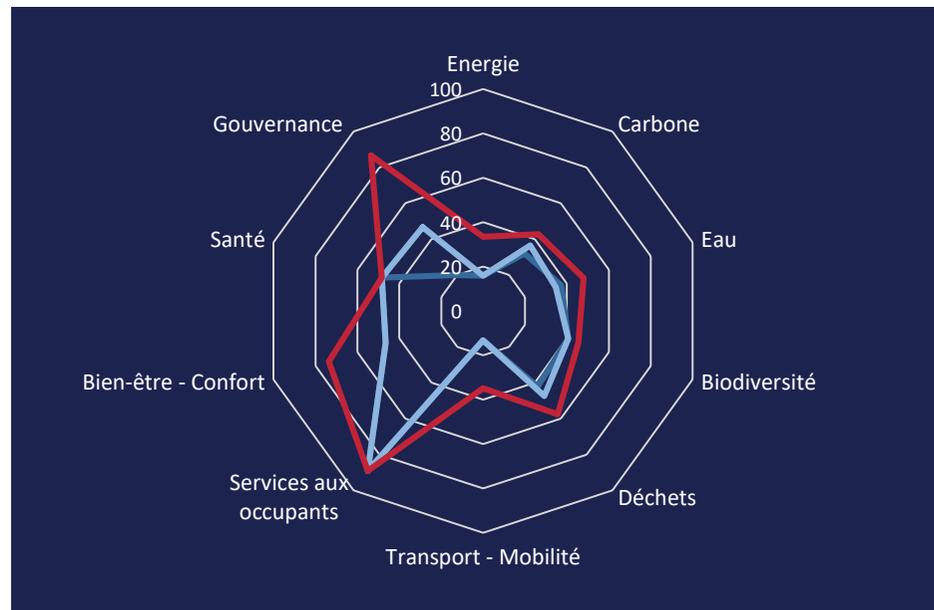
35

SCORE ESG ACTUEL

41

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	266
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	15
	Indicateur Disclosure : 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	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

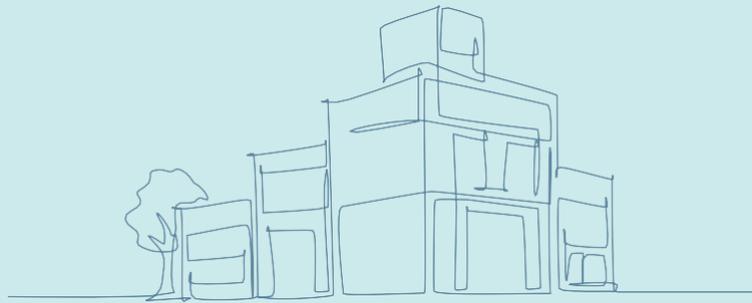
### ACTIONS ESG REALISEES

1. Carbone : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
2. Déchets : Suivi des volumes de déchets produits et sensibilisation des locataires à des initiatives de réduction de déchets

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Monitoring des émissions carbone de l'actif
2. Transport : Tenir une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont la mobilité

