



# SCPI FRUCTIPIERRE

## Rapport ESG 2024







Paris 09 – 10 Faubourg Montmartre

## Sommaire

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

# Éditorial

La publication en juillet 2020 du Label ISR élargi aux fonds immobiliers marque un temps fort pour la structuration des démarches environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) au sein de notre secteur

L'amélioration du parc existant constituant l'enjeu majeur en immobilier, nous avons choisi d'adopter une stratégie Best-in-Progress visant à accroître les performances ESG des actifs sous gestion.

Notre approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ 100 critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.



© Jean Chisino

*« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour notre SCPI FRUCTIPIERRE. 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 la SCPI FRUCTIPIERRE 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.



## La SCPI FRUCTIPIERRE ISR a obtenu le Label ISR en 2023.

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

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

# Chiffres-clés

SCPI FRUCTIPIERRE



## POCHE IMMOBILIÈRE

100%

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct 97%

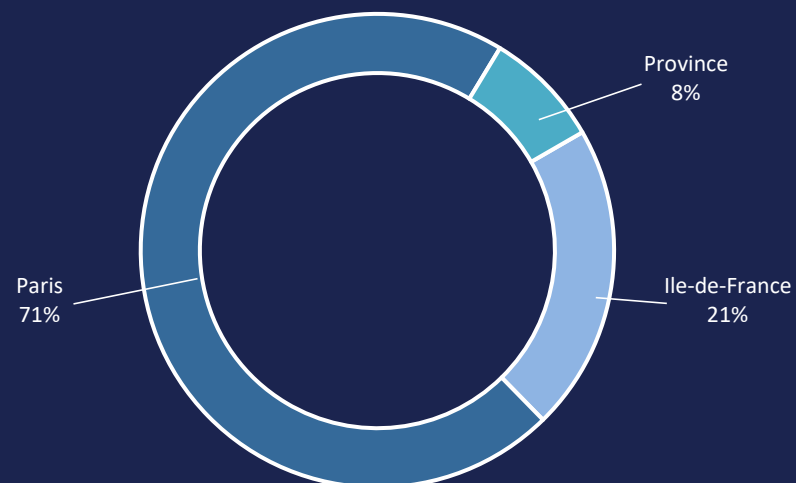
Actifs détenus indirectement 3%



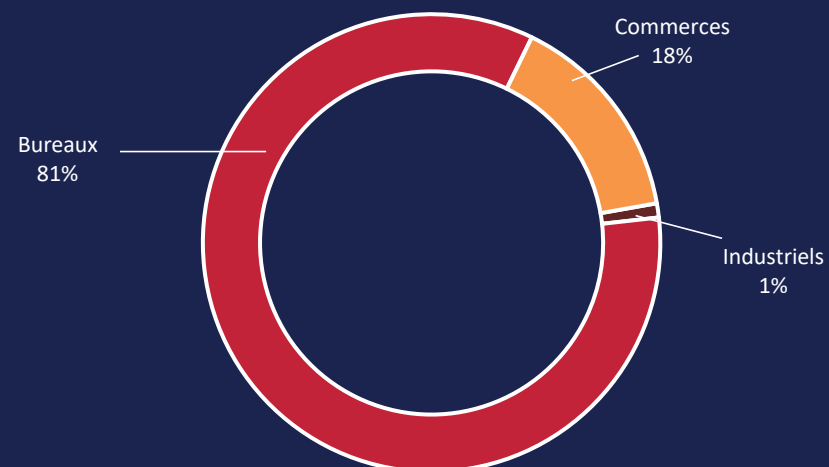
VALEUR DE RÉALISATION AU  
31/12/2024

930 M €

## Répartition Géographique (en % DE LA VALEUR VÉNALE)



## Répartition Typologique (en % DE LA VALEUR VÉNALE)



# Chiffres-clés

SCPI FRUCTIPIERRE<sup>1</sup>



## Consommation d'énergie 2024

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	<b>141</b>
Bureaux	125
Commerces	230



## Emissions de gaz à effet de serre 2024

Scope 1&2- kgCO<sub>2</sub>eq/m²/an

Portefeuille total	<b>13,5</b>
Bureaux	12,2
Commerces	20,7

## Scores ESG du fonds

SCORE ESG INITIAL

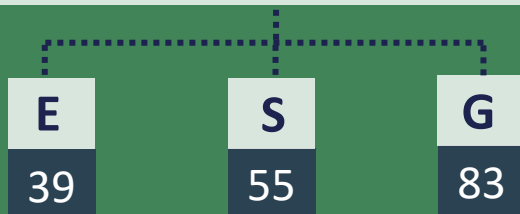
**37**

SCORE ESG ACTUEL

**54**

SCORE ESG CIBLE

**59**



## SURFACE TOTALE DES ACTIFS

**196 314 M²**

## NOMBRE TOTAL DE SITES

**61**

## NOMBRE DE LOCATAIRES

**226**



# 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

A+ reçu pour la Stratégie &  
Gouvernance et A reçu pour  
Property (UN PRI)

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.

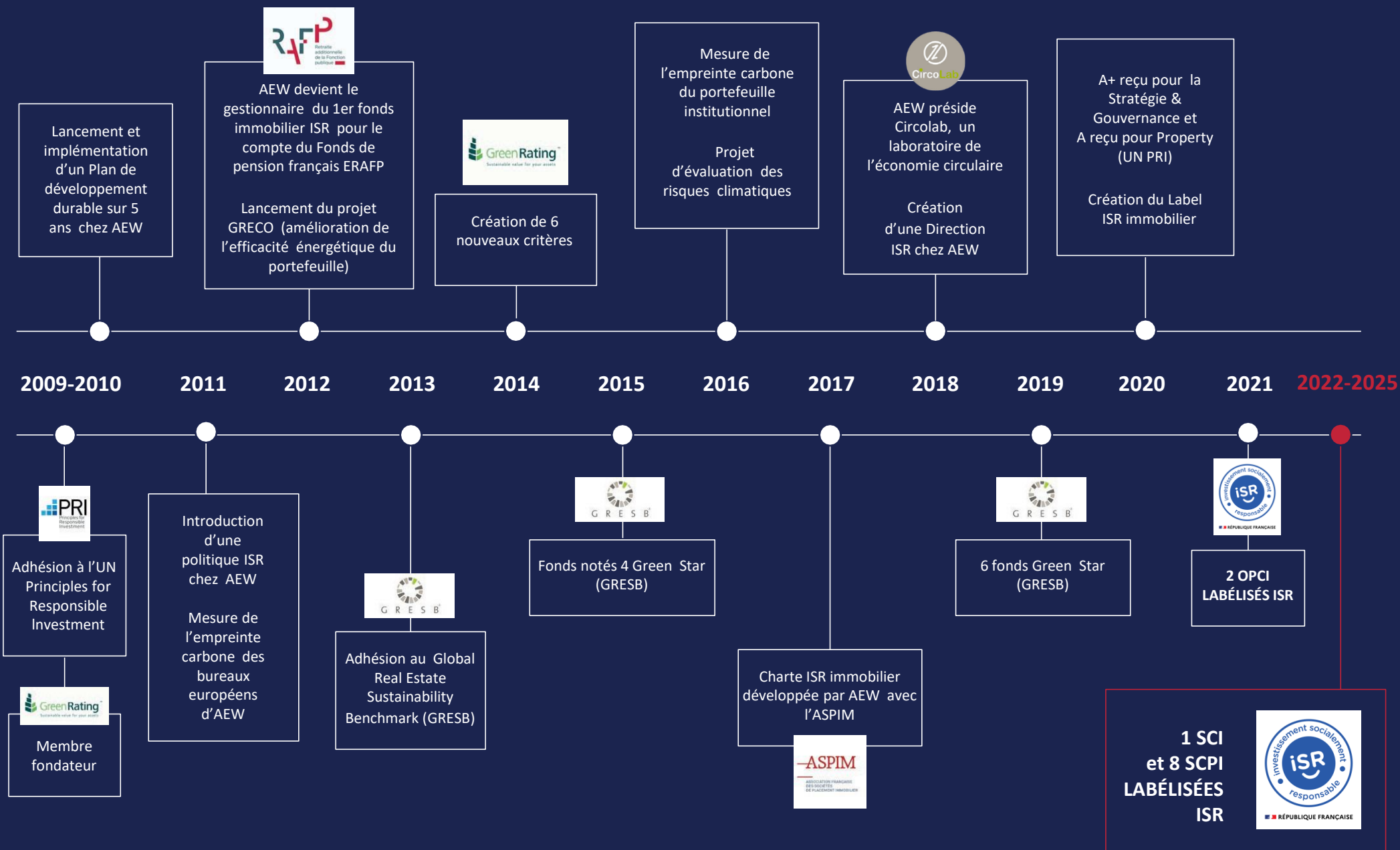
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI FRUCTIPIERRE.

