



# SCI ASSUR IMMEUBLE

Rapport ESG 2023





Paris 02 – 22 Banque © Studio Giraud

# Sommaire

— Editorial	3
— Chiffres-clés	4
— Nos engagements ESG	6
— Stratégie ESG de ASSUR IMMEUBLE	8
> Objectifs extra-financiers	8
> Stratégie ESG du fonds	9
— Méthodologie d'analyse ESG	10
— Indicateurs ESG	11
— Focus sur les actifs	12

L'ensemble des photos présentes dans ce rapport sont des photos des actifs immobiliers du patrimoine de la SCI ASSUR IMMEUBLE.

# 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.



« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour la SCI ASSUR IMMEUBLE, qui constitue la première labélisation d'un portefeuille institutionnel chez AEW. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de l'expertise d'AEW en matière de gestion ESG des actifs immobiliers. Cette certification nous engage également à l'amélioration continue du patrimoine existant afin d'augmenter la performance ESG du fonds. »

CÉDRIC DIT WALLABREGUE, FUND MANAGER INSTITUTIONNEL CHEZ AEW



« Le label ISR en immobilier est un formidable levier : il va permettre d'orienter les épargnants et investisseurs vers des placements responsables et des actifs répondants aux grands défis de société. Son obtention pour la SCI ASSUR IMMEUBLE 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 CHEZ AEW

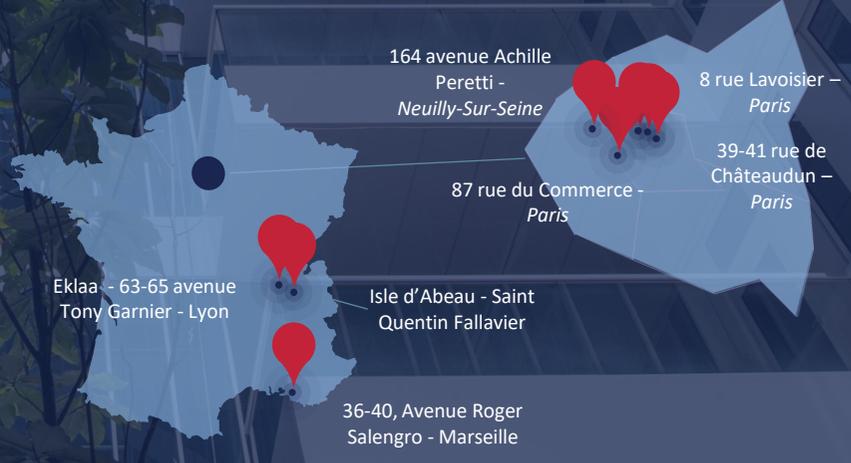
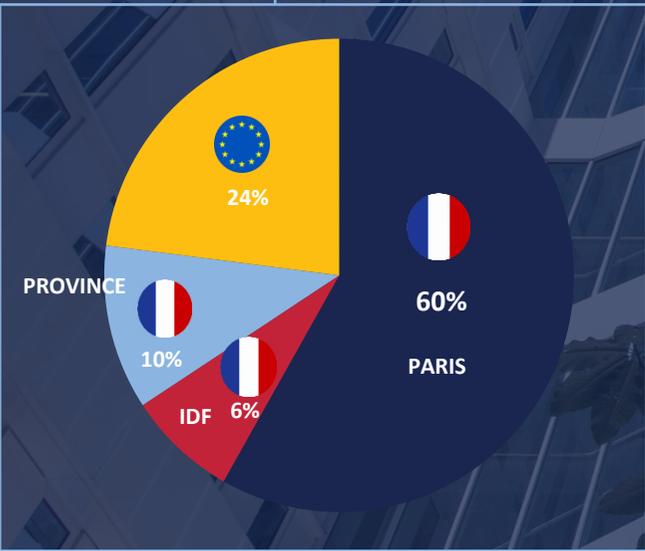
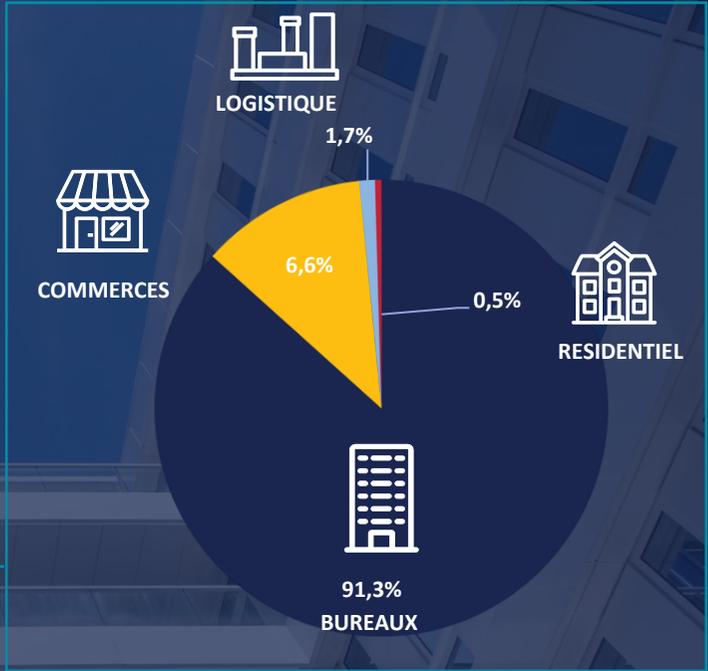


## La SCI ASSUR IMMEUBLE a obtenu le Label ISR en 2022.

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le deuxième 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



\*Périmètre concerné par le label ISR, hors arbitrages (33 actifs)

# Chiffres-clés

SCI ASSUR IMMEUBLE\*



## Consommation d'énergie 2023

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

Portefeuille total

**152,3**

Bureaux

157

Commerces

144,6



## Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1, 2 et 3 - kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total