# Paris 08 - 264 FSH



## CARTE D'IDENTITÉ



**Paris 08 – 264 FSH**

264, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 5,47 %

Typologie : Bureaux

Surface : 2 476 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

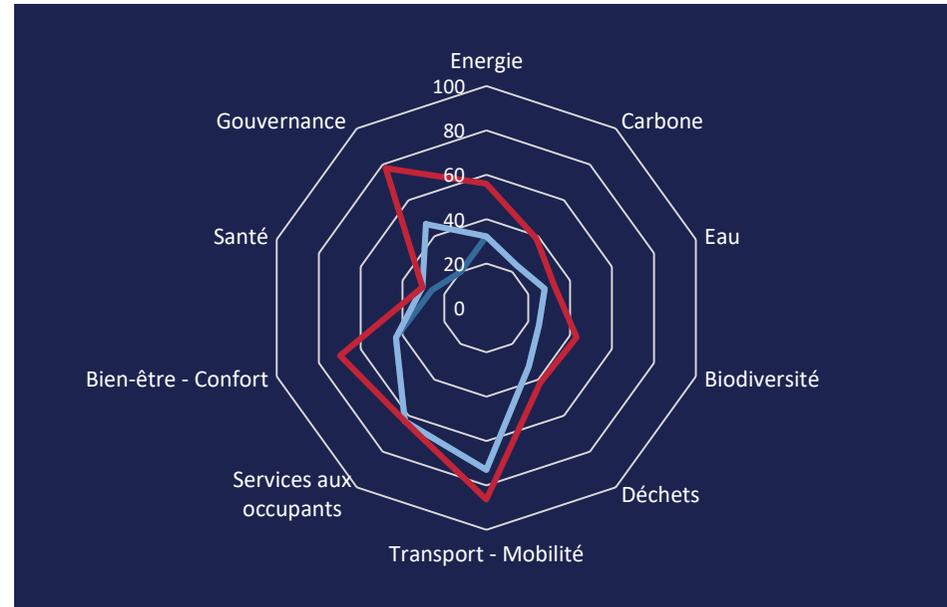
37

SCORE ESG ACTUEL

42

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	148
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	72,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	43,11/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	11%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

1. Santé : Intégrer des critères éco-responsables dans les prestations d'entretien
2. Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Suivre les fuites de fluides frigorigènes selon la réglementation
2. Déchets : Tenir une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont les déchets