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

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier ; AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® et a également assuré la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM jusqu'en 2022.

Forts de cette expertise, nous avons naturellement emprunté le chemin de la labélisation ISR, structurante pour notre secteur, afin de proposer des produits d'investissement responsables à nos clients.

# AEW : 15 ans d'engagements ESG



# Stratégie ESG de FRUCTIPIERRE

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCPI FRUCTIPIERRE, 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 la SCPI

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

La note seuil de la SCPI a été fixée à 50/100, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer plus de 97 % des actifs dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

Pour les actifs de cette poche, un plan d'améliorations 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

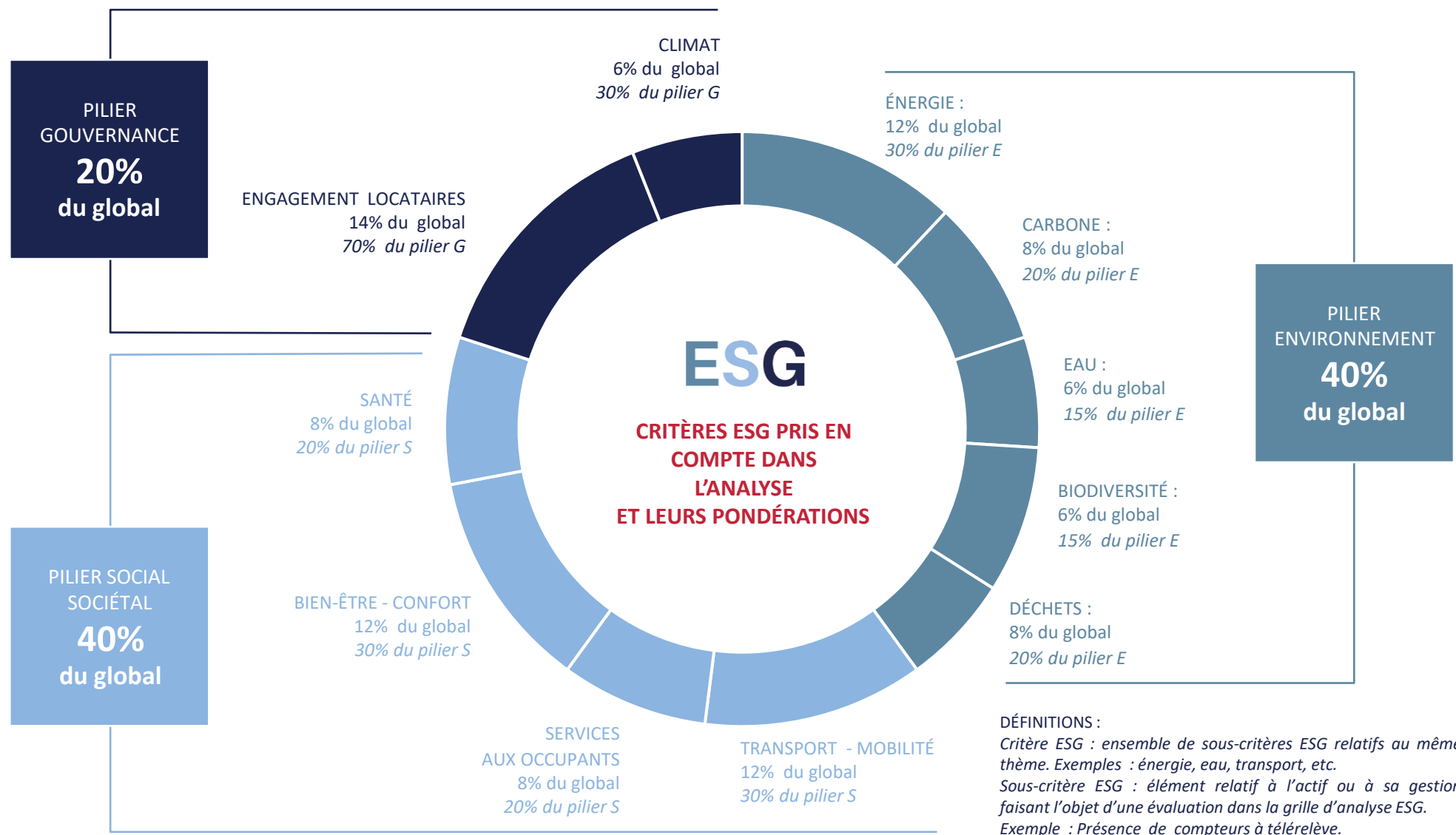


EXCLUSION

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



# Indicateurs ESG

AEW A DÉFINI DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG, EN COHÉRENCE AVEC LES EXIGENCES DU LABEL ISR, AFIN DE MESURER ET SUIVRE LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI DANS LE TEMPS.

CE REPORTING PERMET ÉGALEMENT UNE ANTICIPATION DE LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE PUBLIÉS DÈS 2024.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	2023	2024
E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	136 Bureaux : 132 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134	141* Bureaux : 125 Baromètre OID 2024 - bureaux : 130
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	10,8 Bureaux : 10,8 Baromètre OID 2023 - bureaux : 11	13,5** Bureaux : 12,2 Baromètre OID 2024 - bureaux : 11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	93%	94%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>	54/100	64/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>	46/100	56/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	57%	68%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	58%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%	100%

\* Source : estimation audit énergétique et extraction Deepki– taux de couverture : 98,9% (Dont 65% de données réelles et 35% de données estimées)

\*\* Source : estimation audit énergétique et extraction Deepki– taux de couverture : 98,9%

<sup>1</sup> Note agrégée du critère « Transport - Mobilité » constitué de sous-critères tels que : distance et nombre de transports en commun à proximité, présence d'emplacement vélos, présence de bornes de recharge, etc.

<sup>2</sup> Note agrégée du critère « Bien-être - Confort » constitué de sous-critères tels que : maîtrise du confort thermique, contrôle de l'éblouissement, accès à la lumière du jour, correction acoustique des surfaces, etc.





