



# OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

## RAPPORT ESG 2024

*Cycle 2 de labélisation*



# Sommaire

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

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



Massy - Hélios © Maurine Tric

# 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 OPCI grand-public IMMO DIVERSIFICATION ISR. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un urbanisme local durable et responsable. Cette certification nous engage également à l'amélioration continue de notre patrimoine existant afin d'augmenter la performance ESG de nos fonds. »

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW



« Le label ISR en immobilier est un formidable levier : il va permettre d'orienter les épargnants vers des placements responsables et des actifs répondants aux grands défis de société. Son obtention pour l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR concrétise et valorise les démarches déjà présentes chez AEW depuis plus de 10 ans. AEW est honorée d'avoir pu apporter ses connaissances et son expertise à la création de ce label stratégique, qui place la barre très haut pour que l'industrie de l'immobilier d'entreprise accélère sa transformation. »

THIERRY LAQUITAINE, DIRECTEUR DE L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'AEW.



## L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR a obtenu le **Label ISR en 2021, 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 IMMO DIVERSIFICATION ISR



POCHE IMMOBILIÈRE

**60,0%**

SOIT 443,5 M€

Immobilier direct  
et indirect non coté et  
titres de foncières cotées

81% Actifs détenus en direct  
18% Parts de sociétés  
1% Sociétés foncières cotées

OPCI  
IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIF NET  
au 31/12/2024

**739,2**  
millions €

POCHE FINANCIÈRE

**25,9%**

SOIT 191,5 M€

37% Retail  
1% Bureau  
14% Logistique  
26% Résidentiel  
22% Mixte



POCHE LIQUIDITÉS

**14,1%**

SOIT 104,2 M€

74% OPCVM monétaires  
26% Liquidités

## FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits	436,5 M€
Sites	43
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2024	92,58%



Bureaux	48%
Résidentiel	9%
Hôtel Tourisme	13%
Commerces	30%



Province	43%
Paris	14%
Ile-de-France	43%

# Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR\*



## Consommation d'énergie 2024

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	<b>152</b>
Bureaux	124
Commerces	165



## Emissions de gaz à effet de serre 2024

Scope 1, 2 et 3 - kgCO<sub>2</sub>eq/m²/an

Portefeuille total	<b>13</b>
Bureaux	12
Commerces	14

## SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

**45**

SCORE ESG ACTUEL

**53**

SCORE ESG CIBLE

**60**

**E**

**44**

**S**

**60**

**G**

**74**

## SURFACE TOTALE DES ACTIFS

**158 330 M²**

## NOMBRE TOTAL DE SITES

**42**

## NOMBRE DE LOCATAIRES

**117**

# 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.

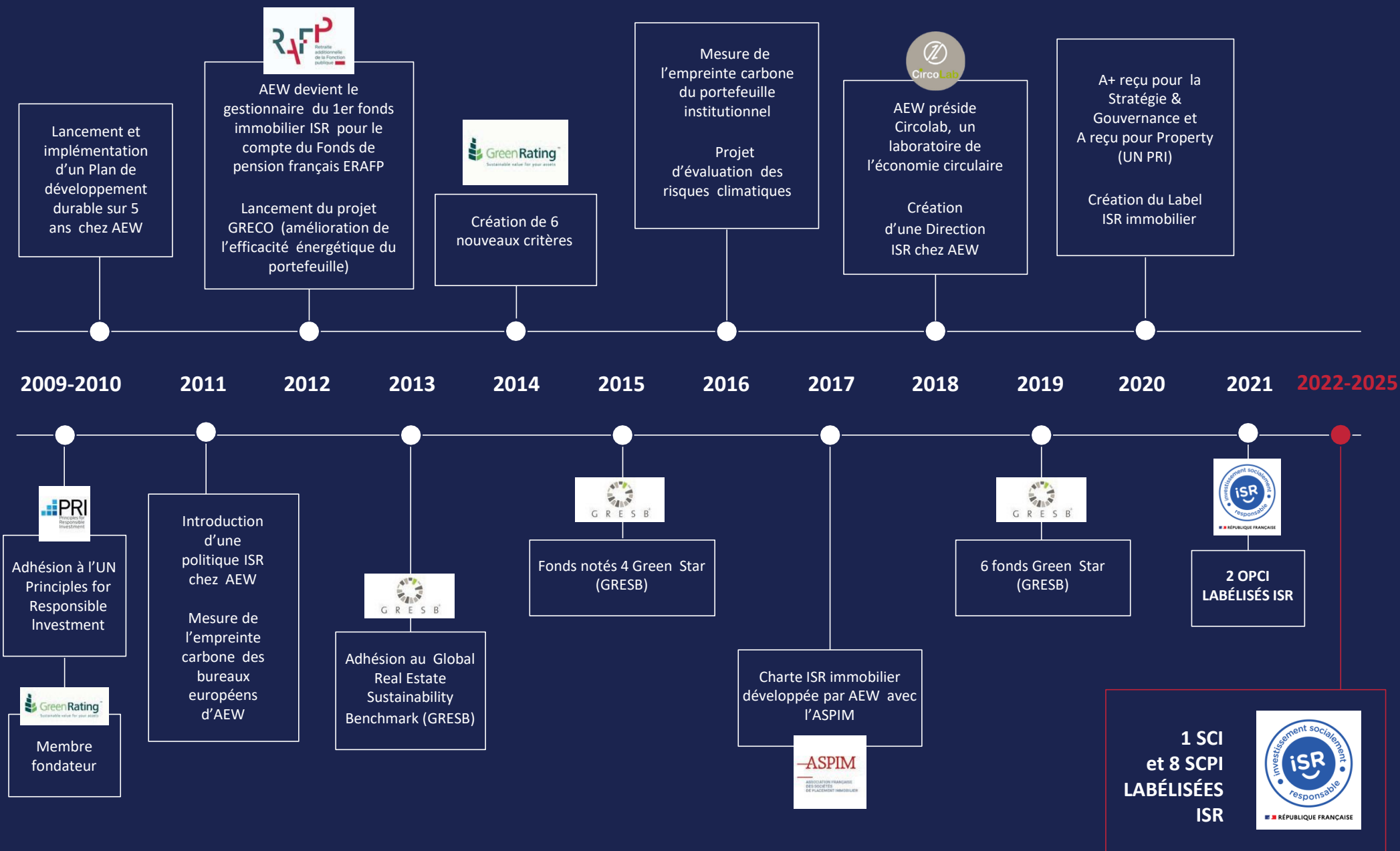
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2020 la note maximale sur la gouvernance, soit A+, et la note de A sur le portefeuille.