**10,8**

Bureaux

15,1

Commerces

10,3

## SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

**45**

SCORE ESG ACTUEL

**53**

SCORE ESG CIBLE

**63**

**E**  
**45**

**S**  
**61**

**G**  
**56**

## SURFACE TOTALE DES ACTIFS

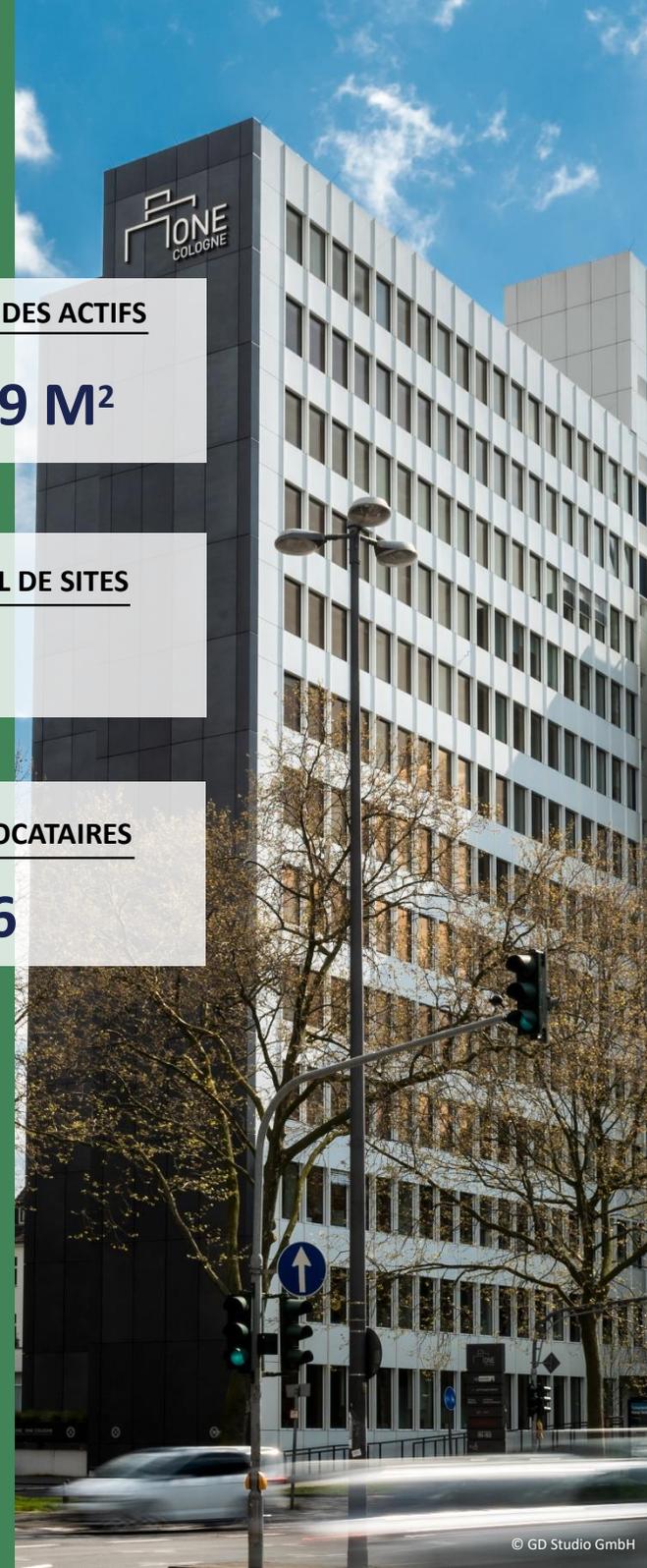
**159 809 M<sup>2</sup>**

## NOMBRE TOTAL DE SITES

**33**

## NOMBRE DE LOCATAIRES

**146**



# 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.**

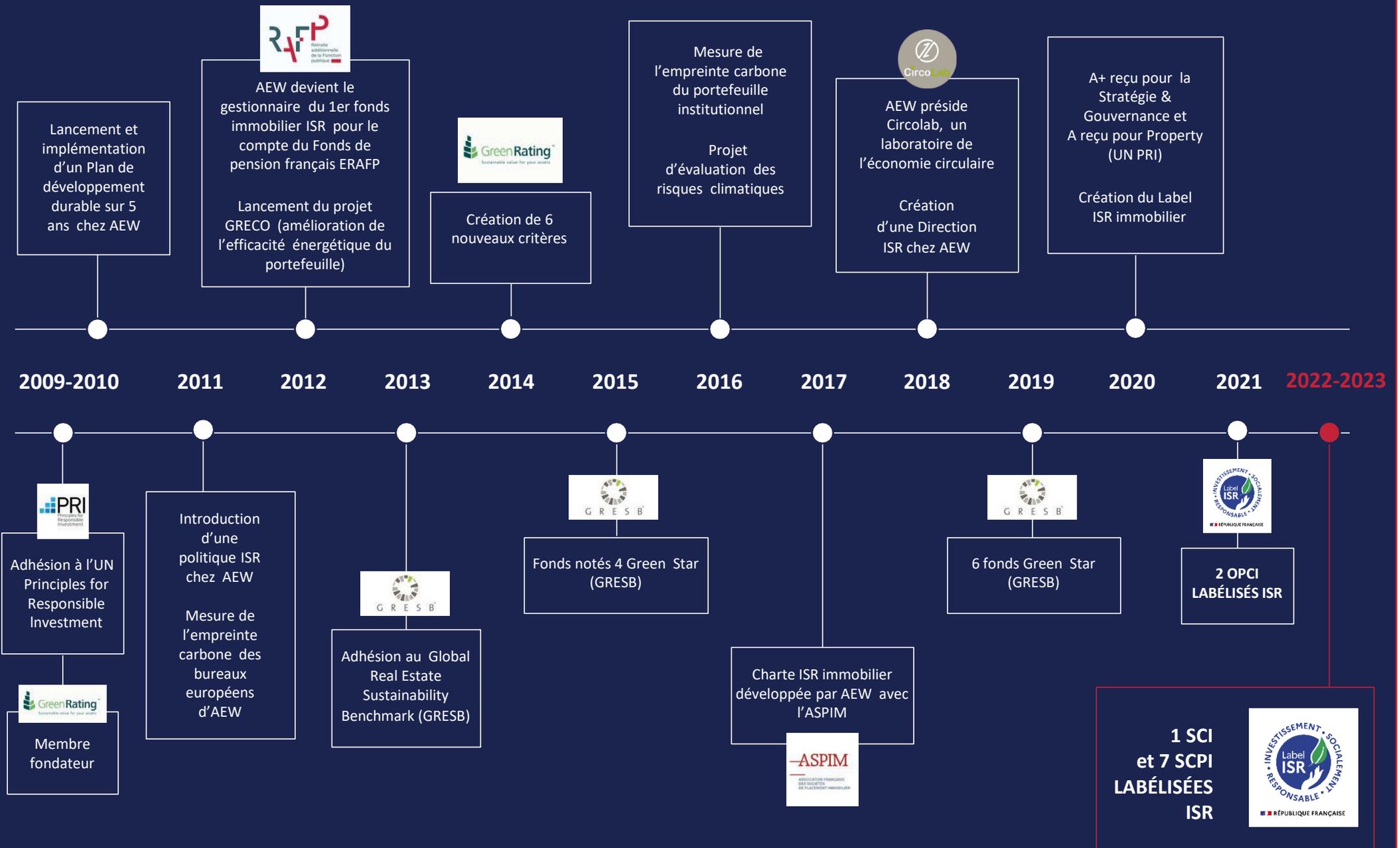
**G**estionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR del a SCI ASSUR IMMEUBLE.

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 a également assuré la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM jusqu'en 2022.

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.

# AEW : 15 ans d'engagements ESG



# Stratégie ESG d'ASSUR IMMEUBLE

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCI ASSUR IMMEUBLE, 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
- Promouvoir la biodiversité

