



SCI ASSUR IMMEUBLE

Rapport ESG 2024





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

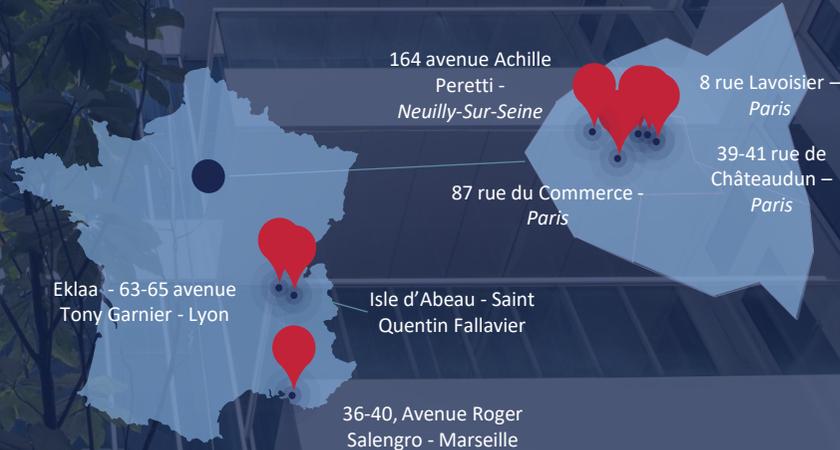
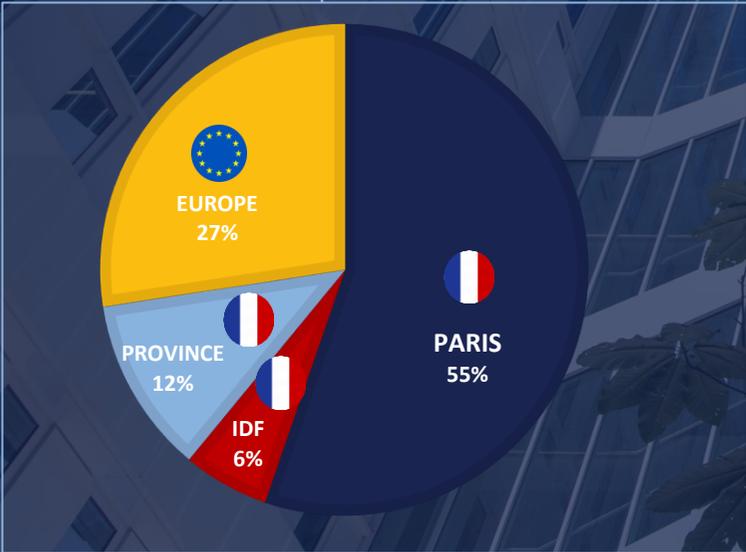
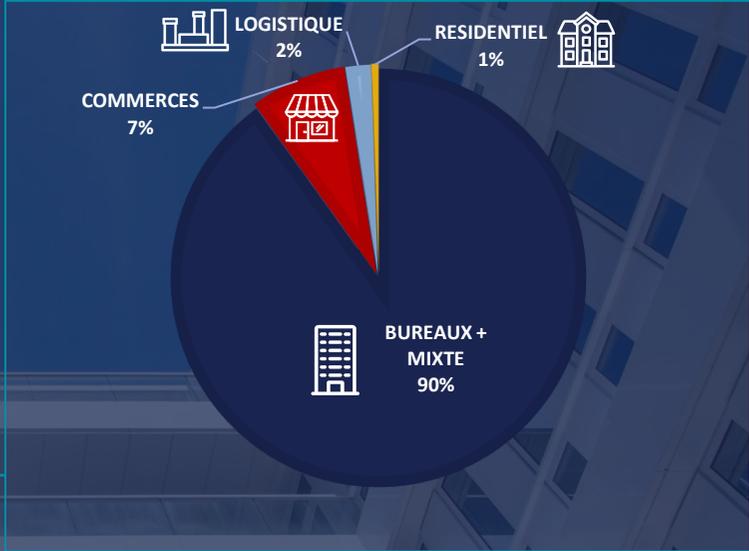


La SCI ASSUR IMMEUBLE a obtenu le Label ISR en 2022.

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



Chiffres-clés

SCI ASSUR IMMEUBLE*



Consommation d'énergie 2024**

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	144
Bureaux	147
Commerces	163



Emissions de gaz à effet de serre 2024

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	22
Bureaux	24
Commerces	14

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

45

SCORE ESG ACTUEL

60,8

SCORE ESG CIBLE

63,5



SURFACE TOTALE DES ACTIFS

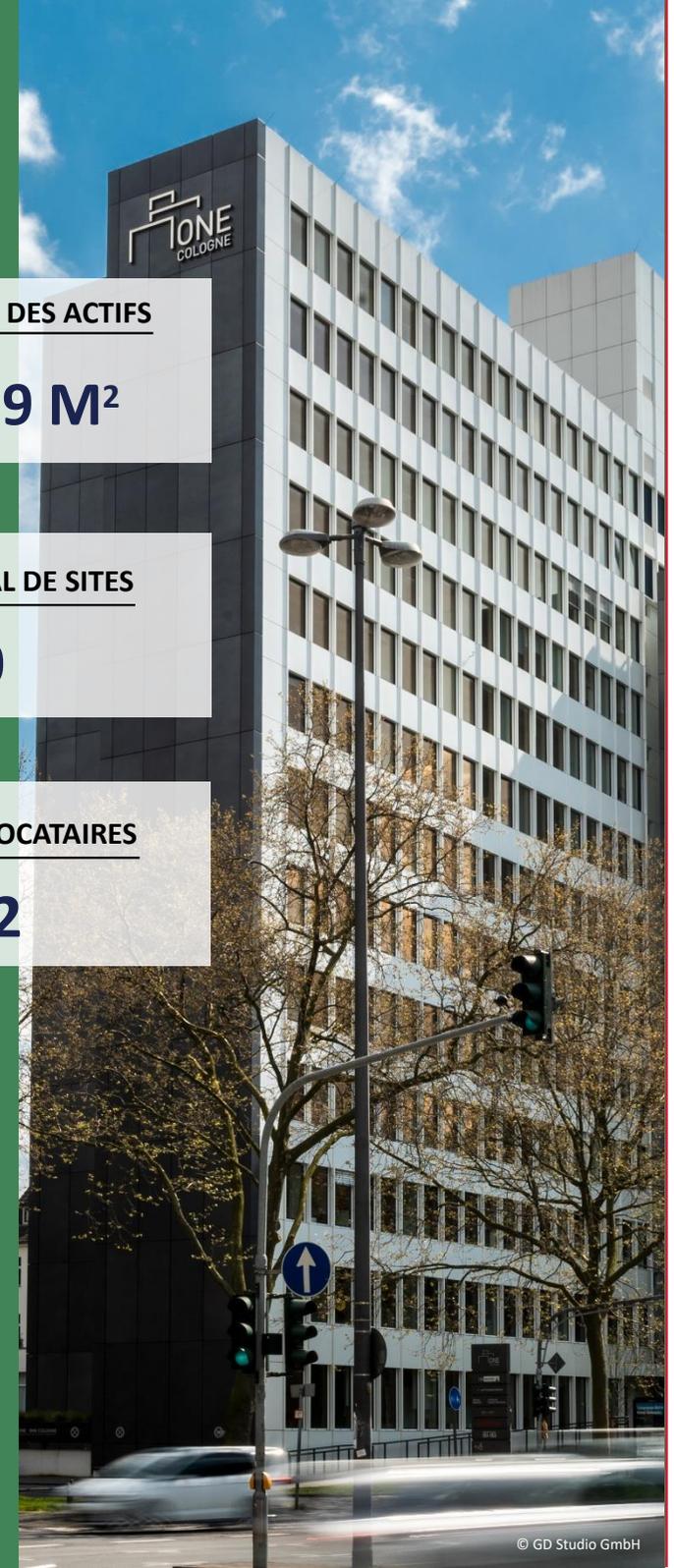
147 639 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

