

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Rapport ESG 2024





Düsseldorf - S61 – Droits réservés

Sommaire

— Éditorial	3
— Chiffres-clés	4
— Nos engagements ESG	6
— Stratégie ESG du fonds	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 la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

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 grand-public AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un immobilier plus durable, à l'échelle européenne. Cette démarche 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE concrétise et valorise les démarches déjà présentes chez AEW depuis plus de 10 ans, en France et en Europe. 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ISR a obtenu le **Label ISR** **en 2022.**

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

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

Chiffres-clés

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



POCHE IMMOBILIÈRE

100%

Immobilier direct et détentions indirectes

Actifs détenus en direct 31%

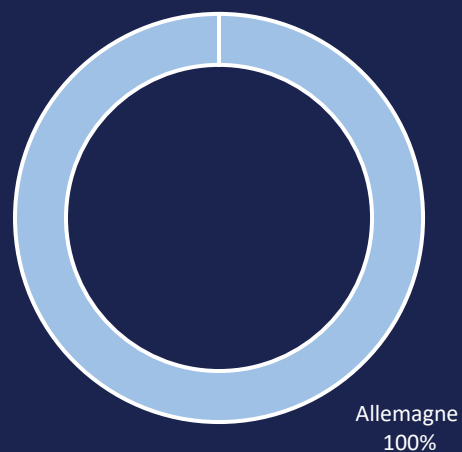
Actifs détenus indirectement 69%



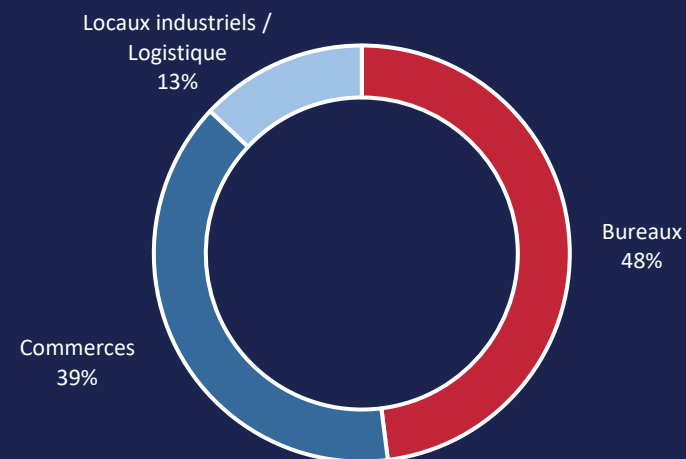
VALEUR DE RÉALISATION AU
31/12/2024

152,9 M €

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



Chiffres-clés

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Consommation d'énergie 2024*

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	164
Bureaux	125
Commerces	204



SURFACE TOTALE DES ACTIFS

51 921 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

30

NOMBRE DE LOCATAIRES

204

Emissions de gaz à effet de serre 2024**

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	50
Bureaux	39
Commerces	61



SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

40

SCORE ESG ACTUEL

52

SCORE ESG CIBLE

56

E

44

S

53

G

69



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.

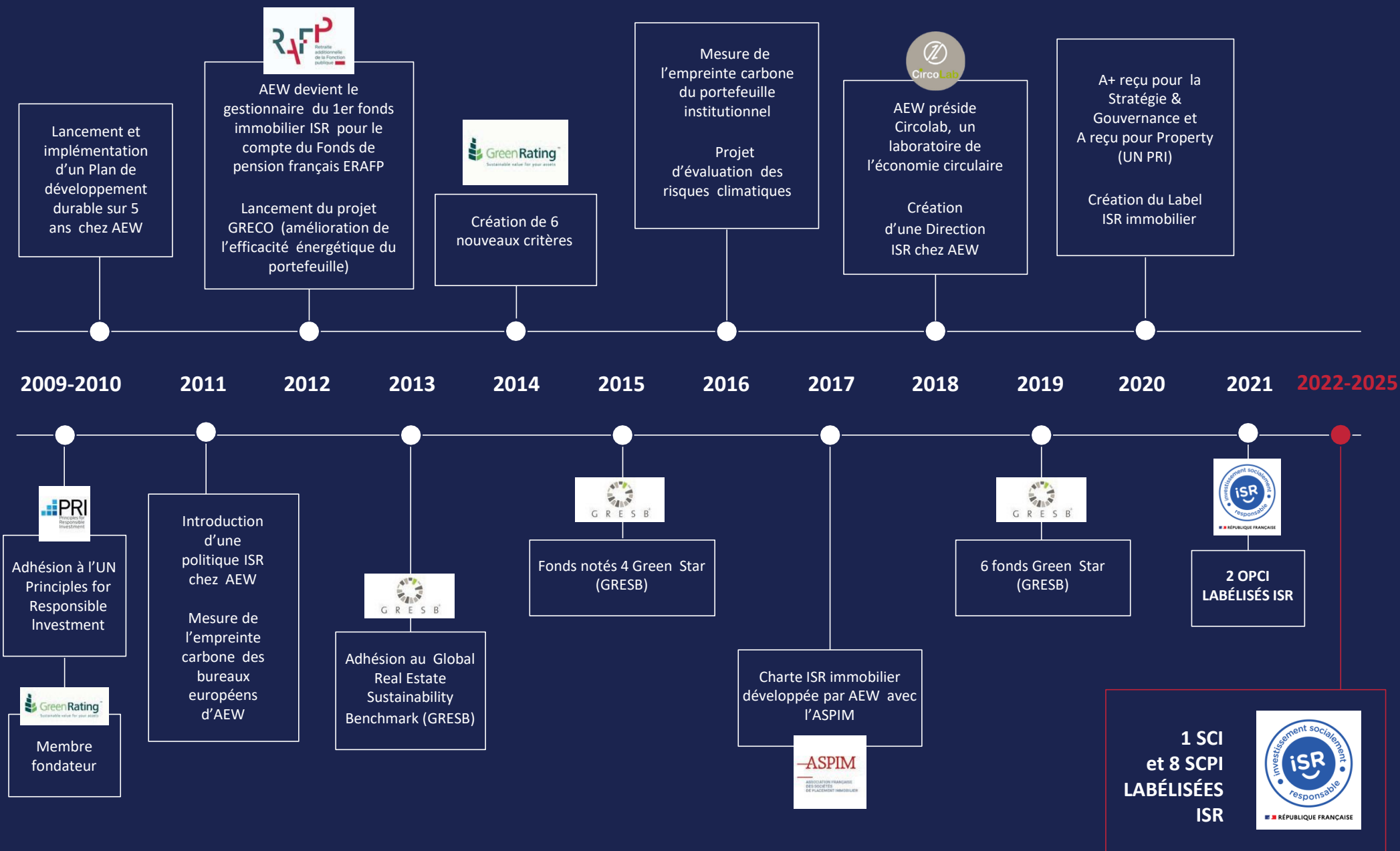
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