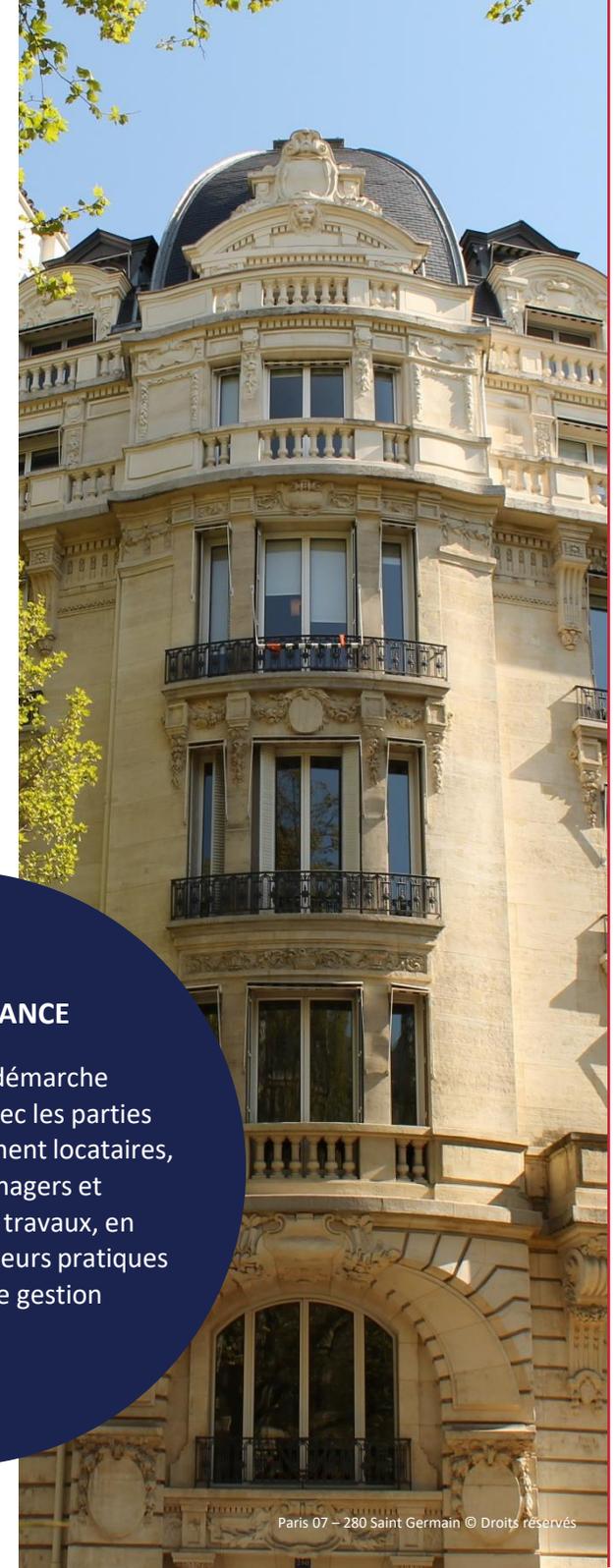
## ESG

### SOCIAL

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants (confort thermique, visuel, acoustique, qualité de l'air, etc.)
- 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 du fonds

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

La note seuil du fonds a été fixée à 52/100, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer plus de 70 % 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 bonne 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

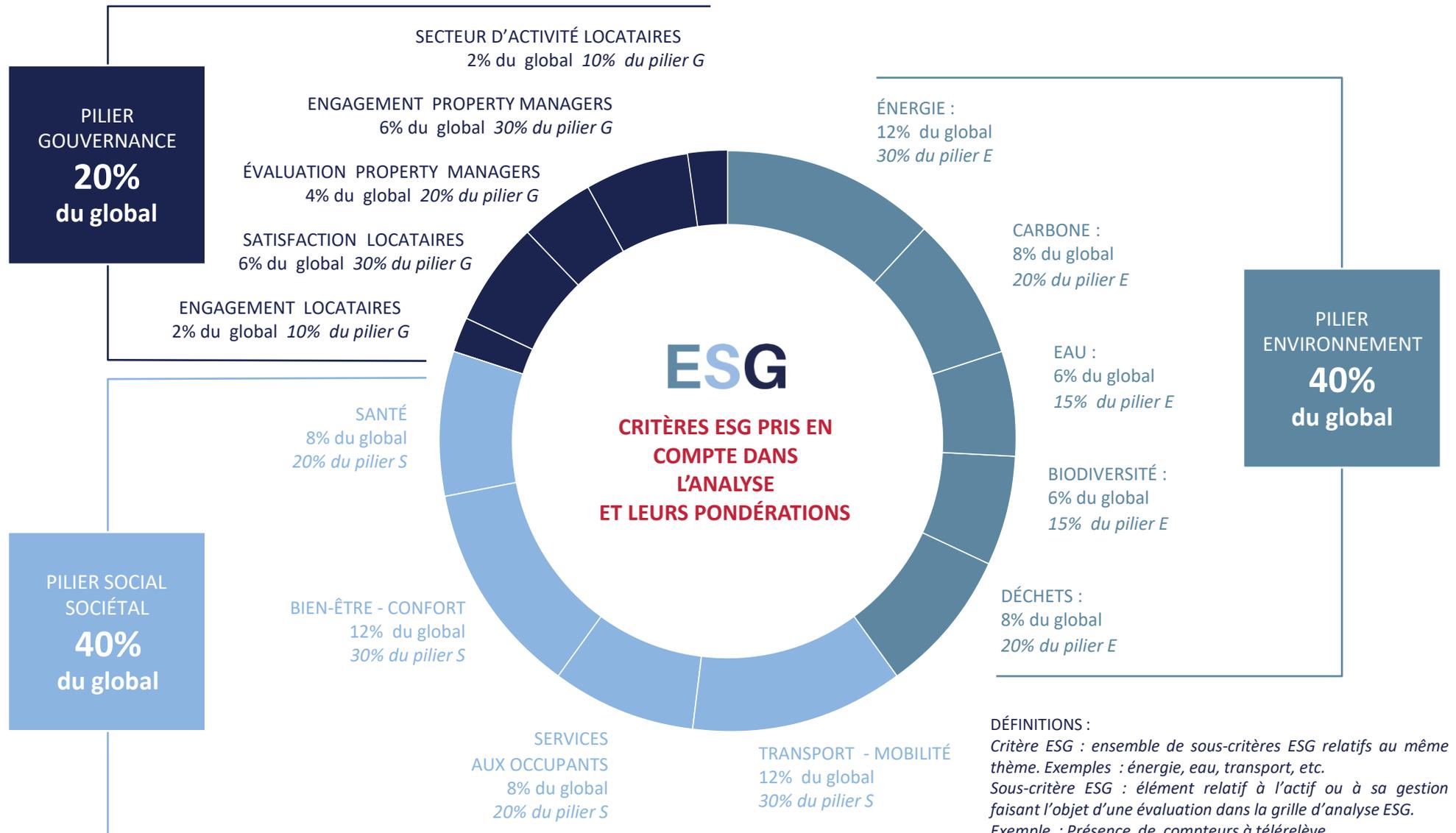


EXCLUSION

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 ET LA RÉGLEMENTATION SFDR, AFIN DE MESURER ET SUIVRE LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE L'OPCI DANS LE TEMPS. LE TABLEAU CI-DESSOUS PRÉSENTE LES INDICATEURS CONSOLIDÉS AU NIVEAU DU FONDS.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2022	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	172 Bureaux : 175 Baromètre OID 2022 - bureaux : 146	152,3* Bureaux : 157 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1 & 2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	14 Bureaux : 15 Baromètre OID 2022 - bureaux : 12	10,8** Bureaux : 15,1 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	88%	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>	51/100	65/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>	40/100	62/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale % de la surface locative	16%	23%
	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%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG % des contrats	30%	79%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années % des locataires ayant reçu une enquête	0%	100%

\* Source : Deepki - taux de couverture : 99,9% des actifs en valeur, dont 71% de données réelles et 29% de données estimées.

\*\* Source : Deepki - taux de couverture : 76% des actifs en valeur (absence de données sur les actifs allemands).

<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 pour véhicules électriques, 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.