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier ; AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), , membre fondateur et président de l'association CircoLab® et 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 d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR, AEW vise à réduire les risques pour les investisseurs en anticipant les grands enjeux de l'immobilier de demain.

Cette démarche a pour but de générer du rendement tout en améliorant l'impact environnemental et social du portefeuille.

C'est pourquoi, au-delà des critères financiers, AEW intègre des critères extra-financiers afin de répondre aux objectifs suivants sur les 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance.



# Stratégie ESG de l'OPCI

LA STRATÉGIE DE L'OPCI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE « BEST-IN-PROGRESS » CONSISTANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS 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 96,4% 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

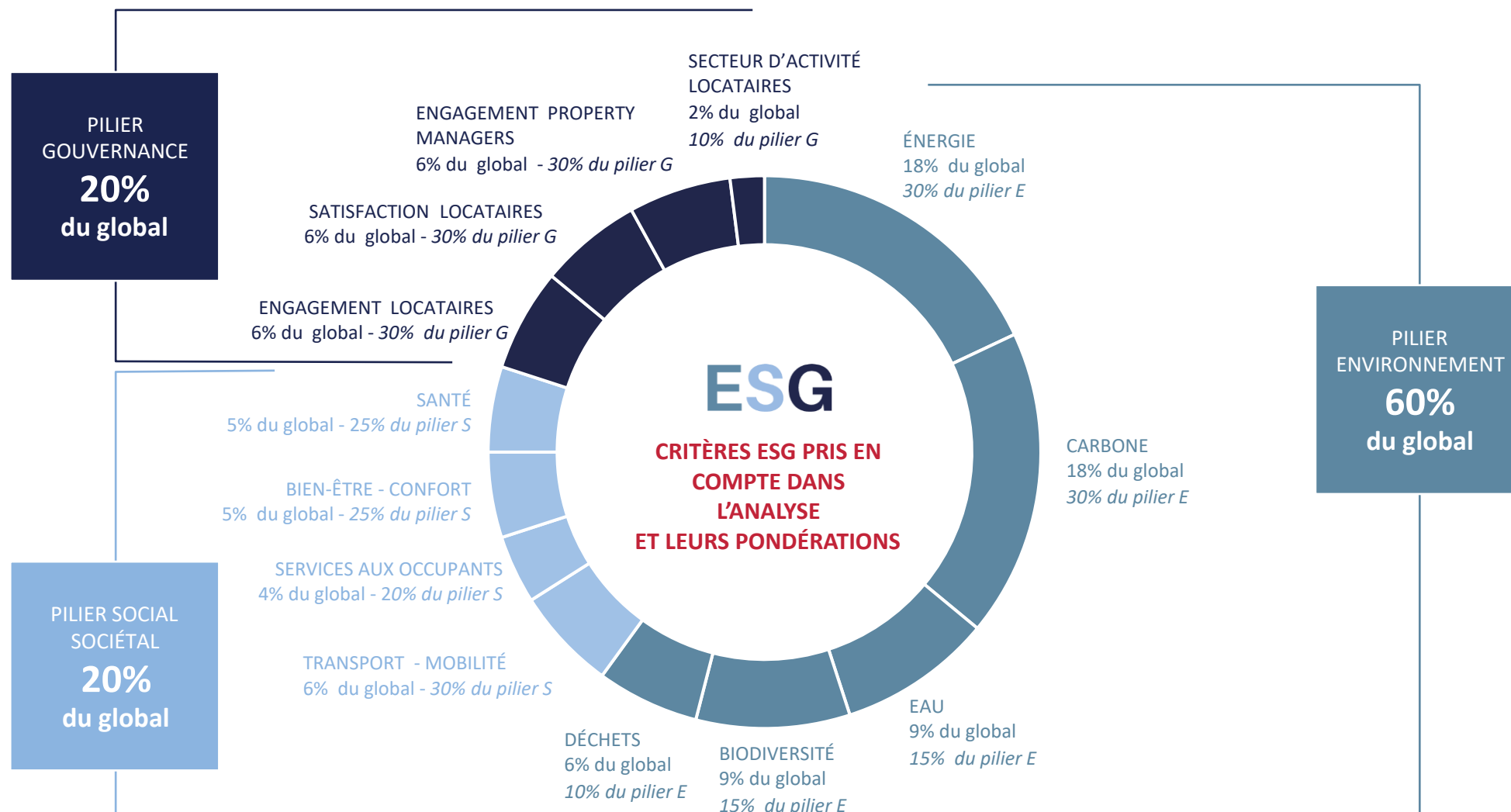


EXCLUSION

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)	152,2** Bureaux : 123,9 Baromètre OID 2024 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	13,2*** Bureaux : 11,5 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	79,6%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun (bus, train, métro, tram)	80%
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	9%
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale <sup>3</sup> (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	89%
	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 : 99,9% (dont 40% de données réelles et 60% de données estimées)

