



OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

RAPPORT ESG 2024

Cycle 2 de labélisation



Sommaire

— Editorial	3
— Chiffres-clés	4
— Nos engagements ESG	6
— Stratégie ESG	8
de FRANCEUROPE IMMO ISR	
> objectifs extra-financiers	8
> stratégie ESG du fonds	9
— Méthodologie d'analyse ESG	10
— Indicateurs ESG	11
— Focus sur les actifs	13

L'ensemble des photos présentes dans ce rapport sont des photos des actifs immobiliers du patrimoine de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

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 de 67 critères d'analyse (54 pour les commerces en pied d'immeuble) et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.



© Jean Chisino

« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour notre OPCIF grand-public FRANCEUROPE IMMO 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 FRANCEUROPE IMMO 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 FRANCEUROPE IMMO ISR a obtenu le Label ISR en 2021, renouvelé en 2024

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le premier rapport ESG du deuxième cycle de labélisation. Il vous permettra de découvrir :

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

Chiffres-clés

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR



POCHE IMMOBILIÈRE

67,3%

SOIT 217,6 M€

Immobilier direct
et indirect non coté et
titres de foncières cotées

40% Actifs détenus en direct
52% Parts de sociétés
1% SCPI
7% OPCI ou assimilés

OPCI
FRANCEUROPE IMMO ISR

ACTIF NET
au 31/12/2024

323,1
millions €



POCHE FINANCIÈRE

24,9%

SOIT 80,4 M€

Actions et produits de taux :

23% OPCVM monétaires
18% OPCVM Actions
32% OPCVM Obligataires
27% Sociétés foncières cotées



POCHE LIQUIDITÉS

7,8%

SOIT 25,1 M€

71% OPCVM monétaires
29% Liquidités

FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits	196,8 M€
Sites	14
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024	88,55%



Bureaux	54%
Centres commerciaux	25%
Hôtel Tourisme	14%
Commerces	7%



Province	44%
Belgique	24%
Allemagne	12%
Paris	14%
Ile-de-France	6%

Chiffres-clés

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR*

Consommation d'énergie 2024

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	225
Bureaux	104
Commerces	460

Emissions de gaz à effet de serre 2024

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	23
Bureaux	15
Commerces	41

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

43

SCORE ESG ACTUEL

49

SCORE ESG CIBLE

58

E

41

S

60

G

65

SURFACE TOTALE DES ACTIFS

90 481 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

14

NOMBRE DE LOCATAIRES

173

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

2025

1 SCPI labélisée 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.

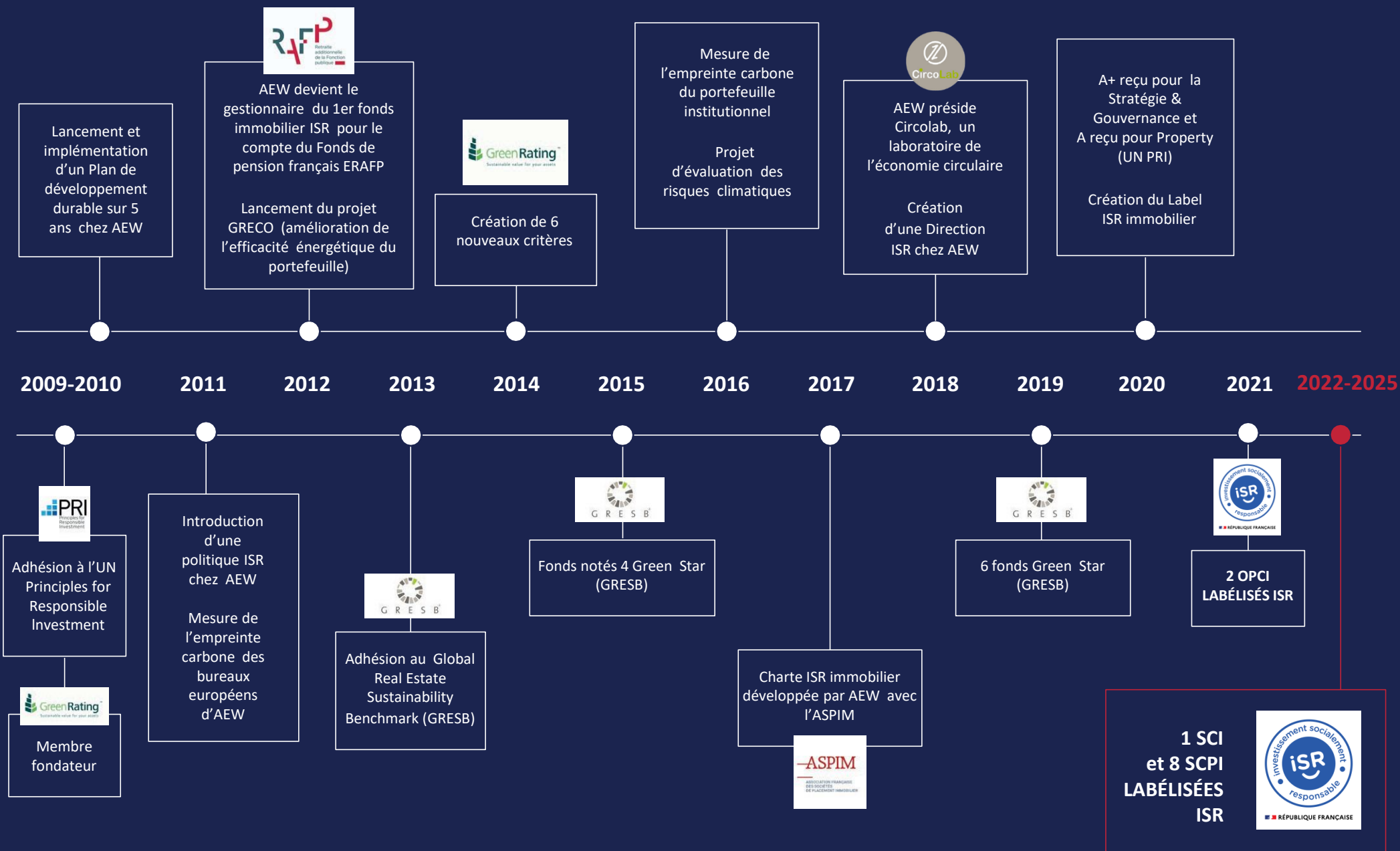
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR.

