



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

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 labérisation. 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 €

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% |
| Île-de-France | 43% |



POCHE FINANCIÈRE

25,9%

SOIT 191,5 M€

37% Retail

1% Bureau

14% Logistique

26% Résidentiel

22% Mixte



POCHE LIQUIDITÉS

14,1%

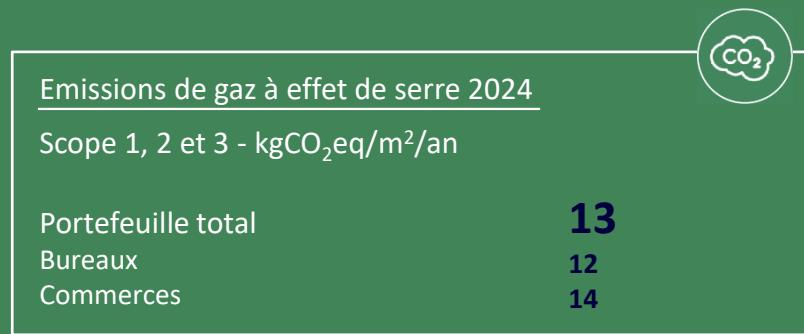
SOIT 104,2 M€

74% OPCVM monétaires

26% Liquidités

Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR*



SCORES ESG DU FONDS



SURFACE TOTALE DES ACTIFS

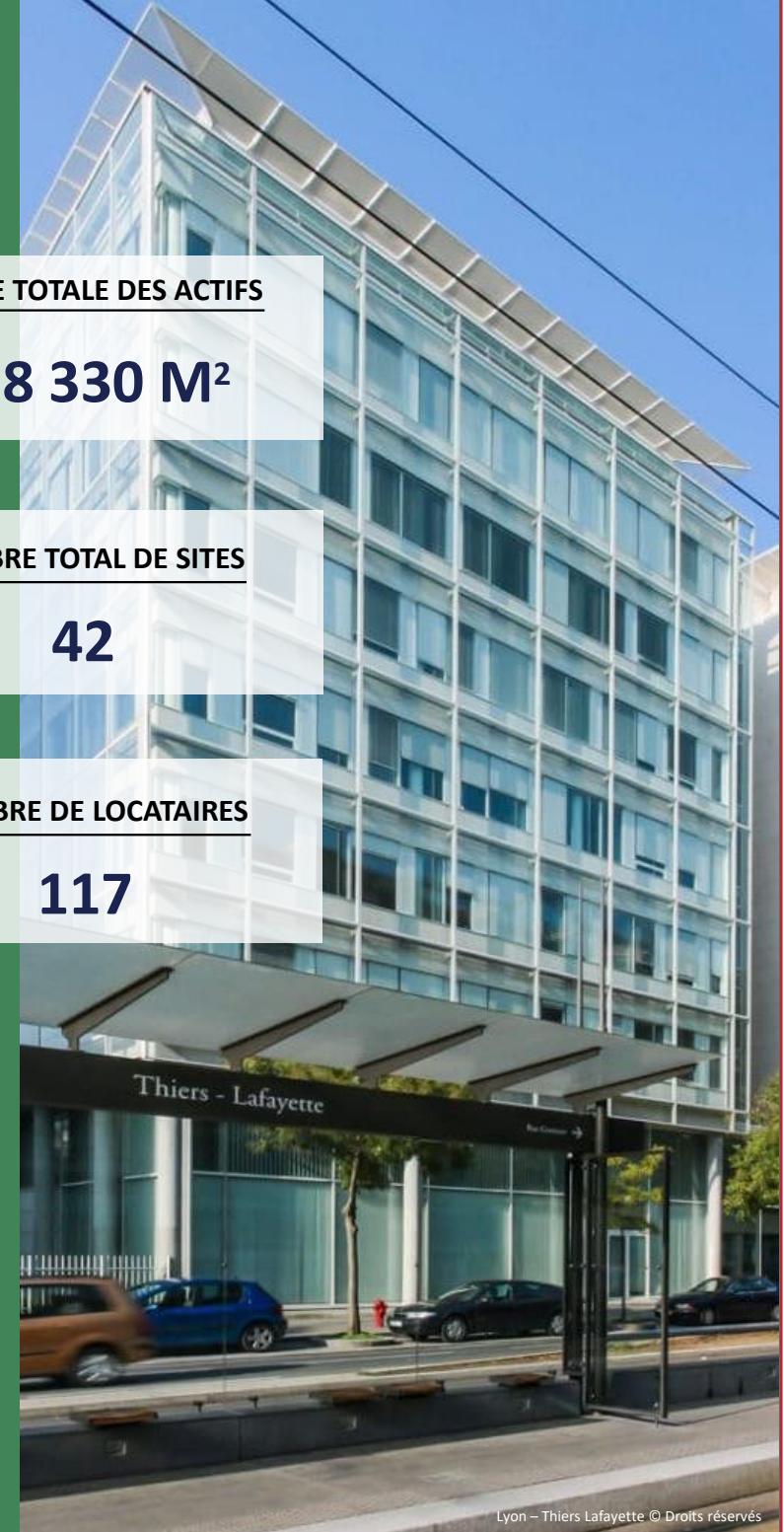
158 330 M²

