



OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

Rapport ESG 2023



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 FINANCIÈRE

28,4%

SOIT 223,4 M€

Actifs financiers à caractère immobilier :

- 28% Résidentiel
- 26% Commerces
- 18% Mixte
- 26% Logistique
- 2% Bureau
- 0% Santé



POCHE LIQUIDITÉS

11,6%

SOIT 91,6 M€

93% OPCVM monétaires

7% Liquidités



POCHE IMMOBILIÈRE

60%

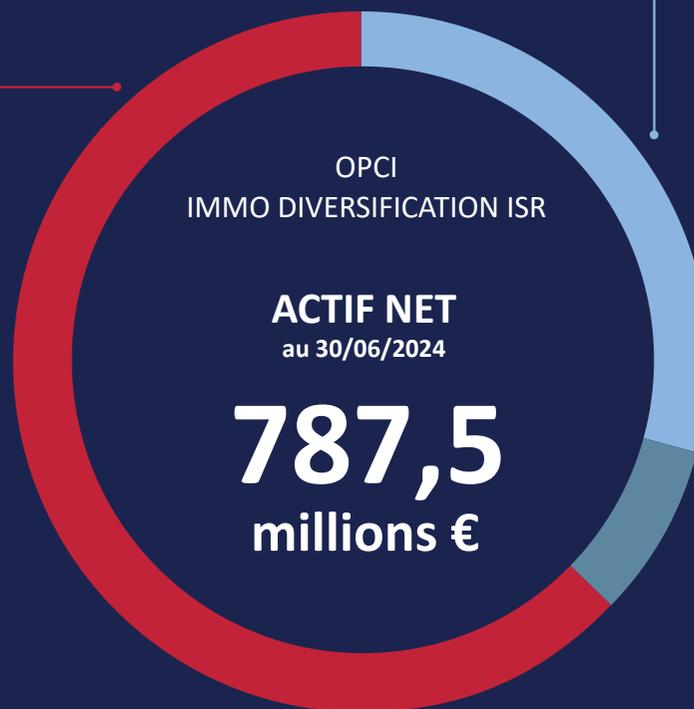
SOIT 472,5 M€

Immobilier direct
et indirect non coté et titres de
fonciers cotées

79% Actifs détenus en direct

19% Parts de sociétés

2% Sociétés foncières cotées



FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits	462,5 M€
Sites	44
Taux d'occupation financier trimestriel au 30/06/2024	94,4%



Bureaux	49%
Commerces	30%
Hôtel Tourisme	13%
Résidentiel services	7%
Résidentiel	1%



Ile-de-France	42%
Province	45%
Paris	13%

Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR*



Consommation d'énergie 2023

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	157
Bureaux	129
Commerces	179



Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	9,9
Bureaux	8,4
Commerces	11,1

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

40

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

59

E
41

S
45

G
83

SURFACE TOTALE DES ACTIFS

144 959 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

44

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

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

2021

2 OPCI labélisés ISR

2022

1 SCI et 3 SCPI labélisées ISR

2023

4 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.

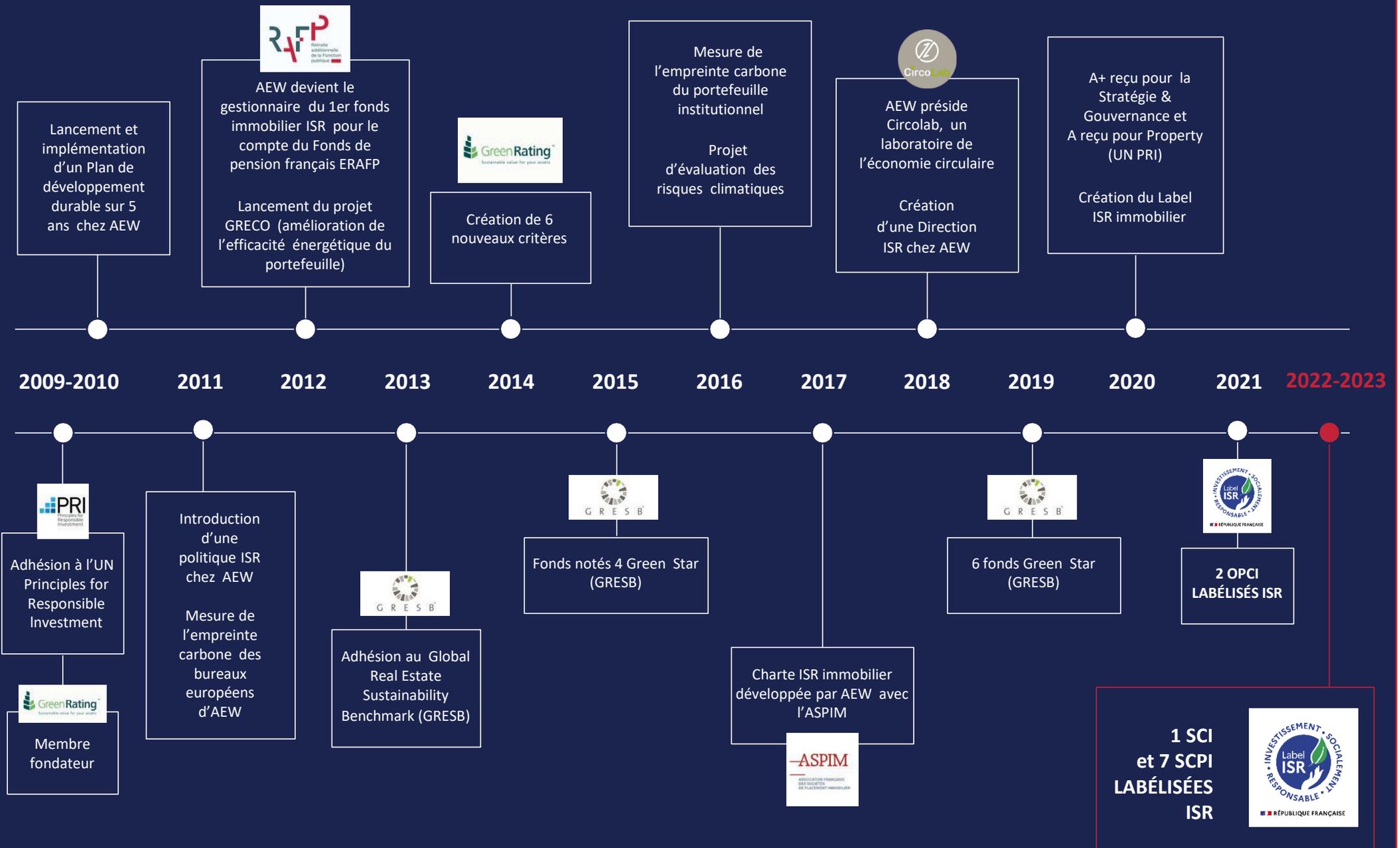
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