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 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 par l'intermédiaire de nos réseaux de distributeurs.

AEW : 15 ans d'engagements ESG



Stratégie ESG de FRANCEUROPE IMMO ISR

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO 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 DANS LE TEMPS.

La note seuil de l'OPCI a été fixée à **55/100**, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer plus de 100% 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

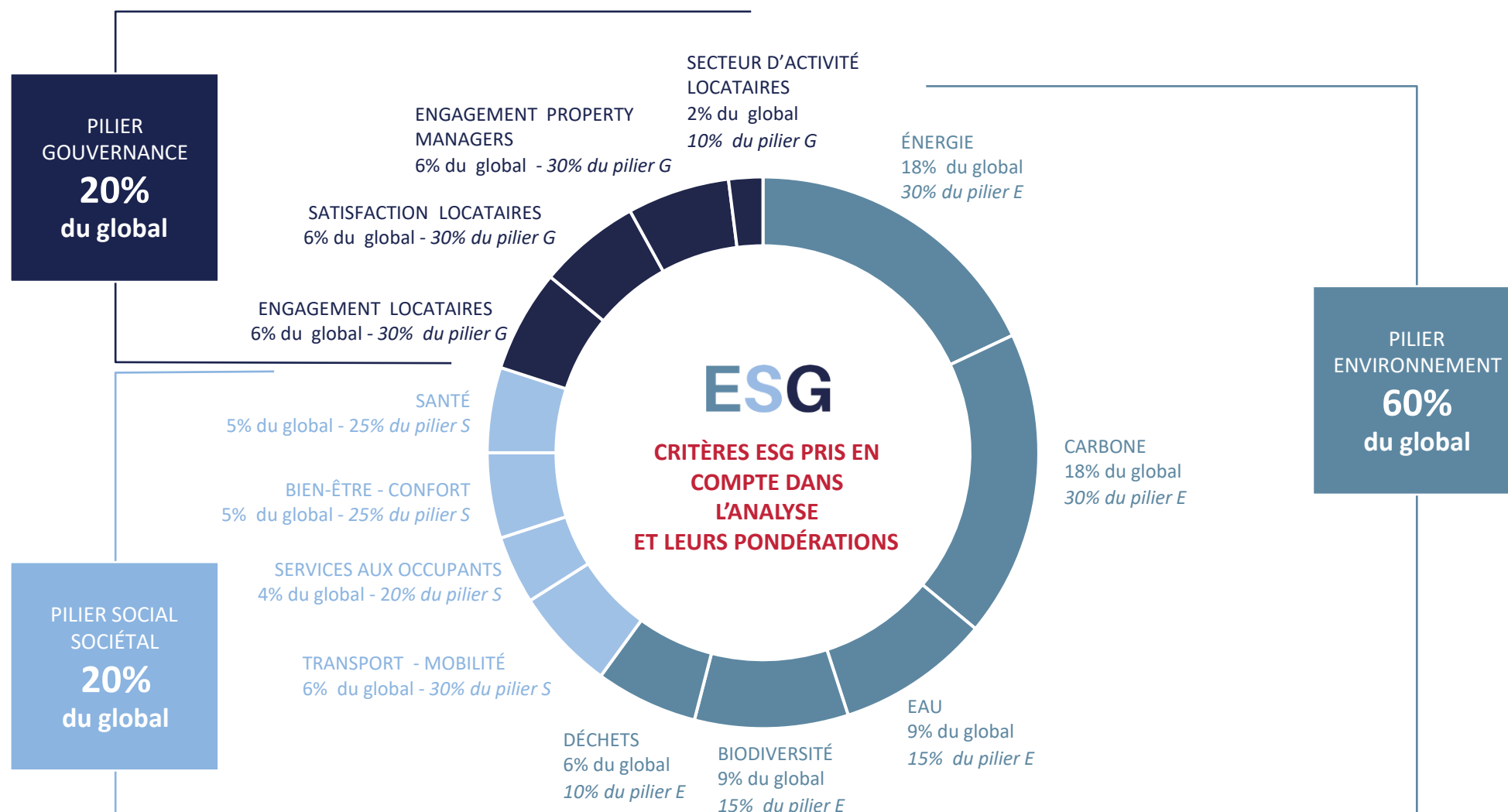


EXCLUSION

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 67 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



DÉFINITIONS :

Critère ESG : ensemble de sous-critères ESG relatifs au même thème. Exemples : énergie, eau, transport, etc.