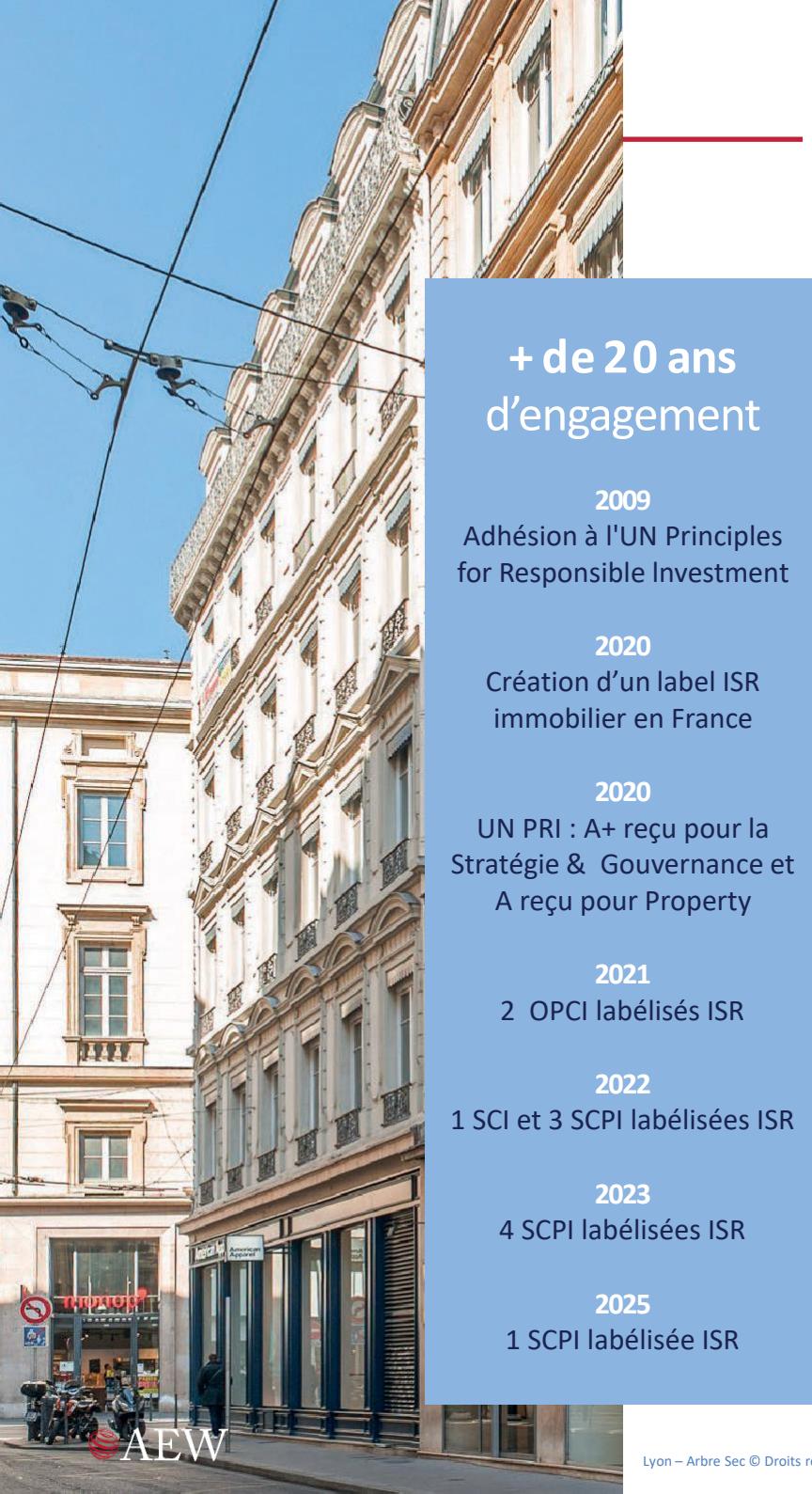
NOMBRE TOTAL DE SITES

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.**

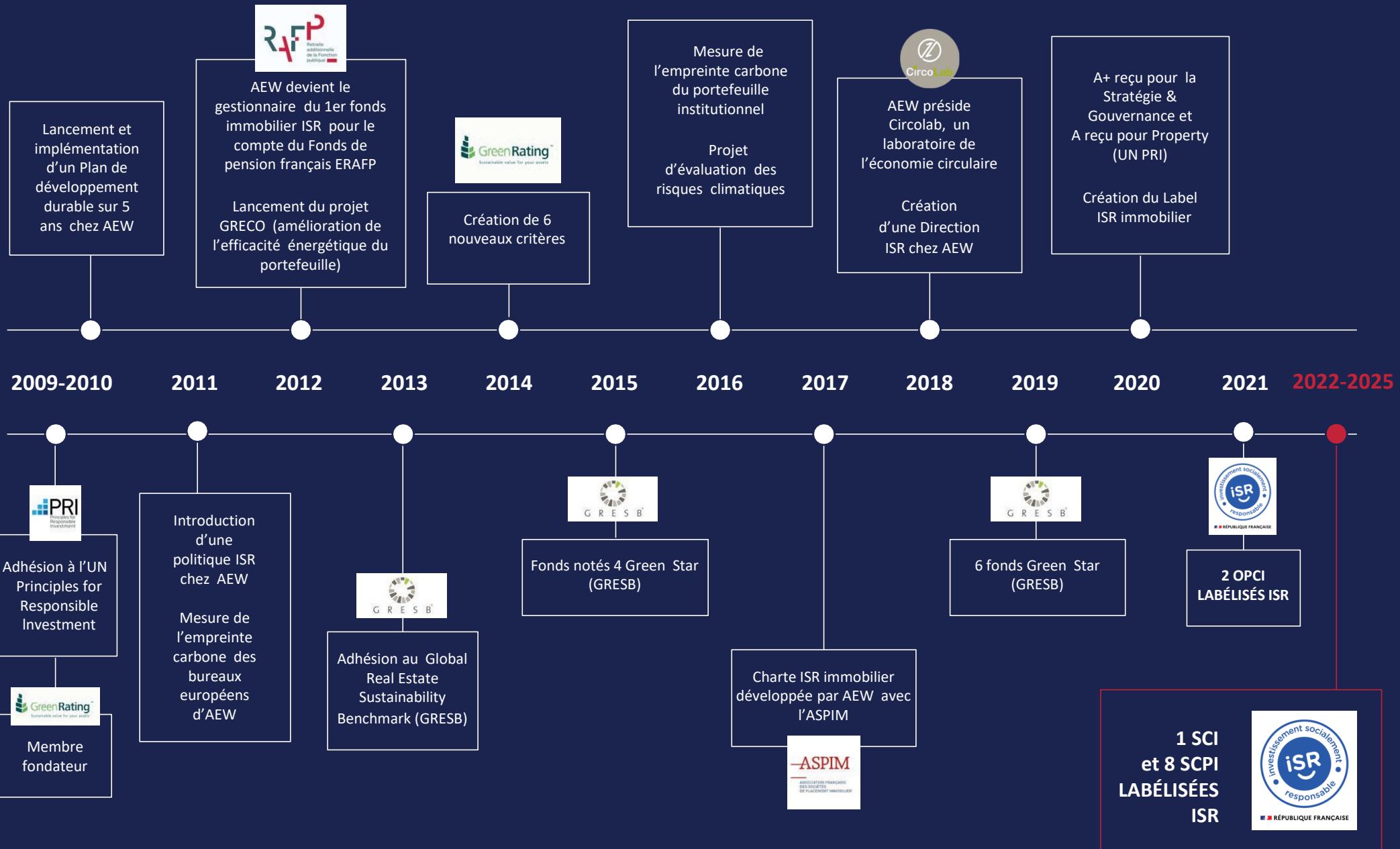
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

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 à
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