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 assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

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'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, 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 DÉMARCHE «BEST-IN-PROGRESS» CONSISTANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS 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 87% 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

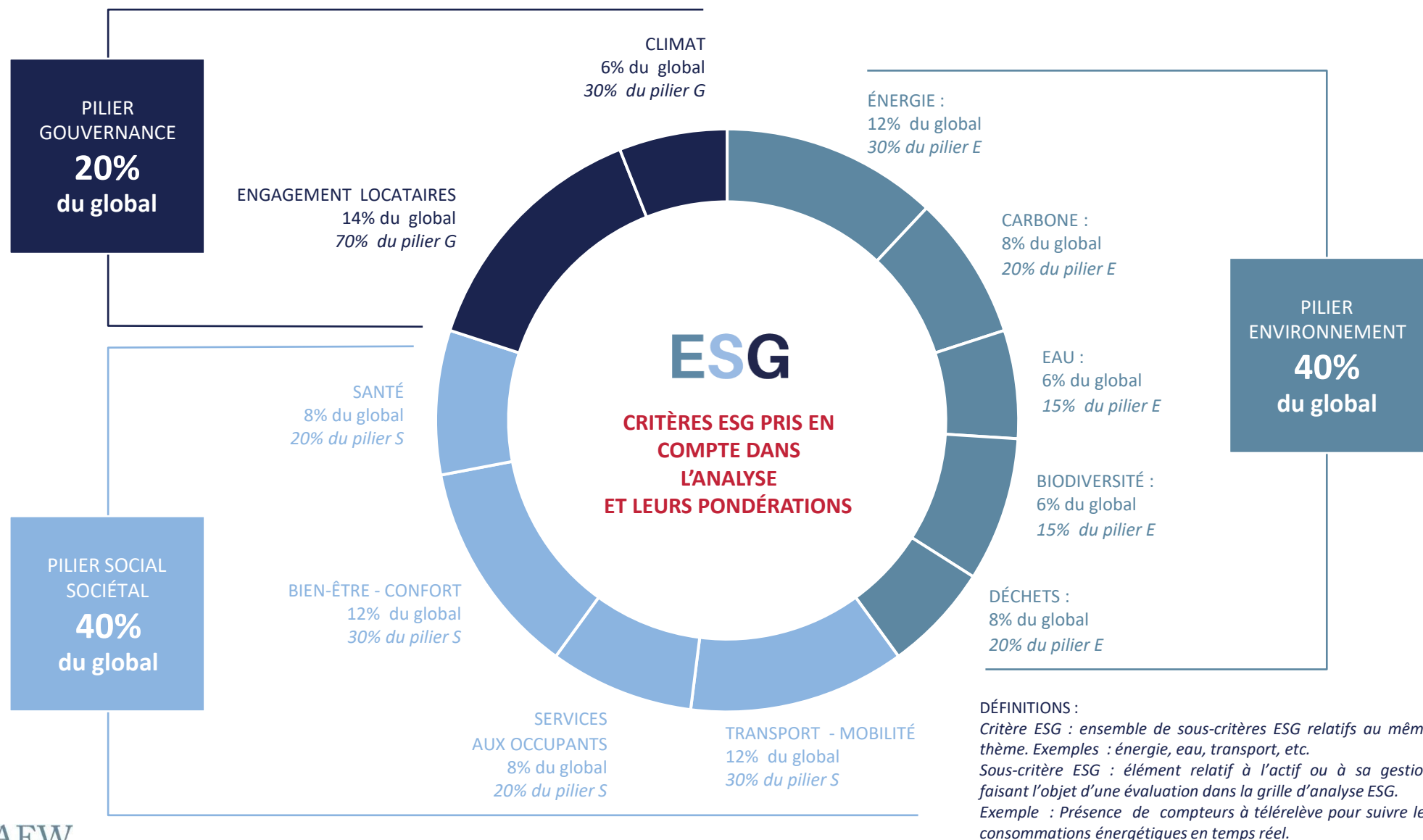


EXCLUSION

Actif incompatible
avec la stratégie
du fonds
Pas de potentiel
d'amélioration
Budget
incompatible
Risque ou
controverse
avérée

Méthodologie d'analyse ESG

EN 2022, 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 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	2022	2023	2024*
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	155 Bureaux : 104 ESG Index - bureaux : 159	159 Bureaux : 122 ESG Index Deepki - bureaux : 160	164** Bureaux : 125 ESG Index Deepki - bureaux : 137
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	33 Bureaux : 21 ESG Index - bureaux : 39	47 Bureaux : 37 ESG Index Deepki - bureaux : 39,5	50*** Bureaux : 39 ESG Index Deepki - bureaux : 36,4
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	88%	89,5%	88,8%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" ¹	58/100	54/100	62/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" ²	47/100	46/100	58/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	0%	0%	0%
	Indicateur SFDR : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	23%	25%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%	0%	100%