30

NOMBRE DE LOCATAIRES

152



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.

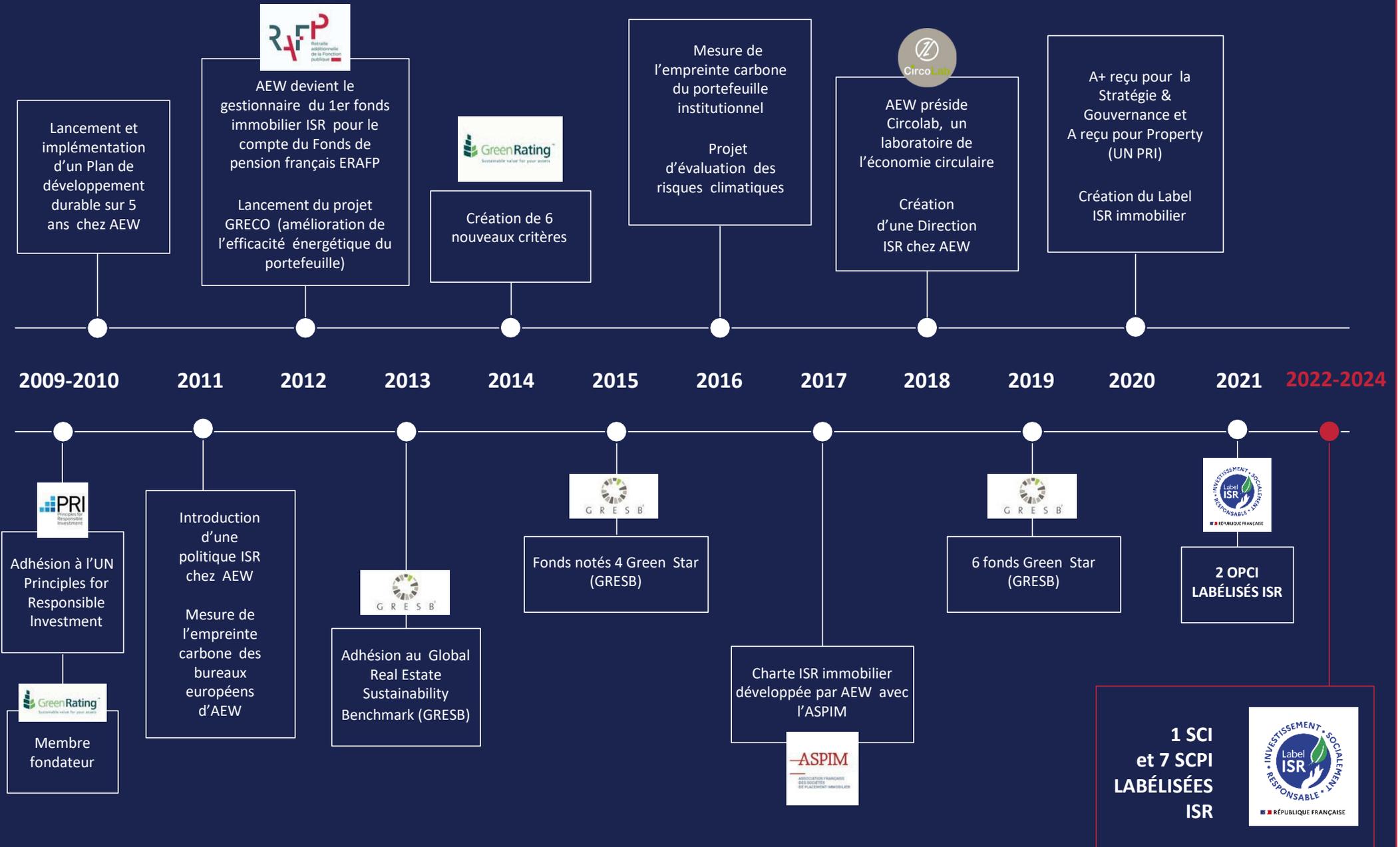
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR del a SCI ASSUR IMMEUBLE.

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.