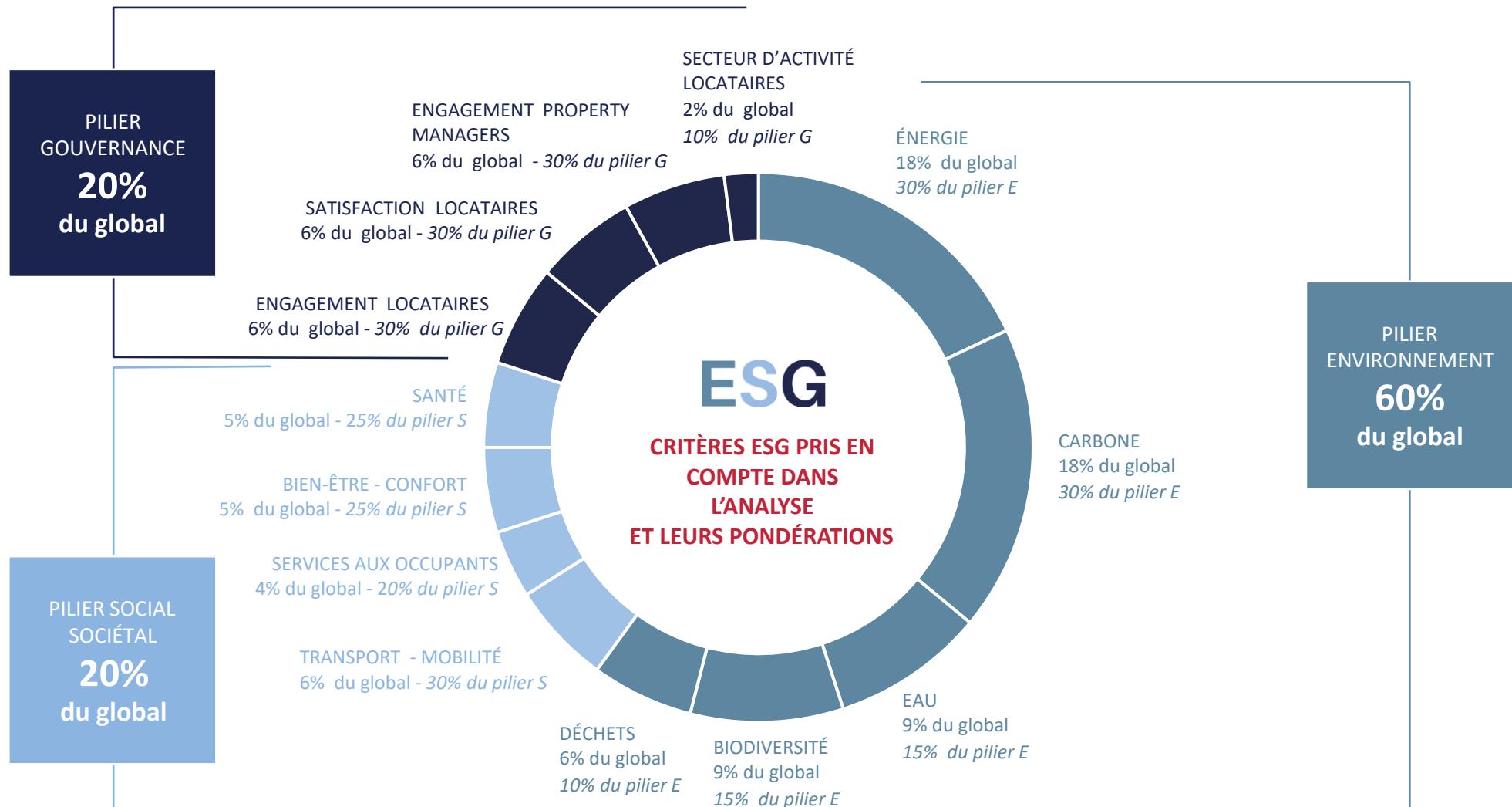


EXCLUSION

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 (kWhef/m ² /an) | 152,2** Bureaux : 123,9 Baromètre OID 2024 - bureaux : 134 |
| | Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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 ³ (% de la surface des baux de plus de 1 000 m ² 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 | 99,9% <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 (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

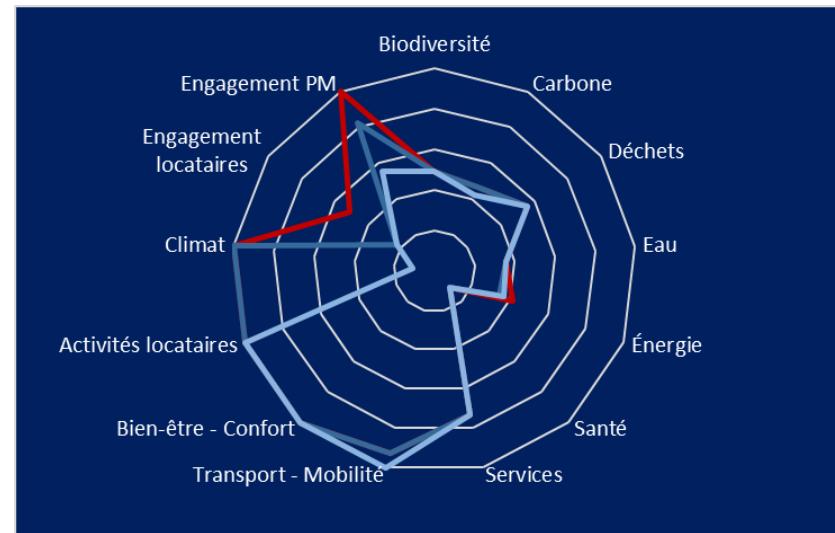
51

SCORE ESG ACTUEL

61

SCORE ESG CIBLE

66



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 160 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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