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

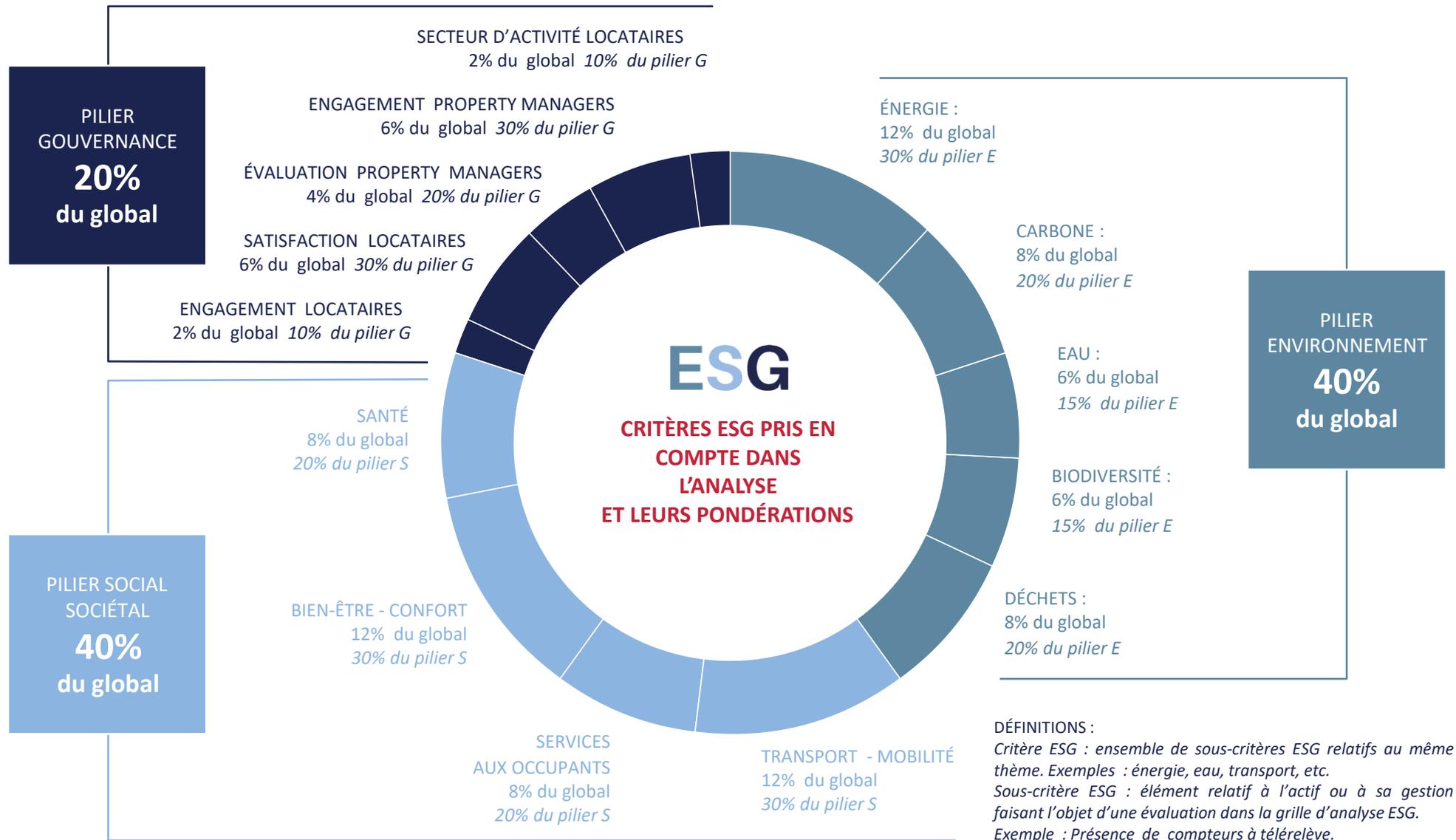


EXCLUSION

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	INDICATEURS 2023*
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	163 Bureaux : 147 Baromètre OID 2020 - bureaux : 168	174 Bureaux : 165 Baromètre OID 2022 - bureaux : 146	157** Bureaux : 129 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an) Parties communes et privées, correspondant aux consommations énergétiques	18,41 Bureaux : 13,86 Baromètre OID 2020 - bureaux : 16	7,64 Bureaux : 8,73 Baromètre OID 2022 - bureaux : 12	9,9*** Bureaux : 8,4 Baromètre OID 2023 - bureaux : 11
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	81,1%	81,8%	80%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" ¹	52,4/100	52,6/100	59,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" ²	49,2/100	46,4/100	59,6/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale ³ (% de la surface des baux de plus de 1 000 m ² couverte par des annexes environnementales)	55%	95%	86%
	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)	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%	0%	100%

*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2023 est de 100%.

**Source : estimation Deepki – taux de couverture : 99,9% (dont 47% de données réelles et 53% de données estimées)

*** Source : estimation Deepki – taux de couverture : 99,9%

¹Note 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.

²Note 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.

³ Changement de méthode de calcul en 2023 - cf. code de transparence du fonds

Indicateurs ESG

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

PILIER	INDICATEUR	UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2023 : 54%</i>
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2023 : 67 %</i>

EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Emissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport – Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être – Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1000 m2

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100% en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100% en fin de cycle

Focus sur les actifs

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (20,1%*)

1. Massy - Hélios
2. Courbevoie La Défense - Tour Prisma
3. Nanterre - Vectorial
4. Haguenau – 2 rue de Méliès
5. Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (48,7%*)

1. Lyon - Thiers Lafayette
2. Aime - La Plagne
3. Neuilly-sur-Seine - 92 CDG
4. Nanterre - Vectorial
5. Paris 08 – 264 FSH

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉE (2,5%*)

1. Nancy – 3 rue des Quatre Eglises
2. Paris 09 – 48 Chaussée d'Antin
3. Angers – 16 rue Saint Aubin
4. Cavaillon – 101 route de Pertuis
5. 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 : 3,4 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 4 641 m²