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

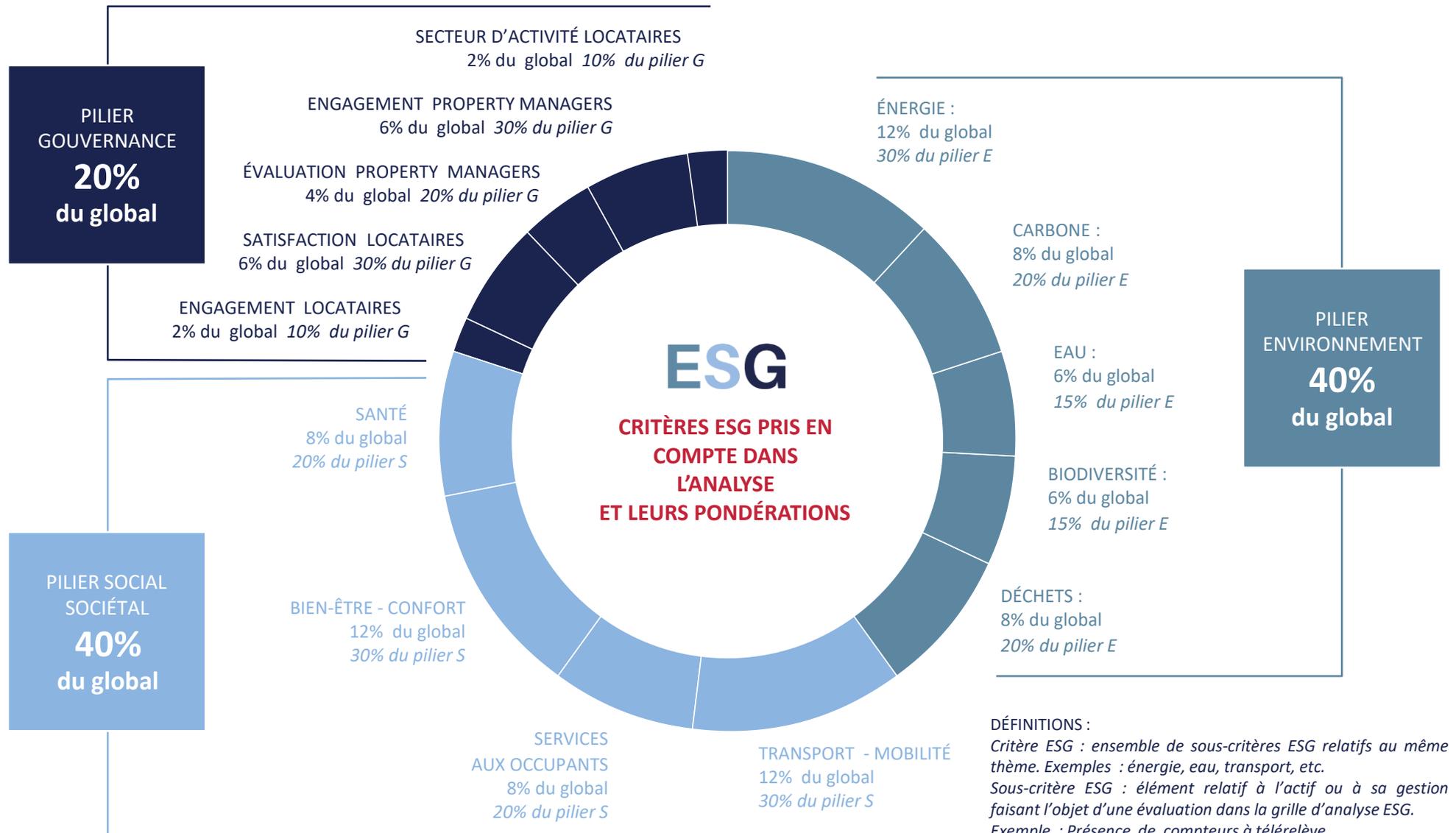


EXCLUSION

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	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	172 Bureaux : 175 Baromètre OID 2022 - bureaux : 146	152 Bureaux : 157 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134	144* Bureaux : 147 Baromètre OID 2024 - bureaux : 130
	Emissions de GES – Scopes 1 & 2 (kgCO ₂ eq/m²/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	22** Bureaux : 24 Baromètre OID 2024 - bureaux : 11
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	98%	97%	98%***
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" ¹	51/100	65/100	68/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" ²	40/100	62/100	68/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m ² couverte par des annexes environnementales)	16%	23%	29%
	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 % des contrats	30%	79%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années % des locataires ayant reçu une enquête	0%	100%	100%

* Source : Deepki - taux de couverture : 99,9% des actifs en valeur, dont 76% de données réelles et 24% de données estimées.

** Source : Deepki - taux de couverture : 99,9% des actifs en valeur. Ajout des émissions estimées sur les actifs allemands.

*** Augmentation du taux d'artificialisation liée aux cessions d'actifs

¹ Note agréée 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.

² Note agréée 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 2024
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2024 : 54%</i>
GOVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2024 : 70,8 %</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 (37%*)

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

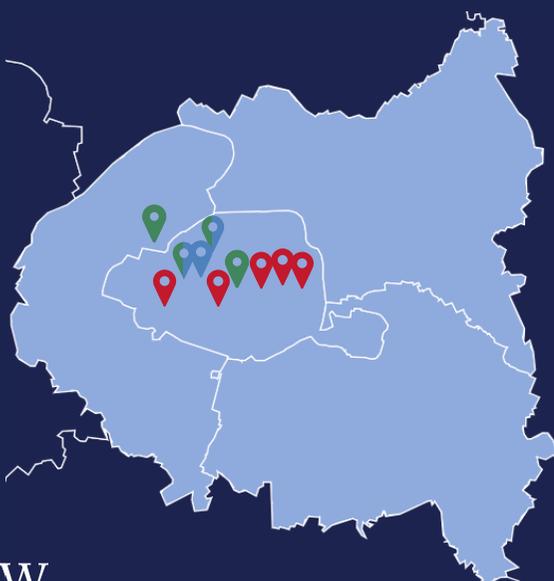
ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (48%*)

1. Paris 08 – 7 Téhéran
2. Paris 16 – Lauriston
3. Francfort – Taunus 11
4. Cologne – One Cologne
5. Paris 09 – 39 Châteaudun

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (2%*)

1. Paris 06 – 21 Bonaparte
2. Paris 20 – 27 Bagnolet
3. Paris 04 – 3 Rosiers
4. Paris 15 – 87 Commerce
5. Paris 11 – 65 Servan

