



OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

RAPPORT ESG 2025

Cycle 2 de labélisation



Sommaire

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

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



Massy - Hélios © Maurine Tric

Éditorial

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

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

Notre approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé de 67 critères d'analyse (54 pour les commerces en pied d'immeuble) et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.



© Jean Chisino

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

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW



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

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



L'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR a obtenu le **Label ISR en 2021, renouvelé en 2024**

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

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

Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR



POCHE IMMOBILIÈRE

61,7%

SOIT 409,3 M€

Immobilier direct
et indirect non coté et
titres de foncières cotées

82% Actifs détenus en direct
18% Parts de sociétés

OPCI
IMMO DIVERSIFICATION ISR

ACTIF NET
au 31/12/2025

663,7
millions €



POCHE FINANCIÈRE

27,4%

SOIT 181,6 M€

35% Retail
4% Bureau
20% Logistique
14% Résidentiel
24% Mixte
3% Santé



POCHE LIQUIDITÉS

11,0%

SOIT 72,8 M€

100% OPCVM
monétaires + Liquidités

FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits 406,4 M€

Sites 41

Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025 92,85%



Bureaux 49%

Résidentiel 7%

Hôtel Tourisme 14%

Commerces 30%



Province 41%

Paris 15%

Ile-de-France 44%

Chiffres-clés

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR*



Consommation d'énergie 2025

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	159
Bureaux	122
Commerces	191



Emissions de gaz à effet de serre 2025

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	9
Bureaux	8
Commerces	10

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

45

SCORE ESG ACTUEL

57

SCORE ESG CIBLE

60

E

44

S

61

G

86

SURFACE TOTALE DES ACTIFS

146 442 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

39

NOMBRE DE LOCATAIRES

97

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.

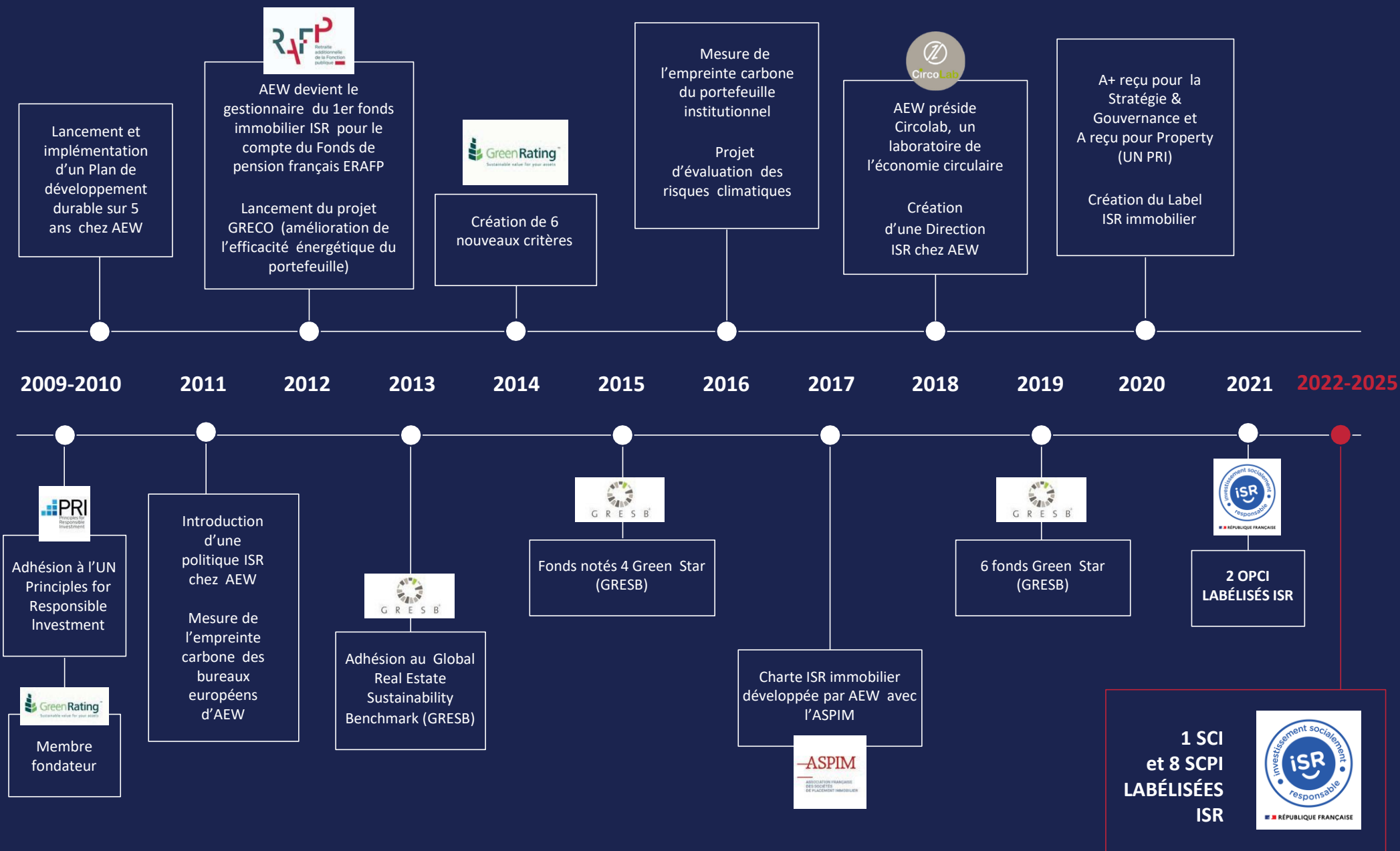
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2025 cinq étoiles dans toutes les catégories.