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

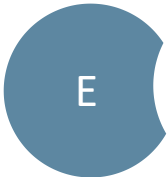


# Indicateurs ESG

## 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	<b>99,9%</b> <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	<b>100%</b> <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 (25,9%\*)

1. Paris 04 – 10 Ferdinand Duval
2. Massy – Hélios
3. Lyon – Thiers Lafayette
4. Nanterre – Vectorial
5. Rochefort – 96 Pêcheurs d'Islande

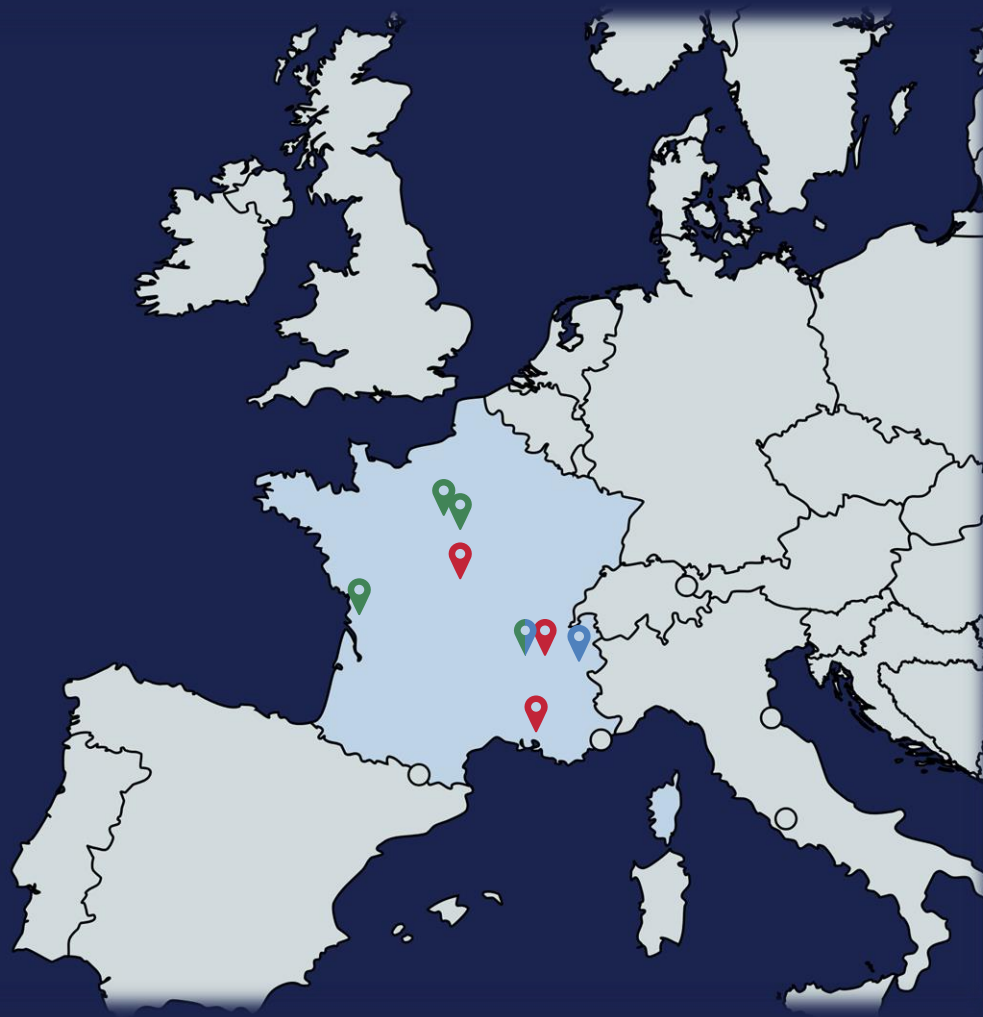
## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (48,1%\*)

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

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (10,9%\*)

1. L'Haÿ-les-Roses – 35 Paul Hochart
2. Montreuil – Résistance
3. Cavaillon – 101/105 Pertuis
4. Lyon – Arbre Sec
5. Saint-Doulchard – Route d'Orléans

## FOCUS PARIS PETITE COURONNE



# Paris 04 – 10 Ferdinand Duval



SCORE ESG INITIAL

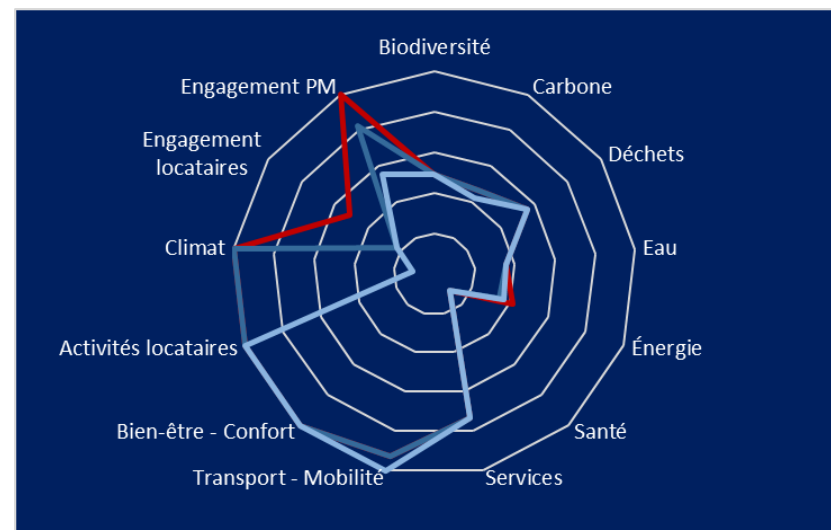
51

SCORE ESG ACTUEL

61

SCORE ESG CIBLE

66



## PILIER

## INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	160
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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%

## 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

\*Baux inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>

# Massy– Helios



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	2024
E	Performance énergétique (kWh <sub>eff</sub> /m <sup>2</sup> /an)	195
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Oui
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%