# Chatillon - 26 Avenue Paris

SCORE ESG INITIAL

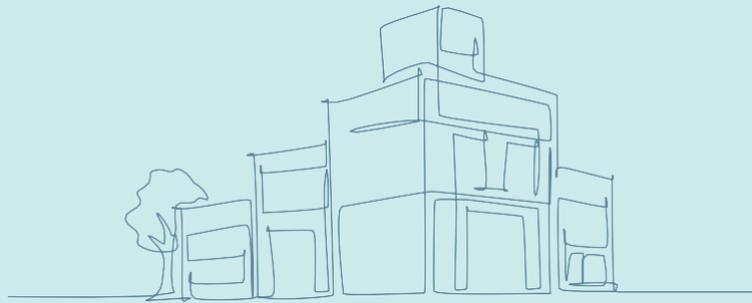
30

SCORE ESG ACTUEL

36

SCORE ESG CIBLE

49



## CARTE D'IDENTITÉ



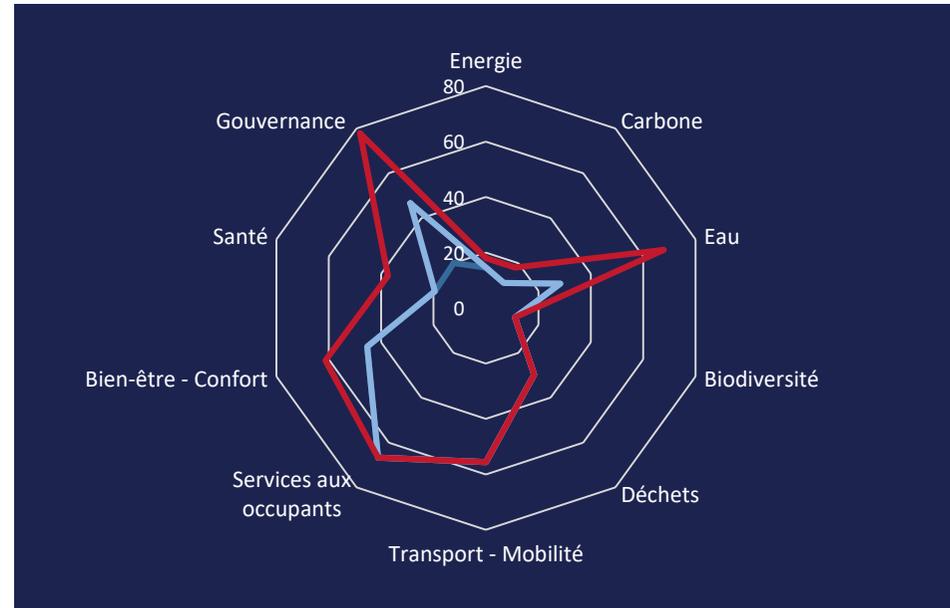
Chatillon – 26 Avenue Paris

26, avenue de Paris - 92320 Chatillon

Poids de l'actif dans le fonds : 0,11 %

Typologie : Commerce

Surface : 166 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhcf/m <sup>2</sup> /an)	158
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	Non disponibles
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	77,2%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55,56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	45,33/100
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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

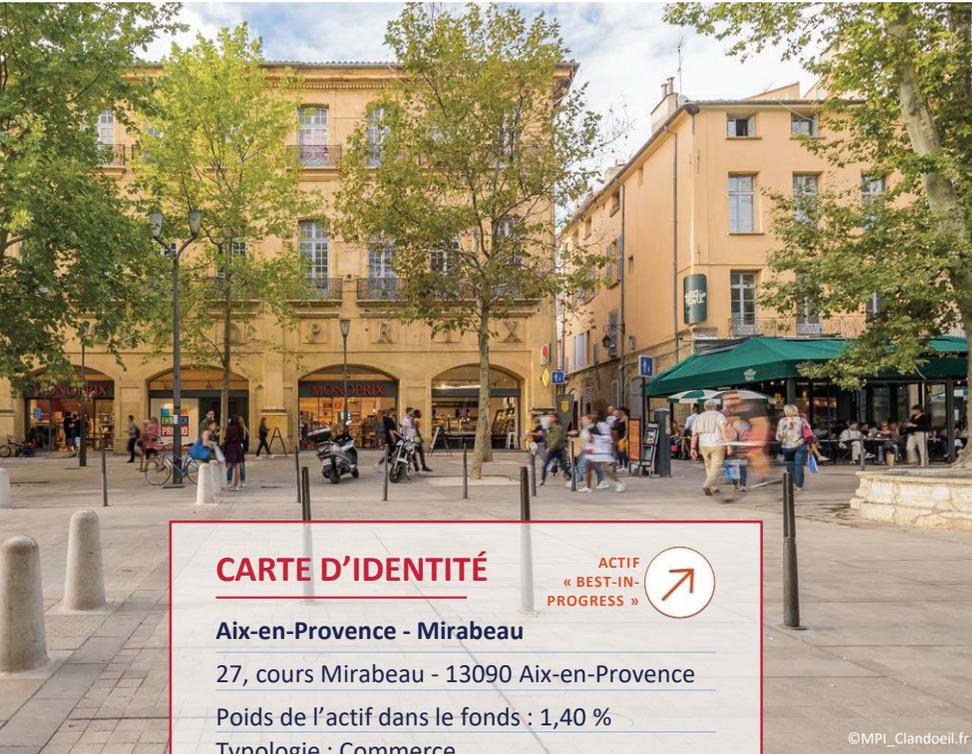
### ACTIONS ESG REALISEES

1. Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Eau : Mettre en place des équipements hydro-économiques
2. Bien-être - Confort : Rédiger un cahier des charges « preneur » qui traite de la préservation des conditions de confort