Sous-critère ESG : élément relatif à l'actif ou à sa gestion faisant l'objet d'une évaluation dans la grille d'analyse ESG. Exemple : Présence de compteurs à télérelève.

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 2024
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	225** Bureaux : 104 Baromètre OID 2024 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	23*** Bureaux : 15 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	87,8%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun (bus, train, métro, tram)	100%
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	0%
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale ³ (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	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%
	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 (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%

*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2024 est de 100%.

**Source : estimation Deepki – taux de couverture : 100% (dont 78% de données réelles et 22% de données estimées)

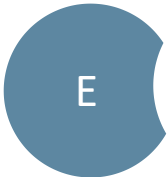
*** Source : estimation Deepki – taux de couverture : 100%

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>
GOUVERNANCE	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



Mise en place d'un suivi des consommations et des émissions de Gaz à Effet de Serre

Réalisation de diagnostics écologiques



Mesure de la qualité de l'air intérieur

Transmission d'un guide d'aménagement et d'occupation



Mise en place de comités verts avec les locataires

Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires

Signature de causes ESG avec les Property Managers

Focus sur les actifs

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (10,7%*)

1. Paris 02 – 9 Volney
2. Courbevoie – Tour Prisma
3. Paris 05 – 121 Mouffetard
4. Paris 17 - 110 Courcelles
5. Anvers – Kammenstraat 36

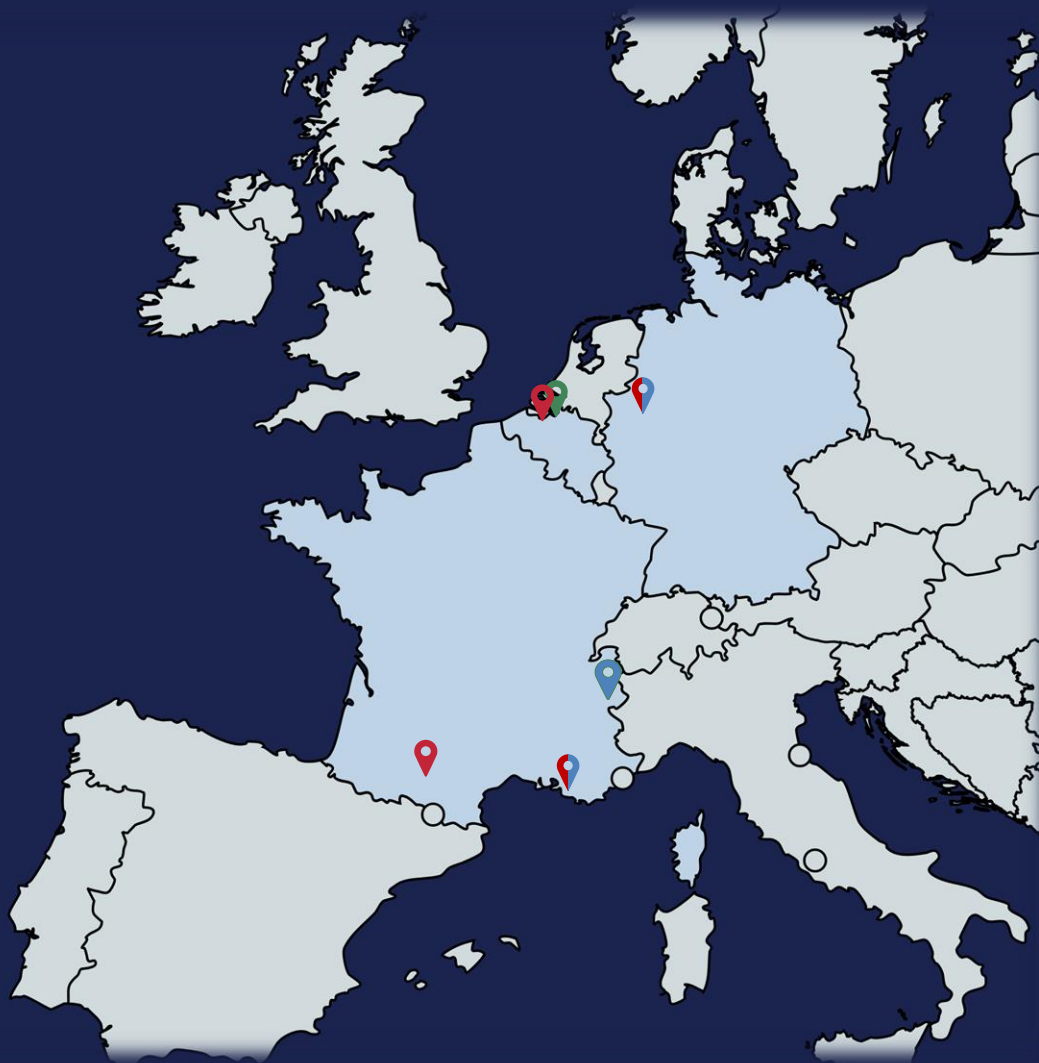
ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (72,6%*)

1. Bruxelles – Louise Center
2. Marseille CC – Bonneveine
3. Les Belleville – Val Thorens Arolles
4. Paris 09 – 7 Liège
5. Dortmund – Semerteichstraße 47