SCORE ESG INITIAL

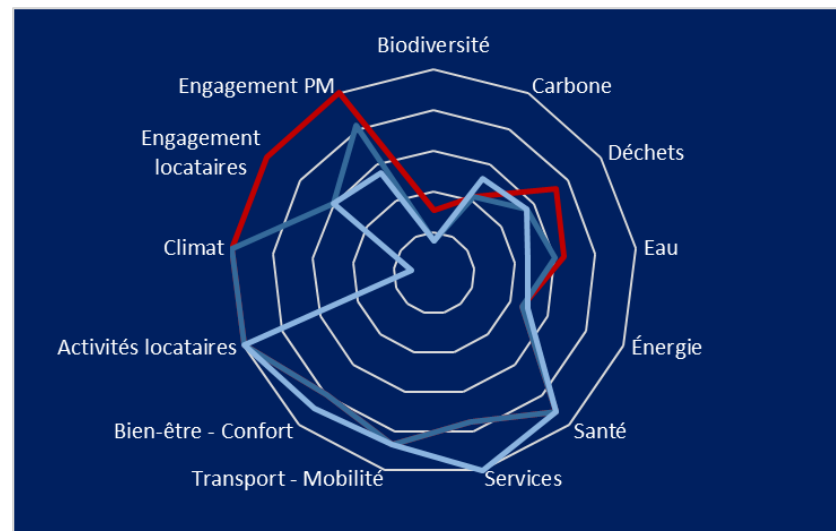
55

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

66



## 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

# Lyon – Thiers Lafayette



## CARTE D'IDENTITÉ

### Lyon – Thiers Lafayette

196 avenue Thiers - 69006 LYON

Poids de l'actif dans le fonds : 12,6 %

Typologie : Bureaux

Surface : 13 776 m<sup>2</sup>

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

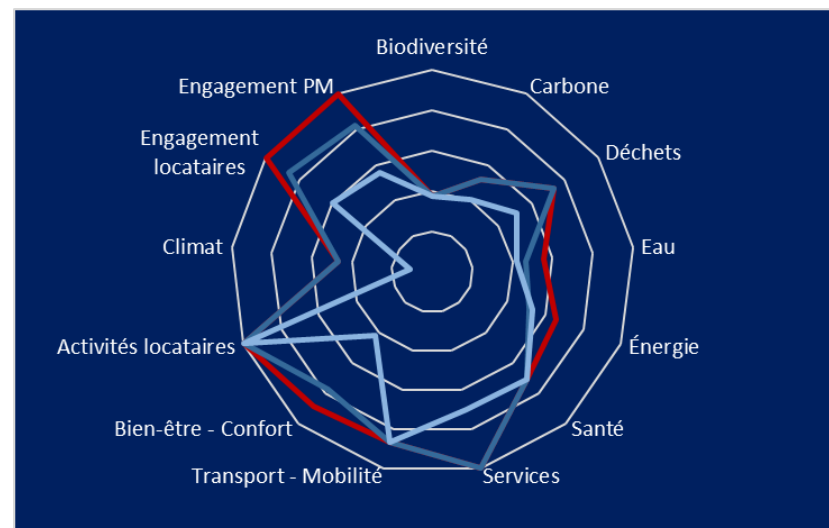
50

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

69



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	137
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	88%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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	77%
	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

- ☒ Réalisation d'un DPE
- ☒ 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
- ☐ Relamping LED dans les parties communes et privatives

# Nanterre – Vectorial



## CARTE D'IDENTITÉ

### Nanterre – Vectorial

31/41, avenue Jules Quentin- 92000 NANTERRE

Poids de l'actif dans le fonds : 8,1 %

Typologie : Bureaux

Surface : 12 755 m<sup>2</sup>



SCORE ESG INITIAL

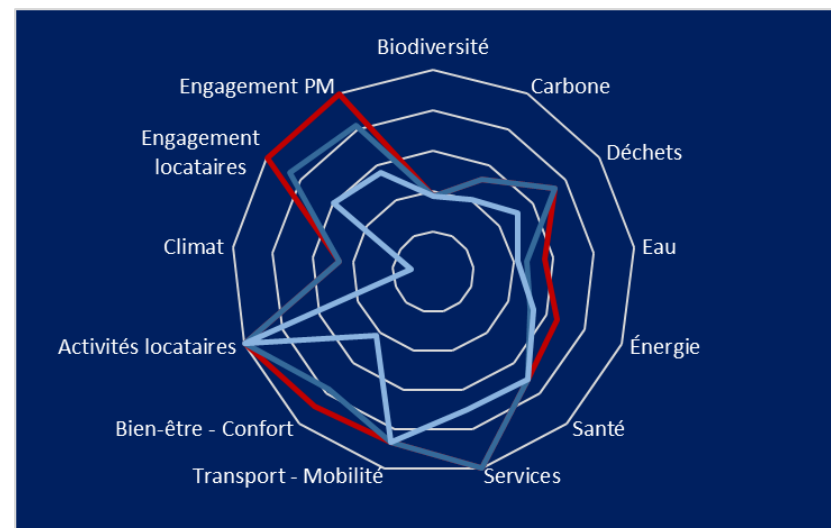
49

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

64



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	127
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	62%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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