# 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 : 1,40 %

Typologie : Commerce

Surface : 5 028 m<sup>2</sup>

©MPI\_Clandoeil.fr

SCORE ESG INITIAL

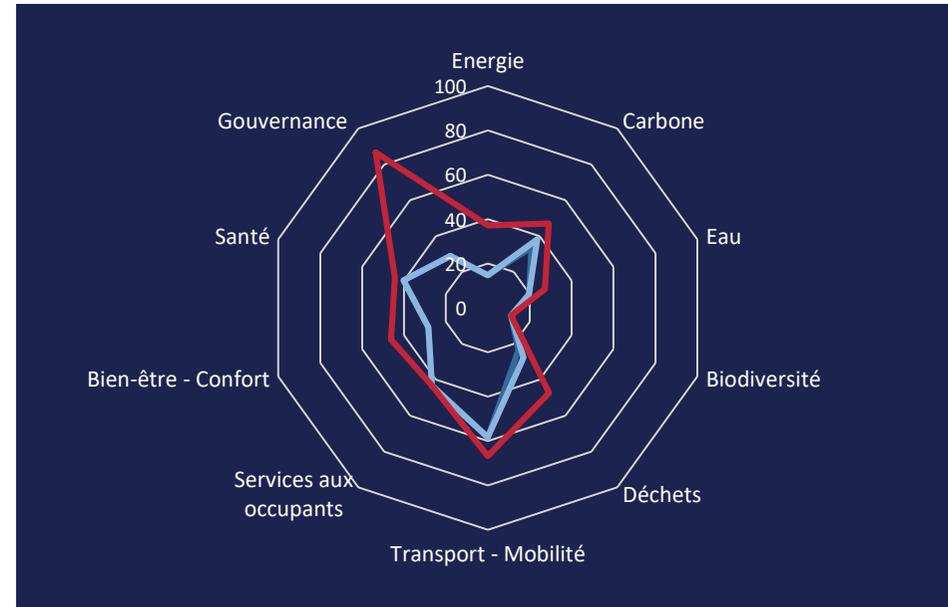
31

SCORE ESG ACTUEL

32

SCORE ESG CIBLE

52



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/eq/m <sup>2</sup> /an)	154
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9
	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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG REALISEES

1. Carbone : Suivre les fuites de fluides frigorigènes
2. Déchets : Existence d'un document de suivi de la quantité de déchets produite

## ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Réaliser un diagnostic ressources
2. Déchets : Valorisation énergétique des déchets produits

# Vienne - de l'Isle



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Vienne - de l'Isle**  
 2, rue de l'Isle - 38000 Vienne  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,14 %  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 711 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

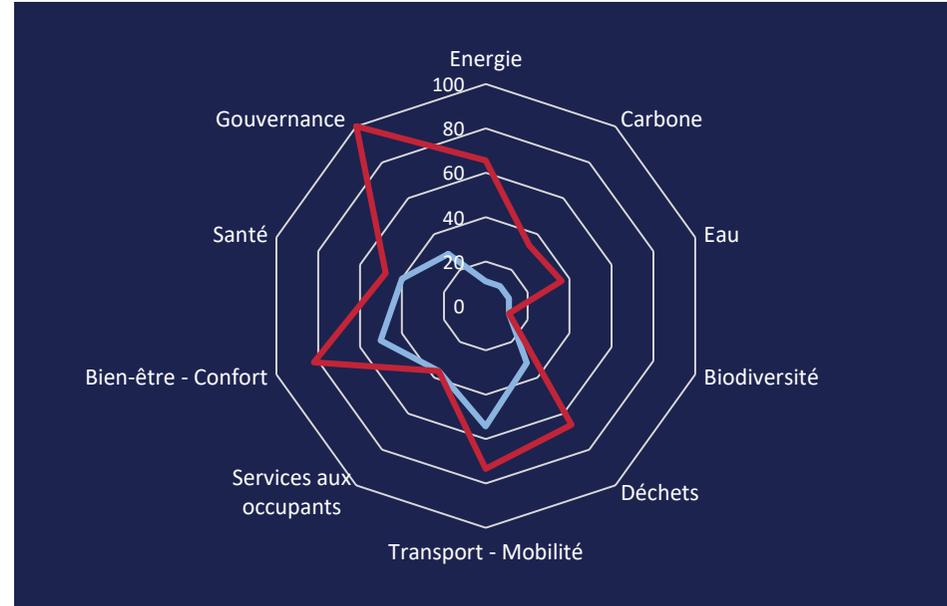
31

SCORE ESG ACTUEL

31

SCORE ESG CIBLE

60



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	166
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53,50,26/100
	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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG A VENIR

1. Carbone : Monitoring des émissions carbone de l'actif
2. Déchets : Valorisation des déchets alimentaires (compost, énergétique, etc.)