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

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

AEW : 15 ans d'engagements ESG



Stratégie ESG d'IMMO DIVERSIFICATION ISR

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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

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

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



Stratégie ESG de l'OPCI

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

La note seuil de l'OPCI a été fixée à **55/100**, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer plus de 96,4% des actifs dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

Pour les actifs de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini conjointement avec les Asset Managers, la Direction Technique et la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux. Des actions d'amélioration sont également proposées pour la poche « **Best-in-Class** », dans une approche globale.

Des mesures de bonne gouvernance ont été prévues pour l'ensemble du fonds, en accord avec notre politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes : enquêtes de satisfaction locataires, évaluations RSE des Property Managers, clauses ESG dans les contrats des Property Managers, réunions périodiques avec les locataires sur les sujets RSE, etc.

La notation ESG est actualisée chaque année pour tenir compte des évolutions.

ÉVALUATIONS ESG PAR UN BUREAU D'ÉTUDES EXTERNE

ÉTABLISSEMENT D'UNE NOTE SEUIL



NOTE > SEUIL

ACTIF
« BEST-IN-
CLASS »

OBJECTIF À 3 ANS :
Maintien a
minima de la
note ESG



NOTE < SEUIL

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

OBJECTIF À 3 ANS :
Amélioration
de 20 points
ou atteinte de la
note seuil
sous 3 ans