# Indicateurs ESG

## INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

PILIER	INDICATEUR	UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2024
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	<b>100%</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

**E**

### Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

### Emissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

### Taux d'artificialisation

- Audit écologique

**S**

### Indicateur composite « Transport – Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

### Indicateur composite « Bien-être – Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

**G**

### Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1000 m2

### Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

### Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100% en fin de cycle

### Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100% en fin de cycle

# Focus sur les actifs

## ACTIFS<sup>1</sup> AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (12,82%<sup>2</sup>)

1. Paris 17 - 125 Saussure
2. Massy – Le Gaia
3. Paris 11 - 64 Parmentier
4. Paris 17 – 25/27 Villiers
5. Courbevoie - Mission Marchand

## ACTIFS<sup>1</sup> LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (24,93%<sup>2</sup>)

1. Paris 09 - 10 Faubourg Montmartre
2. Paris 16 - Passy Plaza
3. Paris 08 - 103 Haussmann
4. Paris 11 - 174/178 Charonne
5. Paris 17 - 125 Saussure

## ACTIFS<sup>1</sup> AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (3,73%<sup>2</sup>)

1. Paris 07 - 17 Bourgogne
2. Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)
3. Ivry-sur-Seine - Paul Bert
4. Paris 05 – 50 Ecoles
5. Paris 03 – 82 Beaubourg



# Paris 17 - 125 Saussure



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 17 - 125 Saussure

125 rue de Saussure – 75017 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 4,00 %

Typologie : Bureaux

Surface : 3 020 m2

SCORE ESG INITIAL

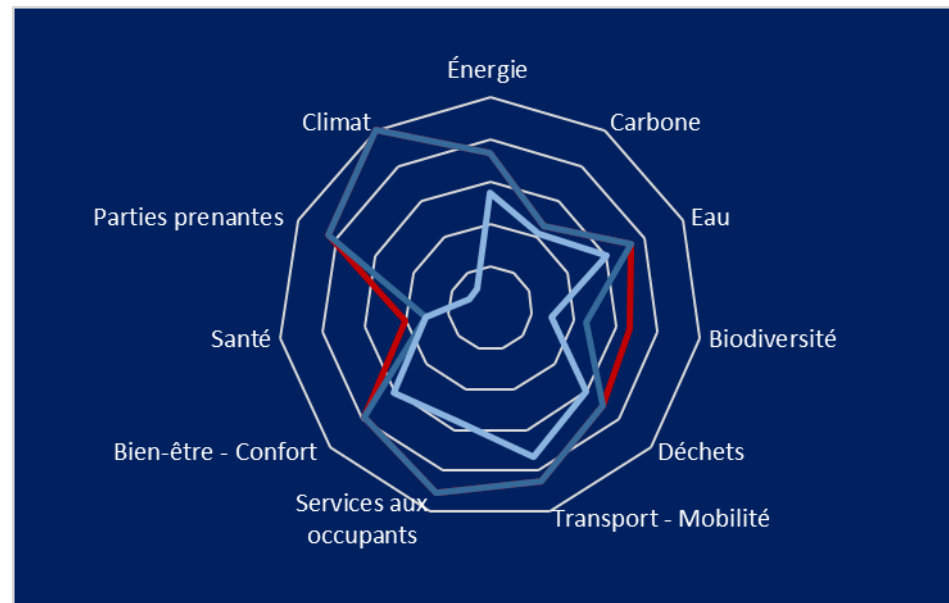
45

SCORE ESG ACTUEL

72

SCORE ESG CIBLE

74



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	49
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m2/an)	4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	95%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	85/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	79/100
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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Rédaction d'une charte achat avec le prestataire d'entretien des espaces intérieurs imposant un écolabel ou une certification à tous les produits utilisés



# Massy – Le Gaia



## CARTE D'IDENTITÉ

### Massy – Le Gaia

01 rue Victor Basch – 91300 Massy

Poids de l'actif dans le fonds : 2,86 %

Typologie : Bureaux

Surface : 36 162 m²

ACTIF  
« BEST-IN-  
CLASS »



SCORE ESG INITIAL

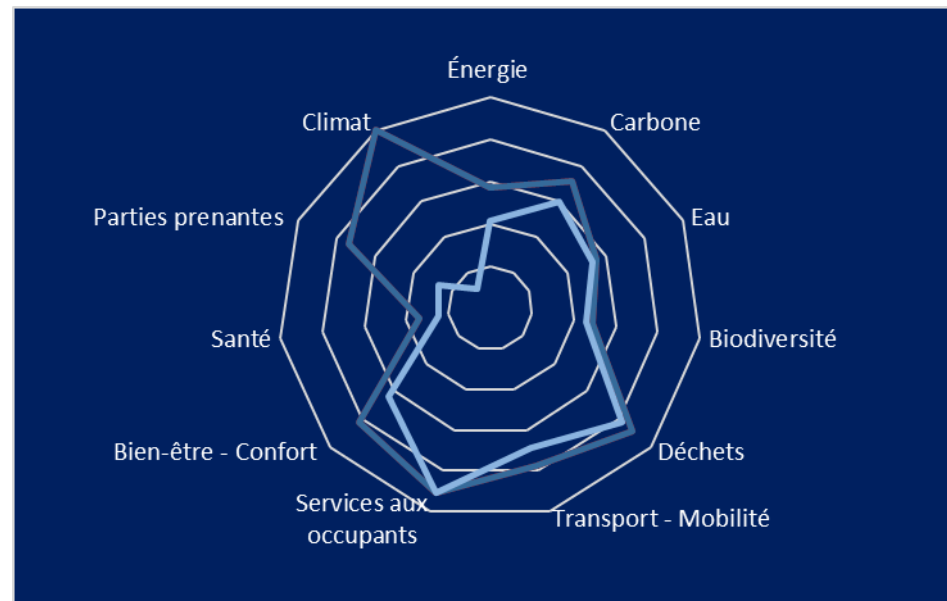
51

SCORE ESG ACTUEL

70

SCORE ESG CIBLE

70



## ACTIONS ESG RÉALISÉES

- ✓ Réaliser une étude biodiversité par un écologue
- ✓ Intégrer des clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- ✓ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	2024
E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	155
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m2/an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	78/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	82/100
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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

# Paris 11- 64 Avenue Parmentier



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »

Paris 11- 64 Avenue Parmentier

64 Avenue Parmentier – 75011 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 3,15 %

Typologie : Bureaux

Surface : 2 294 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

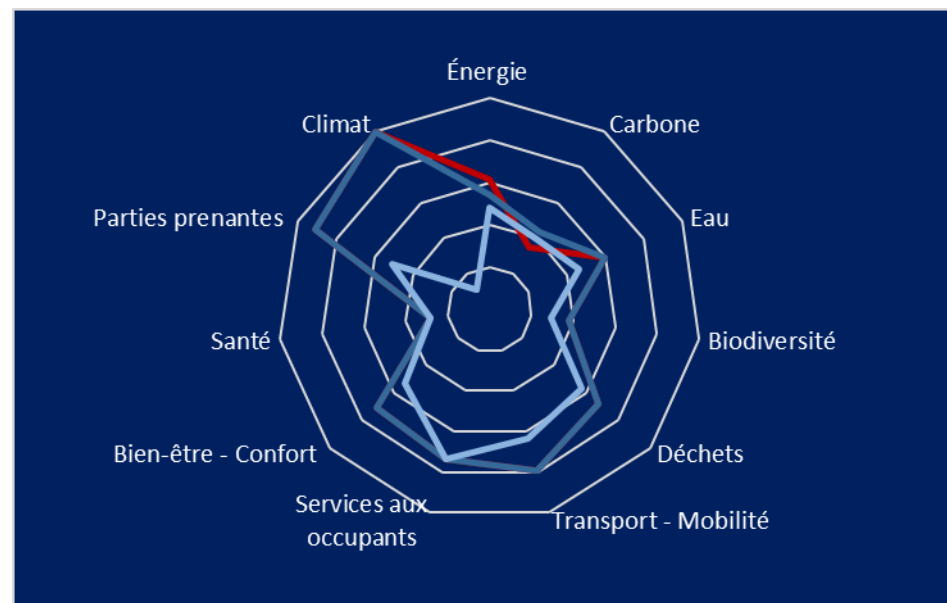
47

SCORE ESG ACTUEL

66

SCORE ESG CIBLE

66



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

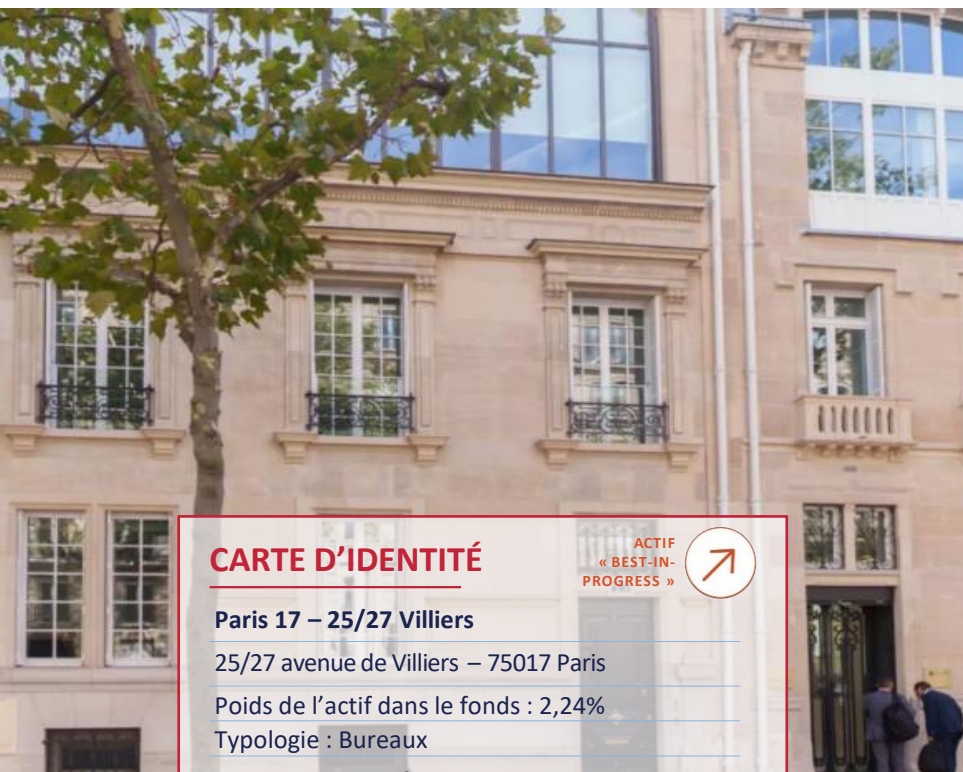
E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	79/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	71/100
G	Part des 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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG



# Paris 17 – 25/27 Villiers



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 17 – 25/27 Villiers

25/27 avenue de Villiers – 75017 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 2,24%

Typologie : Bureaux

Surface : 1 286 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

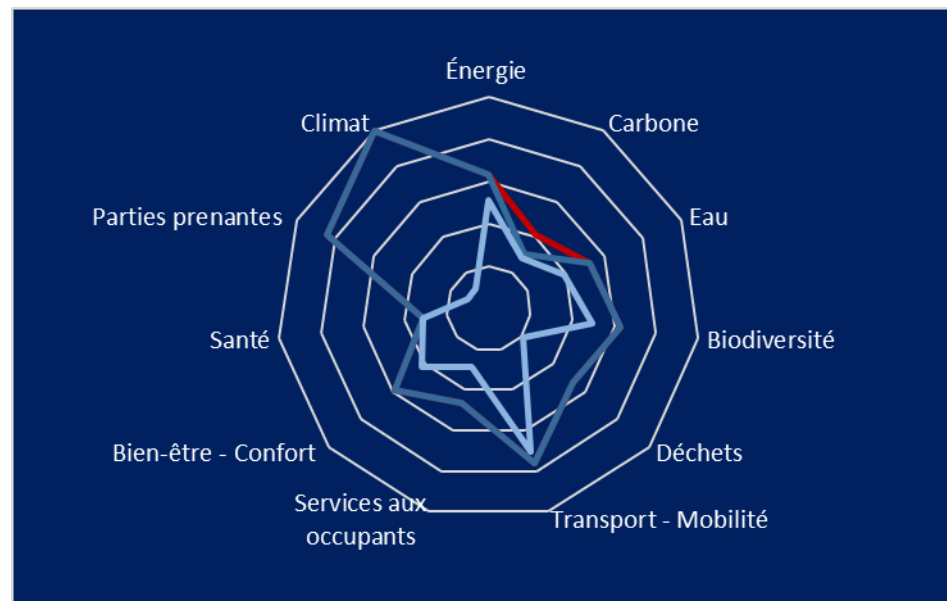
37

SCORE ESG ACTUEL

62

SCORE ESG CIBLE

63



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	52
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	58%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	59/100
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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Installation de racks à vélo, douches et vestiaires
- ☑ Installer des détecteurs de présence dans les bureaux avec détection de luminosité
- ☑ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires



# Courbevoie - Mission Marchand



## CARTE D'IDENTITÉ

### Courbevoie - Mission Marchand

60-62 boulevard de la Mission Marchand – 92400 Courbevoie

Poids de l'actif dans le fonds : 0,57%

Typologie : Bureaux

Surface : 1839 m²

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

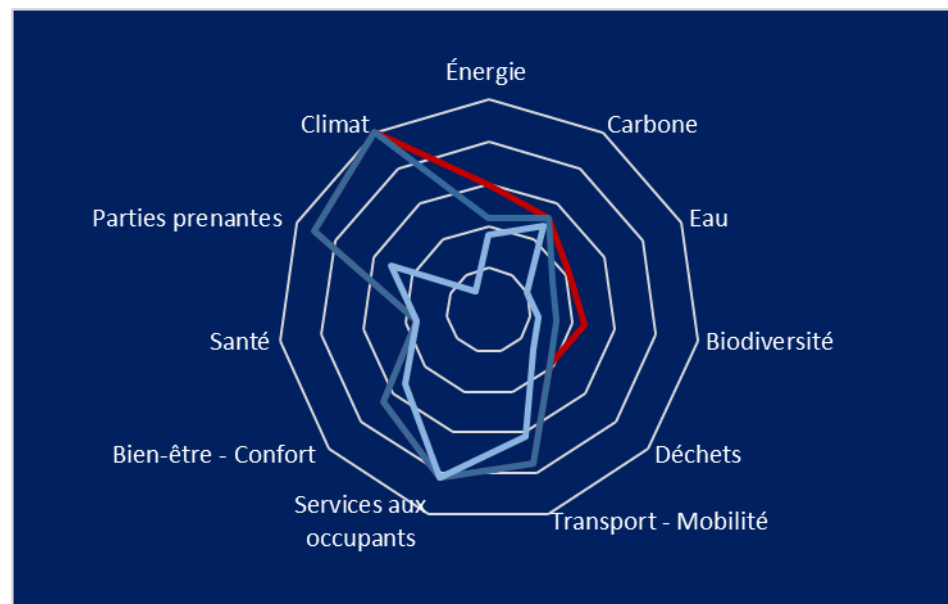
44

SCORE ESG ACTUEL

61

SCORE ESG CIBLE

65



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	147
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m2/an)	12
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	93%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	66/100
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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