# Rochefort – 96 Pêcheurs d'Islande



## CARTE D'IDENTITÉ

### Rochefort – 96 Pêcheurs d'Islande

96, rue des Pêcheurs d'Islande - 17300 ROCHEFORT

Poids de l'actif dans le fonds : 1,4 %

Typologie : Commerce

Surface : 4 406 m<sup>2</sup>

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

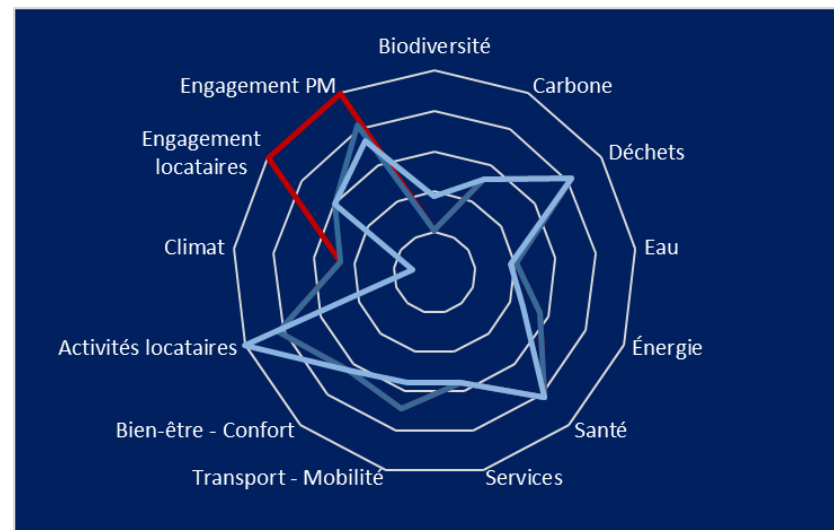
53

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

60



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	160
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	80%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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

- ☒ Réalisation d'un DPE
- ☒ 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

# Aime – La Plagne



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »

### Aime– La Plagne

Route de la Plagne - 73214 AIME

Poids de l'actif dans le fonds : 11,2 %

Typologie : Hôtel

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

SCORE ESG INITIAL

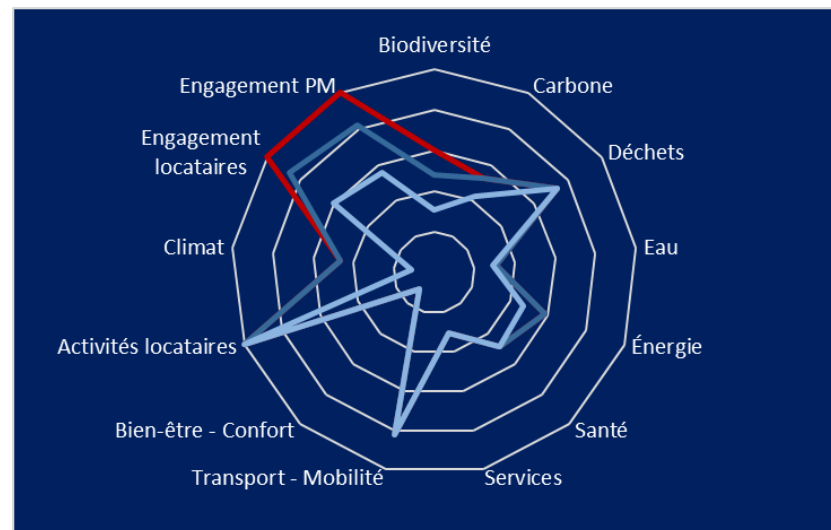
43

SCORE ESG ACTUEL

52

SCORE ESG CIBLE

56



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	273
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	22
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	47%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Non
	Actif couvert 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%

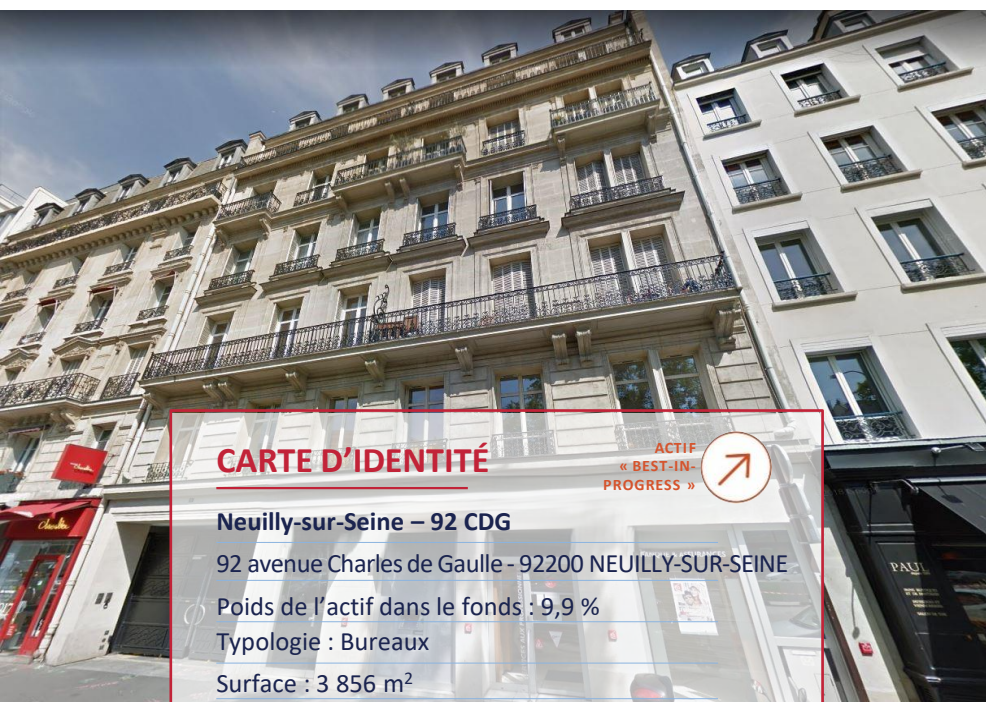
## ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ 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
- ☐ Mise en place de commandes d'éclairage