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Neuilly - Peretti



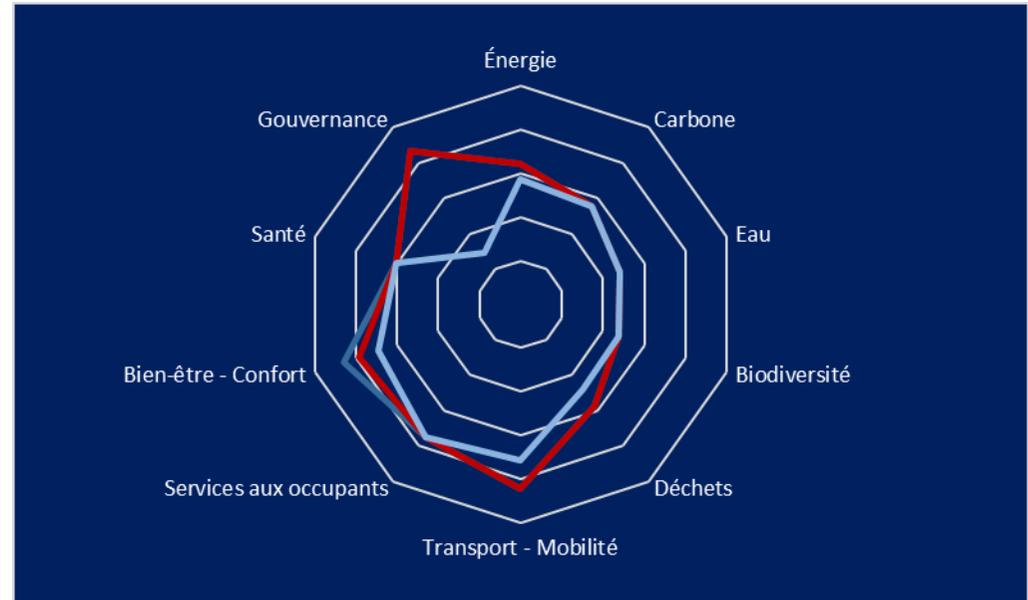
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS » 

Neuilly - Peretti
 164 avenue Achille Peretti - 92200 Neuilly-sur-Seine
 Poids de l'actif dans le fonds : 5,6 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 5 040 m²

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

54,4 **71,1** **70,2**



ACTIONS ESG REALISÉES

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

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	115,7
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	9,5
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	84,4/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	85,7/100
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%

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 : 13,3 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 7 020 m²

© Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

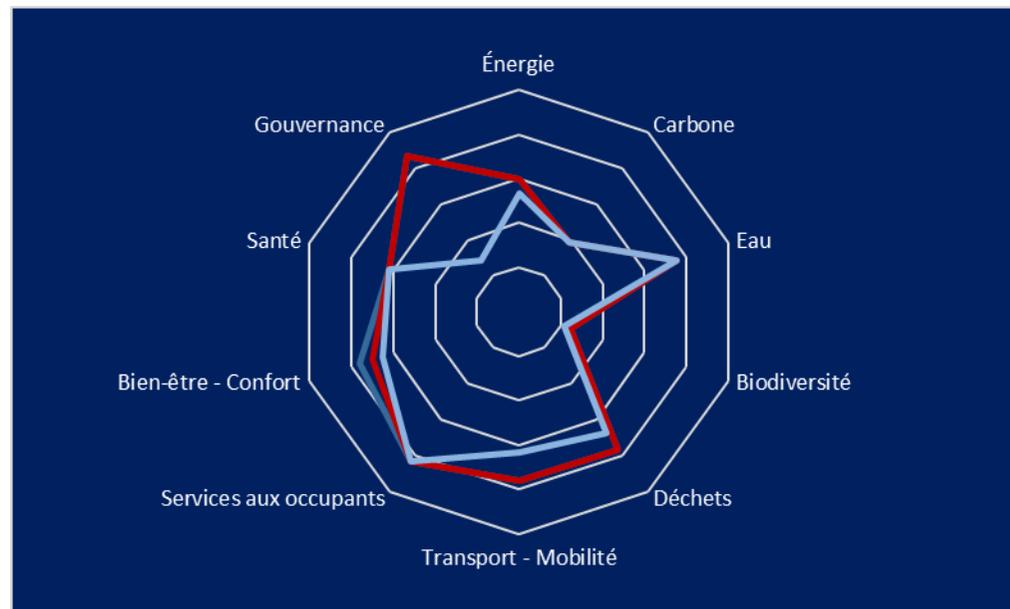
53,5

SCORE ESG ACTUEL

69,7

SCORE ESG CIBLE

68,9



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	225,4
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	26,6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76,4/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	76,3/100
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

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

Lyon - EKLA



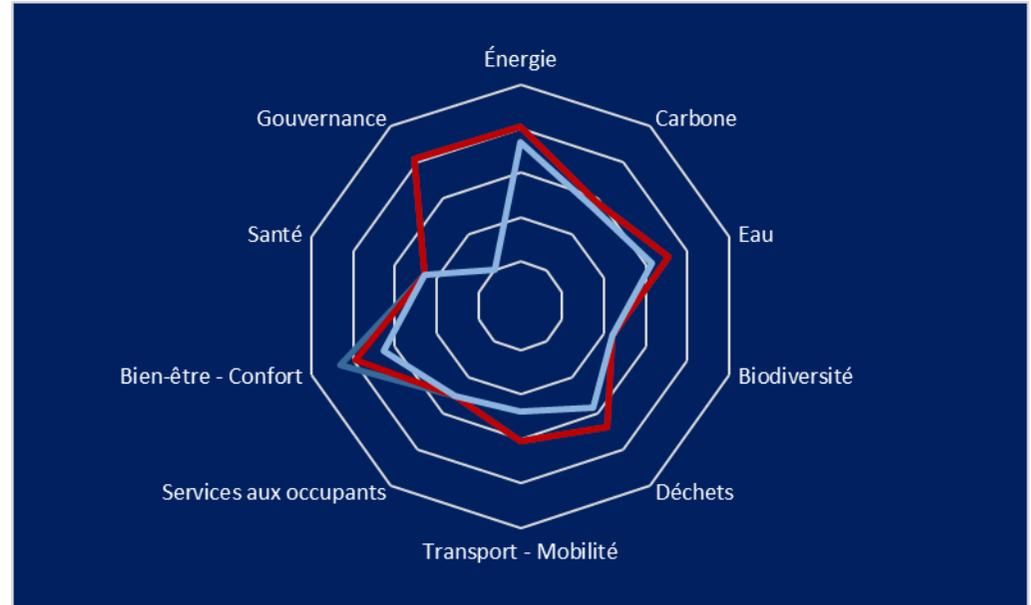
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Lyon - EKLA
 63-65 avenue Tony Garnier - 69007 Lyon
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,2 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 11 532 m²