SCORE ESG INITIAL

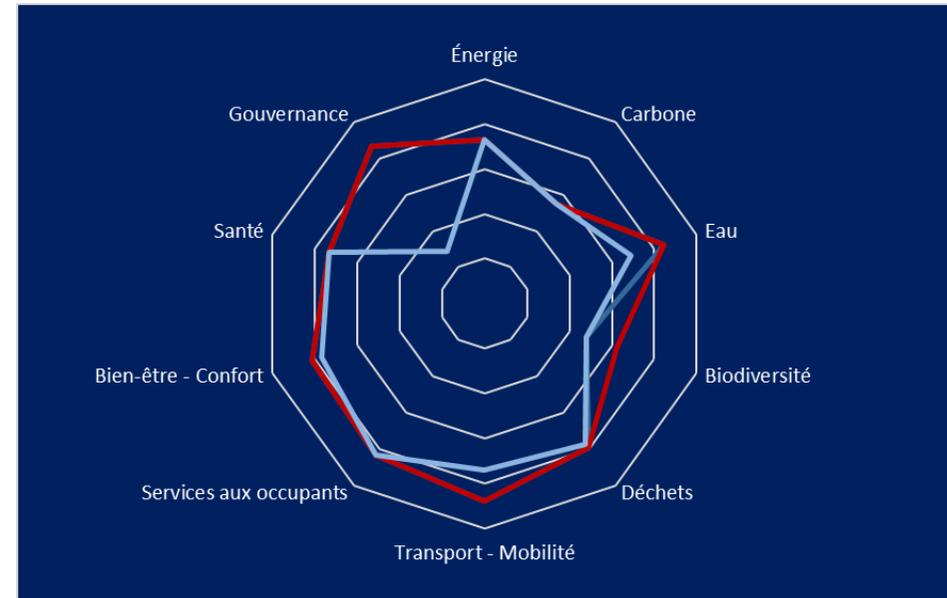
63

SCORE ESG ACTUEL

78

SCORE ESG CIBLE

78



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	207
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	88/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	81/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation d'équipements hydro-économes dans les parties communes
- Installation de compteurs à télérelève
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 5,3 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 23 190 m²

SCORE ESG INITIAL

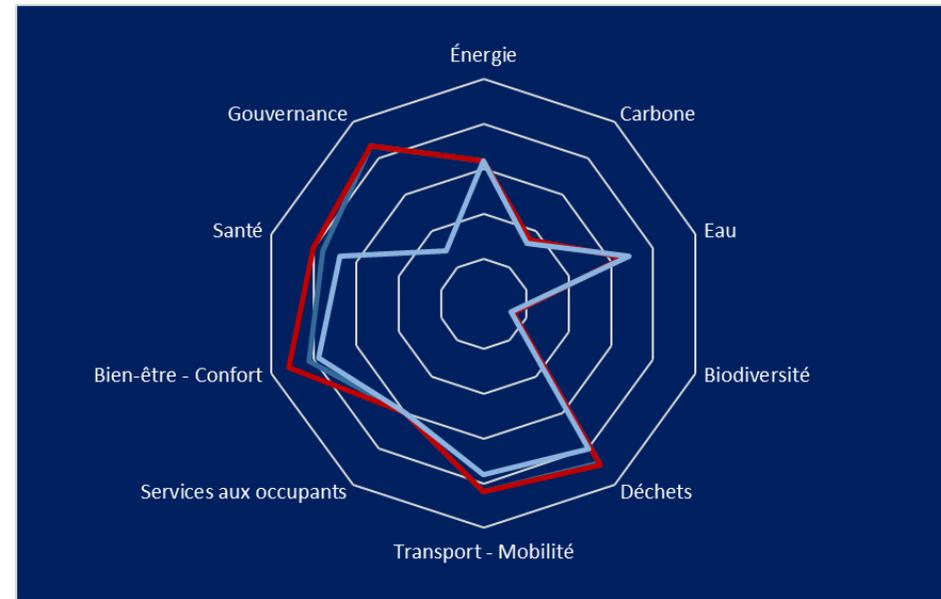
56

SCORE ESG ACTUEL

70

SCORE ESG CIBLE

72



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	121
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	12
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	84/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	83/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	92%
	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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation de compteurs à télérelève
- Valorisation des déchets alimentaires (compost, énergétique, etc...)
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 9,2 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 12 571 m²

SCORE ESG INITIAL

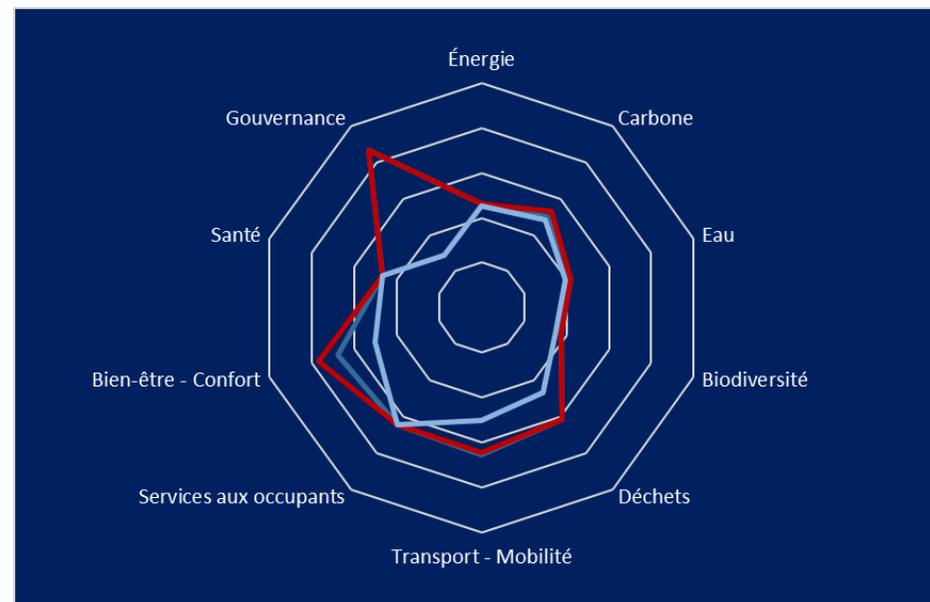
44

SCORE ESG ACTUEL

61

SCORE ESG CIBLE

63



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	137
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	62%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	65/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	68/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Haguenau – 2 rue de Méliès



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Haguenau - 2 rue de Méliès
 2, rue Georges Méliès - 67500 Haguenau
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,9 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 2 889 m²

SCORE ESG INITIAL

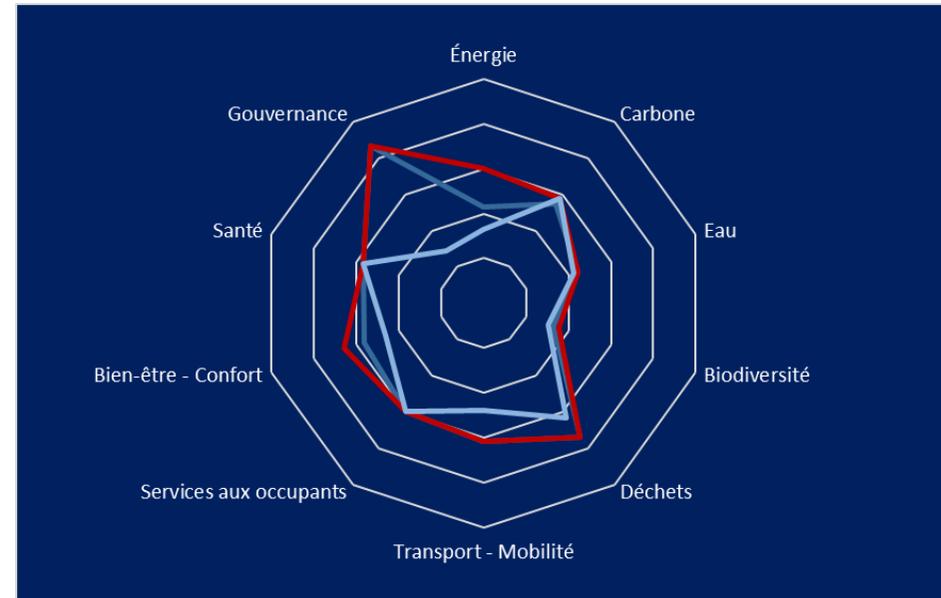
44

SCORE ESG ACTUEL

61

SCORE ESG CIBLE

64



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	164
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	62/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	56/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 1,3 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 406 m²