Massy– Helios



SCORE ESG INITIAL

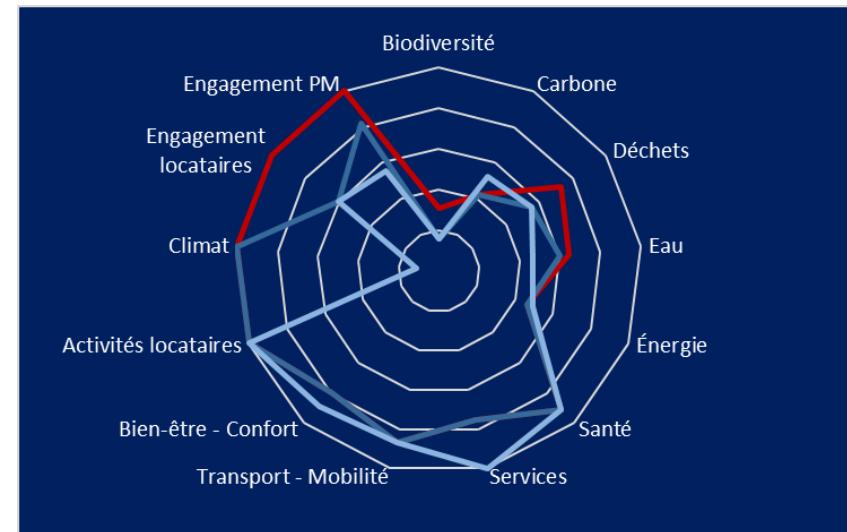
55

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

66



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 195 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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% |

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



SCORE ESG INITIAL

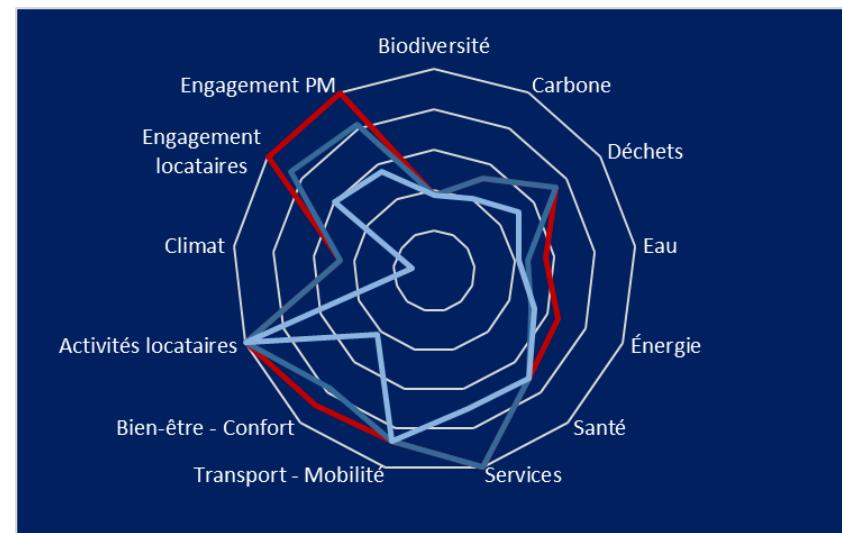
50

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

69



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 137 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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



SCORE ESG INITIAL

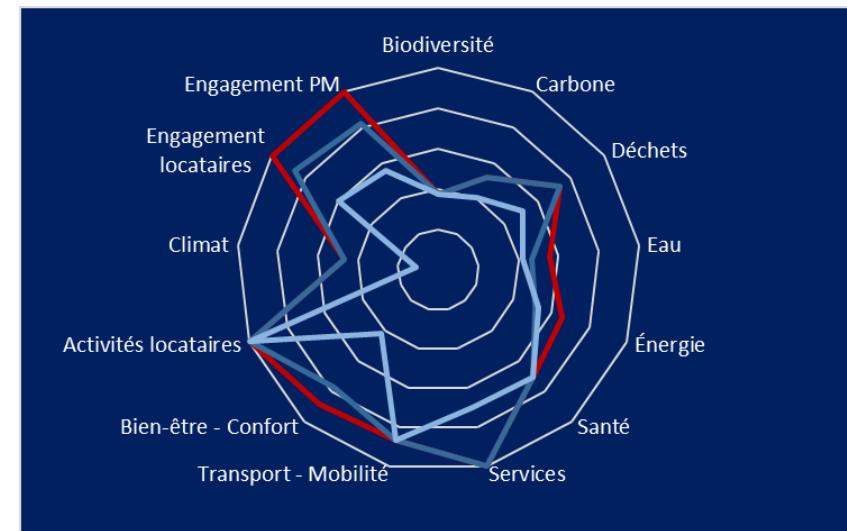
49

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

64



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 127 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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