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

**Source : estimation Deepki – taux de couverture : 87% (dont 31% de données réelles et 69% de données estimées)

*** Source : estimation Deepki – taux de couverture : 87%

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

²Note 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	100% <i>Benchmark AEW 2024 : 54%</i>
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2024 : 70,8%</i>

EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

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

- Construction de nichoirs et de ruches

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 AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (58%*)

1. Cologne – Grand Slam
2. Cologne – KölnCubus
3. Hambourg – Frankenquai
4. Weiterstadt – Im Rödling
5. Berlin - Schloßstrasse

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (58%*)

1. Hambourg – Frankenquai
2. Weiterstadt - Im Rödling
3. Berlin - Schloßstrasse
4. Cologne – KölnCubus
5. Cologne – Grand Slam

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (4,8%*)

1. Berlin – Sidewalk
2. Rosenheim - Sidewalk
3. Kaufbeuren – Sidewalk
4. Lunen - Sidewalk
5. Bad Kreuznach – Sidewalk



Cologne - Grand Slam



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Cologne - Grand Slam

Mevissestraße 1 - COLOGNE

Poids de l'actif dans le fonds : 8,9%

Typologie : Bureau

Surface : 7 972m²

SCORE ESG INITIAL

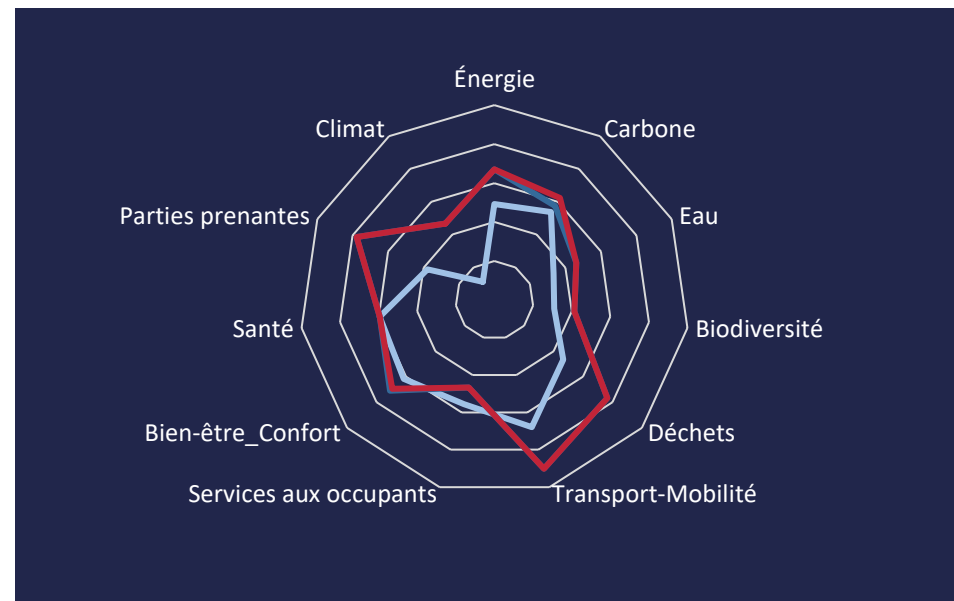
48

SCORE ESG ACTUEL

65

SCORE ESG CIBLE

65

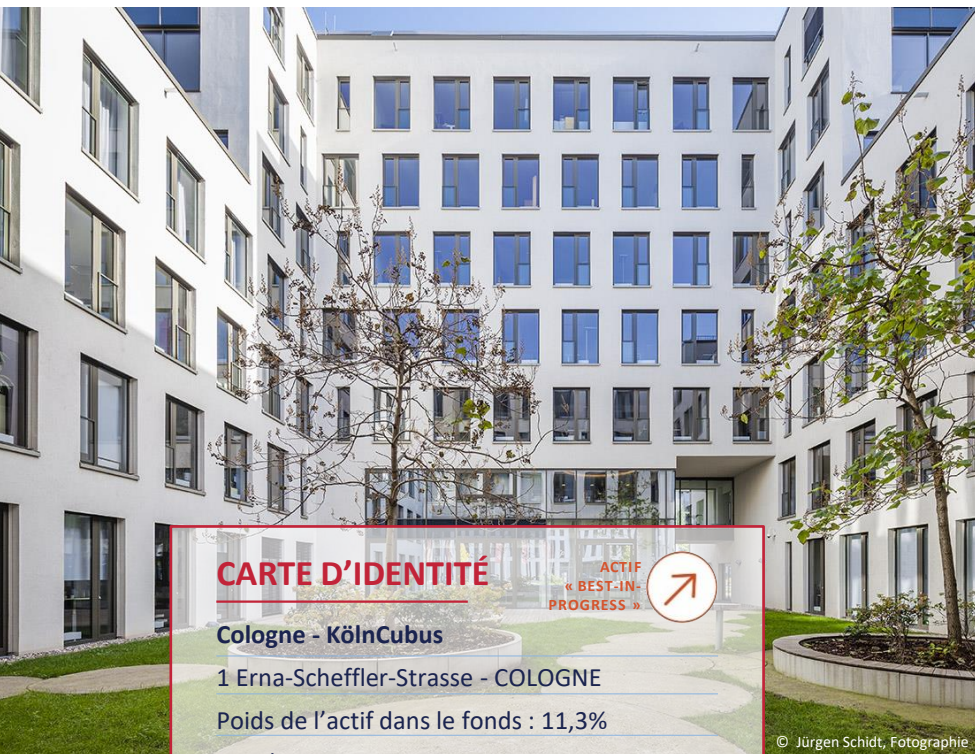


ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects des bien-être/confort
- ☒ Installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	78
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	26
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	95%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	90/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	71/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