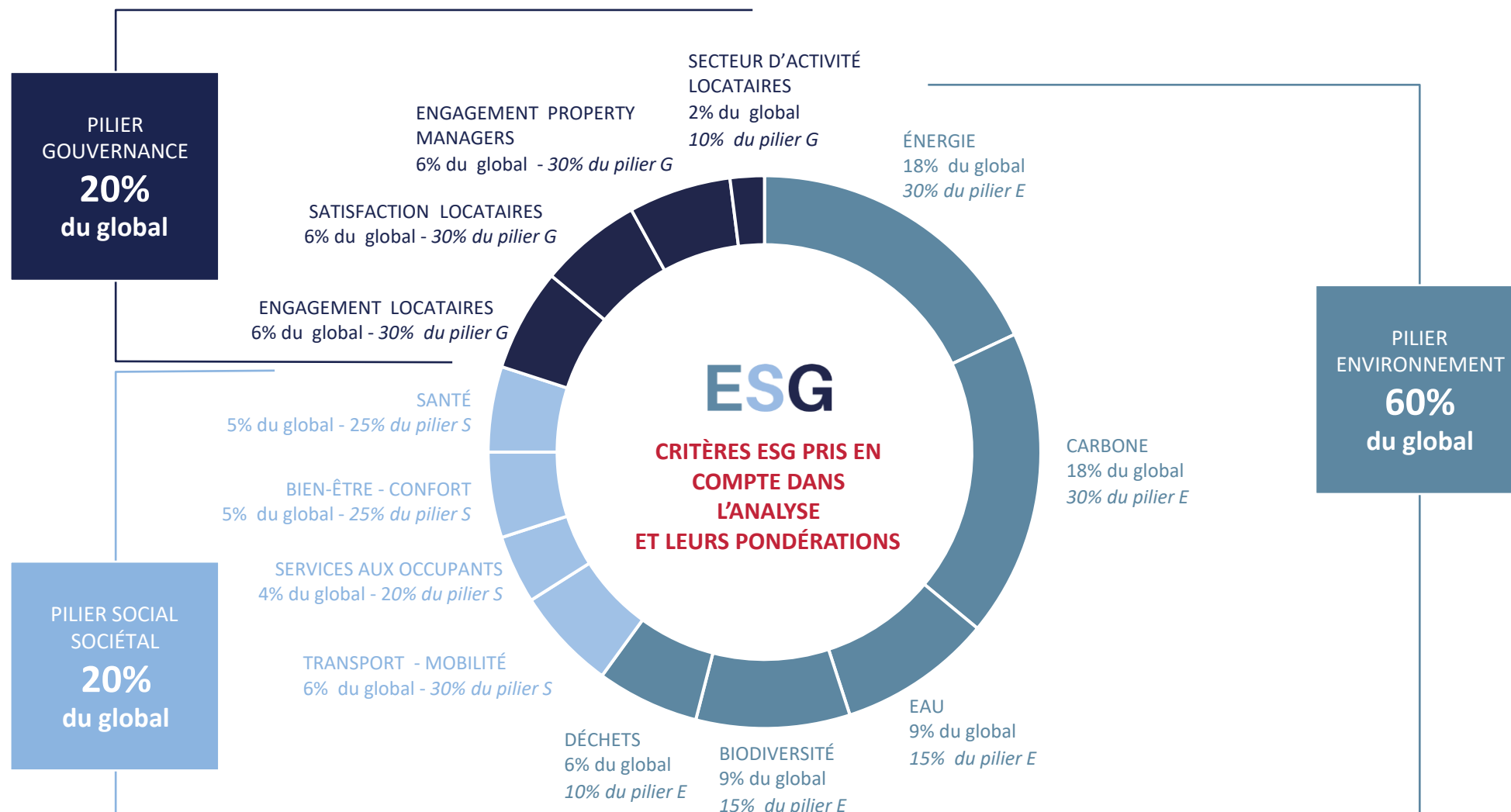


EXCLUSION

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

Méthodologie d'analyse ESG

AEW A DÉVELOPPÉ UNE GRILLE D'ÉVALUATION ESG AMBITIEUSE, CONSTITUÉE DE 67 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



DÉFINITIONS :

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

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

Indicateurs ESG

AEW A DÉFINI DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG, EN COHÉRENCE AVEC LES EXIGENCES DU LABEL ISR, AFIN DE MESURER ET SUIVRE LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE L'OPCI DANS LE TEMPS. CE REPORTING PERMET ÉGALEMENT D'ANTICIPER LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS REQUIS.

LE TABLEAU CI-DESSOUS PRÉSENTE LES INDICATEURS CONSOLIDÉS AU NIVEAU DU FONDS.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2025*
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	159** Bureaux : 122 Baromètre OID 2025 - bureaux : 126
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	9*** Bureaux : 8 Baromètre OID 2025 - bureaux : 11
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	81%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun (bus, train, métro, tram)	83%
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	21%
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)	92%
	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 (% des contrats)	100%
	Part des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%

*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2025 est de 100%.

**Source : Deepki – taux de couverture : 100% (dont 57% de données réelles et 43% de données estimées)

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

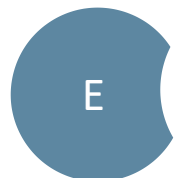


Indicateurs ESG

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

PILIER	INDICATEUR	UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2025 : 58%</i>
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2025 : 70 %</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 (17%*)

1. Paris 04 – 10 Ferdinand Duval
2. Lyon – Thiers Lafayette
3. Massy – Hélios
4. Issy-les-Moulineaux – Général Leclerc
5. Paris 09 – 54 Notre Dame Lorette

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (50,1%*)

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 (9,4%*)

1. L'Haÿ-les-Roses – 35 Paul Hochart
2. Cavaillon – 101/105 Pertuis
3. Montreuil – Résistance
4. Saint-Doulchard – Route d'Orléans
5. Vincennes – 6 Pierre Brossolette

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Paris 04 – 10 Ferdinand Duval



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Paris 04 – 10 Ferdinand Duval

10, rue Ferdinand Duval - 75004 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 30 m²

SCORE ESG INITIAL

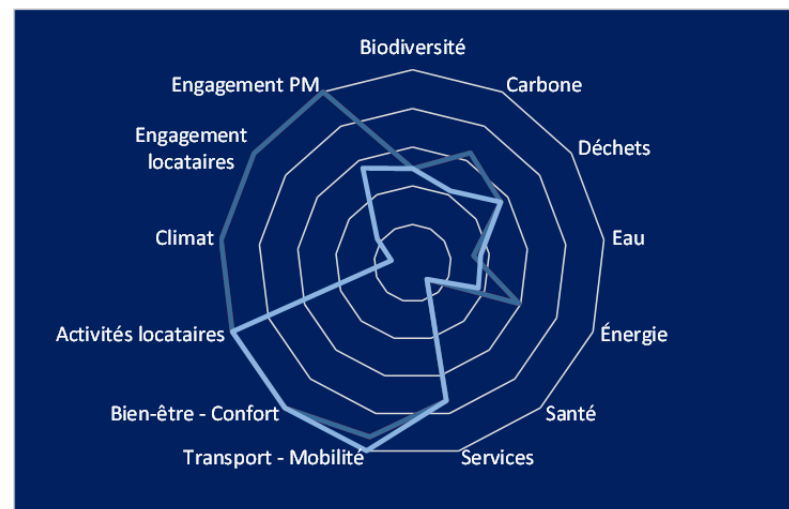
50,8

SCORE ESG ACTUEL

73,4

SCORE ESG CIBLE

73,4



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	193
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	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	100%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