# Neuilly-sur-Seine – 92 CDG



SCORE ESG INITIAL

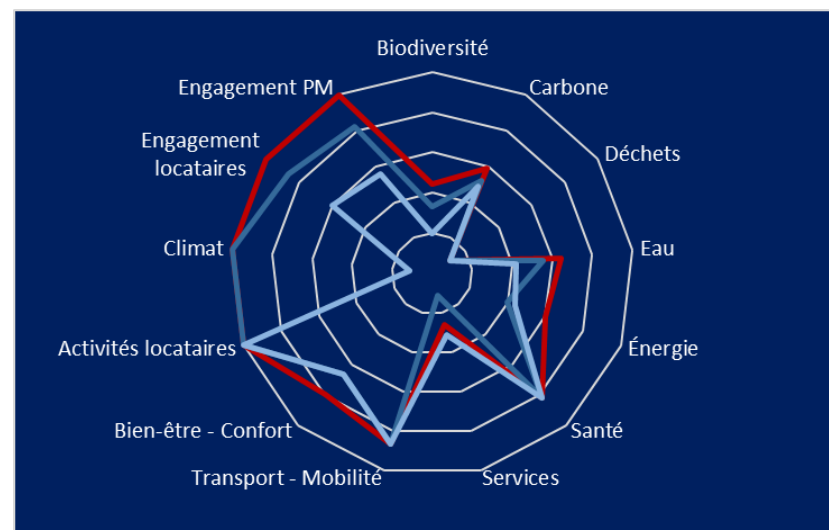
46

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

68



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	124
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	72%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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

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

ACTIONS ESG A VENIR

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

# Paris 08 – 264 FSH



## CARTE D'IDENTITÉ

### Paris 08 – 264 FSH

264, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 6,3 %

Typologie : Bureaux

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



SCORE ESG INITIAL

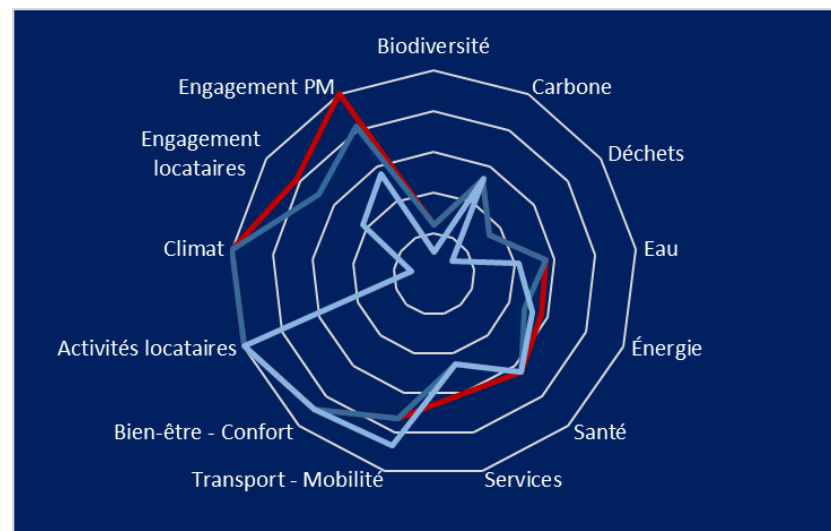
47

SCORE ESG ACTUEL

55

SCORE ESG CIBLE

62



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	114
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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 m<sup>2</sup>

## ACTIONS ESG REALISEES

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

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Suivi périodique de la qualité de l'air
- ☐ Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

# L'Haÿ-les-Roses – 35 Paul Hochart

SCORE ESG INITIAL

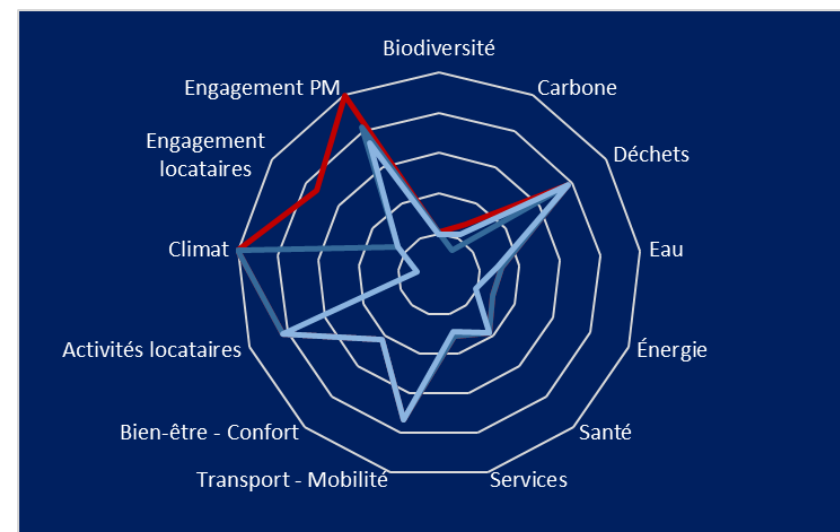
34

SCORE ESG ACTUEL

38

SCORE ESG CIBLE

46



## CARTE D'IDENTITÉ



### L'Haÿ-les-Roses – 35 Paul Hochart

35, rue Paul Hochart - 92240 L'HAY-LES-ROSES

Poids de l'actif dans le fonds : 0,5 %

Typologie : Commerce

Surface : 1 844 m<sup>2</sup>

## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	164
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	60%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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 m<sup>2</sup>

## ACTIONS ESG REALISEES

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

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Signature d'une annexe environnementale avec le locataire
- ☐ Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