## ACTIONS ESG A VENIR

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

# Paris 09 - 10 Faubourg Montmartre



## CARTE D'IDENTITÉ



### Paris 09 – 10 Faubourg Montmartre

10 rue du Faubourg Montmartre – 75009 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 6,83%

Typologie : Bureaux

Surface : 5 105 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

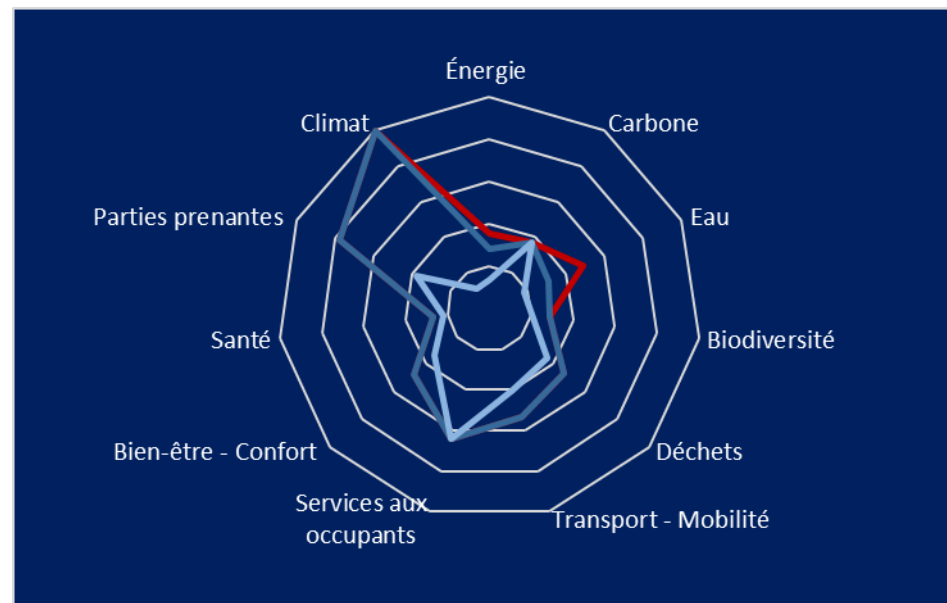
31

SCORE ESG ACTUEL

50

SCORE ESG CIBLE

52



## 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)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	48/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

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

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Rédaction d'une charte achat avec le prestataire d'entretien des espaces intérieurs imposant un écolabel ou une certification à tous les produits utilisés
- ☒ Installer des compteurs télérelèves
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

## ACTIONS ESG A VENIR

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

# Paris 16 - Passy Plaza



## CARTE D'IDENTITÉ

**Paris 16 - Passy Plaza**

53 rue de Passy - 75016 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 5,19 %

Typologie : Commerce

Surface : 8 326 m<sup>2</sup>

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

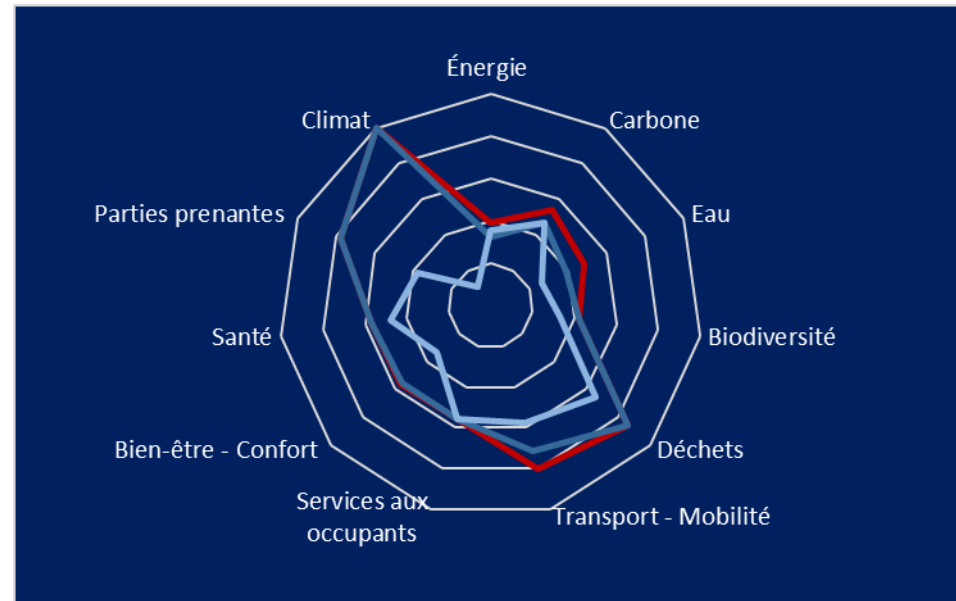
41

SCORE ESG ACTUEL

60

SCORE ESG CIBLE

63



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	304
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	25
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	71/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	56/100
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 (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☒ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

## ACTIONS ESG A VENIR

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



# Paris 08 - 103 Haussmann



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 08 - 103 Haussmann

103 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 4,45 %

Typologie : Bureaux

Surface : 3 286 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

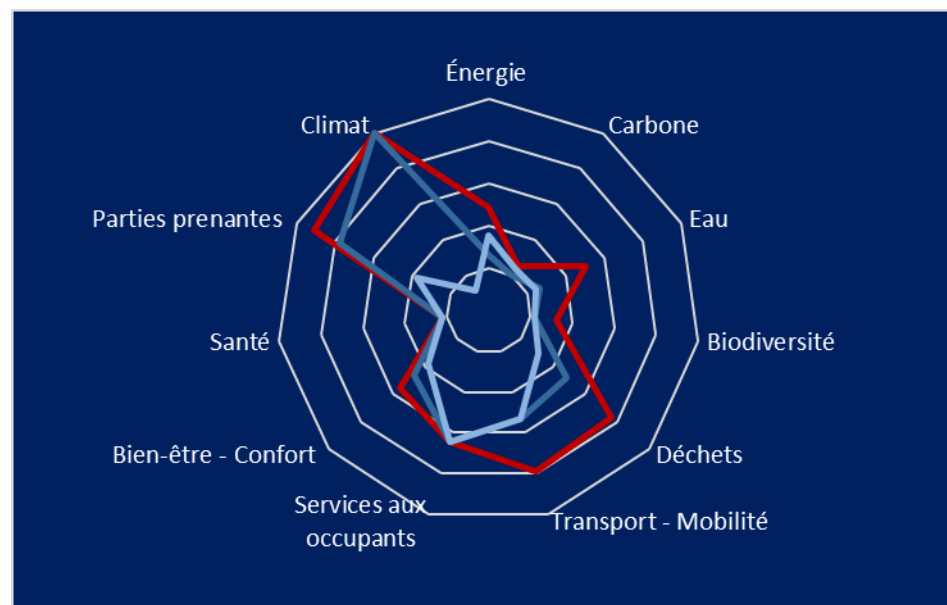
35

SCORE ESG ACTUEL

47

SCORE ESG CIBLE

60



### PILIER

### INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	47/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

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

### ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réaliser un questionnaire d'engagement RSE des Property Manager
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

### ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Rédiger une annexe environnementale sur à minima 60% de la surface
- ☐ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

# Paris 11 - 174/178 Charonne



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 11 - 174/178 Charonne

174/178 rue de Charonne – 75011 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 4,45 %

Typologie : Bureaux

Surface : 5 962 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

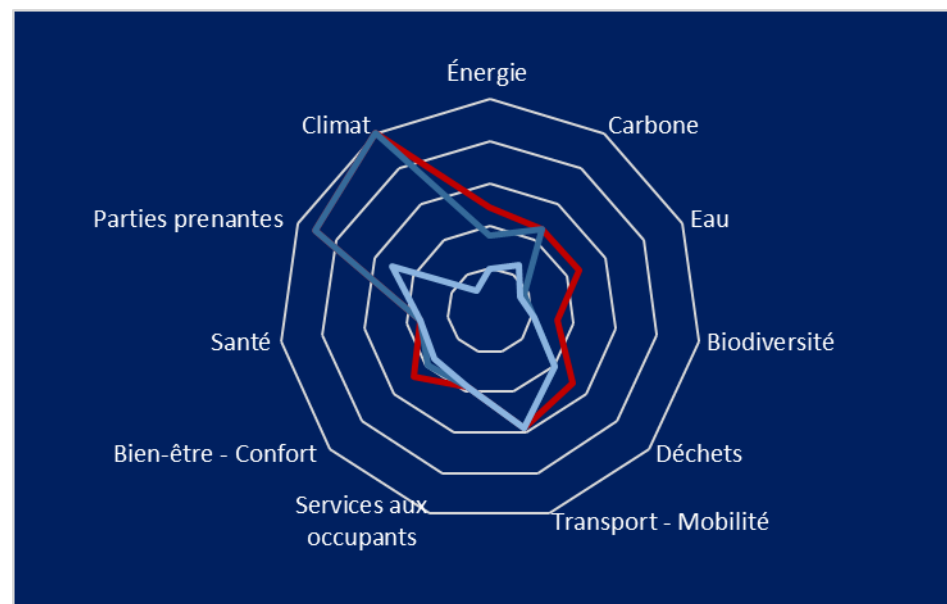
34

SCORE ESG ACTUEL

49

SCORE ESG CIBLE

55



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	120
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	90%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	44/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réalisation d'un questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Installation d'équipements hydro-économes



# Paris 07 - 17 Bourgogne



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 07 - 17 Bourgogne

17 rue de Bourgogne – 75007 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 0,08 %

Typologie : Commerce

Surface : 117 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

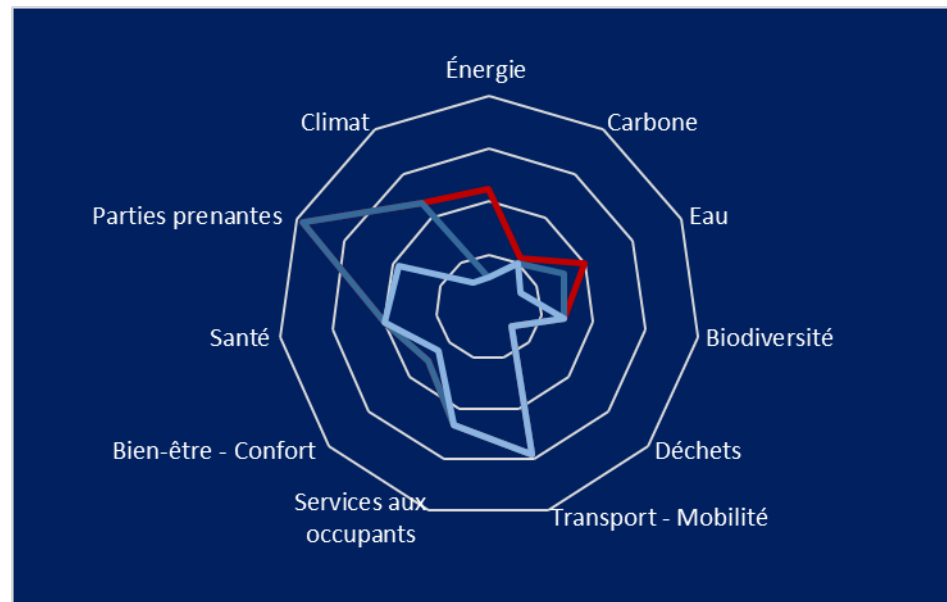
30

SCORE ESG ACTUEL

38

SCORE ESG CIBLE

44



## 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	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	31/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Réaliser une étude de satisfaction des occupants traitant des aspects de bien-être/confort
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

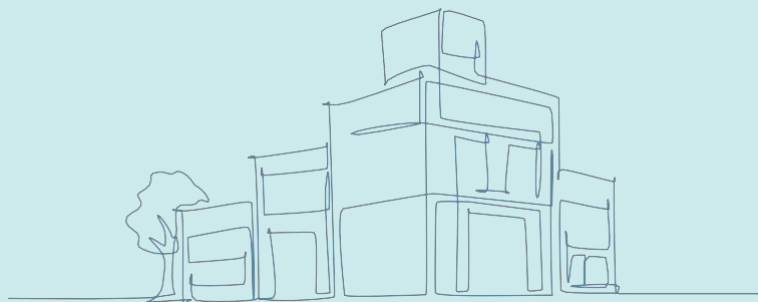
## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Installation d'équipements hydro-économes

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



# Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)



## CARTE D'IDENTITÉ



### Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)

3 rue de la Bourse – 75002 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 0,21 %

Typologie : Commerce

Surface : 187 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

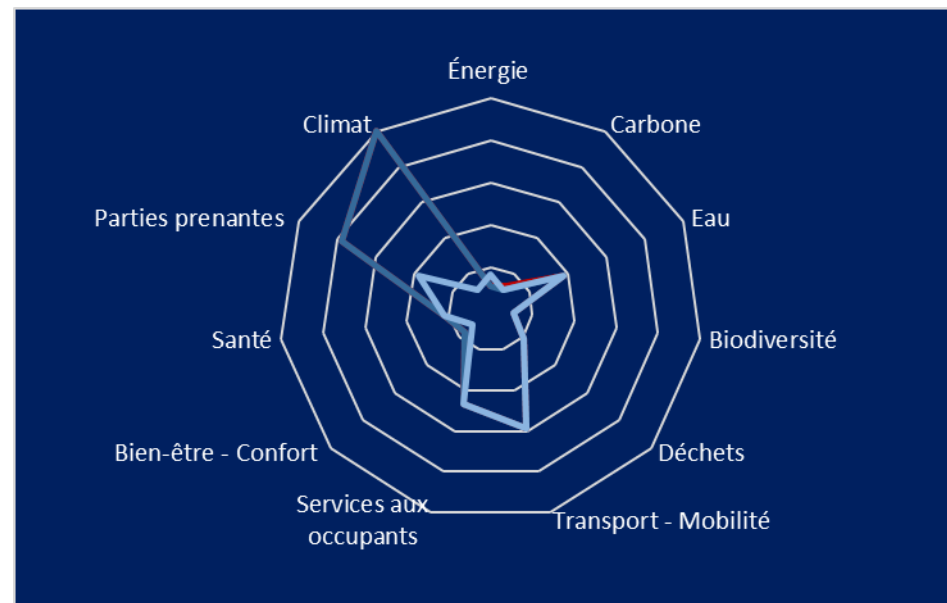
27

SCORE ESG ACTUEL

38

SCORE ESG CIBLE

38



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	165
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	18
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	59/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	16/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