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

ACTIONS ESG A VENIR

N/A

Lyon – Thiers Lafayette



CARTE D'IDENTITÉ

Lyon – Thiers Lafayette

196 avenue Thiers - 69006 LYON

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

Typologie : Bureaux

Surface : 13 776 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

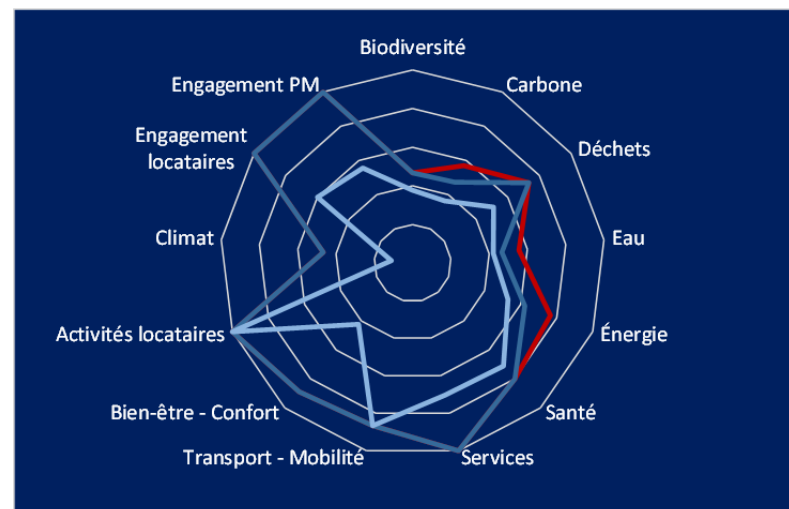
49,0

SCORE ESG ACTUEL

67,1

SCORE ESG CIBLE

72,2



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	110
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	90%
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	85%
	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

ACTIONS ESG A VENIR

- ❑ Production d'énergie renouvelable sur site
- ❑ Réalisation d'un relamping LED dans les parties communes et privatives

Massy– Helios



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Massy – Helios

25 avenue Carnot - 91300 MASSY

Poids de l'actif dans le fonds : 4,0 %

Typologie : Bureaux

Surface : 16 004 m²

SCORE ESG INITIAL

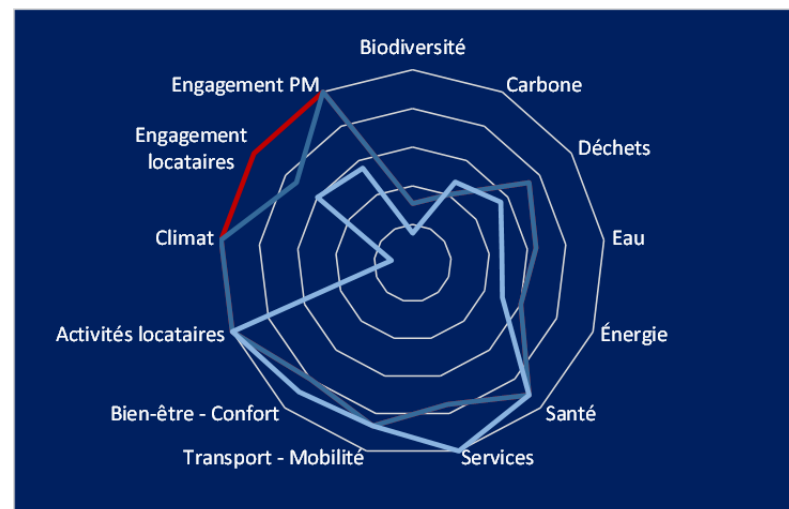
54,4

SCORE ESG ACTUEL

66,0

SCORE ESG CIBLE

67,6



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	193
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	84%
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	85%
	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Réalisation de l'évaluation de la vétusté des systèmes de production de chauffage et de froid
- ☒ Mise en place du suivi et de la traçabilité des déchets produits

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Tenue d'une réunion annuelle entre le Property Manager et le locataire sur les sujets ESG