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

49,5 **68,4** **67,5**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	74
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6,1
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	60,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	86,2/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	76%
	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

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

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 : 10,1 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 5 939 m²

© Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

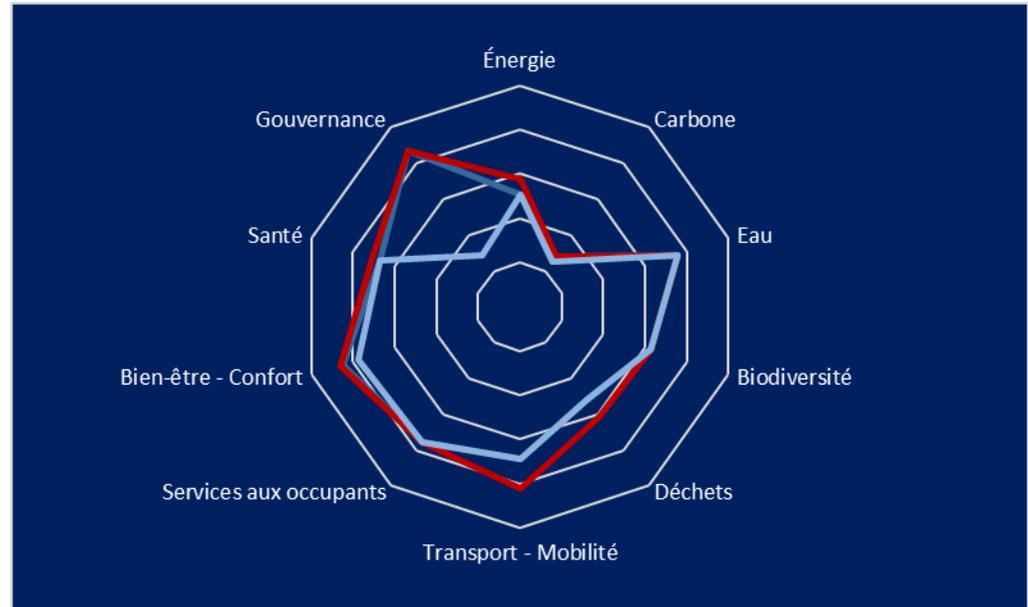
55,3

SCORE ESG ACTUEL

68

SCORE ESG CIBLE

71,6



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	131
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13,5
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	68,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	84,7/100
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

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

Paris 02 - 22 Banque



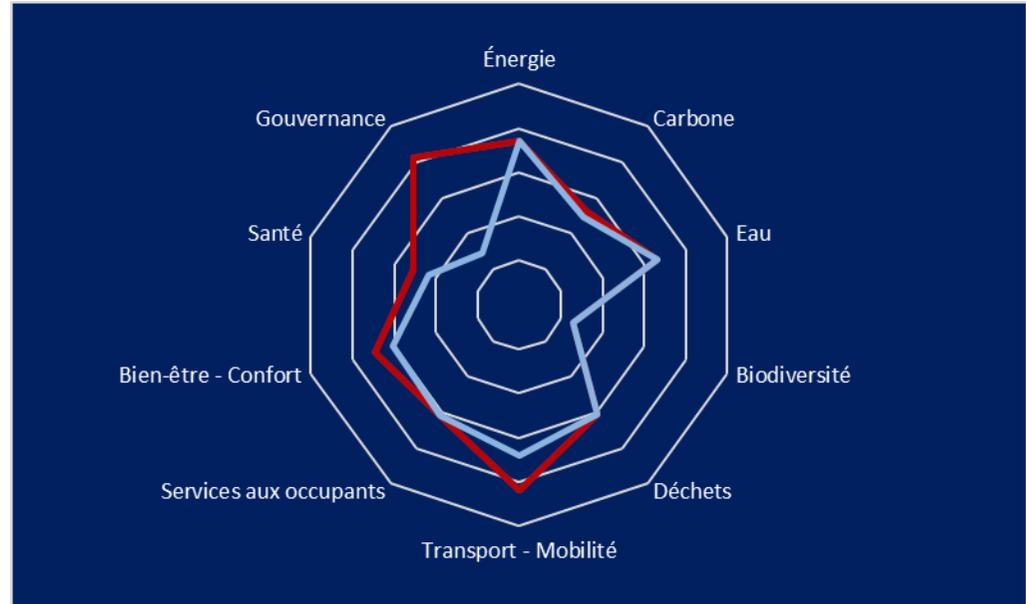
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Paris 02 – 22 Banque
 22 rue de la Banque, 75002 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,7 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 3 180 m²

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

52,8 **67,3** **67,3**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	82
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6,7
	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	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

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

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 : 9,4 %
 Typologie : Bureau
 Surface : 9 736 m²

© Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

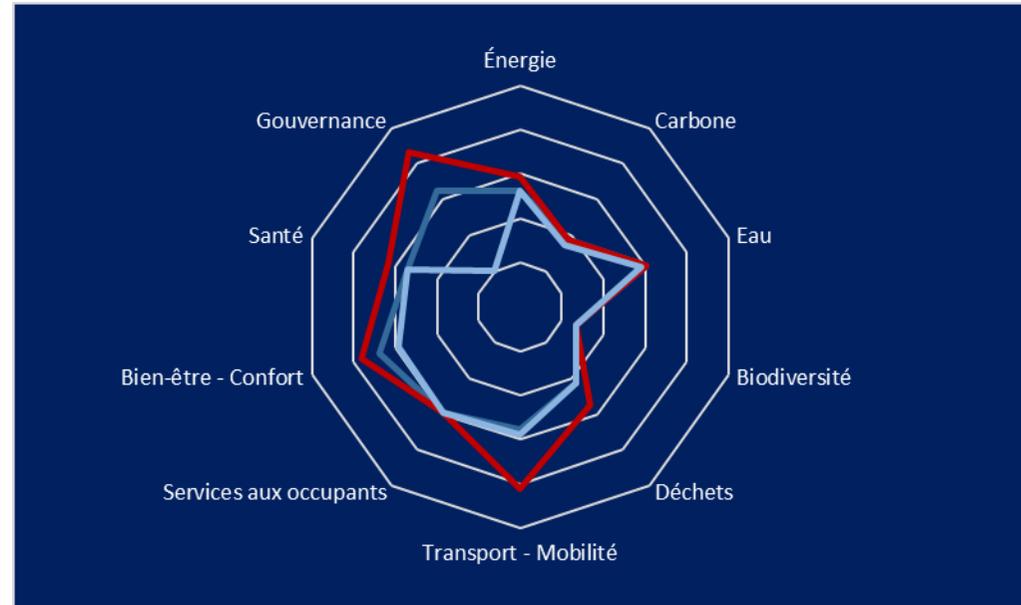
44,6

SCORE ESG ACTUEL

54,7

SCORE ESG CIBLE

65,9



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	153,6
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	51,3
	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	100%
	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 »)
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le Property Manager
- Mise en place d'une politique de gestion de l'eau