# 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 INITIAL

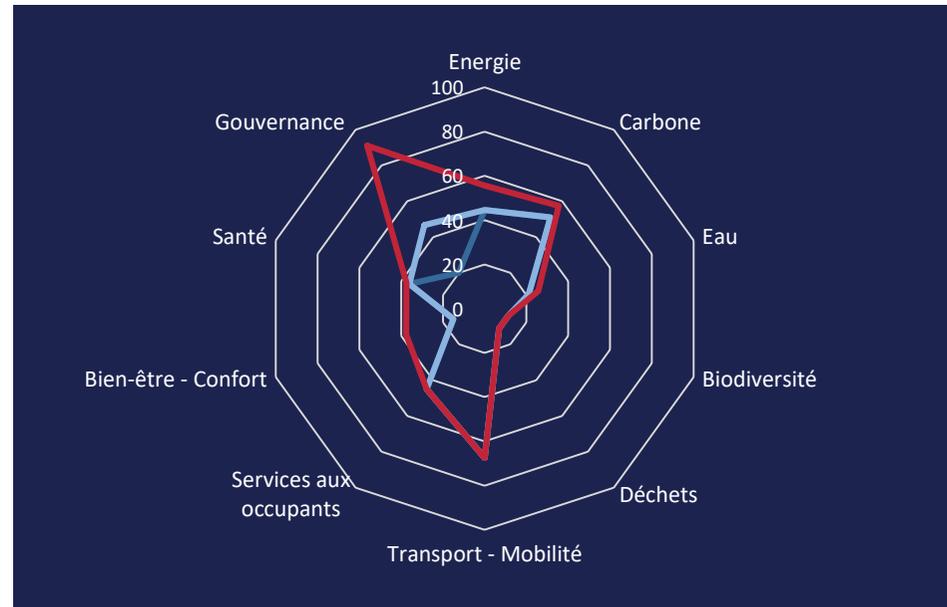
33

SCORE ESG ACTUEL

33

SCORE ESG CIBLE

52



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/ef/m <sup>2</sup> /an)	145
	Emissions de GES - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	Non disponible
	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	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG REALISEES

- Gouvernance : Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

- Bien-être-Confort : Réaliser une étude de satisfaction des occupants
- Carbone : Monitoring des émissions carbone

# Nice - Gorbella



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »

### Nice - Gorbella

18, boulevard Gorbella - 06100 Nice

Poids de l'actif dans le fonds : 0,68 %

Typologie : Commerce

Surface : 1 288 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 - Scopes 1, 2 et 3 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	Non disponible
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58,46/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35,11/100
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 %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