Issy-les-Moulineaux - Général Leclerc



CARTE D'IDENTITÉ



Issy-les-Moulineaux - Général Leclerc

14-16 rue du Général Leclerc - ISSY-LES-MOULINEAUX

Poids de l'actif dans le fonds : 0,1 %

Typologie : Commerce

Surface : 48 m²

SCORE ESG INITIAL

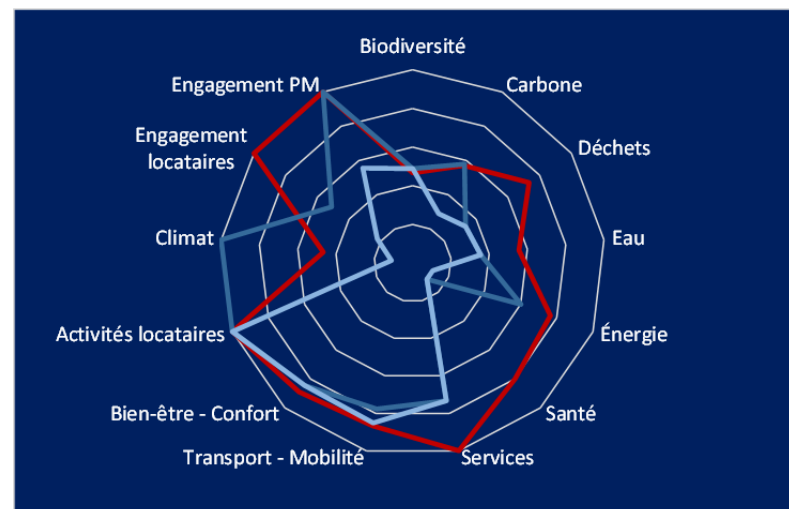
43,0

SCORE ESG ACTUEL

65,0

SCORE ESG CIBLE

67,5



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	202
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	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	100%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Réalisation du DPE pour l'obtention de l'étiquette GES C (postes réglementaires)
- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Mise en place d'un système de détections des fuites

Paris 09 - 54 Notre Dame Lorette



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 09 - 54 Notre Dame Lorette

54 rue Notre-Dame de Lorette – 75009 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 0,1 %

Typologie : Commerce

Surface : 55 m²

SCORE ESG INITIAL

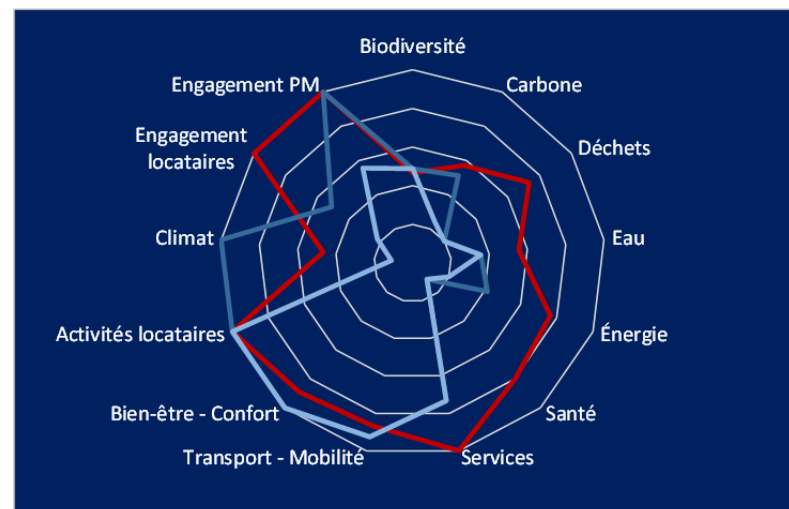
45,1

SCORE ESG ACTUEL

64,8

SCORE ESG CIBLE

67,3



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	190
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	16
	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	100%

*Baux inférieurs à 1000 m²

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Obtention de l'étiquette DPE
- ☒ Généralisation du relamping LED à l'ensemble des locaux et au local de stockage

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Déploiement d'un système de détection des fuites
- ☐ Installation d'un compteur d'eau froide sur l'arrivée générale du local commercial après contrôle

Aime – La Plagne



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Aime– La Plagne

Route de la Plagne - 73210 AIME

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

Typologie : Hôtel

Surface : 17 776 m²

SCORE ESG INITIAL

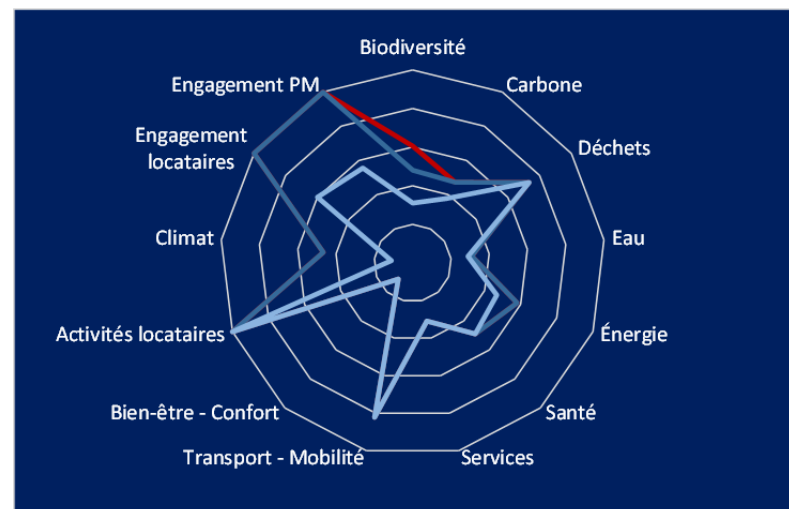
42,5

SCORE ESG ACTUEL

55,2

SCORE ESG CIBLE

56,3



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	260
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	45%
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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Optimisation de l'éclairage par détection de présence
- ☒ Amélioration de la gestion des espaces verts