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 : 8 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 12 571 m²

SCORE ESG INITIAL

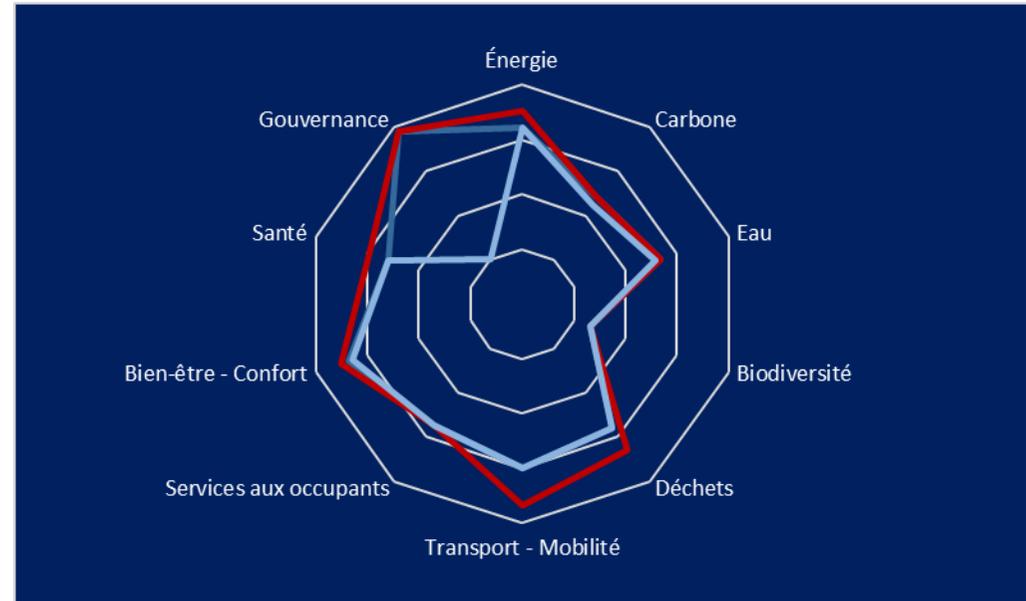
48,1

SCORE ESG ACTUEL

60,2

SCORE ESG CIBLE

64,3



ACTIONS ESG REALISÉES

- ✓ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire sur la thématique confort
- ✓ Mettre en place au moins 10 bornes de recharge pour véhicules électriques
- ✓ Mise en place d'une politique de gestion de l'eau
- ✓ Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le PM

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	80,8
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	27,2
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	60/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	66,9/100
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%

Paris 09 - 39 Châteaudun

SCORE ESG INITIAL

43,9

SCORE ESG ACTUEL

58,2

SCORE ESG CIBLE

57,6



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

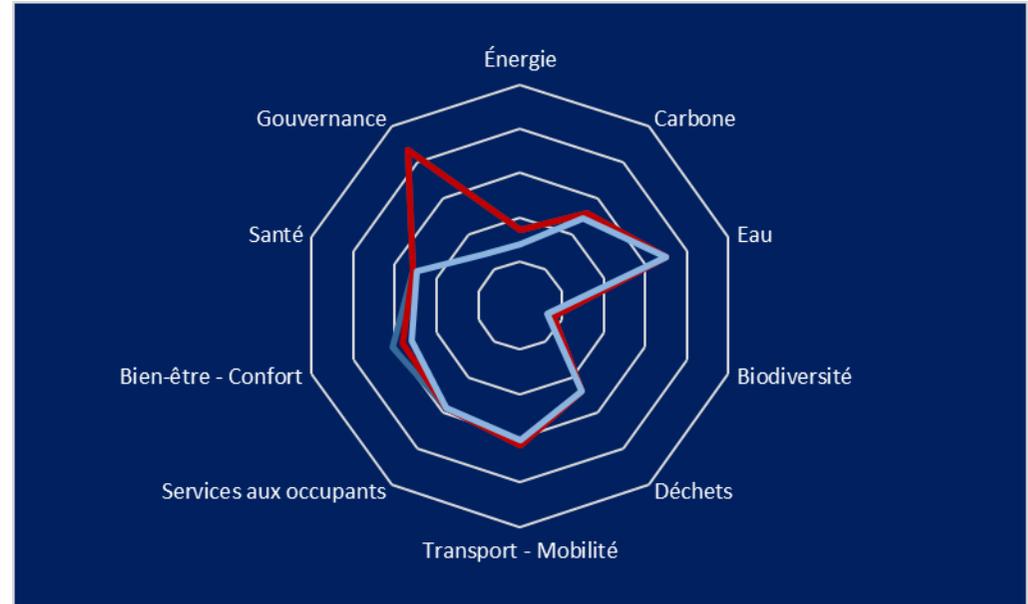
Paris 09 – 39 Châteaudun

39bis - 41 rue de Châteaudun – 75009 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 7,0 %

Typologie : Bureau

Surface : 6 029 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	132,8
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10,9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	61,5/100
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 sur la thématique confort
- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec le PM

Paris 06 - 21 Bonaparte



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 06 – 21 Petits Bonaparte
 21, rue Bonaparte - 75006 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,1 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 248 m²