Cologne - KölnCubus



CARTE D'IDENTITÉ

Cologne - KölnCubus

1 Erna-Scheffler-Strasse - COLOGNE

Poids de l'actif dans le fonds : 11,3%

Typologie : Bureau

Surface : 11 475 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



© Jürgen Schidt, Fotografie

SCORE ESG INITIAL

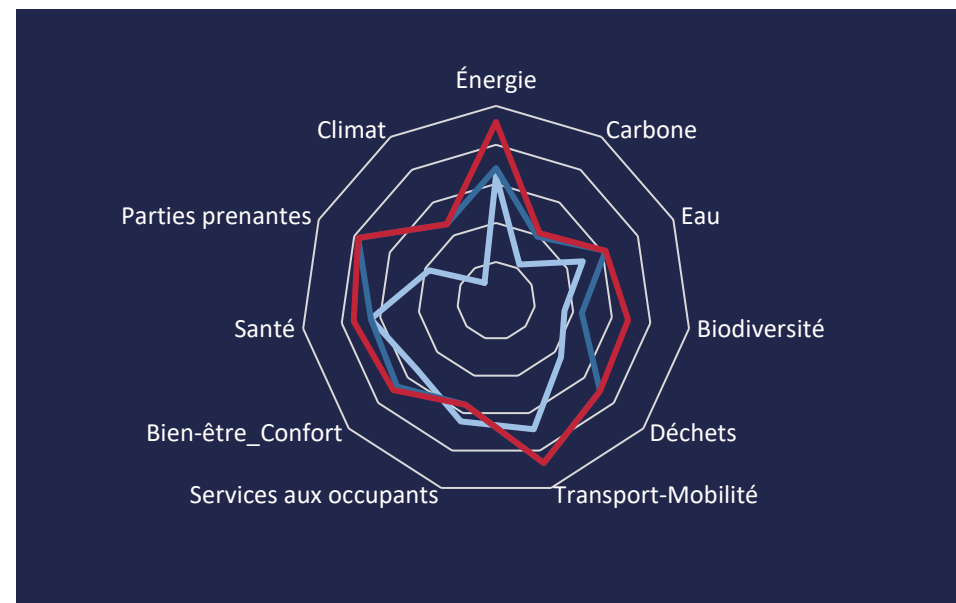
49

SCORE ESG ACTUEL

65

SCORE ESG CIBLE

71



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

INDICATEURS DE L'ACTIF

ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	124
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	42
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	74%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	87/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	67/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires
- ✓ Organiser une réunion annuelle bailleur/preneur traitant des thématiques ESG
- ✓ Installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques

Hambourg - Frankenquai

SCORE ESG INITIAL

43

SCORE ESG ACTUEL

58

SCORE ESG CIBLE

60



CARTE D'IDENTITÉ

 ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Hambourg - Frankenquai

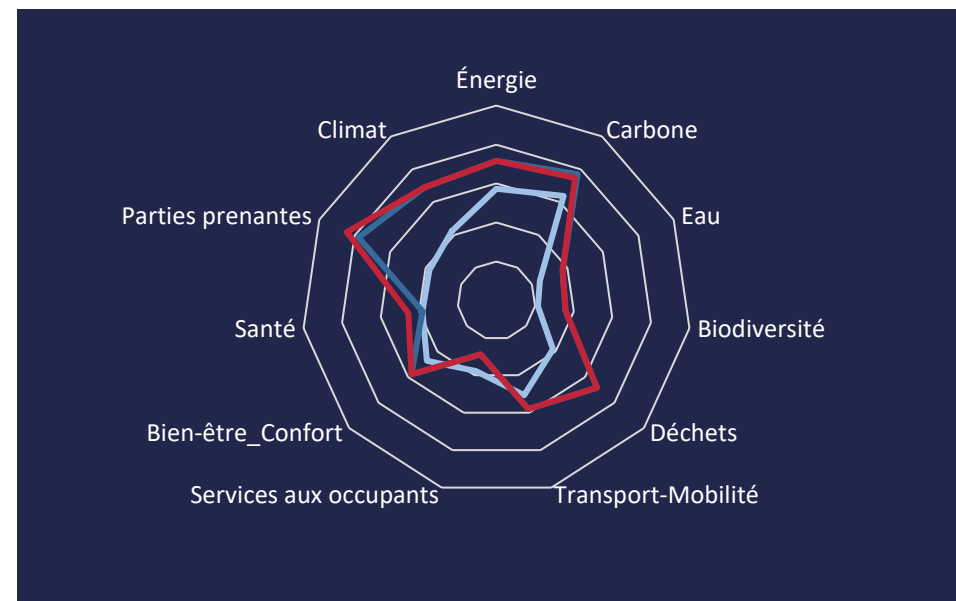
Frankenstraße 18-20 - HAMBURG

Poids de l'actif dans le fonds : 13,2%

Typologie : Bureau

Surface : 18 094 m²

Droits réservés



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

INDICATEURS DE L'ACTIF

ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	159
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	53
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	58/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Construction de nichoirs et de ruches
- ☒ Transmission du support de comité vert aux locataires

Weiterstadt - Im Rödling



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
CLASS »