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Mise en œuvre du plan d'actions issu du diagnostic écologique du bâtiment

Neuilly-sur-Seine – 92 CDG



SCORE ESG INITIAL

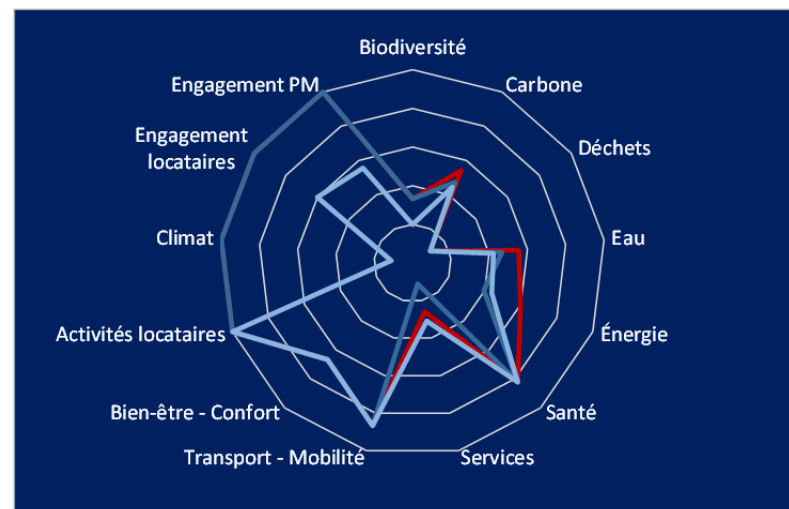
44,9

SCORE ESG ACTUEL

55,6

SCORE ESG CIBLE

62,1



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	129
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	69%
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	100%

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

- ☐ Production d'énergie renouvelable sur site
- ☐ Évaluation de l'âge des systèmes de production de chauffage et de froid

Nanterre – Vectorial



CARTE D'IDENTITÉ



Nanterre – Vectorial

31/41, avenue Jules Quentin- 92000 NANTERRE

Poids de l'actif dans le fonds : 8,0 %

Typologie : Bureaux

Surface : 12 755 m²

SCORE ESG INITIAL

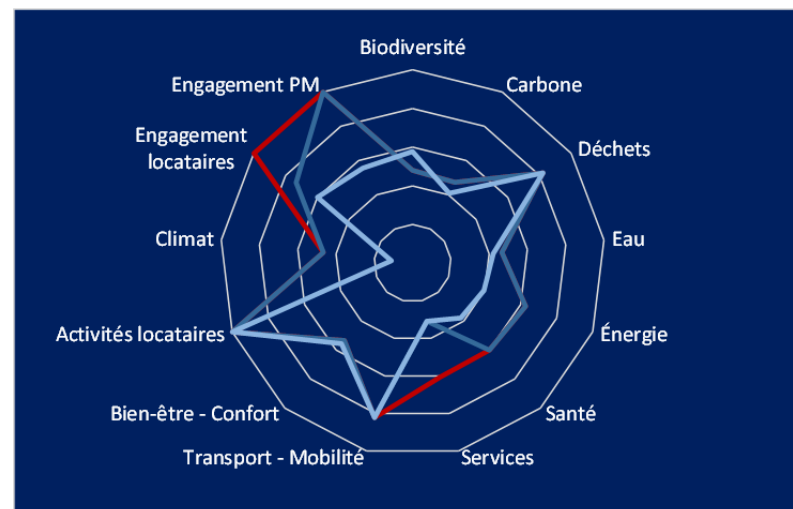
48,1

SCORE ESG ACTUEL

59,5

SCORE ESG CIBLE

62,6



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	116
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6
	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Optimisation de la commande d'éclairage
- ☒ Amélioration de la maîtrise des conditions de confort thermique par l'occupant

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Tenue d'une réunion annuelle entre le Property Manager et le locataire sur les sujets ESG
- ☐ Mise en place du suivi périodique de la qualité de l'air intérieur

Paris 08 – 264 FSH



CARTE D'IDENTITÉ



Paris 08 – 264 FSH

264, rue du Faubourg Saint Honoré - 75008 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 6,8 %