# 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	<b>100%</b> <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	<b>100%</b> <i>Benchmark AEW 2023 : 67 %</i>

## EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

E

**Performance énergétique**

- Suivi des consommations énergétiques
- Signature de contrats pour un mix énergétique ENR

**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

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 (32,8%\*)

1. Paris 16 – Lauriston
2. Neuilly – Peretti
3. Lyon – EKLA
4. Paris 08 – 7 Téhéran
5. Paris 02 – 22 Banque

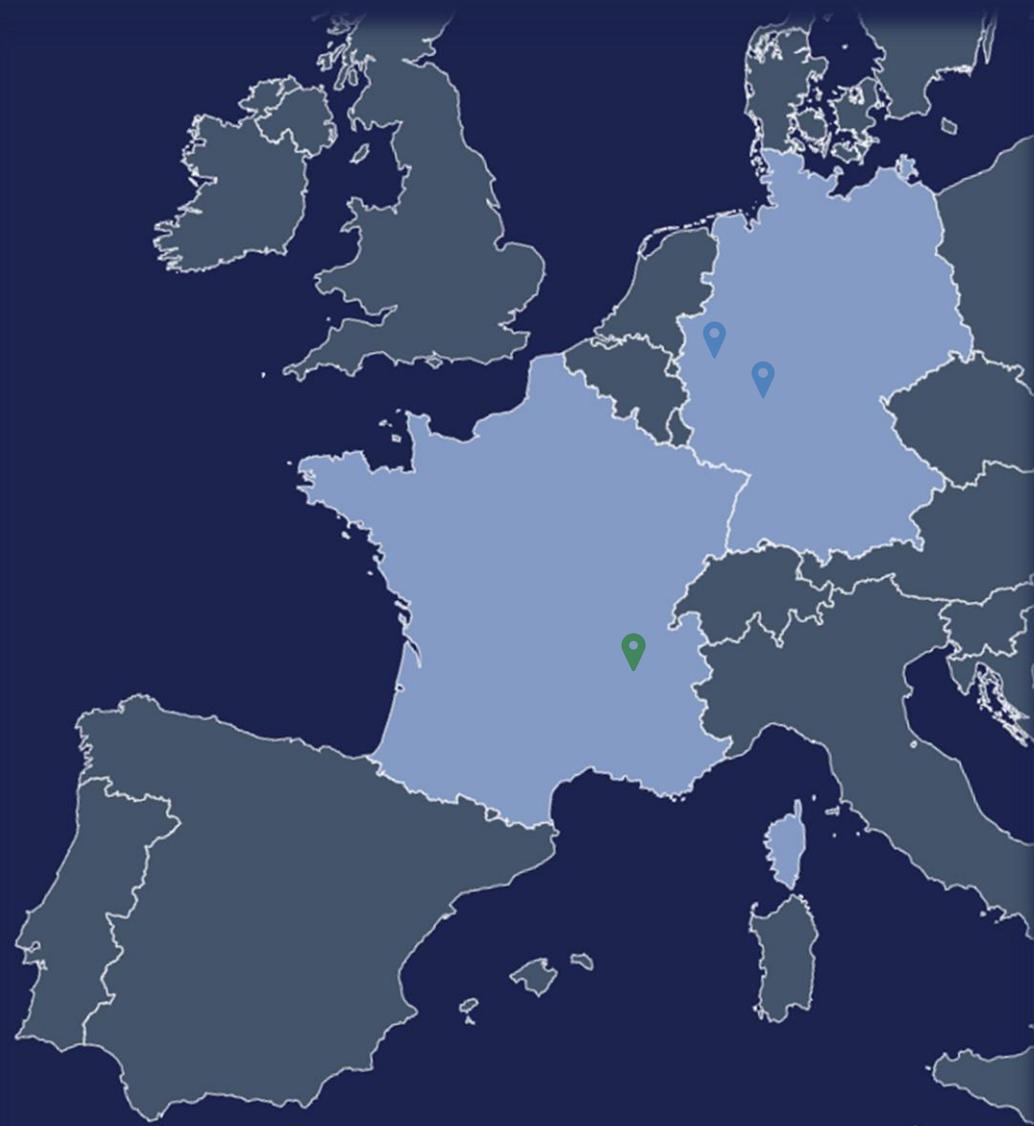
## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (42,9%\*)

6. Paris 08 – 7 Téhéran
7. Paris 16 – Lauriston
8. Francfort – Taunus 11
9. Paris 07 – 280 Saint-Germain
10. Cologne – One Cologne

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (2,3%\*)

11. Paris 04 – 3 Rosiers
12. Paris 15 – 87 Commerce
13. Paris 02 – 19 Petits Carreaux
14. Paris 04 – 23 bis Rosiers
15. Levallois Perret – 96 Villiers

## FOCUS PARIS PETITE COURONNE



# Paris 16 - Lauriston



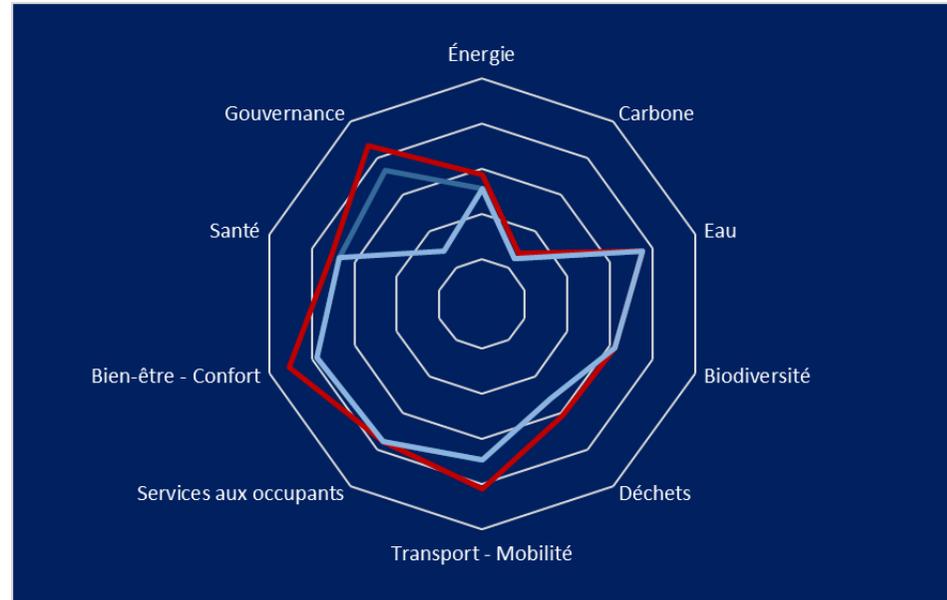
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Paris 16 - Lauriston**  
 94-96 rue Lauriston - 75016 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 9,1 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 5 939 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**55,3**                      **64,2**                      **72,1**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	143,4
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14,8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	68,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	77,3/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager
- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire

## ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place des mesure régulières de la qualité d'air intérieur (moins de 5 ans) pour différents paramètres physico-chimiques
- Mettre en place une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

# Neuilly - Peretti



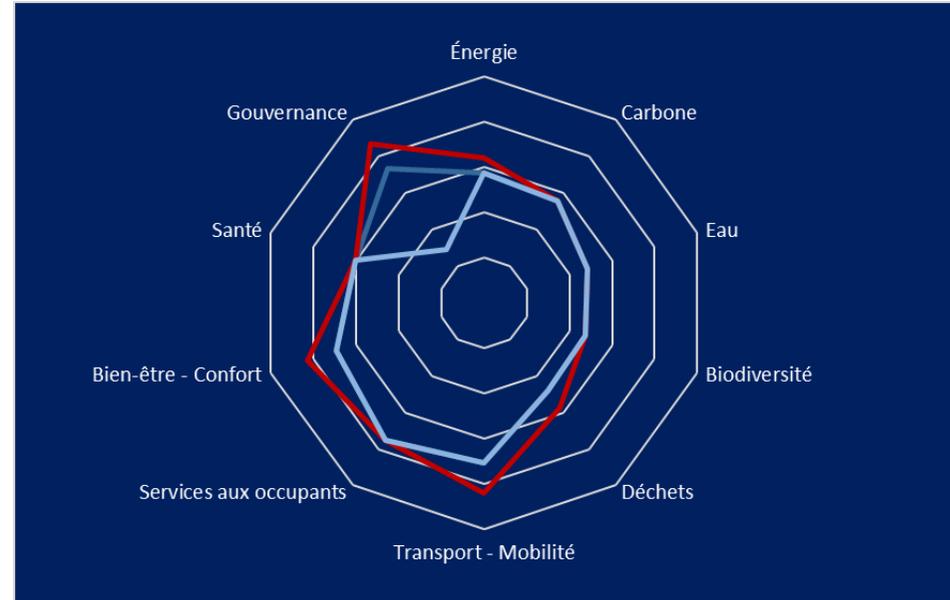
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Neuilly - Peretti**  
 164 avenue Achille Peretti - 92200 Neuilly-sur-Seine  
 Poids de l'actif dans le fonds : 5,7 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 5 040 m<sup>2</sup>