SCORE ESG INITIAL

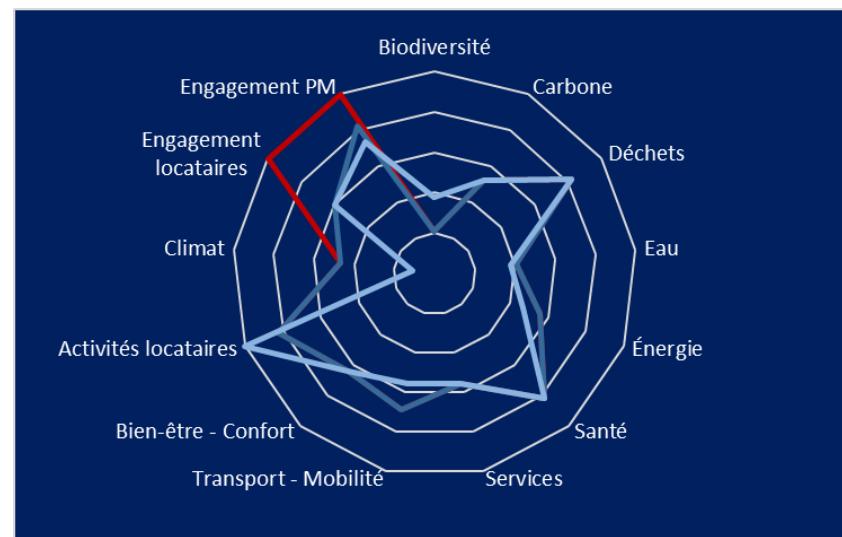
53

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

60



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 160 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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

**SCORE ESG INITIAL**

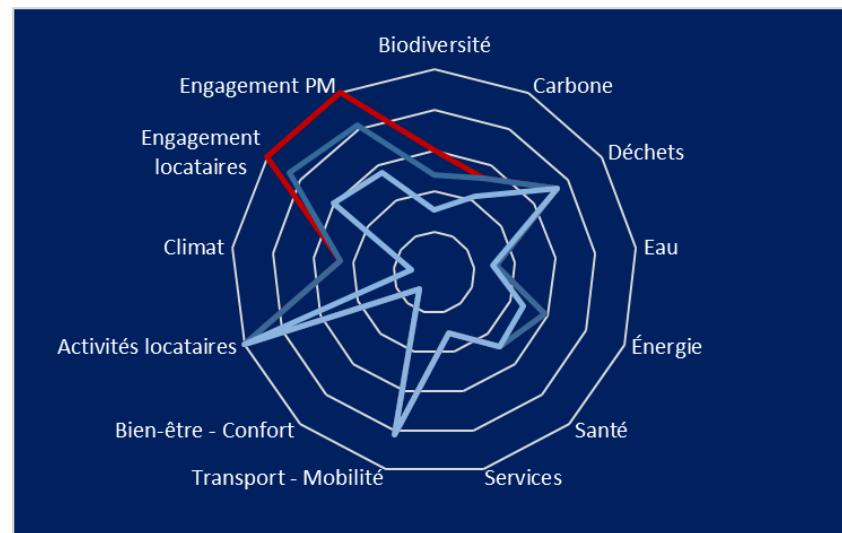
43

SCORE ESG ACTUEL

52

SCORE ESG CIBLE

56

**PILIER****INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE****2024**

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 273 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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

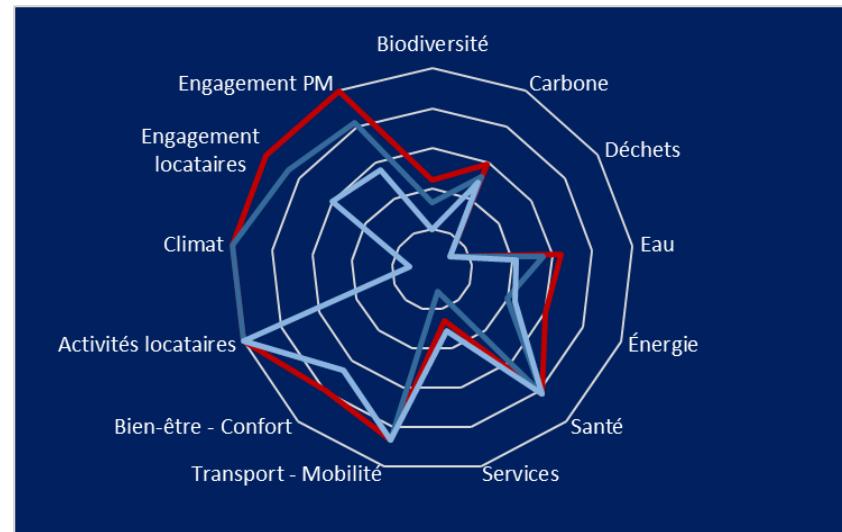
46

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

68



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 124 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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