Typologie : Bureaux

Surface : 2 476 m²

SCORE ESG INITIAL

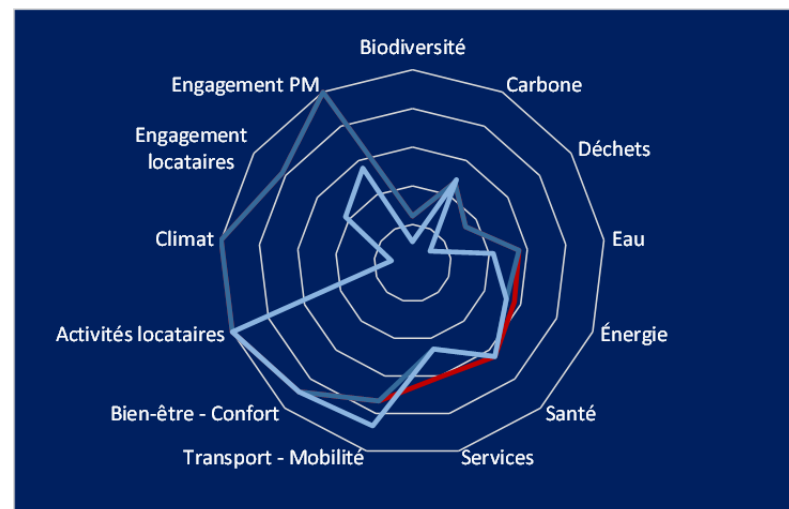
46,5

SCORE ESG ACTUEL

59,8

SCORE ESG CIBLE

61,3



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	115
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	6
	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Suivi de la consommation d'eau du bâtiment
- ✓ Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

ACTIONS ESG A VENIR

L'Haÿ-les-Roses – 35 Paul Hochart



SCORE ESG INITIAL

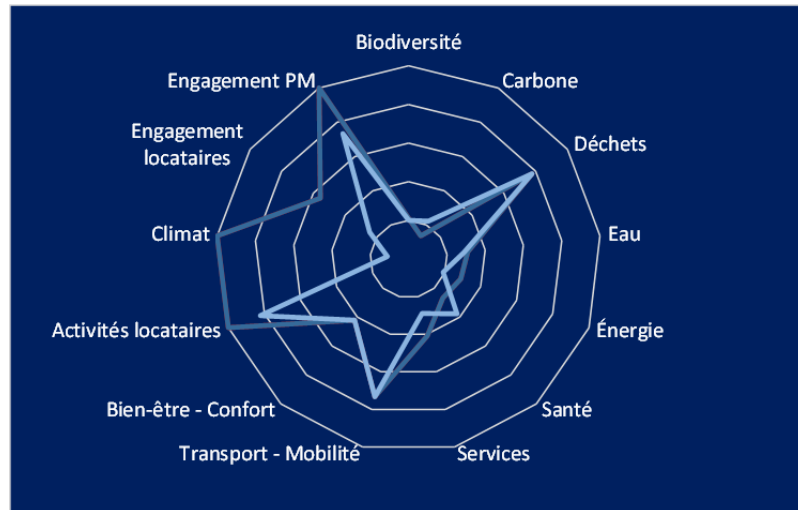
33,5

SCORE ESG ACTUEL

43,2

SCORE ESG CIBLE

43,2



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	194
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	51%
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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ✓ Mise en place du questionnaire d'engagement RSE pour i Property Managers
- ✓ Réalisation d'un relamping LED

ACTIONS ESG A VENIR

- Amélioration de la note d'efficacité énergétique du bâtiment)

*Baux inférieurs à 1000 m²

Cavaillon – 101/105 Pertuis



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Cavaillon – 101/105 Pertuis

101/105, route de Pertuis - 84300 CAVAILLON

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

Typologie : Commerce

Surface : 286 m²

SCORE ESG INITIAL

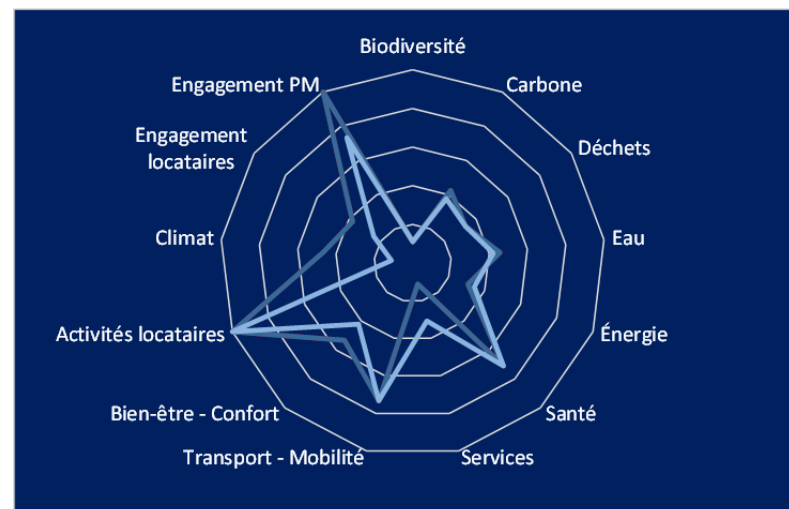
38,8

SCORE ESG ACTUEL

43,6

SCORE ESG CIBLE

43,6



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	196
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	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	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Obtention de l'étiquette DPE GES
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