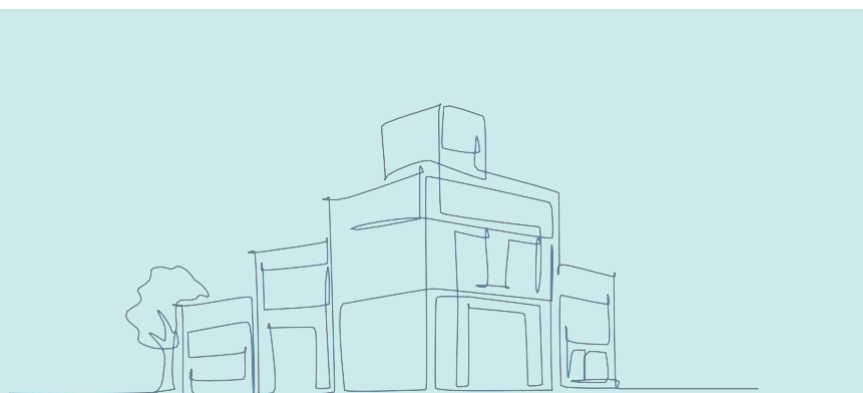
ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (43,4%*)

1. Marseille CC – Bonneveine
2. Dortmund – Semerteichstraße 47
3. Paris 09 – 7 Liège
4. Colomiers – KAPPA
5. Anvers - Gasthuisstraat 3

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Paris 02 – 9 Volney



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 02 – 9 Volney

9, rue Volney– 75002 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 69 m²

SCORE ESG INITIAL

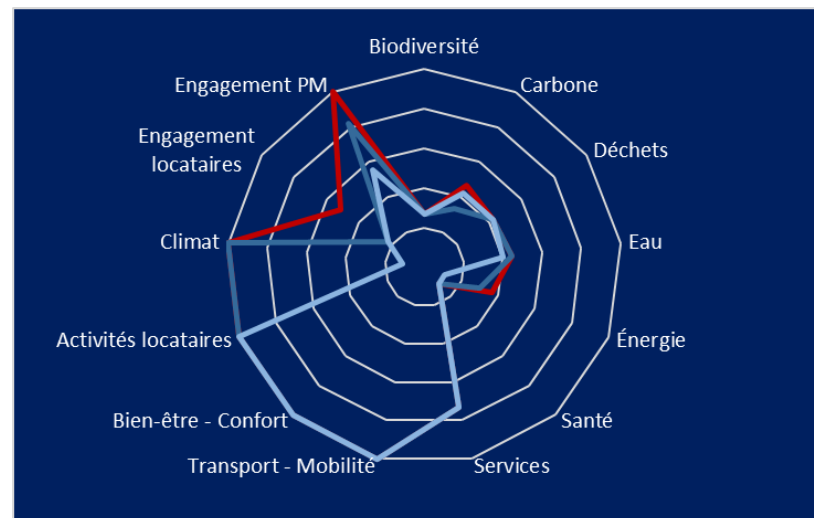
47

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

65



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	162
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Courbevoie – Tour Prisma



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Courbevoie La Défense - Tour Prisma

4-6, avenue d'Alsace - 92400 COURBEVOIE

Poids de l'actif dans le fonds : 6,5 %

Typologie : Bureaux

Surface : 23 340 m²

© Eric Avenel

SCORE ESG INITIAL

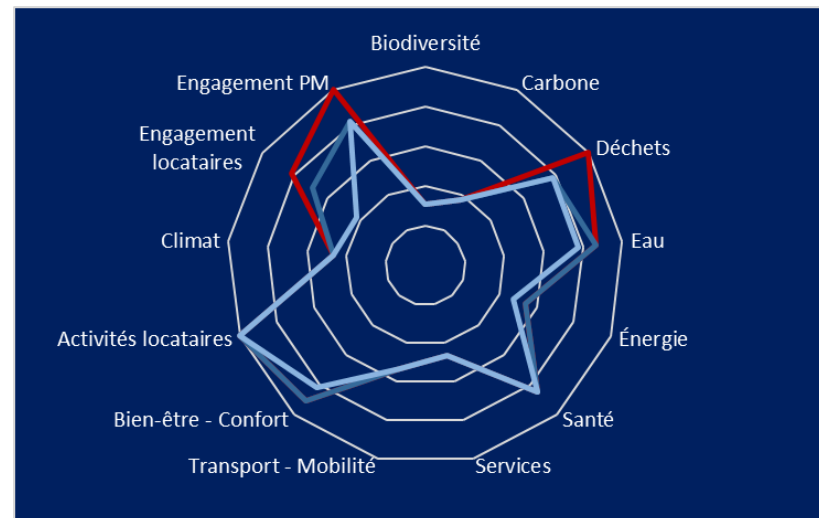
50

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

61



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	136
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	24
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

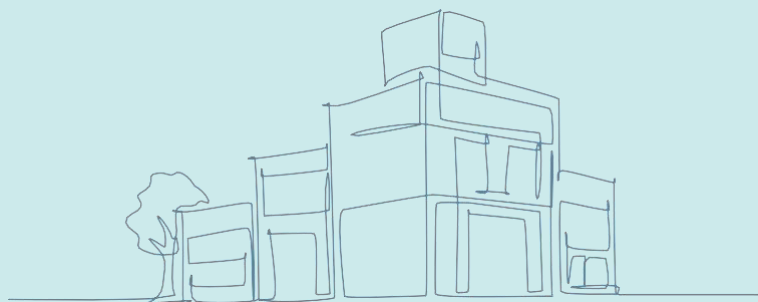
ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

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

Paris 05 – 121 Mouffetard



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 05 - 121 rue Mouffetard

121, rue Mouffetard - 75005 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 190 m²