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

## ACTIONS ESG RÉALISÉES

- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☒ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Manager

# Ivry-sur-Seine - Paul Bert



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Ivry-sur-Seine - Paul Bert

16/28 rue Paul Bert – 94205 Ivry Sur Seine

Poids de l'actif dans le fonds : 0,56 %

Typologie : Industriel

Surface : 3 604 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

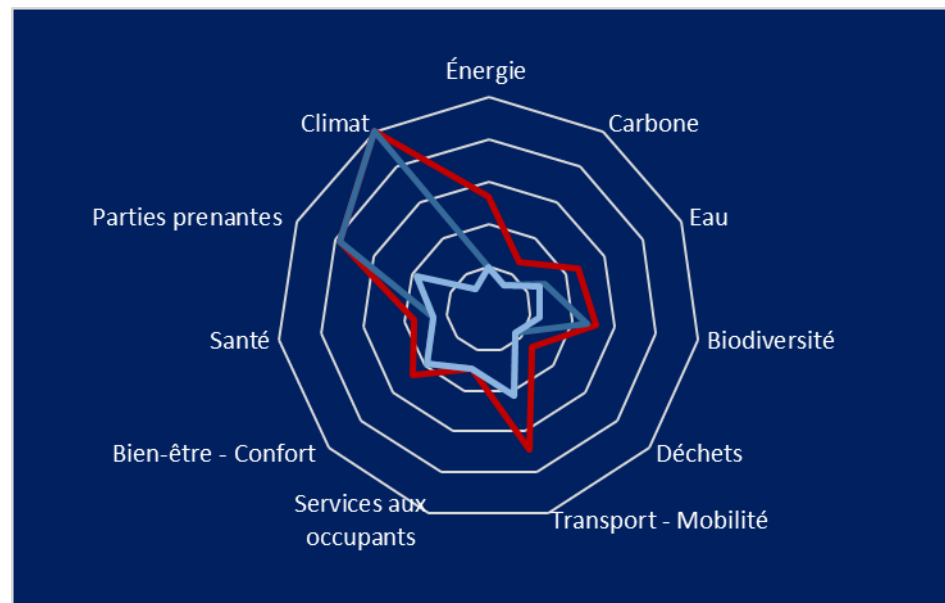
28

SCORE ESG ACTUEL

41

SCORE ESG CIBLE

53



## PILIER

## INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	100
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	12
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	86%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	42/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	39/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

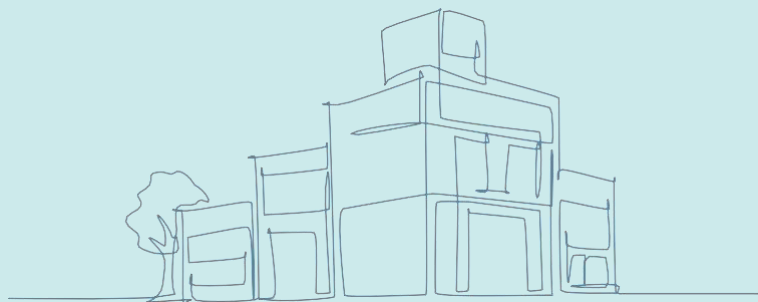
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires
- ☒ Gérer les espaces verts en raisonné : taille ou fauchage uniquement pour des raisons de sécurité / préservation du patrimoine, seulement si nécessaire

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Installation d'équipements hydro-économes

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

# Paris 05 - 50 Ecoles



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



### Paris 05 - 50 Ecoles

50 rue des Ecoles – 75005 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 0,21 %

Typologie : Commerce

Surface : 267 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

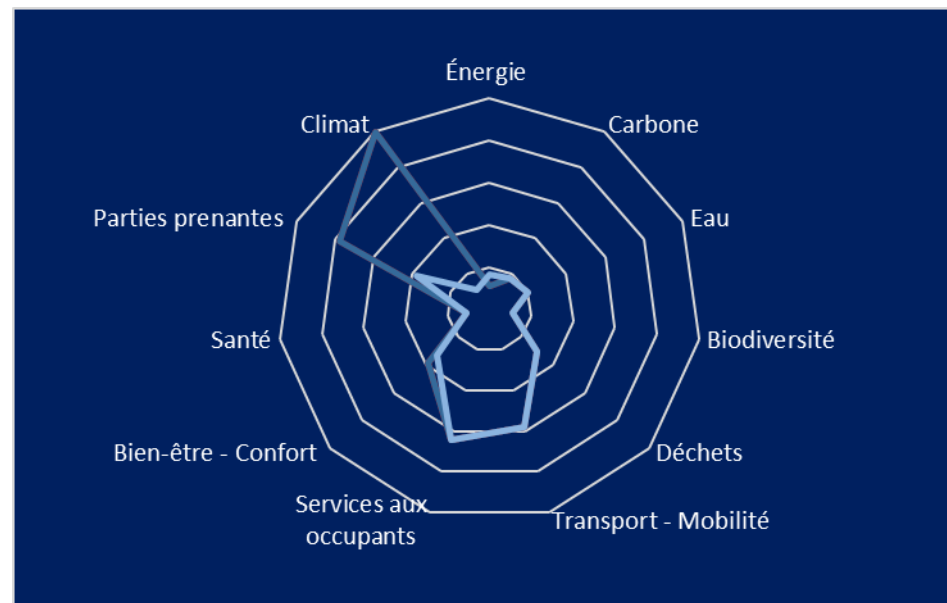
30

SCORE ESG ACTUEL

41

SCORE ESG CIBLE

41



## ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	2024
E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	-
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	-
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	38/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

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



# Paris 03 – 82 Beaubourg



## CARTE D'IDENTITÉ

**Paris 03 – 82 Beaubourg**

82 rue Beaubourg – 75003 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 2,68%

Typologie : Bureaux

Surface : 2 178 m<sup>2</sup>

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

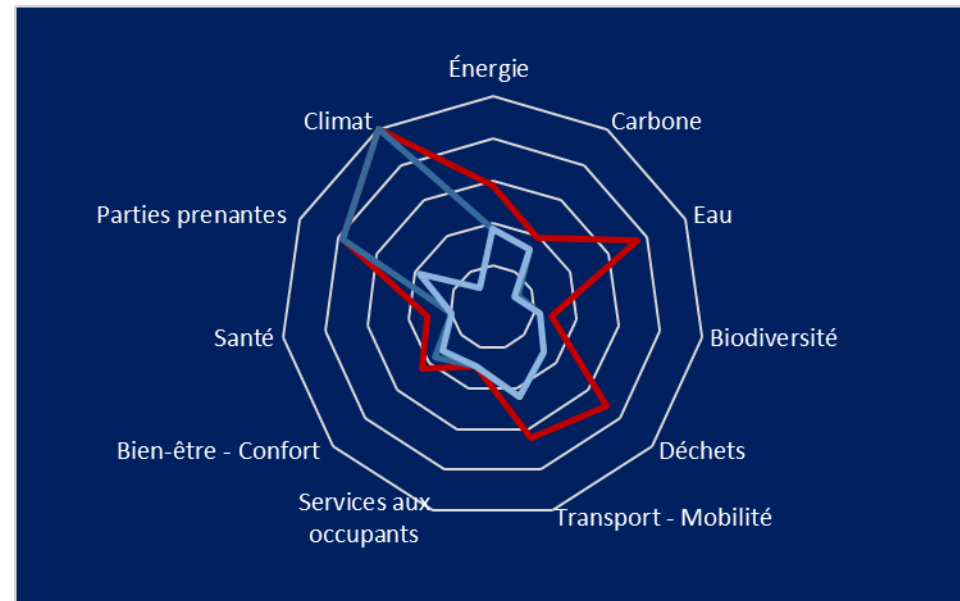
30

SCORE ESG ACTUEL

42

SCORE ESG CIBLE

56



PILIER

INDICATEUR &amp; UNITÉ DE MESURE

2024

E	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	142
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	44/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	36/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	NA*
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies 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	100%