SCORE ESG INITIAL

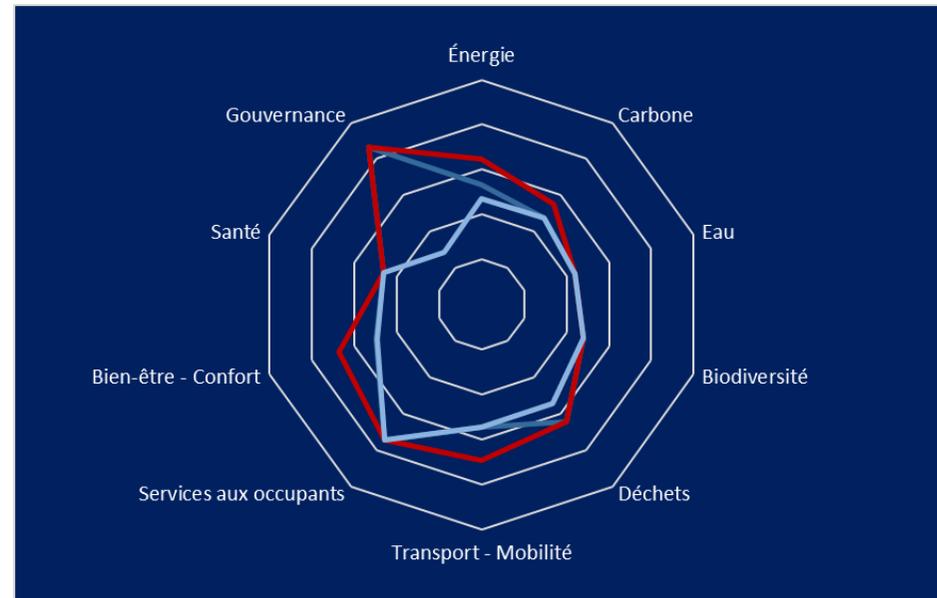
47

SCORE ESG ACTUEL

60

SCORE ESG CIBLE

66



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	161
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	80%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	50/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 14,3 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 13 776 m²

SCORE ESG INITIAL

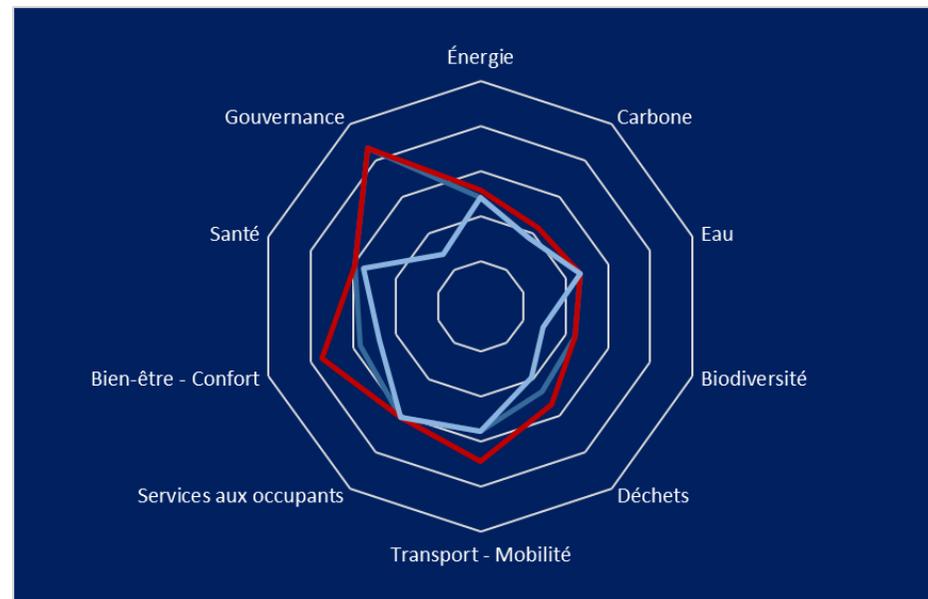
44

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

64

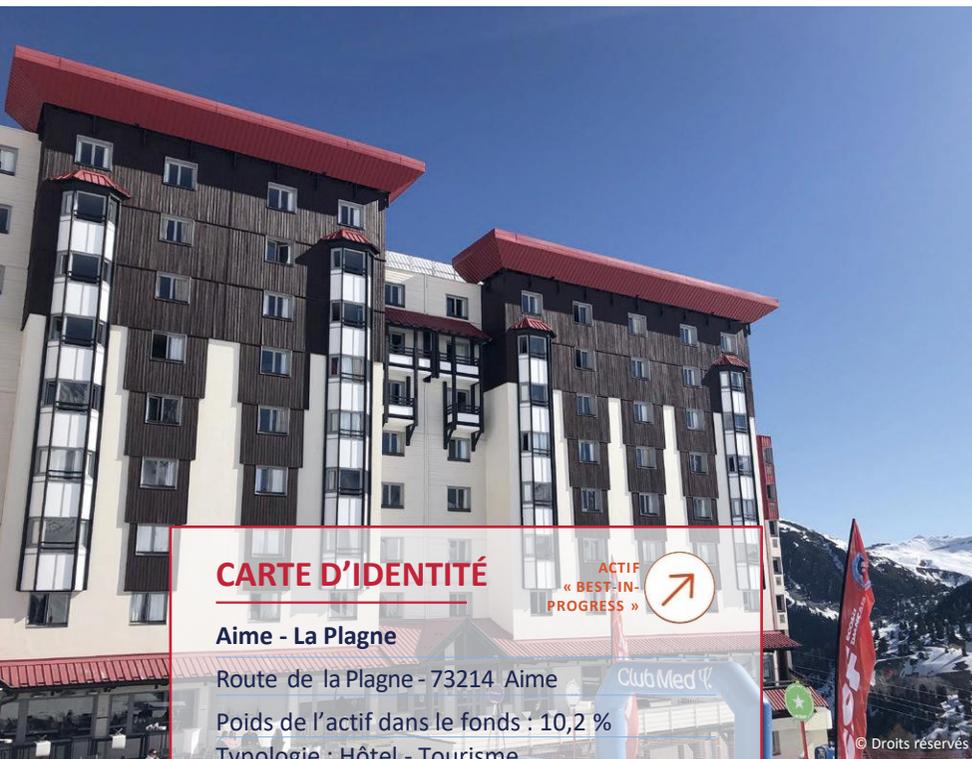


PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	139
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	57/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	92%
	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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'une politique de gestion globale de l'eau
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 10,2 %
 Typologie : Hôtel - Tourisme
 Surface : 17 776 m²