SCORE ESG INITIAL

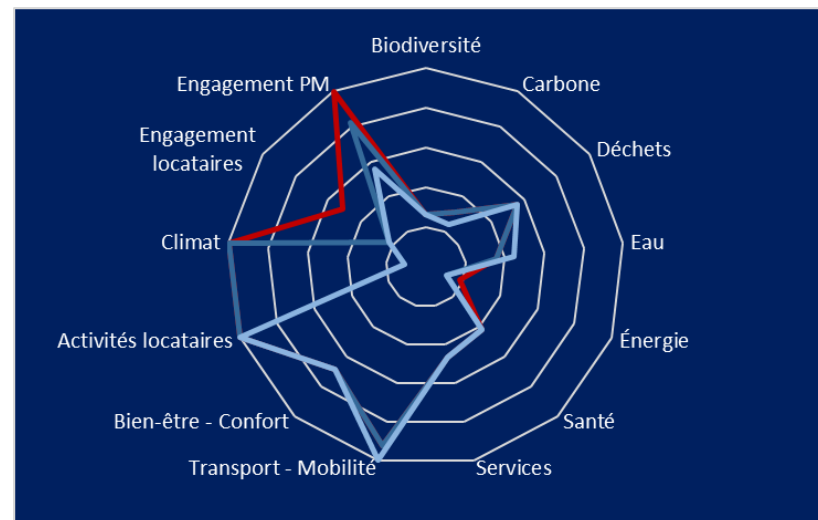
44

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	163
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

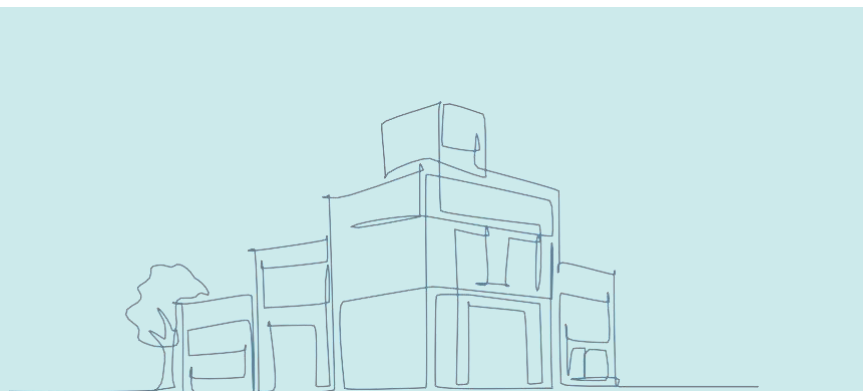
ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Paris 17 – 110 Courcelles



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 17 – 110 Courcelles

10, boulevard de Courcelles – 75017 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 75 m²

SCORE ESG INITIAL

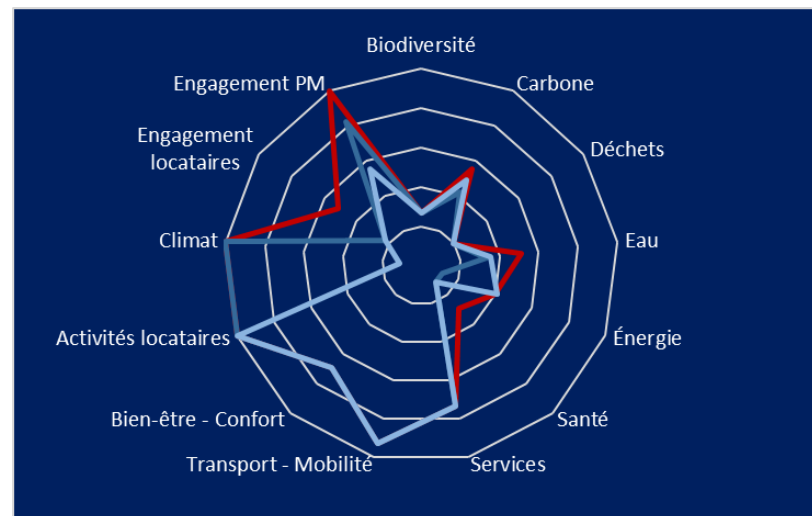
46

SCORE ESG ACTUEL

53

SCORE ESG CIBLE

64



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	162
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☐ Suivi périodique de la qualité de l'air

Anvers - Kammenstraat 36



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Anvers - Kammenstraat 36

Kammenstraat 36 - ANVERS 2000

Poids de l'actif dans le fonds : 2,6 %

Typologie : Mixte

Surface : 1 470 m²

SCORE ESG INITIAL

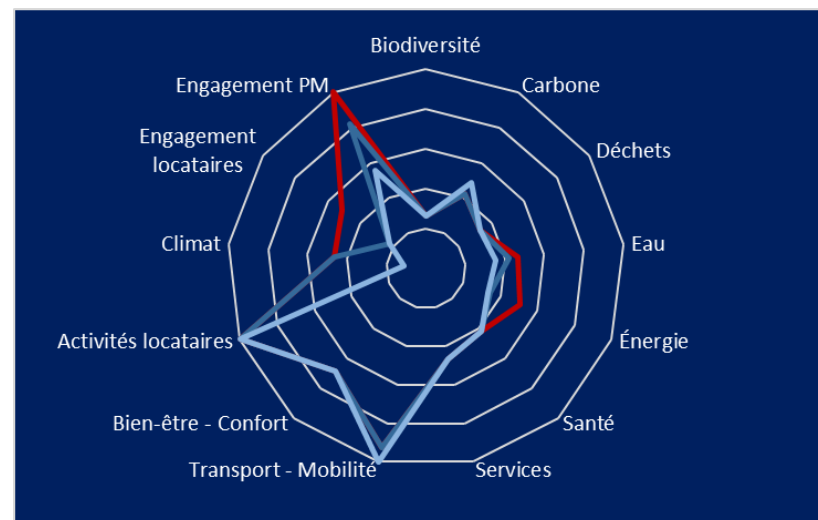
48

SCORE ESG ACTUEL

52

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	193
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	31
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Bruxelles - Louise Center