SCORE ESG INITIAL

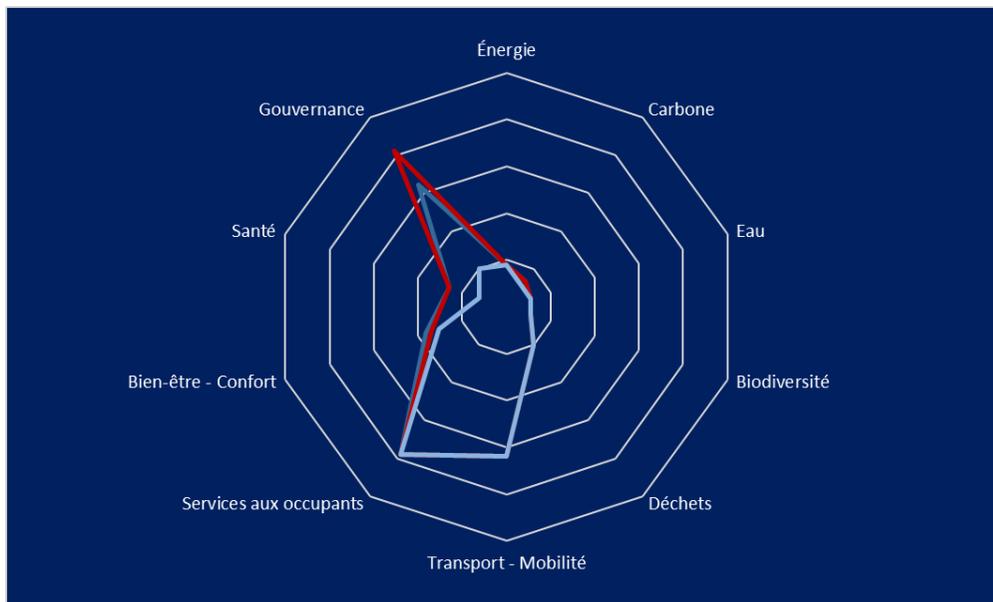
28,5

SCORE ESG ACTUEL

39,4

SCORE ESG CIBLE

42,7



ACTIONS ESG REALISÉES

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	292,8
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	23,9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	96,8%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63,9/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	36,5/100
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 - 3 Rosiers

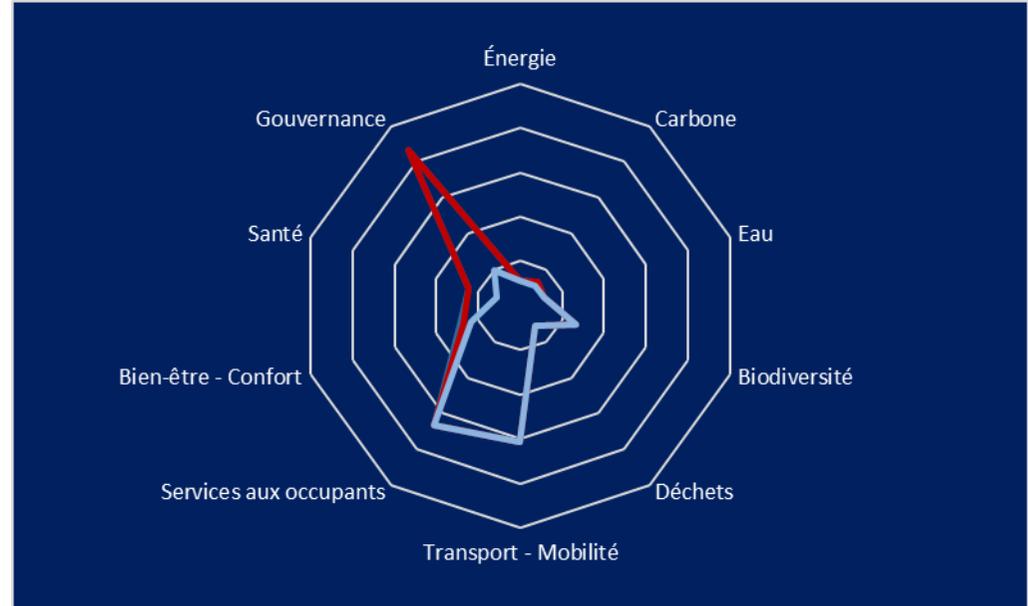


CARTE D'IDENTITÉ

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 m²

SCORE ESG INITIAL **25,7** SCORE ESG ACTUEL **41** SCORE ESG CIBLE **40,8**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	162,2
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13,3
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	28,9/100
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

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

Paris 15 - 87 Commerce



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 15 – 87 Commerce
 87, rue du Commerce - 75015 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,9 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 865 m²

SCORE ESG INITIAL

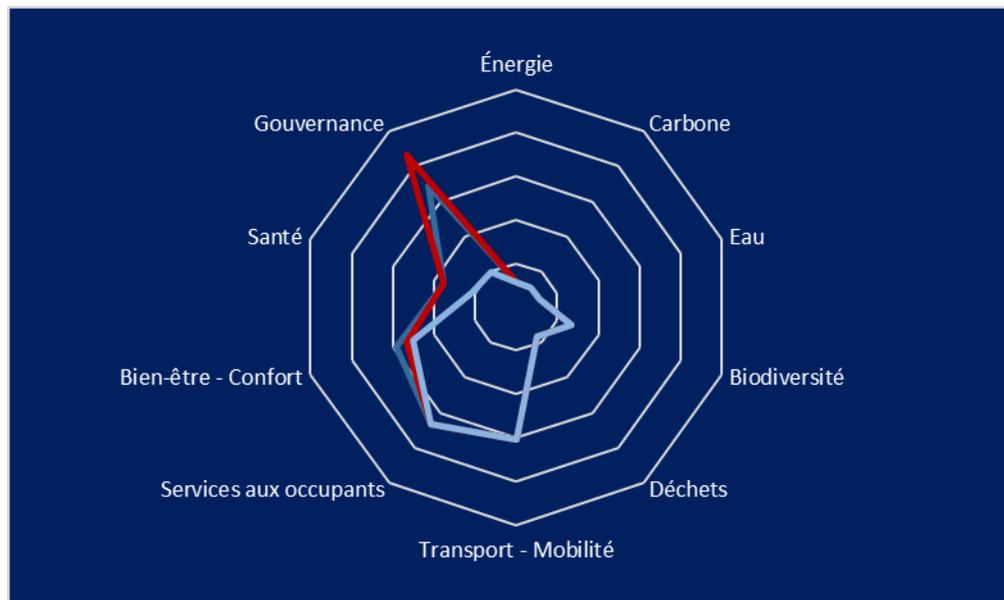
30,1

SCORE ESG ACTUEL

42,1

SCORE ESG CIBLE

45



ACTIONS ESG REALISÉES

- Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	160,8
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13,2
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	58,4/100
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%