**SCORE ESG INITIAL**      **SCORE ESG ACTUEL**      **SCORE ESG CIBLE**

**54,4**                      **63,3**                      **70,7**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	117,4
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	7,1
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	71,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	69,3/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager
- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire

## ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

# Lyon - EKLA



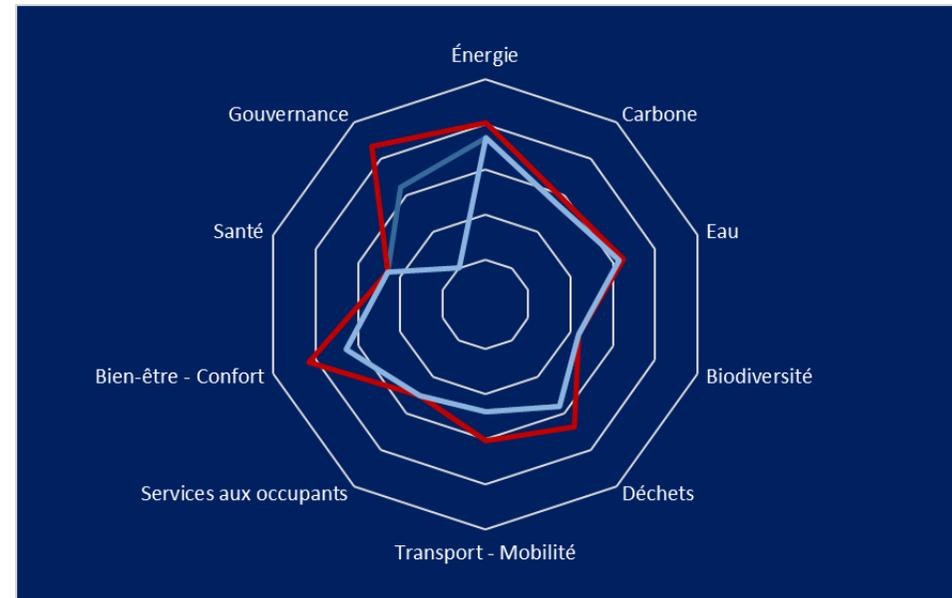
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Lyon - EKLA**  
 63-65 avenue Tony Garnier - 69007 Lyon  
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,7 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 11 532 m<sup>2</sup>

**SCORE ESG INITIAL**      **SCORE ESG ACTUEL**      **SCORE ESG CIBLE**

**49,5**                      **58,4**                      **68,6**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	60,9
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	3,7
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	60,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	78,7/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	8%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

### ACTIONS ESG REALISÉES

- Mise en place d'une politique globale de gestion de l'eau
- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire

### ACTIONS ESG A VENIR

- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

# Paris 02 - 22 Banque



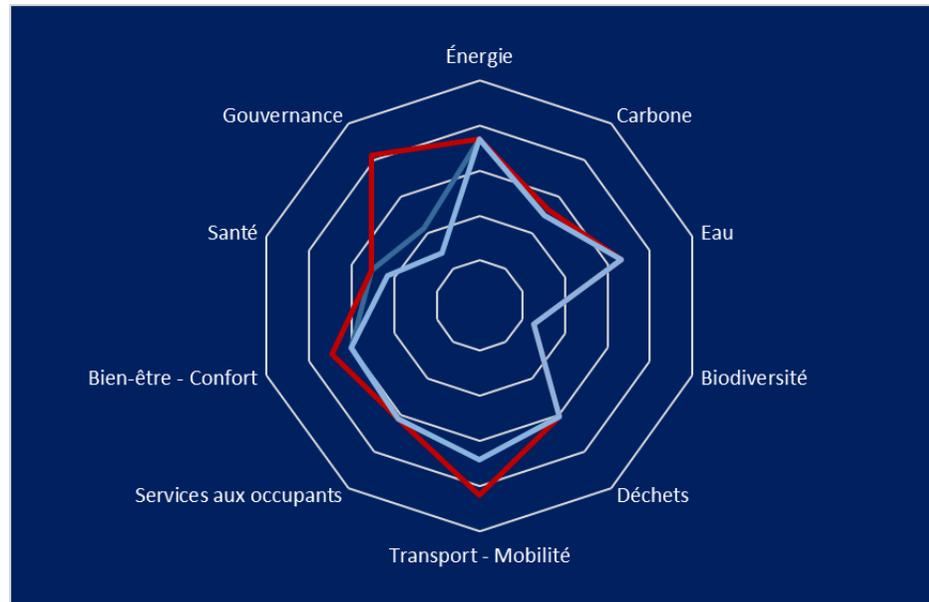
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Paris 02 – 22 Banque**  
 22 rue de la Banque, 75002 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,1 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 3 180 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**52,8**                      **56,1**                      **67,3**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	89,7
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	5,5
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	83,8/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	69,3/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	55%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Mise en place d'une politique globale de gestion de l'eau
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

## ACTIONS ESG A VENIR

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager

# Paris 08 - 7 Téhéran



**CARTE D'IDENTITÉ**

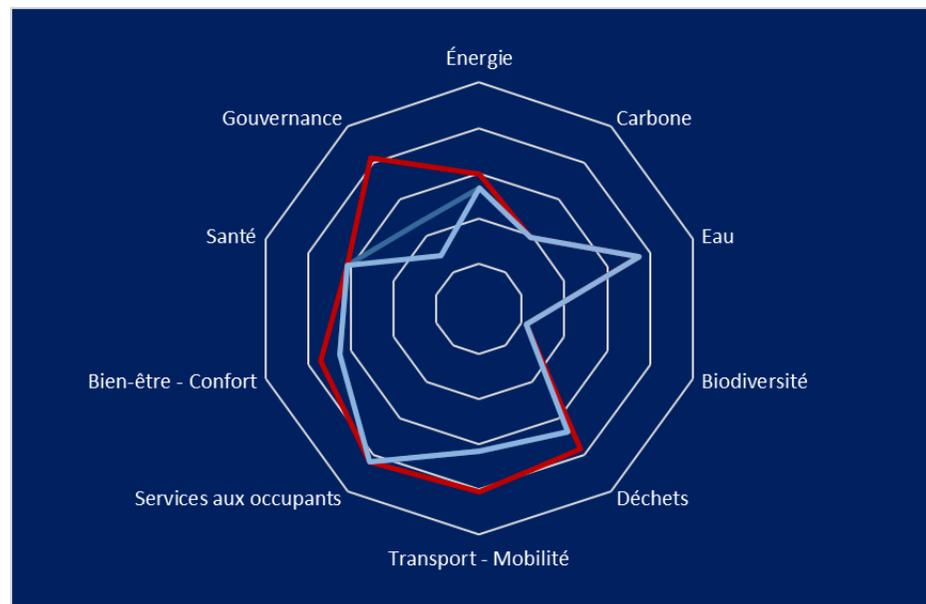
ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Paris 8 - Téhéran**  
 7, rue de Téhéran- 75008 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 11,3 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 7 020 m<sup>2</sup>