Weiterstadt - Im Rödling

Im Rödling 12, 14, 14a – WEITERSTADT

Poids de l'actif dans le fonds : 12,9 %

Typologie : Industriel

Surface : 7 117 m²

Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

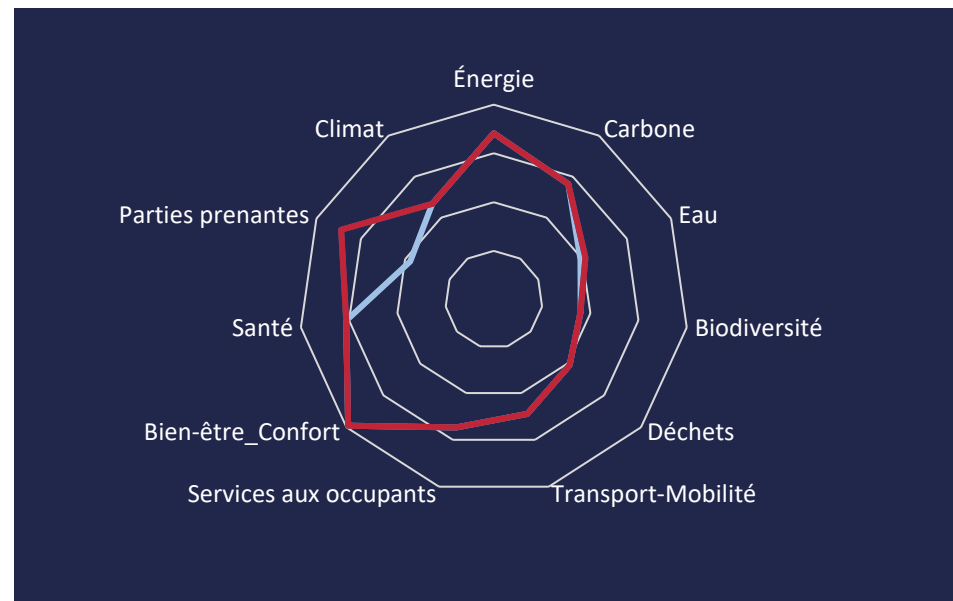
53

SCORE ESG ACTUEL

58

SCORE ESG CIBLE

58

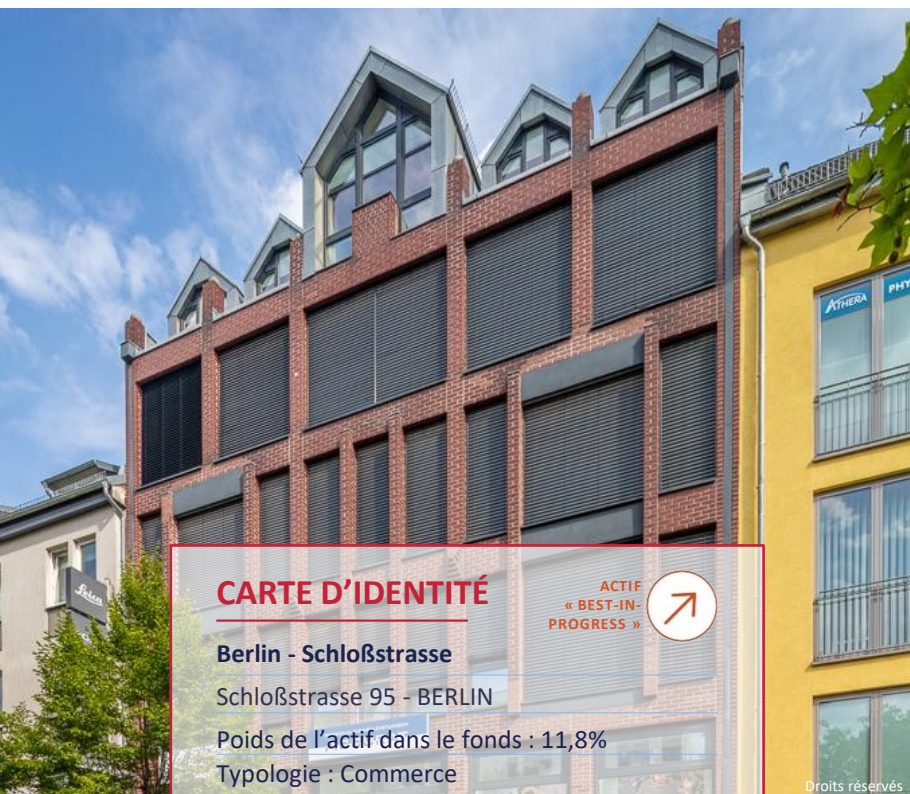


ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers reçu et analysé

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NA*
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NA*
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	91%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	49/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	79/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