SCORE ESG INITIAL

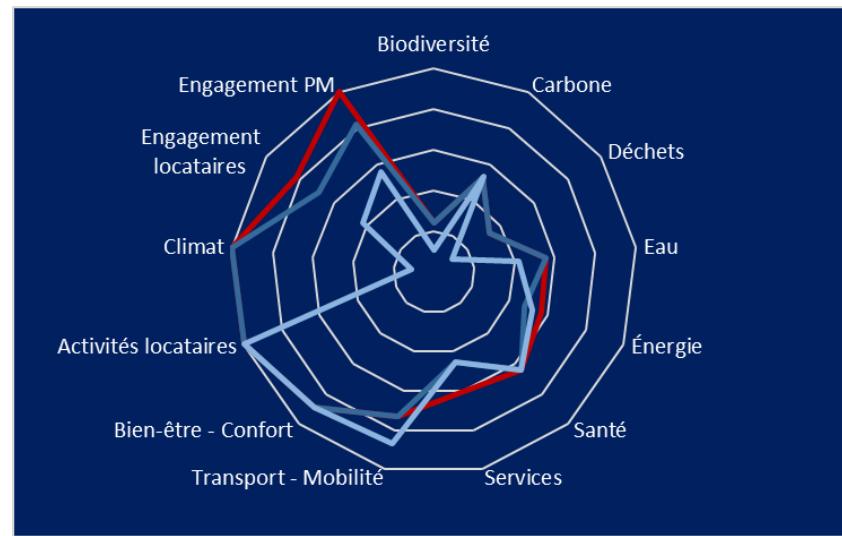
47

SCORE ESG ACTUEL

55

SCORE ESG CIBLE

62



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 114 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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% |

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

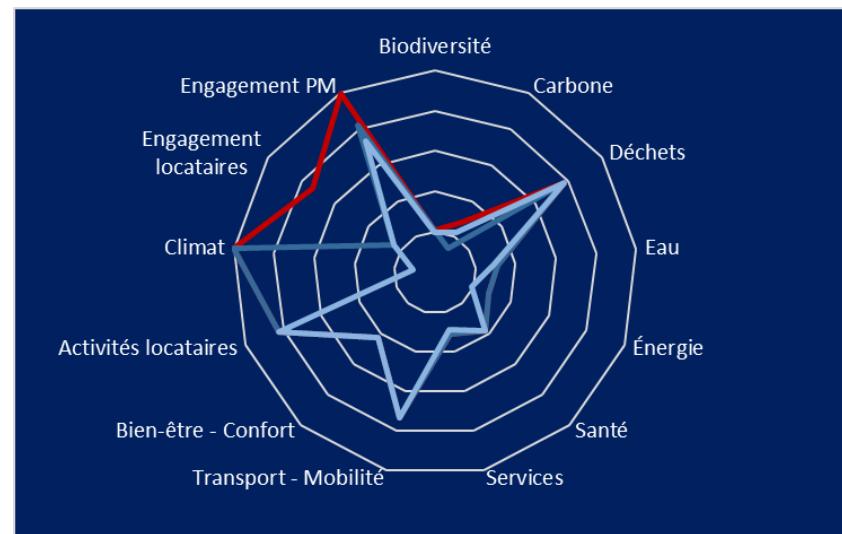
34

SCORE ESG ACTUEL

38

SCORE ESG CIBLE

46



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 164 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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% |

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



SCORE ESG INITIAL

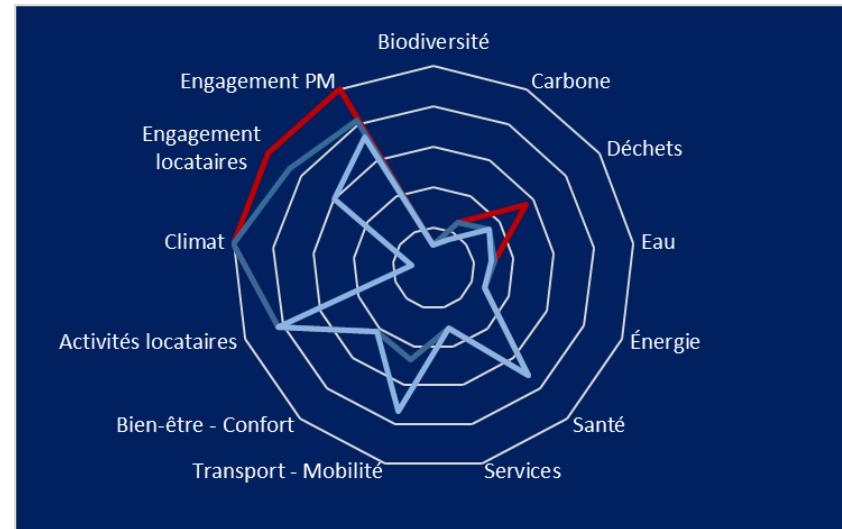
34

SCORE ESG ACTUEL

39

SCORE ESG CIBLE

46



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 168 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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