© Droits réservés

**SCORE ESG INITIAL**      **SCORE ESG ACTUEL**      **SCORE ESG CIBLE**

**53,5**                      **57,1**                      **68,9**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	232,3
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	24,4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	60,9/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

### ACTIONS ESG REALISÉES

- Mise en place d'une politique globale de gestion de l'eau
- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire

### ACTIONS ESG A VENIR

- Plan de mobilité des occupants
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le PM
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

# Francfort - Taunus 11



**CARTE D'IDENTITÉ**

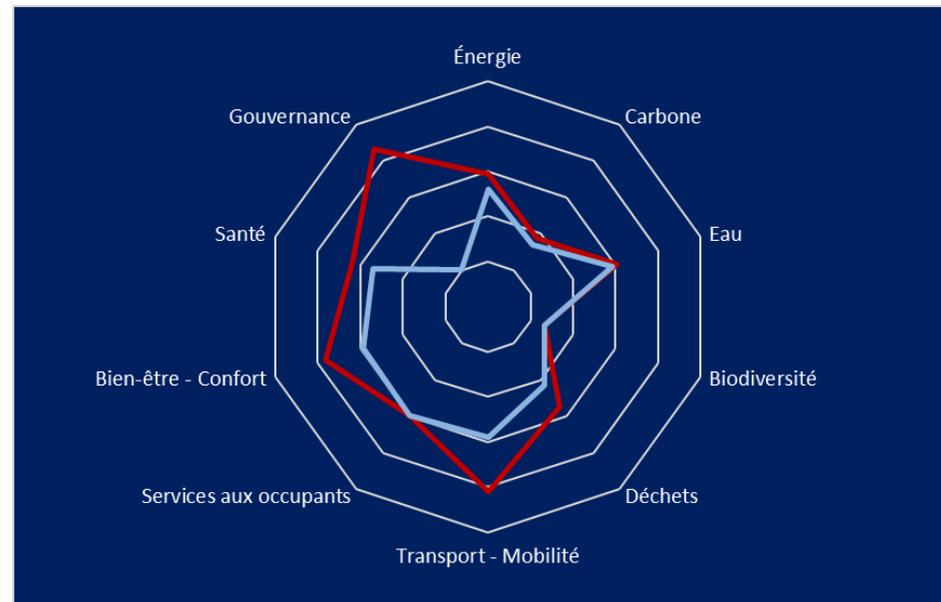
ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Francfort – Taunus 11**  
 Taunusanlage 11- 60329 Francfort - Allemagne  
 Poids de l'actif dans le fonds : 8,0 %  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 9 736 m<sup>2</sup>

© Droits réservés

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**44,6**                      **44,6**                      **65,9**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	154,5
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	-
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55,6/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	67,6/100
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	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Installation d'un système de gestion du bâtiment (« smart meter ») – en cours d'intégration
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire sur les thèmes du confort acoustique, visuel et thermique – en cours d'intégration

## ACTIONS ESG A VENIR

- Installation de 5 bornes de recharge pour véhicules électriques
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

# Paris 07 - 280 Saint-Germain



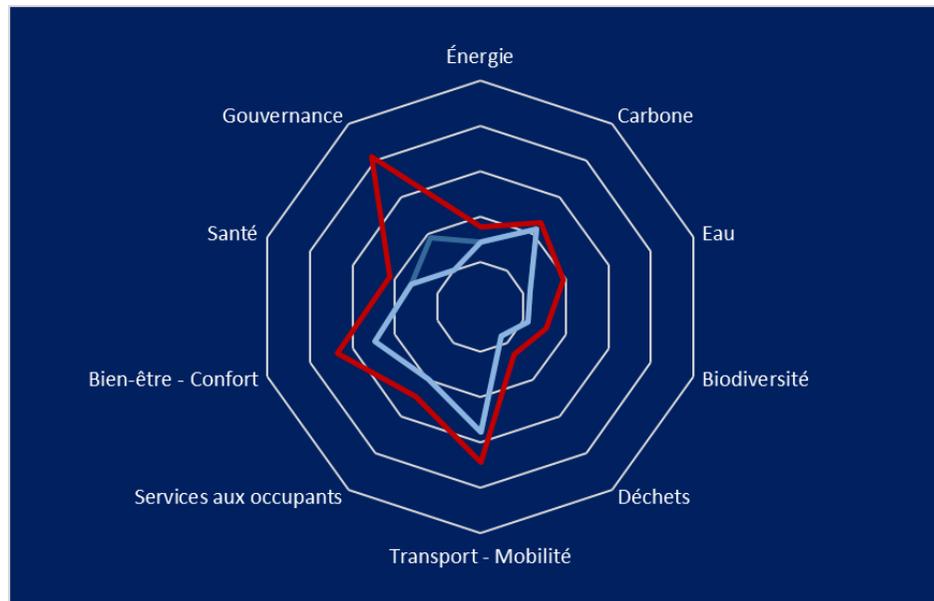
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Paris 07 – 280 Saint-Germain**  
 280-282 Boulevard Saint-Germain - 75007 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 7,4 %  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 8 047 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**33,2**                      **36,8**                      **54,2**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	123,3
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	21,6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	94,4%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	68,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	67,1/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

### ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

### ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place des contrats pour un mix énergétique entre 1% et 50% d'ENR
- Mettre en place des équipements hydro économes dans les parties privatives (robinets)
- Mettre en place des mesure régulières de la qualité d'air intérieur (moins de 5 ans) pour différents paramètres physico-chimiques
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

# Cologne - One Cologne



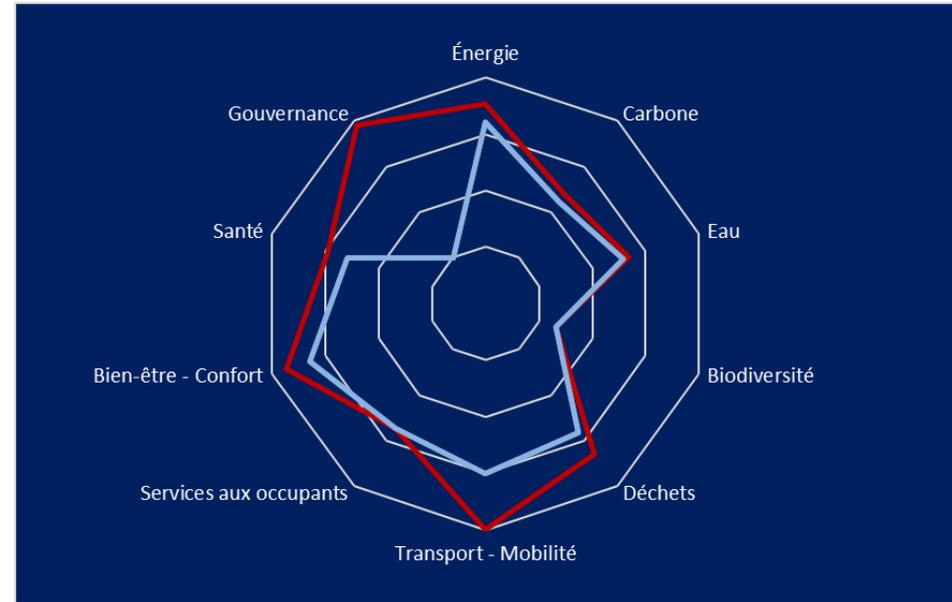
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Nanterre - Vectorial**  
 151-153 Venloer Straße 53 – 50 672 Cologne - Allemagne  
 Poids de l'actif dans le fonds : 7,1 %  
 Typologie : Bureaux  
 Surface : 12 571 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**48,1**                      **48,1**                      **65,6**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	152,7
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	-
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	60/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	61,3/100
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	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

### ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire – en cours d'intégration

### ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place au moins 10 bornes de recharge pour véhicules électriques
- Établir un objectif quantitatif de réduction des consommations d'eau
- Mettre en place des mesure régulières de la qualité d'air intérieur (moins de 5 ans) pour différents paramètres physico-chimiques
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le PM

# Paris 04 - 3 Rosiers



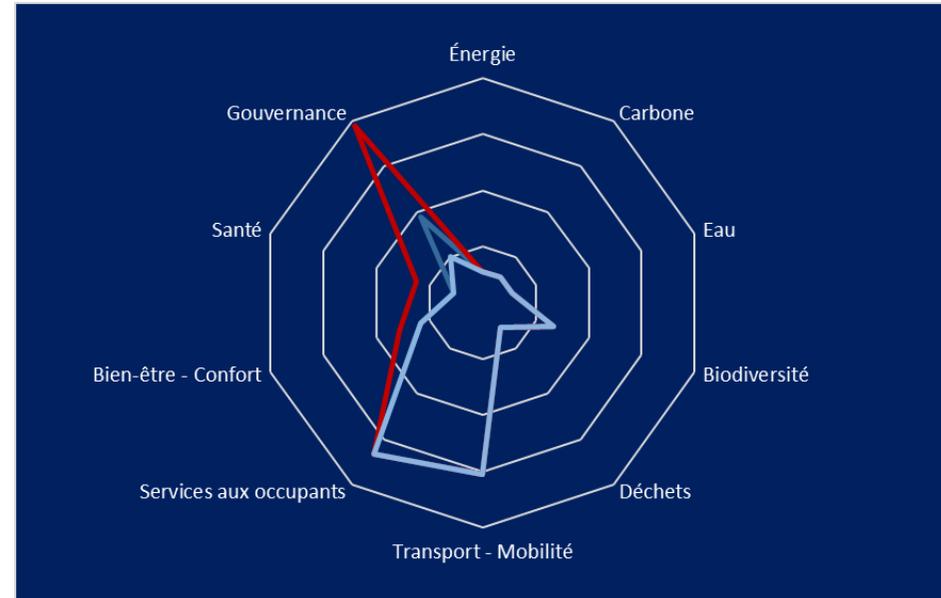
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Paris 04 – 3 Rosiers**  
 3, rue des Rosiers - 75004 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,4 %  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 127 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**25,7**                      **29,3**                      **39,4**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	162,5
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9,9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	23,4/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager

# Paris 02 - 19 Petits Carreaux

SCORE ESG INITIAL

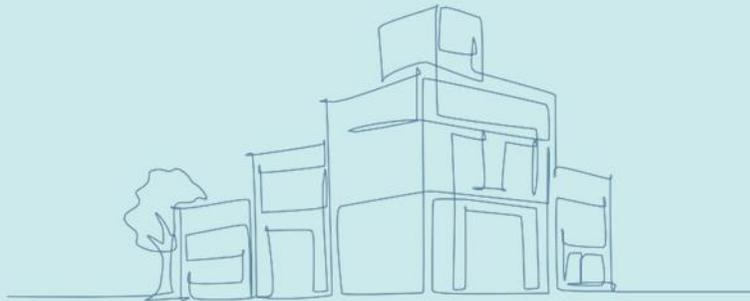
27,6

SCORE ESG ACTUEL

31,2

SCORE ESG CIBLE

41,3



## CARTE D'IDENTITÉ



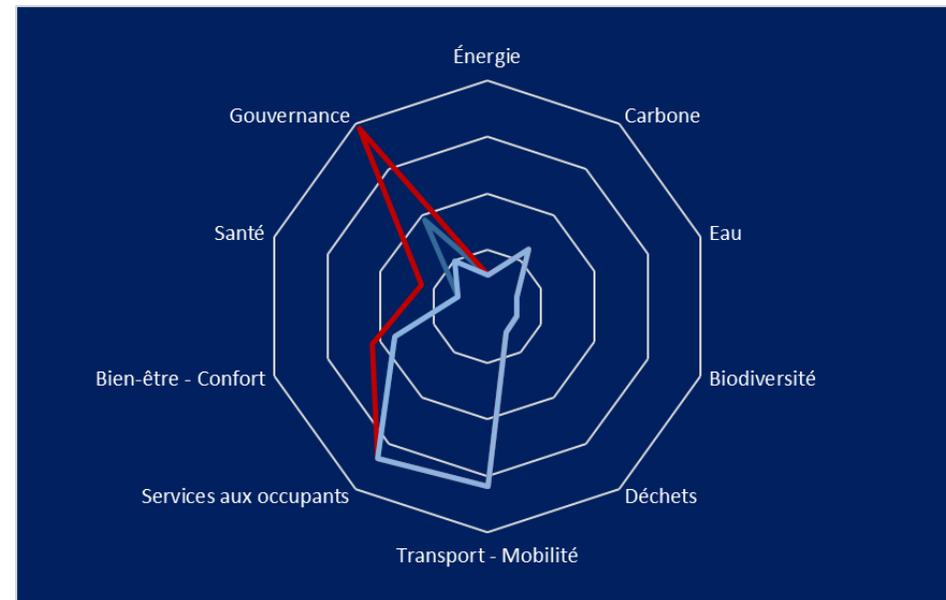
### Paris 02 – 19 Petits Carreaux

19, rue des Petits Carreaux - 75002 Paris

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

Typologie : Commerce

Surface : 177 m<sup>2</sup>



## ACTIONS ESG REALISÉES

- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	151,2
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9,2
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	34,8/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

# Paris 04 - 23 bis Rosiers



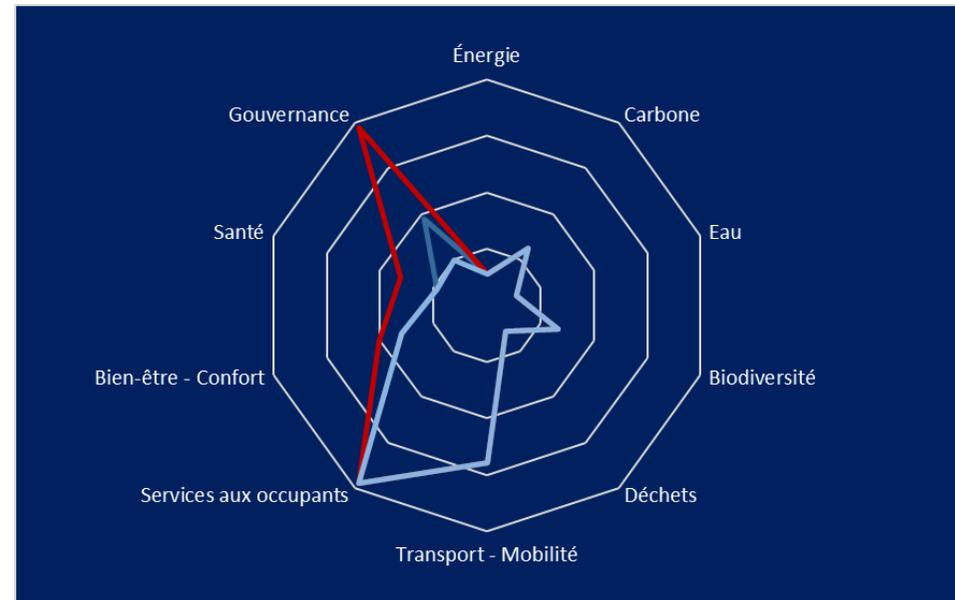
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Paris 04 – 23 bis Rosiers**  
 23 bis, rue des Rosiers - 75004 Paris  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,9 %  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 305 m<sup>2</sup>