Berlin - Schloßstrasse



CARTE D'IDENTITÉ

Berlin - Schloßstrasse

Schloßstrasse 95 - BERLIN

Poids de l'actif dans le fonds : 11,8%

Typologie : Commerce

Surface : 2 165 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

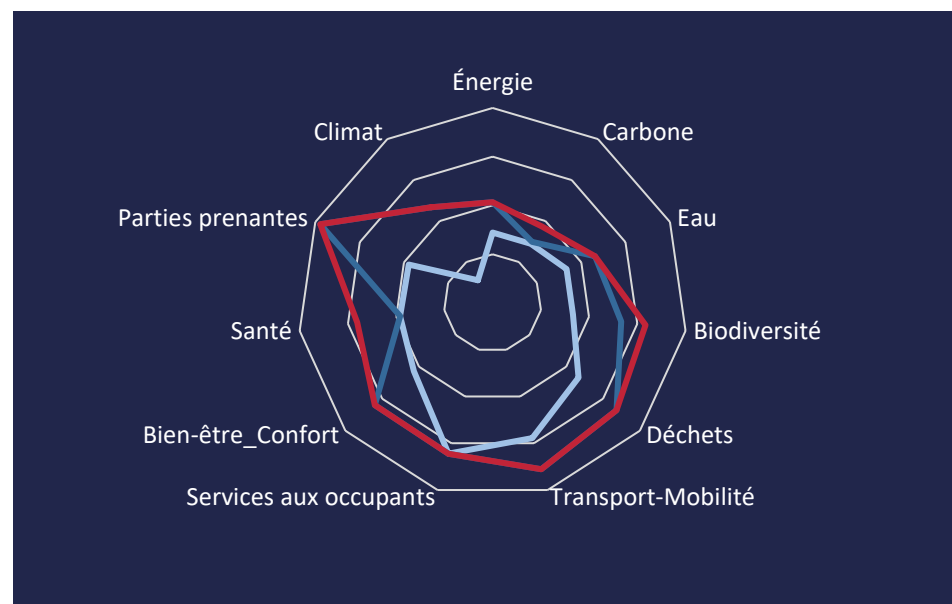
39

SCORE ESG ACTUEL

57

SCORE ESG CIBLE

59



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

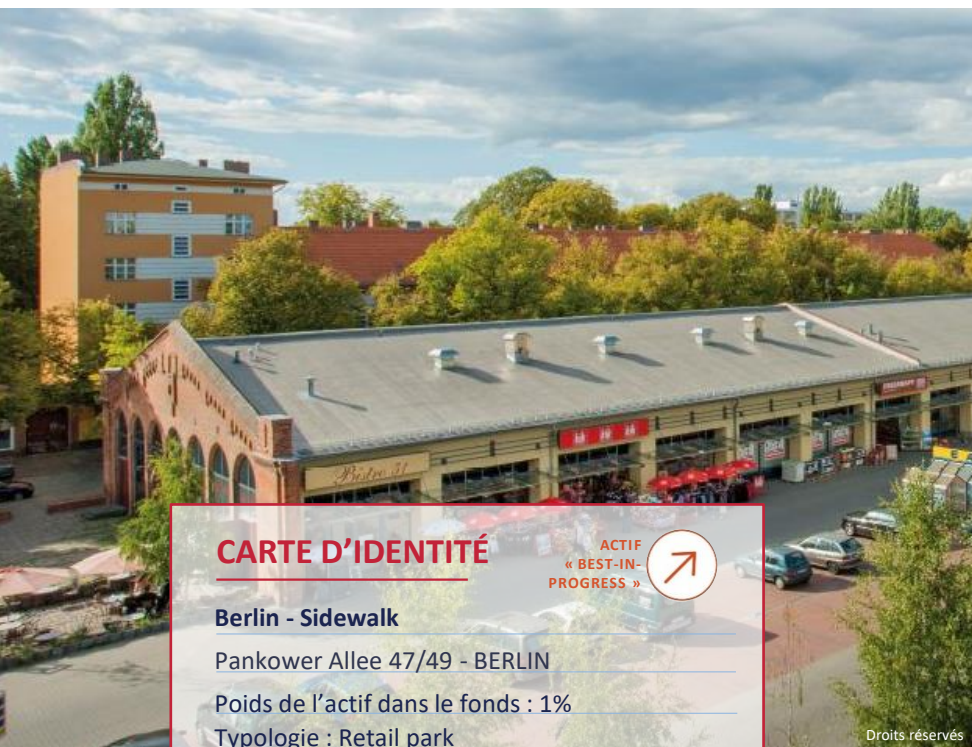
INDICATEURS DE L'ACTIF

ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	205
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	51
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	56%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	71/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	64/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Renouvellement de la certification BREEAM
- ☒ Réalisation d'une enquête satisfaction locataire

Berlin - Sidewalk



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Berlin - Sidewalk

Pankower Allee 47/49 - BERLIN

Poids de l'actif dans le fonds : 1%

Typologie : Retail park

Surface : 3 964 m²

Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

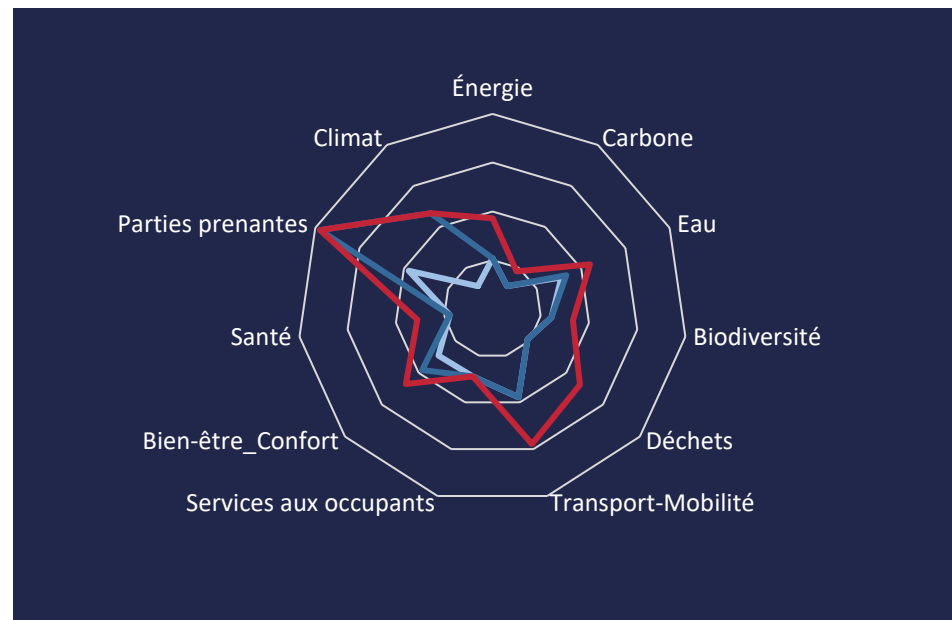
26

SCORE ESG ACTUEL

35

SCORE ESG CIBLE

45



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	203
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	50
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	38/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	29/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Mise en place d'espaces sécurisés (local ou racks) pour les vélos sur le site, et de vestiaires avec douches.
- ☒ Intégration de clauses ESG dans le contrat du Property Manager

Rosenheim - Sidewalk

SCORE ESG INITIAL

27

SCORE ESG ACTUEL

36

SCORE ESG CIBLE

45



CARTE D'IDENTITÉ

 ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »


Rosenheim - Sidewalk

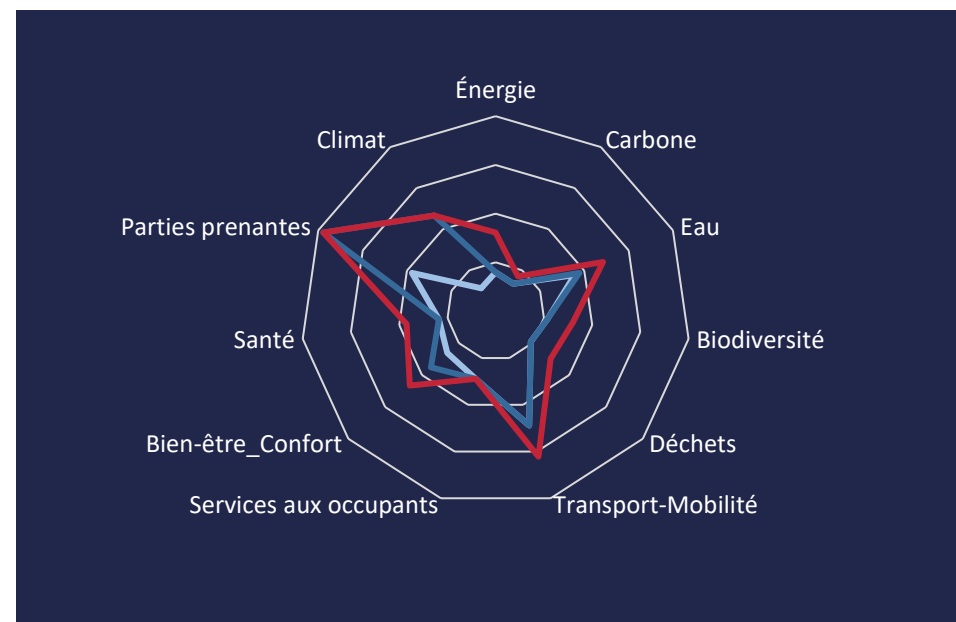
Bahnhofstraße 8 – ROSENHEIM

Poids de l'actif dans le fonds : 1%

Typologie : Commerce

Surface : 5 204 m²

Droits réservés



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

INDICATEURS DE L'ACTIF

ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	206
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	72
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	49/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Enquête de satisfaction des occupants sur les aspects liés au bien-être et au confort
- ☒ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

Kaufberen - Sidewalk



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Kaufberen - Sidewalk

Schmiedgasse 3 - KAUFBEUREN

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

Typologie : Commerce et bureau

Surface : 4 002 m²

Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

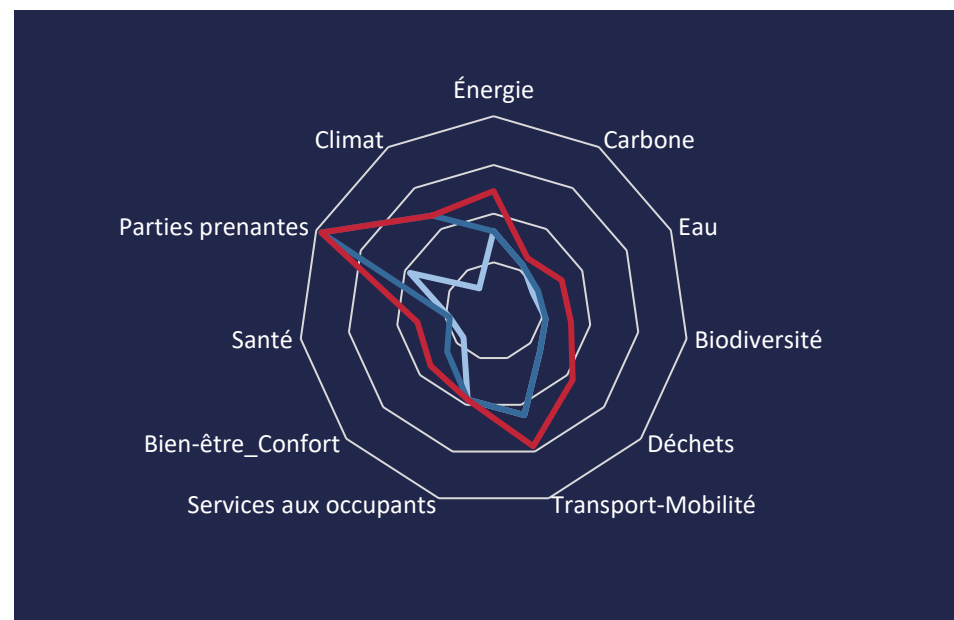
28

SCORE ESG ACTUEL

37

SCORE ESG CIBLE

45



ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Enquête de satisfaction des occupants sur les aspects liés au bien-être et au confort
- ☒ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	204
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	61
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	44/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	25/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

Lunen - Sidewalk



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Lunen - Sidewalk

Lange straÙe 3 – 5 - LUNEN

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

Typologie : Commerce et Bureau

Surface : 2 645 m²

SCORE ESG INITIAL

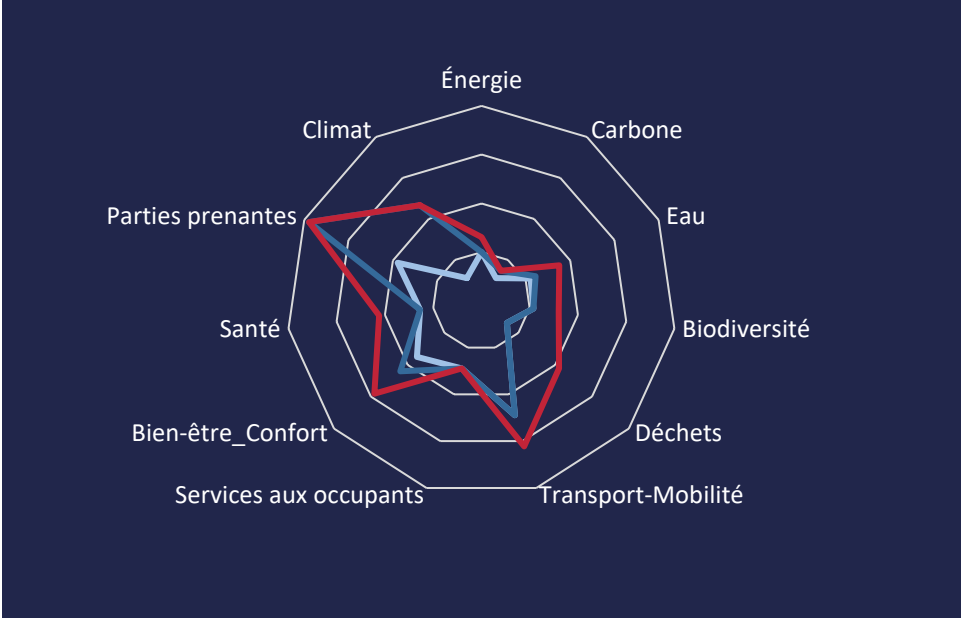
28

SCORE ESG ACTUEL

37

SCORE ESG CIBLE

45



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS DE L'ACTIF
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	201
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	70
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	49/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	44/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Enquête de satisfaction des occupants sur les aspects liés au bien-être et au confort
- ✓ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