# Montreuil – Résistance



## CARTE D'IDENTITÉ



### Montreuil – Résistance

9, avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL

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

Typologie : Commerce

Surface : 7 750 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

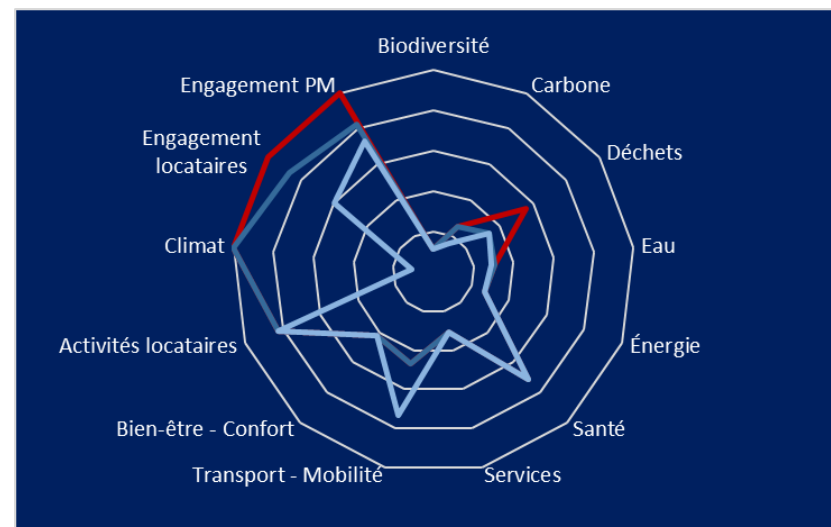
34

SCORE ESG ACTUEL

39

SCORE ESG CIBLE

46



## PILIER

## INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	168
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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

# Cavaillon – 101/105 Pertuis



## CARTE D'IDENTITÉ

### Cavaillon – 101/105 Pertuis

101/105, route de Pertuis- 84300 CAVAILLON

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

Typologie : Commerce

Surface : 286 m<sup>2</sup>



SCORE ESG INITIAL

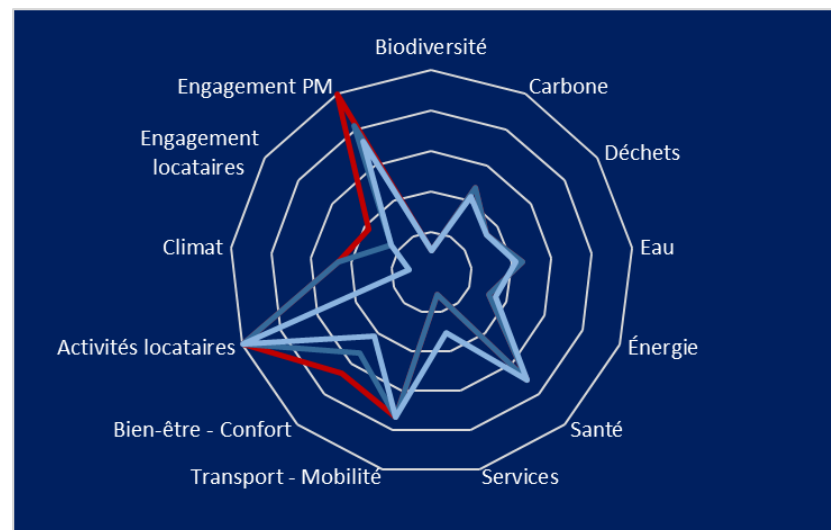
40

SCORE ESG ACTUEL

43

SCORE ESG CIBLE

45



## PILIER

## INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	167
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	14
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	96%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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%

## 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

\*Baux inférieurs à 1000 m<sup>2</sup>

# Lyon – Arbre Sec



SCORE ESG INITIAL

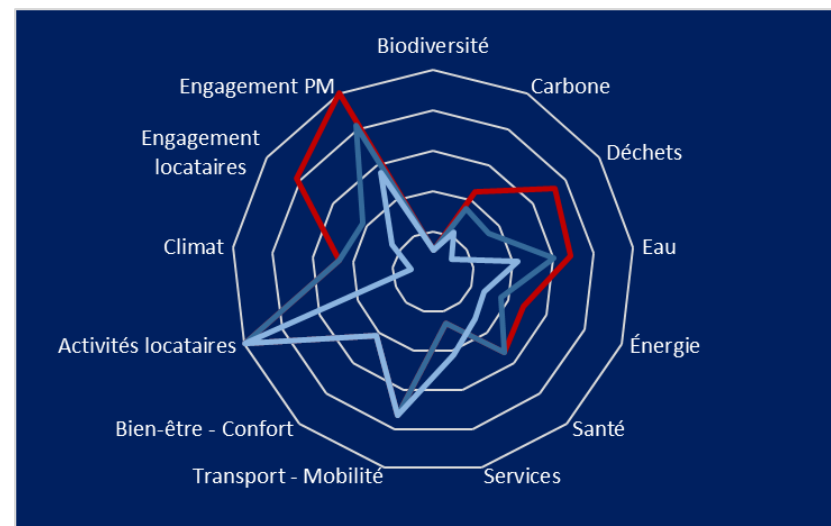
31

SCORE ESG ACTUEL

43

SCORE ESG CIBLE

55



## PILIER

## INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	73
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Actif couvert 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 m<sup>2</sup>

## ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Mise en place de commandes d'éclairage
- ☒ 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