SCORE ESG INITIAL

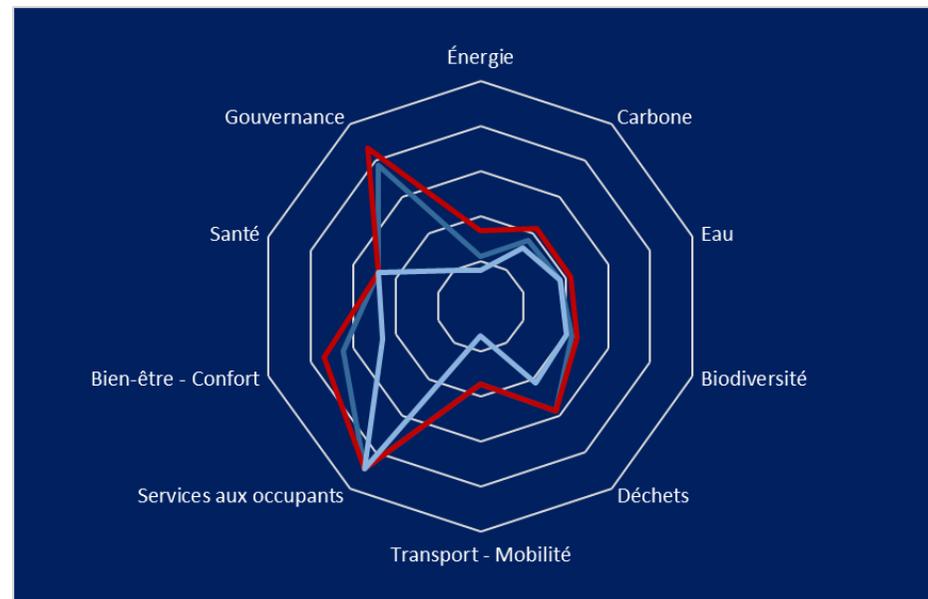
35

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	273
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	47%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	35/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	65/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 9,2 %

Typologie : Mixte

Surface : 3 856 m²

SCORE ESG INITIAL

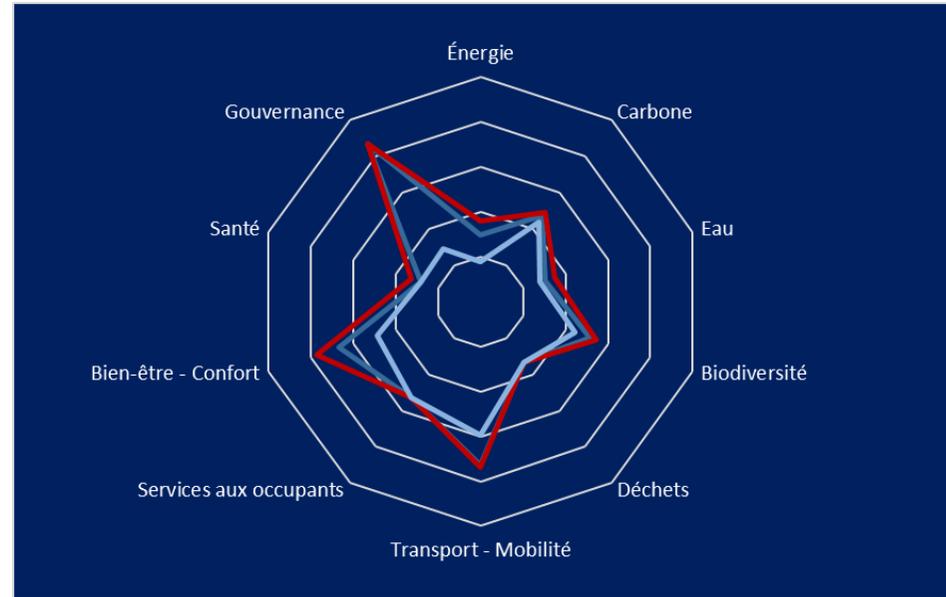
38

SCORE ESG ACTUEL

55

SCORE ESG CIBLE

59

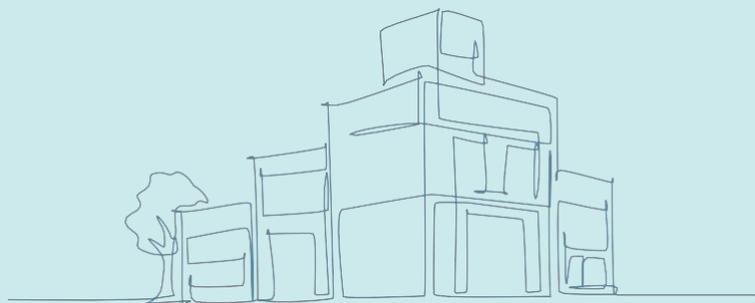


PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	135
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	72%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	73/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	67/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation de compteurs à télérelève
- Entretien des espaces verts (gestion/taille/fauchage) raisonné et aucun produit phytosanitaire utilisé
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 5,9 %

Typologie : Bureaux

Surface : 2 476 m²

SCORE ESG INITIAL

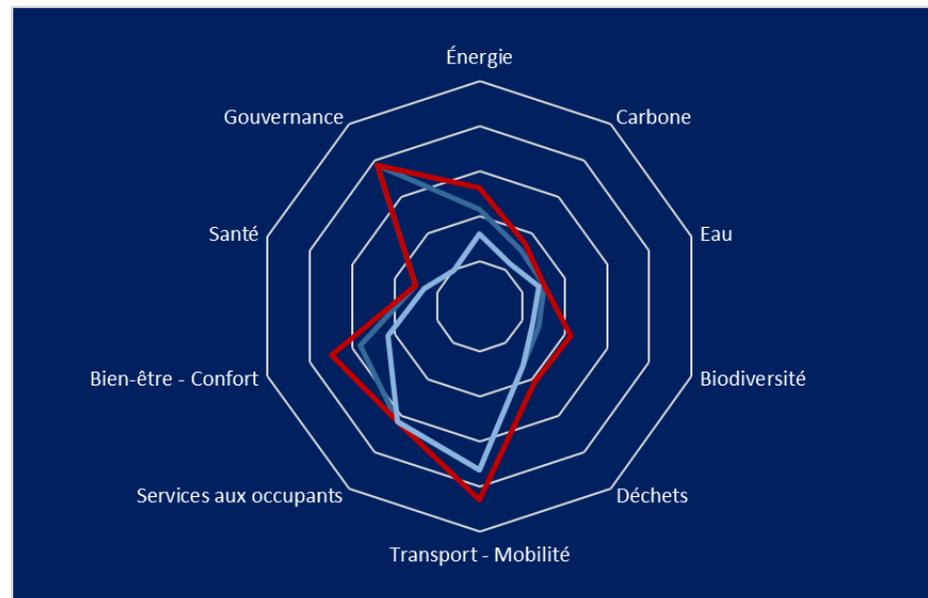
37

SCORE ESG ACTUEL

52

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	120
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	7
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	73/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	56/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation de compteurs à télérelève
- Mise en place du suivi des émissions carbone de l'actif
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Nancy – 3 rue des Quatre Eglises