SCORE ESG INITIAL

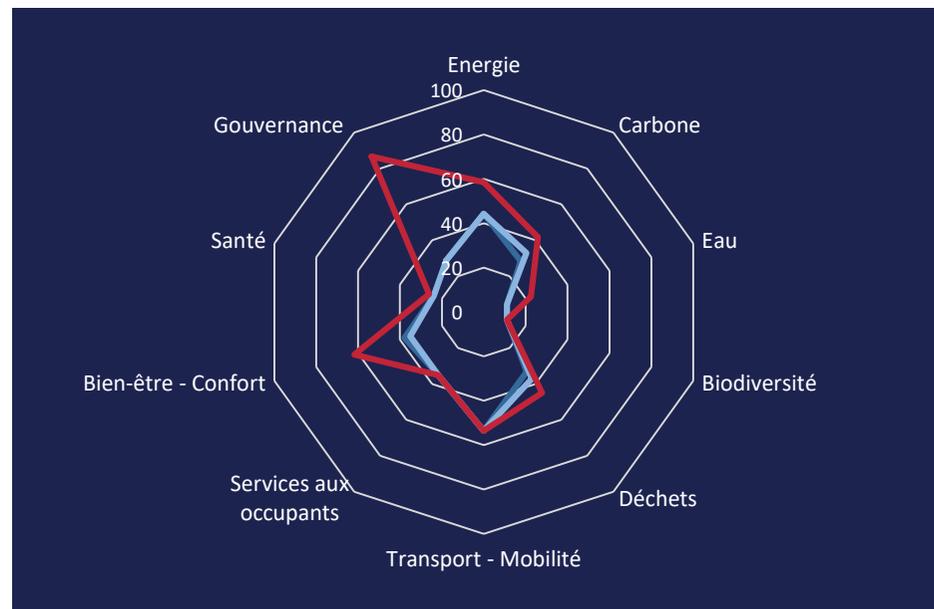
33

SCORE ESG ACTUEL

33

SCORE ESG CIBLE

52



### ACTIONS ESG REALISEES

1. Carbone : Suivre les fuites de fluides frigorigènes
2. Déchets : Suivre les volumes de déchets produits et sensibiliser les locataires à des initiatives de réduction de déchets

### ACTIONS ESG A VENIR

1. Eau : Mettre en place une politique globale de gestion de l'eau
2. Transport – Mobilité : Installer des bornes de recharges pour véhicules électriques

# Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2022	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	48 rue de la Chaussée d'Antin - PARIS 75009	2009	France	Commerce	537	31	36	49	50
	79 rue d'Antibes - CANNES 06400	2009	France	Commerce	375	33	39	47	50
	31 bis rue Emile Zola - VILLEURBANNE 69100	2010	France	Commerce	2845	36	42	62	50
	35-53 rue Paul Hochart - L'HAY-LES-ROSES 94240	2012	France	Commerce	1844	34	39	55	50
	79-83 rue Baudin - LEVALLOIS-PERRET 92300	2014	France	Bureau	3147	40	45	63	50
	47 rue de la Porte Dijeaux - BORDEAUX 33000	2015	France	Commerce	334	33	33	52	50
	145 avenue Malakoff - PARIS 75016	2015	France	Commerce	418	38	44	55	50
	16 rue du Faubourg Montmartre - PARIS 75009	2005	France	Mixte	1830	36	41	57	50
	2 rue Georges Méliès - HAGUENAU 67500	2015	France	Commerce	2889	44	50	65	50
	Route d'Orléans – ZC les Pieds Blancs – ST DOULCHARD 18230	2015	France	Commerce	6872	39	44	59	50
	Chemin Maquens - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	3459	42	47	62	50
	96 rue des Pêcheurs d'Islande - ROCHEFORT 17300	2015	France	Commerce	4406	47	53	67	50
	Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC - AUCH 32000	2015	France	Commerce	3274	37	46	63	50
	7 Chemin Cognac - TARBES 65000	2015	France	Commerce	4748	40	46	61	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 31/12/2022	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ● ↗	31-41 avenue Jules Quentin - NANTERRE 92000	2016	France	Bureau	12571	44	50	66	50
↗	380 avenue Archimède - AIX-EN-PROVENCE 13100	2017	France	Bureau	11560	32	37	55	50
↗	3 rue de l'Arbre Sec - LYON 69001	2017	France	Mixte	1932	29	35	48	50
↗	648-749 chemin des Bonnequins – GENNEVILLIERS 923230	2017	France	Hôtel - Tourisme	3310	44	46	59	50
● ↗	264 rue du Faubourg Saint Honoré - PARIS 75008	2017	France	Mixte	2507	37	42	59	50
↗	6 avenue Pierre Brossolette – VINCENES 94300	2017	France	Résidence Service	2859	40	46	61	50
● ↗	92 avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE 92200	2017	France	Mixte	3856	38	47	59	50
↗	17 rue du Lieutenant G. Keiser - SANNOIS 95110	2015	France	Résidence Service	4834	45	50	66	50
● ↗	Route de la Plagne - AIME 73214	2019	France	Hôtel - Tourisme	17776	35	41	59	50
● ✓	25 avenue Carnot - 91300 MASSY	2019	France	Bureau	4641	63	63	80	50
↗	19 avenue de la Résistance - MONTREUIL 93100	2020	France	Commerce	7750	34	40	59	50
● ↗	27 Cours Mirabeau - AIX-EN-PROVENCE 13090	2015	France	Commerce	5028	31	32	52	50
↗	7 rue du Cuire - LYON 69004	2015	France	Commerce	6880	35	35	56	50
● ↗	18 boulevard Gorbella - NICE 06100	2015	France	Commerce	5857	33	33	52	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 31/12/2022	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
50 rue du Château - RUEIL MALMAISON 92500	2015	France	Commerce	4380	37	40	67	50
14 avenue Leonard de Vinci - COURBEVOIE 92400	2015	France	Commerce	4479	38	39	70	50
4-6 avenue d'Alsace - COURBEVOIE LA DEFENSE 92400	2018	France	Bureau	23190	56	57	73	50
196 avenue Thiers - LYON 69006	2018	France	Bureau	13776	44	51	64	50
3-5-7 rue des Quatre Eglises - NANCY 54000	2011	France	Commerce	665	30	35	48	50
16 rue Saint Aubin - ANGERS 49000	2011	France	Commerce	171	31	36	48	50
30 esplanade Léon Grosse - AIX-LES-BAINS 7310	2012	France	Commerce	334	32	38	51	50
72-74 rue Denis Papin - BLOIS 41000	2011	France	Commerce	272	35	41	52	50
3 à 11 place Arles Dufour - OULLINS 69600	2011	France	Commerce	235	37	42	55	50
10 rue Ferdinand Duval - PARIS 75004	2011	France	Commerce	30	34	40	51	50
65 quai de la Gare - PARIS 75013	2012	France	Commerce	513	32	38	48	50
54 rue Notre Dame Lorette - PARIS 75009	2013	France	Commerce	55	34	39	51	50
16 rue de Paris - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2016	France	Commerce	239	36	36	42	50
14-16 rue du Général Leclerc - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	2016	France	Commerce	48	35	40	52	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 31/12/2022	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	7 place Henri Barbusse - LEVALLOIS-PERRET 92300	2016	France	Commerce	120	36	41	53	50
↗	1-3 place de l'Aunette - BAILLY-ROMAINVILLIERS 77700	2016	France	Commerce	148	33	39	66	50
↗	26 avenue de Paris - CHATILLON 92320	2016	France	Commerce	166	30	36	49	50
↗	28 avenue de la république - SARTROUVILLE 78500	2016	France	Commerce	790	34	39	50	50
↗	1 rue du Commandant Brasseur - AULNAY-SOUS-BOIS 93600	2016	France	Commerce	43	35	41	51	50
↗	54 avenue Carnot - CONFLANS-SAINT-HONORINE 78700	2017	France	Commerce	188	34	39	54	50
↗	7-9 rue de l'Arbre Sec - LYON 69001	2017	France	Autre - Parking	0	-	-	-	50
↗	101-105 route de Pertuis - CAVAILLON 84300	2017	France	Commerce	286	35	40	49	50
↗	17 place Clémenceau - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	4741	41	41	71	50
↗	24 place de la Halle - HERBLAY 95306	2015	France	Commerce	1300	34	41	56	50
↗	11 rue des Grandes Ecoles - POITIERS 86000	2015	France	Commerce	3861	41	41	62	50
↗	65 route du Polygone - STRASBOURG 67100	2015	France	Commerce	3227	37	38	63	50
↗	5 place Joseph de Brix - VANNES 56000	2015	France	Commerce	5686	38	39	71	50
↗	2 rue de l'Isle - VIENNE 38000	2015	France	Commerce	3234	31	31	60	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.

## **KGCO2EQ**

Emissions en équivalent CO2. 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS  
Immatriculé le 07/01/2009 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949



SAS au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris  
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)