# Saint-Doulchard – Route d'Orléans



## CARTE D'IDENTITÉ



### Saint-Doulchard – Route d'Orléans

Route d'Orléans - 18230 SAINT-DOULCHARD

Poids de l'actif dans le fonds : 2,3 %

Typologie : Commerce

Surface : 6 872 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

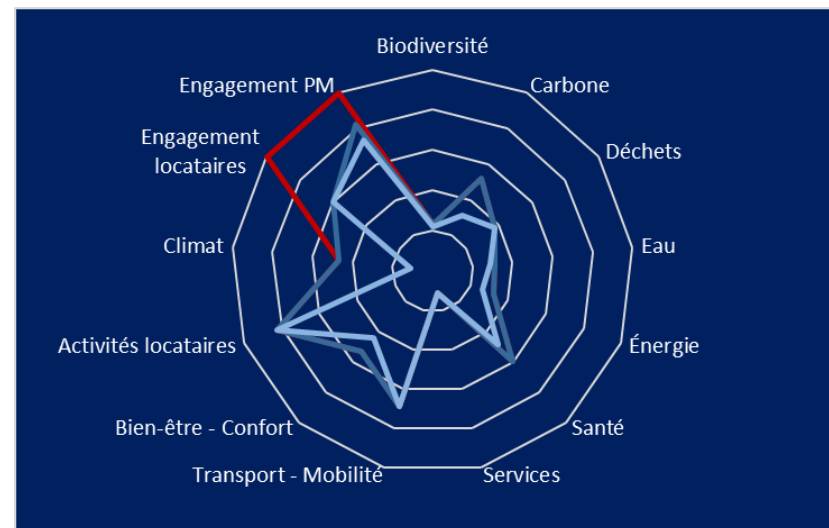
36

SCORE ESG ACTUEL

45

SCORE ESG CIBLE

49



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	164
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Actif situé à moins de 500m d'un transport en commun	Non
	Actif couvert 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

# Inventaire des actifs de IMMO DIVERSIFICATION 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
● ● ↗	Lyon - Thiers Lafayette	2018	France	Bureau	13 776	50	59	69	55
● ✓	Massy - Hélios	2019	France	Bureau	16 004	55	59	66	55
↗	Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin	2009	France	Commerce	537	49	53	61	55
↗	Nancy - Quatre Eglises	2011	France	Commerce	665	43	45	50	55
↗	Angers - 16 Saint Aubin	2011	France	Commerce	171	47	54	61	55
↗	Aix-les-Bains - 30 Léon Grosse	2012	France	Commerce	334	50	49	60	55
↗	Cannes - 79 Rue d'Antibes	2009	France	Commerce	375	42	51	60	55
↗	Blois - 72/74 Denis Papin	2011	France	Commerce	272	46	50	61	55
↗	Oullins - Place Arles Dufour	2011	France	Commerce	235	44	50	59	55
● ↗	Paris 04 - 10 Ferdinand Duval	2011	France	Commerce	30	51	61	66	55
↗	Paris 13 - 65 Quai de la Gare	2012	France	Commerce	513	45	51	63	55
● ↗	L'Haÿ-les-Roses - 35 Paul Hochart	2012	France	Commerce	1 844	33	38	46	55
↗	Paris 09 - 54 Notre Dame Lorette	2013	France	Commerce	55	45	56	70	55
↗	Bordeaux - 47 Porte Dijaux	2015	France	Commerce	334	42	46	56	55
↗	Paris 16 - 145 Malakoff	2015	France	Commerce	418	42	47	58	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 » ↗

# Inventaire des actifs de IMMO DIVERSIFICATION 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 09 - 16 Fbg Montmartre	2005	France	Commerce	1 846	42	53	65	55
	Haguenau - 2 Georges Méliès	2015	France	Commerce	2 889	45	51	54	55
	Saint-Doulchard - Route d'Orléans	2015	France	Commerce	6 872	36	45	49	55
	Carcassonne - Chemin Maquens	2015	France	Commerce	3 459	43	51	54	55
	Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande	2015	France	Commerce	4 406	53	56	60	55
	Auch - Alexandre Baurens	2015	France	Commerce	3 274	44	50	53	55
	Tarbes - 7 Cognac	2015	France	Commerce	5 530	50	54	57	55
	Nanterre - Vectorial	2016	France	Bureau	12 755	49	59	64	55
	Saint-Germain-en-Laye - 16 Paris	2016	France	Commerce	239	45	55	63	55
	Issy-les-Moulineaux - Général Leclerc	2016	France	Commerce	48	43	53	63	55
	Levallois-Perret - 7 Henri Barbusse	2016	France	Commerce	120	51	53	58	55
	Bailly-Romainvilliers - Place Aunette	2016	France	Commerce	148	47	54	64	55
	Chatillon - 26 Avenue Paris	2016	France	Commerce	166	50	55	61	55
	Sartrouville - 28 République	2016	France	Commerce	790	42	48	56	55
	Conflans-Sainte-Honorine - 54 Carnot	2017	France	Commerce	188	41	56	66	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 » 

# Inventaire des actifs de IMMO DIVERSIFICATION 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
	Aix-en-Provence - La Duranne	2017	France	Bureau	11 577	41	46	46	55
	Lyon - Arbre Sec	2017	France	Bureau	1 932	31	43	55	55
	Lyon - Parkings Arbre Sec	2017	France	Autre	0	44	36	40	55
	Gennevilliers - Boulevard Beaumarchais	2017	France	Hôtel	3 310	50	52	56	55
	Cavaillon - 101/105 Pertuis	2017	France	Commerce	286	40	43	45	55
	Paris 08 - 264 FSH	2017	France	Bureau	2 476	47	55	62	55
	Vincennes - 6 Pierre Brossolette	2017	France	Résidentiel	2 859	40	47	49	55
	Neuilly-sur-Seine - 92 CDG	2017	France	Bureau	3 856	46	54	68	55
	Sannois - 17 Lieutenant Kaiser	2018	France	Résidentiel	4 834	48	52	53	55
	Aime - La Plagne	2019	France	Hôtel	17 776	43	52	56	55
	Montreuil - Résistance	2020	France	Commerce	7 750	34	39	46	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

# IMMO DIVERSIFICATION ISR

---

Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable au capital initial de 1 000 000 euros.  
Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 août 2008 sous le n° SPI20130009.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS  
Immatriculé le 07/01/2009 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949



SAS au capital de 2 328 510 €

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

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS  
RCS PARIS 329 255 046

Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM



Tél. : 01 78 40 33 03



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



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