Bad Kreuznach - Sidewalk



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Bad Kreuznach - Sidewalk

Mannheimer straÙe 183 - BAD KREUZNACH

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

Typologie : Commerce

Surface : 3 029 m²

Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

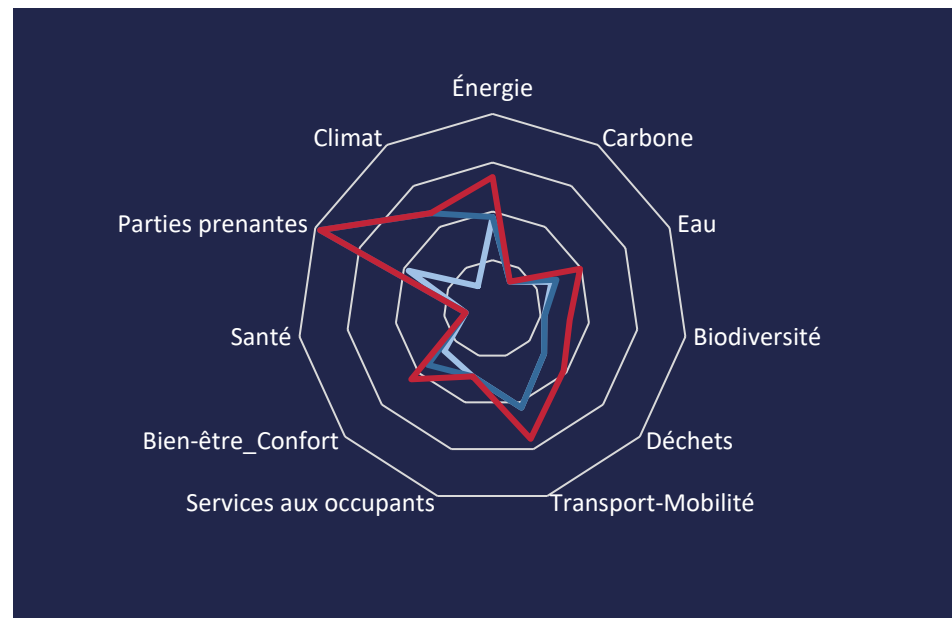
28

SCORE ESG ACTUEL

37

SCORE ESG CIBLE

44



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

INDICATEURS DE L'ACTIF

ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	204
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	75
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	42/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Enquête de satisfaction des occupants sur les aspects liés au bien-être et au confort
- ✓ Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

Inventaire des actifs de AEW

DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
WEITERSTADT - Im Rödling	2024	Allemagne	Industriel	7 117	53	58	58	50
HAMBOURG - Frankenquai	2023	Allemagne	Bureau	18 094	43	58	60	50
COLOGNE - KölnCubus	2021	Allemagne	Bureau	11 475	49	65	71	50
BERLIN - Schloßstrasse 95	2023	Allemagne	Commerce	2 145	39	57	59	50
COLOGNE - Grand Slam	2022	Allemagne	Bureau	7 972	48	65	65	50
DUSSELDORF - S61	2022	Allemagne	Bureau	4 201	26	47	49	50
Hochstadt (APC)	2018	Allemagne	Commerce	21 793	32	43	51	50
Neunkirchen - Silver Fir	2022	Allemagne	Commerce	3 203	28	37	44	50
Blumberg - Silver Fir	2022	Allemagne	Commerce	3 394	32	41	48	50
Bremen - JDE Headquarters	2021	Allemagne	Bureau	6 197	34	50	53	50
Laufenburg - Silver Fir	2022	Allemagne	Commerce	1 762	32	42	48	50
Rudersberg - Silver Fir	2022	Allemagne	Commerce	2 112	34	41	49	50
Aschaffenburg - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	5 997	28	41	43	50
Bremerhaven - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	11 142	32	41	47	50
Bad Kreuznach - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	3 029	28	37	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 AEW

DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ↗	Berlin - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	3 964	26	35	45	50
● ↗	Bielefeld - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	3 547	30	37	47	50
● ↗	Mainz - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	2 310	31	40	46	50
● ↗	Rosenheim - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	5 204	27	36	44	50
● ↗	Konstanz - Sidewalk	2017	Allemagne	Commerce	1 350	30	39	47	50
● ↗	Fulda - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 624	32	41	49	50
● ↗	Kaufbeuren - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	4 002	28	37	45	50
● ↗	Oldenburg - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 675	31	38	47	50
● ↗	Lorrach - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 747	28	40	48	50
● ↗	Nurnberg - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 126	32	41	49	50
● ↗	Essen - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 347	31	40	47	50
● ↗	Wuppertal - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 110	29	38	48	50
● ↗	Straubing - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	1 446	33	38	46	50
● ↗	Lunen - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	2 645	28	37	45	50
● ↗	Ingolstadt - Sidewalk	2017	Allemagne	Mixte	700	28	37	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

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
901 025 742 RCS PARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Note d'information visée par l'AMF portant le visa n° SCPI 21-15 en
date du 19 octobre 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 33 03



service-clients@eu.aew.com



www.aewciloger.com