SCORE ESG INITIAL

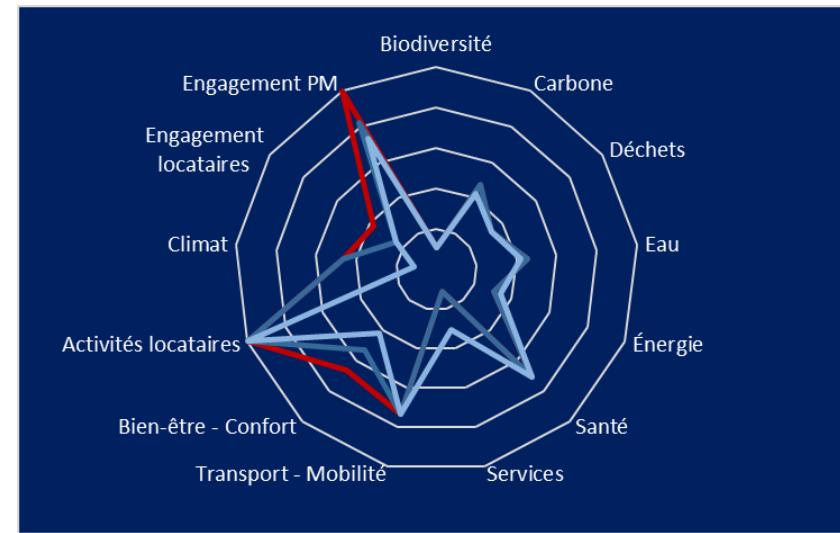
40

SCORE ESG ACTUEL

43

SCORE ESG CIBLE

45



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 167 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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

Lyon – Arbre Sec



SCORE ESG INITIAL

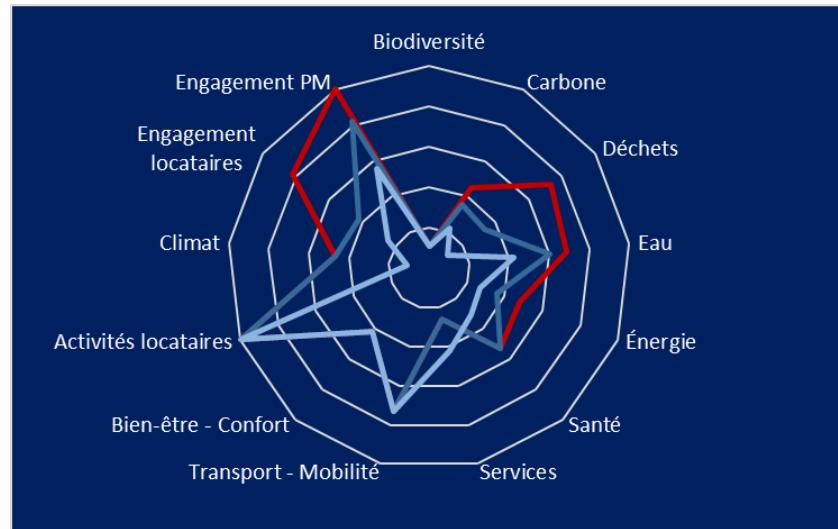
31

SCORE ESG ACTUEL

43

SCORE ESG CIBLE

55



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 73 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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% |

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



SCORE ESG INITIAL

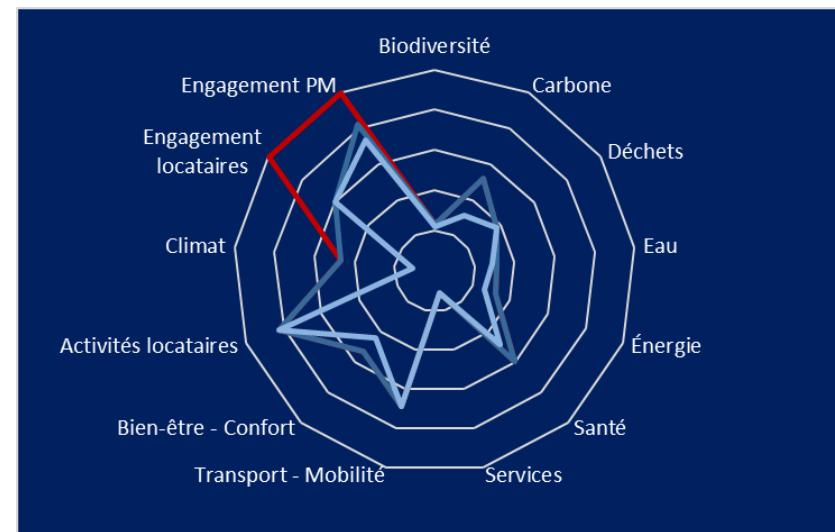
36

SCORE ESG ACTUEL

45

SCORE ESG CIBLE

49



PIERRE

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

| | | |
|---|--|------|
| E | Performance énergétique (kWhef/m ² /an) | 164 |
| | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /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 Dijeaux | 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 |

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



www.aewciloger.com