## ACTIONS ESG REALISÉES

- ☒ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Mettre en place une GTB de classe A

# Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	Paris 06 - 89/93 Raspail	1990	France	Commerce	890	31	47	49	50
↗	Puteaux La Défense - Tour Franklin 19è	1998	France	Bureau	2 175	42	56	58	50
↗	Fontenay-sous-Bois - Roger Salengro	1999	France	Bureau	607	31	42	51	50
● ↗	Ivry-sur-Seine - Paul Bert	1999	France	Industriel	3 604	28	41	53	50
↗	Levallois-Perret - Vatimesnil	1999	France	Bureau	994	44	56	59	50
● ↗	Paris 05 - 50 Ecoles	1999	France	Commerce	267	30	41	41	50
↗	Paris 08 - 64/64bis Boétie	1999	France	Bureau	2 106	39	50	51	50
↗	Paris 08 - 69 Monceau	1999	France	Bureau	1 304	40	59	60	50
↗	Paris 10 - 30/32 Paradis	1999	France	Autre	-	15	20	20	50
↗	Paris 15 - 30 Cambronne	1999	France	Bureau	1 798	32	48	54	50
● ↗	Paris 17 - 25/27 Villiers	1999	France	Bureau	1 052	37	62	63	50
↗	Toulouse - Central Parc 1	1999	France	Bureau	2 128	39	54	57	50
↗	Toulouse - Central Parc 2	1999	France	Autre	-	32	38	38	50

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 FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	Puteaux La Défense - Tour Franklin 31è	2000	France	Bureau	1 276	42	56	58	50
↗	Paris 16 - 152 Malakoff	2000	France	Bureau	1 218	35	43	51	50
↗	Levallois-Perret - 68 Villiers	2001	France	Bureau	3 480	40	50	54	50
↗	Paris 13 - 6/8 Eugène Oudiné	2002	France	Bureau	6 542	37	56	58	50
↗	Courbevoie - Mission Marchand	2003	France	Bureau	1 839	44	61	65	50
↗	Neuilly-sur-Seine - 58 CDG	2004	France	Bureau	2 421	37	47	59	50
↗	Paris 08 - 9 Friedland	2006	France	Bureau	974	35	58	61	50
↗	Paris 03 - 82 Beaubourg	2006	France	Bureau	2 178	30	42	56	50
↗	Lyon - Le Bonnel	2006	France	Bureau	12 318	30	44	44	50
↗	Issy-les-Moulineaux - Lartigue	2008	France	Bureau	4 457	39	56	69	50
↗	Neuilly-sur-Seine - Jacques Dulud	2008	France	Bureau	1 164	45	57	60	50
↗	Neuilly-sur-Seine - Victor Noir	2008	France	Bureau	1 213	34	51	62	50
↗	Montreuil - Armand Carrel	2009	France	Bureau	2 825	38	48	58	50
↗	Paris 07 - 15 Bourgogne	2009	France	Commerce	300	34	43	44	50

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 FRUCTIPIERRE

	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 - 10 Faubourg Montmartre	2009	France	Bureau	5 105	31	50	52	50
● ↗	Paris 09 - 31 Bergère	2009	France	Autre	-	15	28	28	50
● ● ↗	Paris 17 - 125 Saussure	2009	France	Bureau	3 020	45	72	74	50
● ↗	Paris 20 - 102 Lagny	2009	France	Commerce	2 170	31	52	60	50
● ↗	Puteaux La Défense - Le Realtys	2009	France	Bureau	5 190	43	58	58	50
● ↗	Paris 08 - 103 Haussmann	2009	France	Bureau	3 286	35	47	60	50
● ↗	Paris 08 - 49 Fbg Saint Honoré	2011	France	Commerce	108	34	46	48	50
● ↗	Lille - Azur	2011	France	Bureau	6 687	32	44	45	50
● ↗	Paris 17 - 43/45 Clichy	2011	France	Bureau	3 849	37	60	61	50
● ↗	Saint-Denis - Etoile Pleyel II	2011	France	Bureau	7 024	38	55	58	50
● ↗	Paris 06 - 104 Saint Germain	2012	France	Commerce	934	36	53	57	50
● ↗	Paris 06 - 4 Saint Michel	2012	France	Commerce	176	34	43	43	50
● ↗	Paris 03 - 69 Beaubourg	2013	France	Bureau	2 456	43	58	60	50
● ↗	Paris 02 - 12 Bourse	2013	France	Bureau	1 142	33	54	59	50

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 FRUCTIPIERRE

	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 06 - 54 Bonaparte	2014	France	Bureau	5 179	34	46	48	50
↗	Saint-Denis - Le Vox	2014	France	Bureau	4 480	39	57	64	50
↗	Lyon - 6ème Part-Dieu	2014	France	Commerce	4 806	36	53	55	50
↗	Suresnes - CC Bagatelle + parking	2015	France	Bureau	8 285	42	52	63	50
↗	Voisins-le-Bretonneux - Val Saint-Quentin	2015	France	Bureau	2 385	38	52	59	50
↗	Levallois-Perret - 100/102 Villiers	2015	France	Bureau	2 106	41	54	59	50
↗	Paris 13 - 104 Auguste Blanqui	2016	France	Bureau	5 962	37	57	60	50
↗	Paris 11 - 174/178 Charonne	2016	France	Bureau	6 282	34	49	55	50
↗	Marseille - Cap Azur	2016	France	Commerce	187	44	59	65	50
↗	Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)	2016	France	Bureau	550	27	38	38	50
↗	Paris 06 - 129 Sèvres (Jayz)	2016	France	Commerce	100	38	58	56	50
↗	Paris 10 - 70/72 Poissonnière (Jayz)	2016	France	Commerce	1 004	39	50	50	50
↗	Paris 16 - 19 Chaussée Muette (Jayz)	2017	France	Bureau	2 489	35	47	63	50
↗	Paris 08 - 6 Marceau	2018	France	Bureau	2 109	33	48	56	50

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 FRUCTIPIERRE

	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 Budapest	2018	France	Bureau	2 109	34	55	66	50
	Massy - Le Gaia	2019	France	Bureau	36 162	51	70	70	50
	Paris 17 - 43 Clichy La fourche	2020	France	Commerce	2 778	34	54	61	50
	Paris 11 - 64 Parmentier	2022	France	Bureau	2 294	47	66	66	50
	Paris 16 - Passy Plaza	2023	France	Commerce	8 326	41	60	63	50
	Paris 07 - 17 Bourgogne	1900	France	Commerce	117	30	38	44	50

 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

# FRUCTIPIERRE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière  
340 846 955 RCSPARIS

Siège social :  
43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Agrément AMF n°SPI20080020 en date du 28/12/2021



SAS au capital de 2 328 510 €

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

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

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



Tél. : 01 78 40 53 00



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



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