SCORE ESG INITIAL

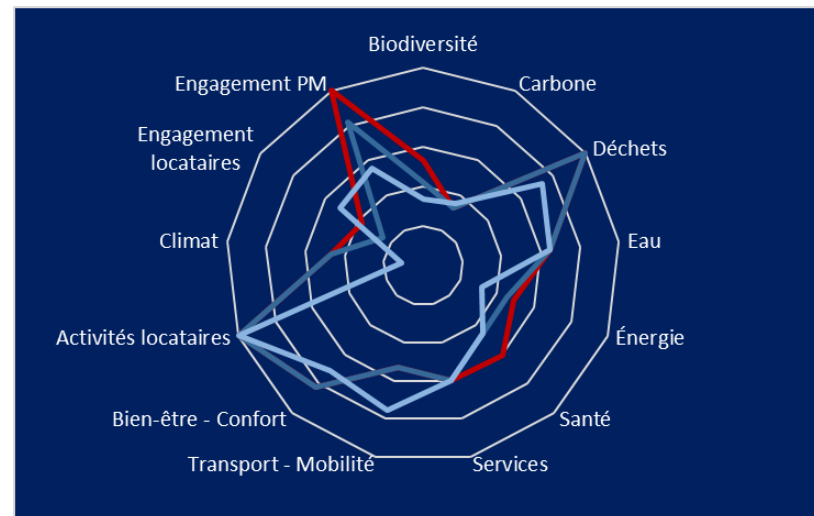
47

SCORE ESG ACTUEL

51

SCORE ESG CIBLE

60



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	99
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	74%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- ☒ Suivi de la consommation d'eau du bâtiment

ACTIONS ESG A VENIR

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

Marseille – Bonneveine



CARTE D'IDENTITÉ

Marseille – Bonneveine

112 avenue de Hambourg - MARSEILLE 13008

Poids de l'actif dans le fonds : 14,4 %

Typologie : Centre commercial

Surface : 10 239 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



© Clan d'Oeil

PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	617
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	52
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	85%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

SCORE ESG INITIAL

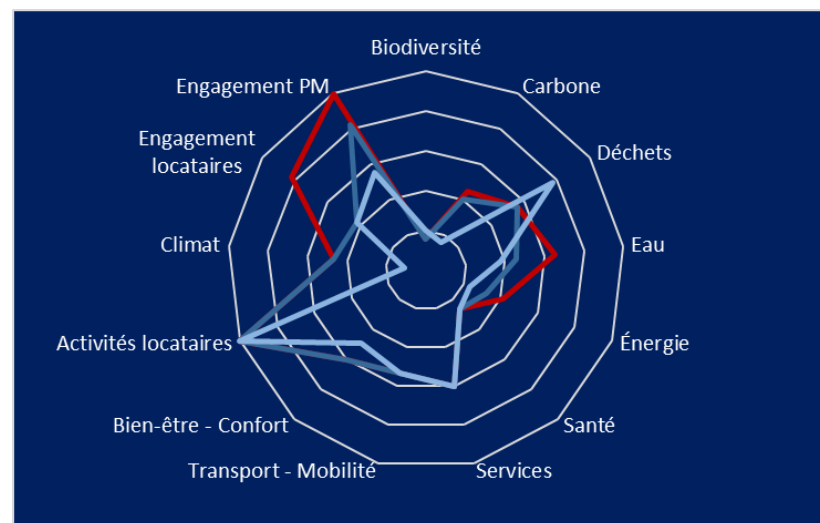
35

SCORE ESG ACTUEL

41

SCORE ESG CIBLE

52



ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- ☒ Réalisation d'un DPE

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une étude CRREM (alignement Accord de Paris)
- ☐ Relamping LED

Val Thorens – Les Arolles



SCORE ESG INITIAL

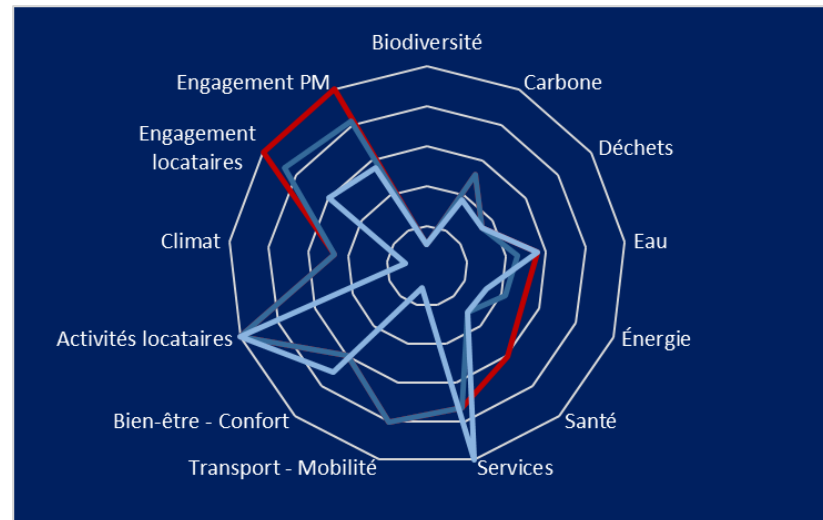
40

SCORE ESG ACTUEL

51

SCORE ESG CIBLE

57



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	185
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	15
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