SCORE ESG INITIAL

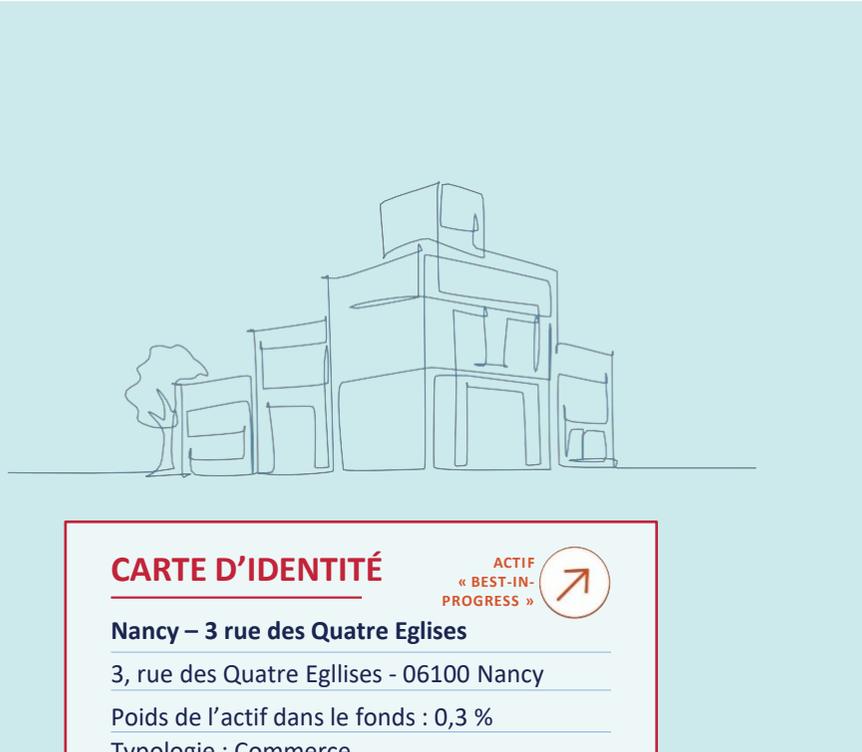
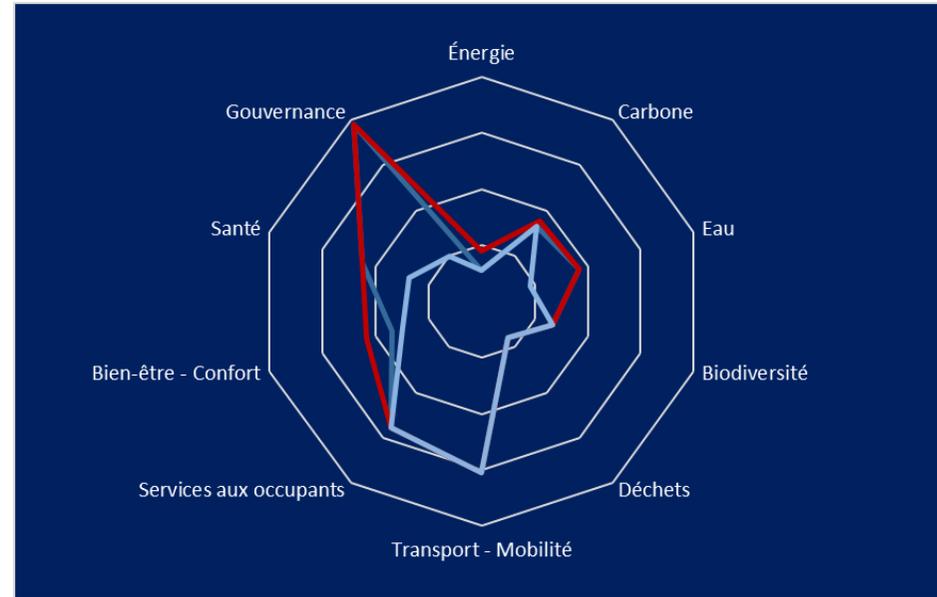
30

SCORE ESG ACTUEL

44

SCORE ESG CIBLE

46



CARTE D'IDENTITÉ



Nancy – 3 rue des Quatre Eglises

3, rue des Quatre Eglises - 06100 Nancy

Poids de l'actif dans le fonds : 0,3 %

Typologie : Commerce

Surface : 665 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	166
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	34/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin

SCORE ESG INITIAL

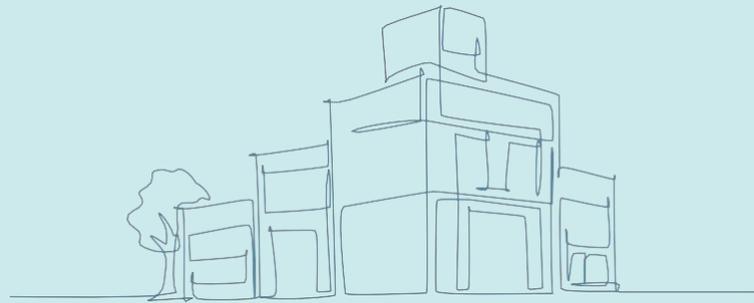
31

SCORE ESG ACTUEL

44

SCORE ESG CIBLE

48



CARTE D'IDENTITÉ



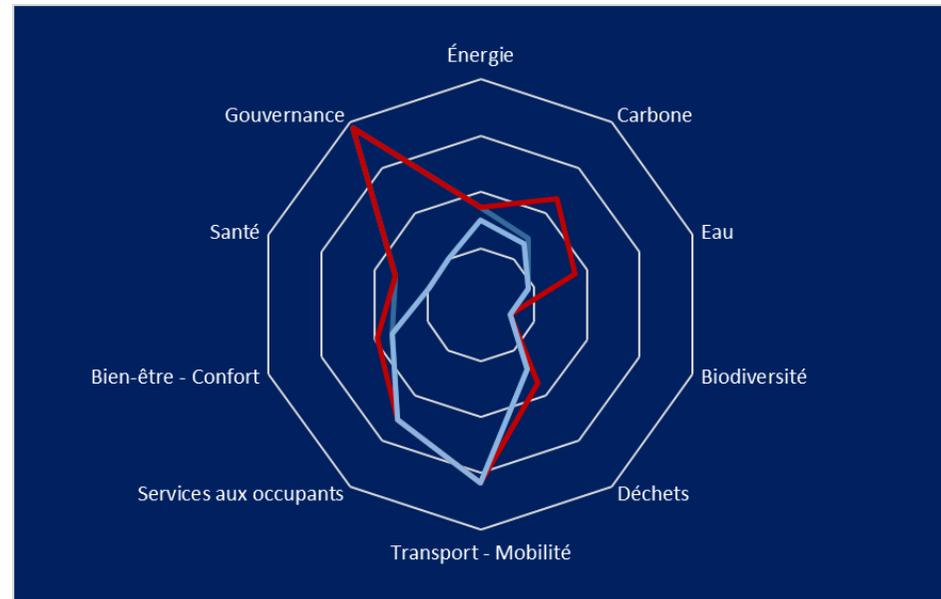
Paris 09 – 48 Chaussée d'Antin

48, Chaussée d'Antin - 75009 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 1,2 %

Typologie : Commerce

Surface : 537 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	560
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	34
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation de compteurs à télérelève
- Mise en place du suivi des émissions carbone de l'actif
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Angers – 16 rue Saint Aubin

SCORE ESG INITIAL

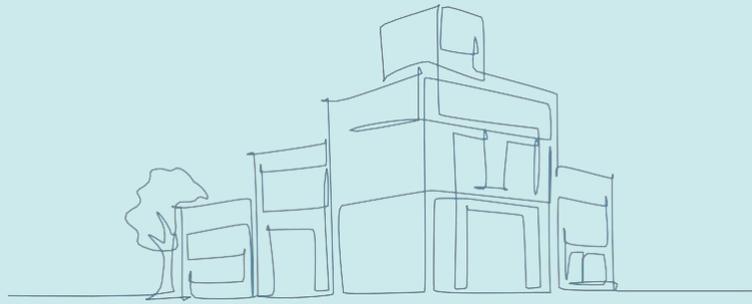
31

SCORE ESG ACTUEL

44

SCORE ESG CIBLE

47



CARTE D'IDENTITÉ



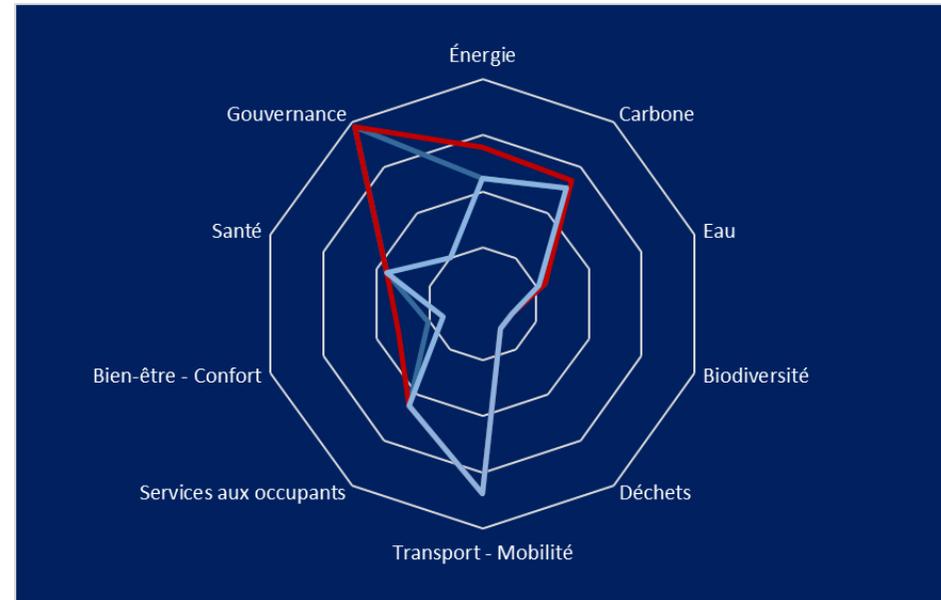
Angers – 16 rue Saint Aubin

16, rue Saint Aubin - 49000 Angers

Poids de l'actif dans le fonds : 0,2 %

Typologie : Commerce

Surface : 171 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	163
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	50/100
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	100%

ACTIONS ESG RÉALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Cavaillon – 101 route de Pertuis



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

Cavaillon – 101 route de Pertuis
 101 - 105, route de Pertuis - 84300 Cavaillon
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,2 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 286 m²

SCORE ESG INITIAL

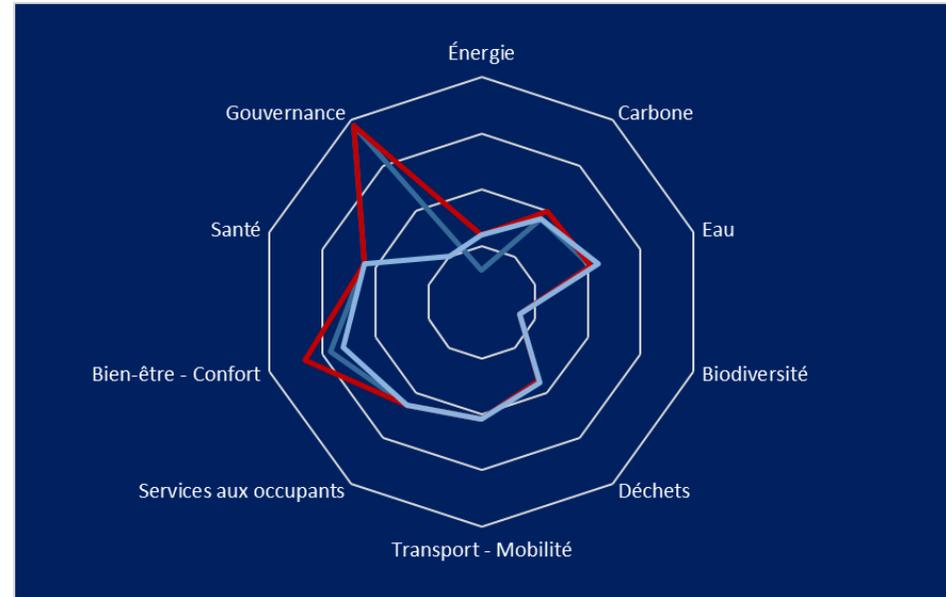
35

SCORE ESG ACTUEL

45

SCORE ESG CIBLE

48



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	171
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	96%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	42/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	57/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'une politique de gestion globale de l'eau
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

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 : 0,6 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 334 m²