**SCORE ESG INITIAL**      **SCORE ESG ACTUEL**      **SCORE ESG CIBLE**

**28,7**                      **32,3**                      **42,4**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	162,2
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9,9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55,6/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	32,1/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager

# Levallois Perret - 96 Villiers

SCORE ESG INITIAL

29,7

SCORE ESG ACTUEL

33,3

SCORE ESG CIBLE

43,7



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



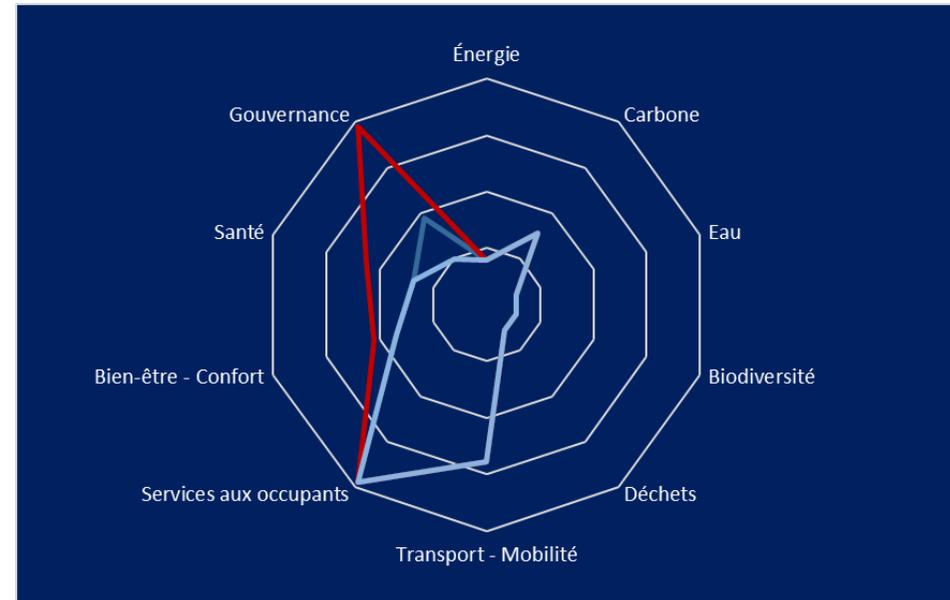
Levallois Perret – 96 Villiers

96, rue de Villiers – Levallois Perret

Poids de l'actif dans le fonds : 0,1 %

Typologie : Commerce

Surface : 157,5 m<sup>2</sup>



## ACTIONS ESG REALISÉES

- Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le PM

PILIER INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE INDICATEURS 2023

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	-
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	-
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	95,8%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	55,6/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	33,9/100
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	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%



# Inventaire des actifs d'ASSUR IMMEUBLE 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
	21 rue Bonaparte - 75006 PARIS	1994	France	Commerce	248	28,5	33,9	42,1	52
	2 rue de Vouillé – PARIS 75015	1995	France	Commerce	2 251	32,1	37,5	45,8	52
	28-34 rue de Ménilmontant – PARIS 75020	1995	France	Commerce	2 708	33,7	39,1	47,4	52
	64 rue de la Fédération - 75015 PARIS	1997	France	Maison Retraite	4 823	44	47,5	61,5	52
	27-31 rue de Bagnole – PARIS 75020	1997	France	Commerce	1 695	28,8	34,1	42,4	52
	65-67 rue Servan – PARIS 75011	1998	France	Commerce	846	30	35,4	43,7	52
	203 rue de la Convention – PARIS 75015	1999	France	Commerce	485	32,9	38,2	46,5	52
	Maximilianplatz 13 – MUNCHEN 80333	2014	Allemagne	Bureau	6 157	43,5	43,5	60,5	52
	Rue du Commerce – PARIS 75015	2015	France	Commerce	865	30,1	30,1	43,8	52
	18 avenue Matignon – PARIS 75008	2015	France	Bureau	1 413	40,5	45,9	55,3	52
	19 rue de Provence - PARIS 75009	2015	France	Bureau	1 506	46,5	55,4	66,8	52
	3 rue des Rosiers – PARIS 75004	2015	France	Commerce	127	25,7	29,3	39,4	52
	23 bis rue des Rosiers – PARIS 75004	2015	France	Commerce	305	28,7	32,3	42,4	52
	19 rue des Petits Carreaux – PARIS 75002	2015	France	Commerce	177	27,6	31,2	41,3	52

 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'ASSUR IMMEUBLE 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
● ↗	280-282 boulevard Saint-Germain – PARIS 75007	2005	France	Bureau	8 047	33,2	36,8	54,2	52
● ↗	5 rue scribe – PARIS 75009	2008	France	Bureau	3 782	35,7	44,6	55,6	52
● ↗	7 rue scribe – PARIS 75009	2008	France	Bureau	4 136	42,3	51,2	59	52
● ↗	46 rue Notre-Dame des Victoires – PARIS 75002	2008	France	Bureau	8 123	38,4	41,9	55	52
● ↗	1 rue Faidherbe – LILLE 59800	2014	France	Commerce	8 109	32,3	44,1	57,4	52
● ↗	8 rue Lavoisier – PARIS 75008	2014	France	Bureau	2 698	45	53,9	63,7	52
● ↗	36-40 rue Roger Salengro – MARSEILLE 13003	2017	France	Bureau	5 835	43,5	52,4	60,4	52
● ↗	Sonnenberger Straße 2 – WIESBADEN 65193	2018	Allemagne	Bureau	10 693	46,2	46,2	64	52
● ● ✓	94-96 rue Lauriston – PARIS 75016	2019	France	Bureau	5 939	55,3	64,2	72,1	52
● ● ↗	63-65 avenue Tony Garnier - LYON 69007	2019	France	Bureau	11 532	49,5	58,4	68,6	52
● ● ↗	Venloer Strase 151-153 – COLOGNE 50672	2019	Allemagne	Bureau	15 597	48,1	48,1	65,6	52
● ● ✓	22 rue de la Banque – PARIS 75002	2020	France	Mixte	3 180	52,8	56,1	67,3	52
● ● ✓	7 rue de Téhéran – PARIS 75008	2020	France	Bureau	7 020	53,5	57,1	68,9	52

● 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'ASSUR IMMEUBLE 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
 	96/98 rue de Villiers - LEVALLOIS-PERRET 92300	2015	France	Commerce	158	29,7	33,3	43,7	52
	23 rue Taitbout – PARIS 75009	2015	France	Bureau	2 710	45,6	54,8	65,4	52
 	Taunusanlage 11 – FRANCFORT 60329	2017	Allemagne	Bureau	9 736	44,6	44,6	65,9	52
	ZAC de Chesnes Ouest - SAINT-QUENTIN-FALLAVIER 38070	2017	France	Logistique	17 838	36,2	39,8	55,9	52
 	164 avenue Achille Peretti - NEUILLY-SUR-SEINE 92200	2017	France	Bureau	5 040	54,4	63,3	70,7	52
	39bis-41 rue de Châteaudun – PARIS 75009	2017	France	Bureau	6 029	43,9	47,7	58,4	52

 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

# ASSUR IMMEUBLE ISR

---

Société Civile Immobilière à capital variable au capital initial de 1 000 000 euros.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS  
Immatriculé le 26/10/1994 au RCS de PARIS sous le numéro 398 770 768



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



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