Paris 11 – 65 Servan



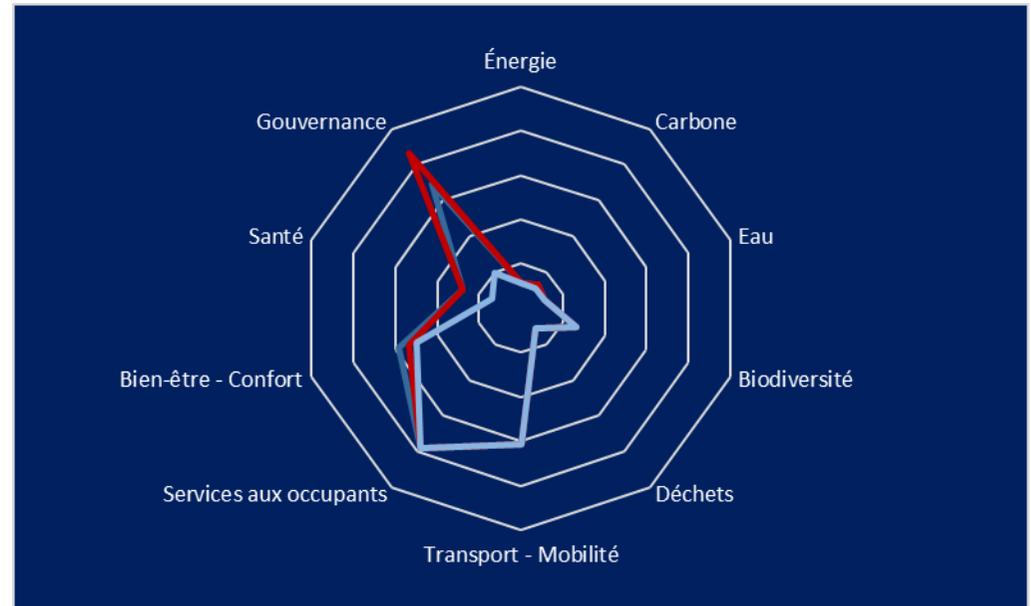
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 11 – 65 Servan
 65-67, rue Servan– 75011 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,04 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 846 m²

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

30 **42,1** **45,1**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	161,2
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13,2
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	61,1/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	58,4/100
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

- ✓ Transmission au(x) locataire(s) d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des zones privatives
- ✓ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataire
- ✓ Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s)

Inventaire des actifs d'ASSUR IMMEUBLE ISR

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ↗	39bis-41 rue de Châteaudun – PARIS 75009	2017	France	Bureau	6 029	43,9	58,2	57,6	52
● ↗	5 rue scribe – PARIS 75009	2008	France	Bureau	3 782	35,7	49,4	54,2	52
● ↗	7 rue scribe – PARIS 75009	2008	France	Bureau	4 136	42,3	52,6	57,5	52
● ↗	46 rue Notre-Dame des Victoires – PARIS 75002	2008	France	Bureau	8 123	38,4	54,6	55,7	52
● ↗	1 rue Faidherbe – LILLE 59800	2014	France	Commerce	8 109	32,3	55,9	55,4	52
● ↗	8 rue Lavoisier – PARIS 75008	2014	France	Bureau	2 698	45	63,1	63,2	52
● ↗	36-40 rue Roger Salengro – MARSEILLE 13003	2017	France	Bureau	5 835	43,5	57,5	57,5	52
● ↗	Sonnenberger Straße 2 – WIESBADEN 65193	2018	Allemagne	Bureau	10 693	46,2	59,5	65,5	52
● ● ✓	94-96 rue Lauriston – PARIS 75016	2019	France	Bureau	5 939	55,3	68	71,6	52
● ● ↗	63-65 avenue Tony Garnier - LYON 69007	2019	France	Bureau	11 532	49,5	68,4	67,5	52
● ● ↗	Venloer Strase 151-153 – COLOGNE 50672	2019	Allemagne	Bureau	15 597	48,1	60,2	64,3	52
● ● ✓	22 rue de la Banque – PARIS 75002	2020	France	Mixte	3 180	52,8	67,3	67,3	52
● ● ✓	7 rue de Téhéran – PARIS 75008	2020	France	Bureau	7 020	53,5	69,7	68,9	52
● ● ✓	164 avenue Achille Peretti - NEUILLY-SUR-SEINE 92200	2017	France	Bureau	5 040	54,4	71,1	70,2	52
● ● ↗	Taunusanlage 11 – FRANCFORT 60329	2017	Allemagne	Bureau	9 736	44,6	54,7	65,9	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 31/12/2024	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	39,4	42,7	52
↗	2 rue de Vouillé – PARIS 75015	1995	France	Commerce	2 251	32,1	42,3	45,4	52
↗	28-34 rue de Ménilmontant – PARIS 75020	1995	France	Commerce	2 708	33,7	44	47	52
↗	64 rue de la Fédération - 75015 PARIS	1997	France	Maison Retraite	4 823	44	56,8	56,2	52
● ↗	27-31 rue de Bagnole – PARIS 75020	1997	France	Commerce	1 695	28,8	40,7	43,9	52
● ↗	65-67 rue Servan – PARIS 75011	1998	France	Commerce	846	30	42,1	45,1	52
↗	203 rue de la Convention – PARIS 75015	1999	France	Commerce	485	32,9	43,2	46,2	52
↗	Maximilianplatz 13 – MUNCHEN 80333	2014	Allemagne	Bureau	6 157	43,5	57,8	64,2	52
● ↗	Rue du Commerce – PARIS 75015	2015	France	Commerce	865	30,1	42,1	45	52
↗	ZAC de Chesnes Ouest - SAINT-QUENTIN-FALLAVIER 38070	2017	France	Logistique	17 838	36,2	55,8	55,2	52
↗	19 rue de Provence - PARIS 75009	2015	France	Bureau	1 506	46,5	64,3	65,9	52
● ↗	3 rue des Rosiers – PARIS 75004	2015	France	Commerce	127	25,7	41	40,8	52
↗	23 bis rue des Rosiers – PARIS 75004	2015	France	Commerce	305	28,7	44,1	43,8	52
↗	19 rue des Petits Carreaux – PARIS 75002	2015	France	Commerce	177	27,6	43,1	42,7	52
↗	96/98 rue de Villiers - LEVALLOIS-PERRET 92300	2015	France	Commerce	158	29,7	46,2	45,8	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



www.aewciloger.com