ACTIONS ESG REALISEES

☑ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

☑ Réalisation d'un DPE

ACTIONS ESG A VENIR

☐ Suivi périodique de la qualité de l'air

☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

Paris 09 - 7 Liège



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 09 - 7 Liège

7 rue de Liège - 75009 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 12,3%

Typologie : Bureaux

Surface : 1 941 m²

© Mary Erhardy

SCORE ESG INITIAL

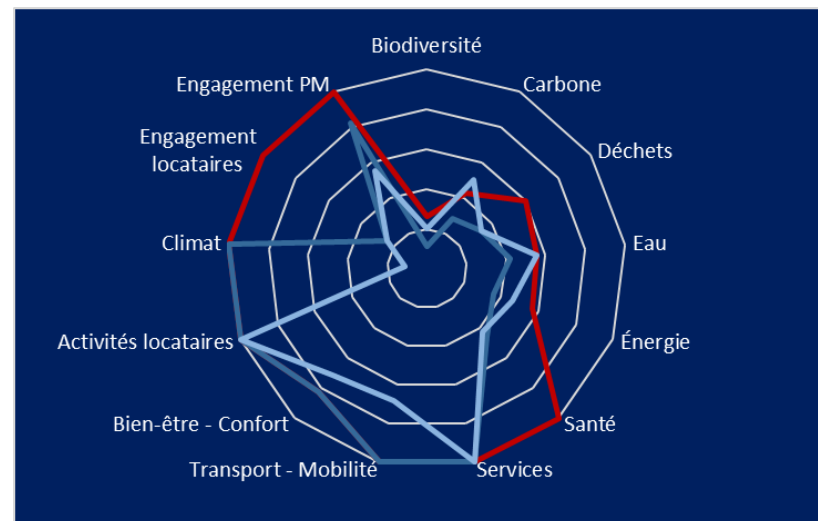
47

SCORE ESG ACTUEL

49

SCORE ESG CIBLE

69



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	138
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

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

Dortmund – Hauptzollamt



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Dortmund - Hauptzollamt

47-49 Semerteichstrasse - 41141 DORTMUND - Allemagne

Poids de l'actif dans le fonds : 12,2%

Typologie : Bureaux

Surface : 10 392 m²

PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	62
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	15
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	89%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

SCORE ESG INITIAL

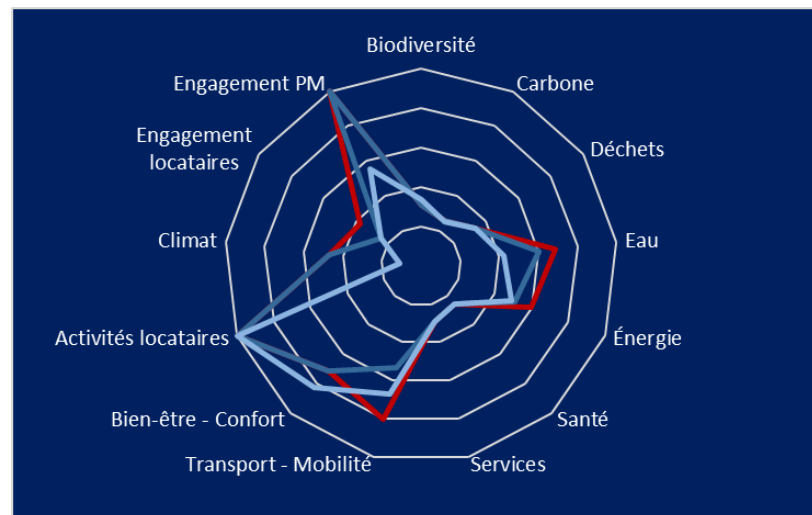
40

SCORE ESG ACTUEL

44

SCORE ESG CIBLE

50



ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- ☒ Suivi de la consommation d'eau du bâtiment

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- ☐ Relamping LED

Colomiers - Kappa



CARTE D'IDENTITÉ

Colomiers – Kappa

39 chemin des Ramassiers – 31770 COLOMIERS

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

Typologie : Bureaux

Surface : 4 334 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

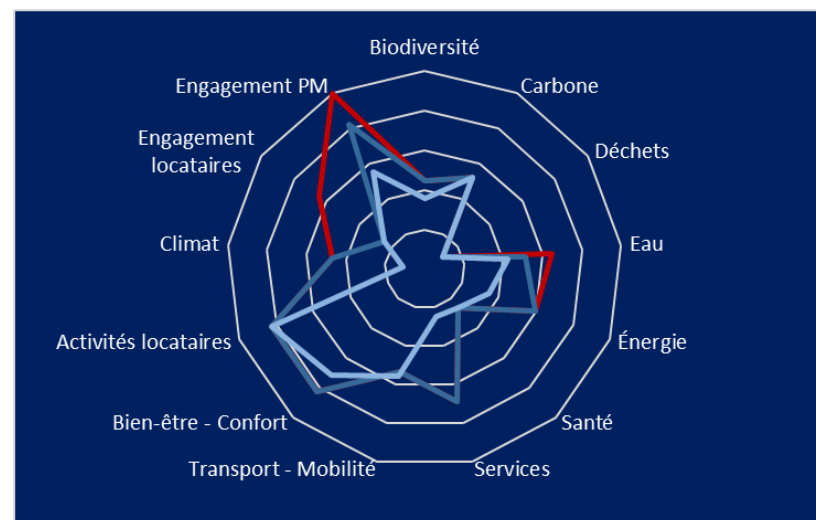
40

SCORE ESG ACTUEL

49

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	123
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	60%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	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	0%