SCORE ESG INITIAL

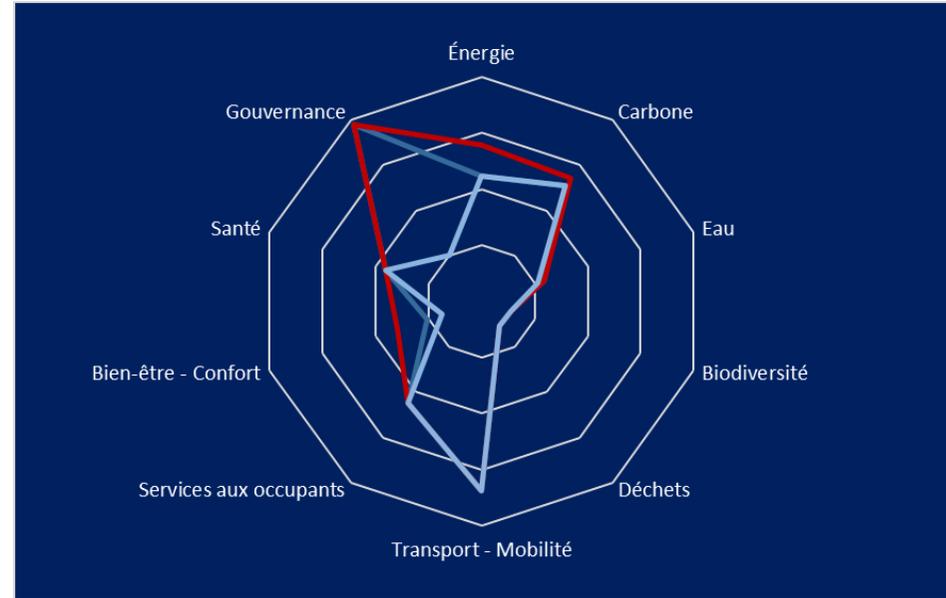
33

SCORE ESG ACTUEL

45

SCORE ESG CIBLE

48



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	162
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	67/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	21/100
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	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privées
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- Réalisation d'une enquête sur l'engagement RSE des Property Managers

Inventaire des actifs d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	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	44	48	50
↗	79 rue d'Antibes - CANNES 06400	2009	France	Commerce	375	33	46	47	50
↗	31 bis rue Emile Zola - VILLEURBANNE 69100	2010	France	Commerce	2845	36	49	50	50
↗	35-53 rue Paul Hochart - L'HAY-LES-ROSES 94240	2012	France	Commerce	1844	34	46	50	50
● ↗	47 rue de la Porte Dijeaux - BORDEAUX 33000	2015	France	Commerce	334	33	45	48	50
↗	145 avenue Malakoff - PARIS 75016	2015	France	Commerce	418	38	51	53	50
↗	16 rue du Faubourg Montmartre - PARIS 75009	2005	France	Mixte	1830	36	53	55	50
● ↗	2 rue Georges Méliès - HAGUENAU 67500	2015	France	Commerce	2889	44	61	64	50
↗	Route d'Orléans – ZC les Pieds Blancs – ST DOULCHARD 18230	2015	France	Commerce	6872	39	56	59	50
↗	Chemin Maquens - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	3459	42	58	61	50
↗	96 rue des Pêcheurs d'Islande - ROCHEFORT 17300	2015	France	Commerce	4406	47	60	66	50
↗	Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC - AUCH 32000	2015	France	Commerce	3274	41	57	60	50
↗	7 Chemin Cognac - TARBES 65000	2015	France	Commerce	4748	40	57	61	50
↗	7 place Henri Barbusse - LEVALLOIS-PERRET 92300	2016	France	Commerce	120	36	51	53	50
↗	1-3 place de l'Aunette - BAILLY-ROMAINVILLIERS 77700	2016	France	Commerce	148	33	48	65	50
↗	26 avenue de Paris - CHATILLON 92320	2016	France	Commerce	166	30	46	47	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 31/12/2023	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	61	63	50
↗	380 avenue Archimède - AIX-EN-PROVENCE 13100	2017	France	Bureau	11560	32	49	56	50
↗	3 rue de l'Arbre Sec - LYON 69001	2017	France	Mixte	1932	29	46	47	50
↗	648-749 chemin des Bonnequins – GENNEVILLIERS 923230	2017	France	Hôtel - Tourisme	3310	40	58	58	50
● ↗	264 rue du Faubourg Saint Honoré - PARIS 75008	2017	France	Mixte	2507	37	52	59	50
↗	6 avenue Pierre Brossolette – VINCENES 94300	2017	France	Résidence Service	2859	40	55	56	50
● ↗	92 avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE 92200	2017	France	Mixte	3856	38	55	59	50
↗	17 rue du Lieutenant G. Keiser - SANNOIS 95110	2015	France	Résidence Service	4834	45	57	60	50
● ↗	Route de la Plagne - AIME 73214	2019	France	Hôtel -Tourisme	17776	35	54	59	50
● ✓	25 avenue Carnot - 91300 MASSY	2019	France	Bureau	4641	63		80	50
↗	19 avenue de la Résistance - MONTREUIL 93100	2020	France	Commerce	7750	34	52	54	50
↗	28 avenue de la république - SARTROUVILLE 78500	2016	France	Commerce	790	34	47	49	50
↗	1 rue du Commandant Brasseur - AULNAY-SOUS-BOIS 93600	2016	France	Commerce	43	35	50	51	50
↗	54 avenue Carnot - CONFLANS-SAINT-HONORINE 78700	2017	France	Commerce	188	34	46	52	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	45	48	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 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ✓	4-6 avenue d'Alsace – COURBEVOIE LA DEFENSE 92400	2018	France	Bureau	23190	56	70	72	50
● ↗	196 avenue Thiers - LYON 69006	2018	France	Bureau	13776	44	59	64	50
● ✓	3-5-7 rue des Quatre Eglises - NANCY 54000	2011	France	Commerce	665	30	44	46	50
● ↗	16 rue Saint Aubin - ANGERS 49000	2011	France	Commerce	171	31	44	47	50
↗	30 esplanade Léon Grosse - AIX-LES-BAINS 7310	2012	France	Commerce	334	32	46	49	50
↗	72-74 rue Denis Papin - BLOIS 41000	2011	France	Commerce	272	35	48	50	50
↗	3 à 11 place Arles Dufour - OULLINS 69600	2011	France	Commerce	235	37	50	53	50
↗	10 rue Ferdinand Duval - PARIS 75004	2011	France	Commerce	30	34	48	50	50
↗	65 quai de la Gare - PARIS 75013	2012	France	Commerce	513	32	46	47	50
↗	54 rue Notre Dame Lorette - PARIS 75009	2013	France	Commerce	55	34	49	51	50
↗	16 rue de Paris - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	2016	France	Commerce	239	36	50	52	50
↗	14-16 rue du Général Leclerc - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	2016	France	Commerce	48	35	51	51	50
↗	17 place Clémenceau - CARCASSONNE 11000	2015	France	Commerce	4741	41	58	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 » ↗

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 2 328 510 €

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



www.aewciloger.com