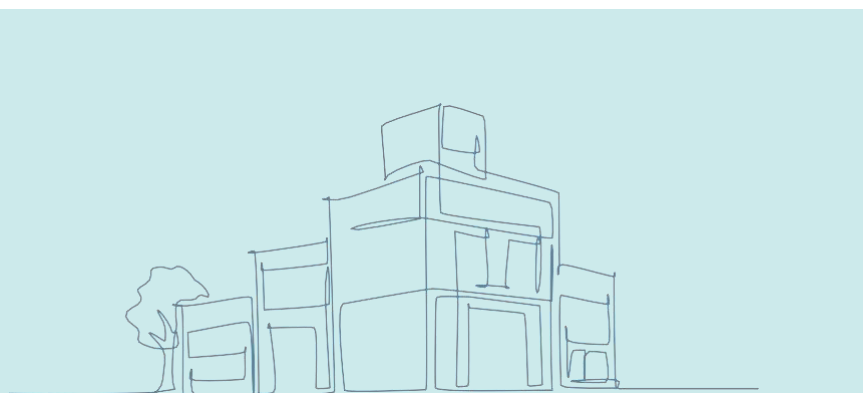
ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Installation de racks à vélos
- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

Anvers – Gasthuisstraat 3



CARTE D'IDENTITÉ



Anvers – Gasthuisstraat 3

Korte Gasthuisstraat 3 – 2000 ANVERS

Poids de l'actif dans le fonds : 1,6 %

Typologie : Commerce

Surface : 314 m²

SCORE ESG INITIAL

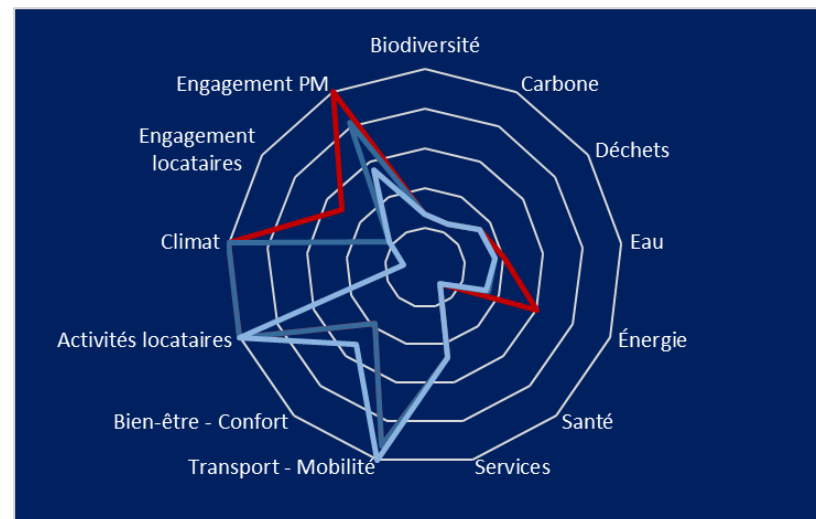
41

SCORE ESG ACTUEL

49

SCORE ESG CIBLE

57



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	191
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	32
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Non
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	N/A*
	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	0%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Inventaire des actifs de FRANCEUROPE IMMO ISR

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ↗	Paris 05 - 121 Mouffetard	2009	France	Commerce	190	44	54	59	55
● ↗	Paris 17 - 110 Courcelles	2012	France	Commerce	75	46	53	64	55
● ↗	Paris 02 - 9 Volney	2012	France	Commerce	69	47	59	65	55
● ● ↗	Paris 09 - 7 Liège	2016	France	Bureau	1 941	47	49	69	55
↗	Colomiers - Sigma	2016	France	Bureau	2 217	39	50	62	55
● ↗	Colomiers - Kappa	2016	France	Bureau	4 334	40	49	59	55
● ● ↗	Marseille - CC Bonneveine	2016	France	Commerce	10 239	35	41	52	55
↗	Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	2016	France	Commerce	11 551	43	51	59	55
● ↗	Bruxelles - Louise Center	2017	Belgique	Bureau	17 253	47	51	60	55
● ● ↗	DE - Dortmund, Semerteichstraße 47	2018	Allemagne	Bureau	10 392	40	44	50	55
● ↗	Anvers - Gasthuisstraat 3	2016	Belgique	Commerce	314	41	49	57	55
● ↗	Anvers - Kammenstraat 36	2016	Belgique	Commerce	1 470	48	52	59	55
● ↗	Les Belleville - Val Thorens Arolles	2018	France	Hôtel	7 096	40	51	57	55
● ↗	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	2018	France	Bureau	23 340	50	56	61	55

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

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital
Variable (SPPICAV) 509 763 322 R.C.S. PARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Agrément AMF n°SPI20080020 en date du 28/08/2008



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 33 03



service-clients@eu.aew.com



www.aewciloger.com