ACTIONS ESG A VENIR

N/A

*Baux inférieurs à 1000 m²

Montreuil – Résistance



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	2025
E	Performance énergétique (kWh _{ef} /m ² /an)	169
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	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	100%

SCORE ESG INITIAL

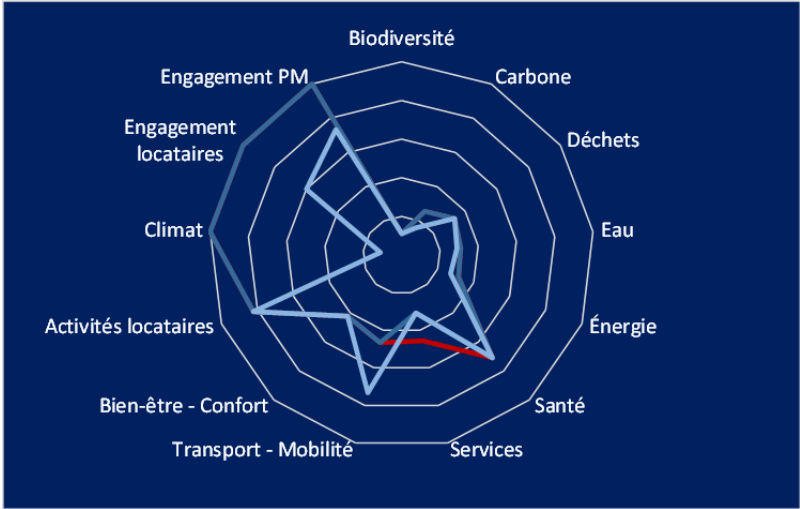
34,2

SCORE ESG ACTUEL

45,2

SCORE ESG CIBLE

46,0



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

Obtention de l'étiquette DPE GES
- ACTIONS ESG A VENIR
- Optimisation du tri des déchets sur site et mise en conformité du contrat géré par le Property Manager

Saint-Doulchard – Route d'Orléans



CARTE D'IDENTITÉ



Saint-Doulchard – Route d'Orléans

Route d'Orléans - 18230 SAINT-DOULCHARD

Poids de l'actif dans le fonds : 2,4 %

Typologie : Commerce

Surface : 6 872 m²

SCORE ESG INITIAL

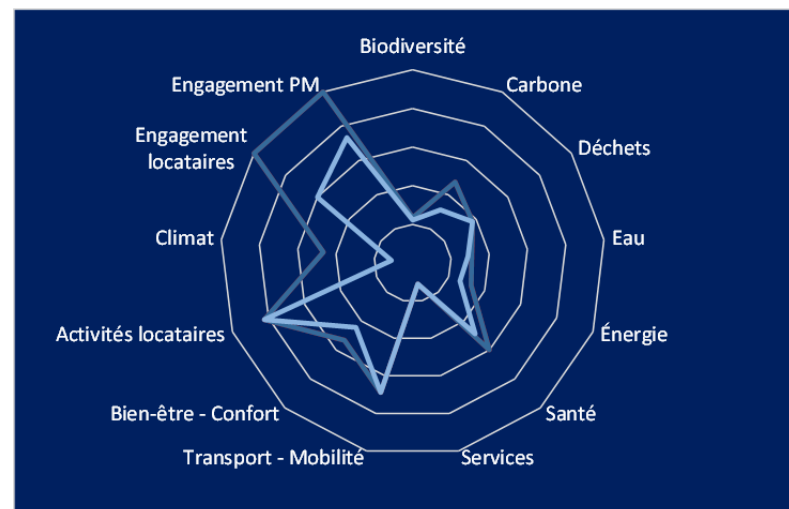
35,9

SCORE ESG ACTUEL

47,5

SCORE ESG CIBLE

47,5



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	194
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	7
	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	100%

ACTIONS ESG REALISEES

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

ACTIONS ESG A VENIR

N/A

Vincennes - 6 Pierre Brossolette



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Vincennes - 6 Pierre Brossolette

6, avenue Pierre Brossolette – 94300 VINCENNES

Poids de l'actif dans le fonds : 3,7 %

Typologie : Résidentiel - RSS

Surface : 2 859m²

SCORE ESG INITIAL

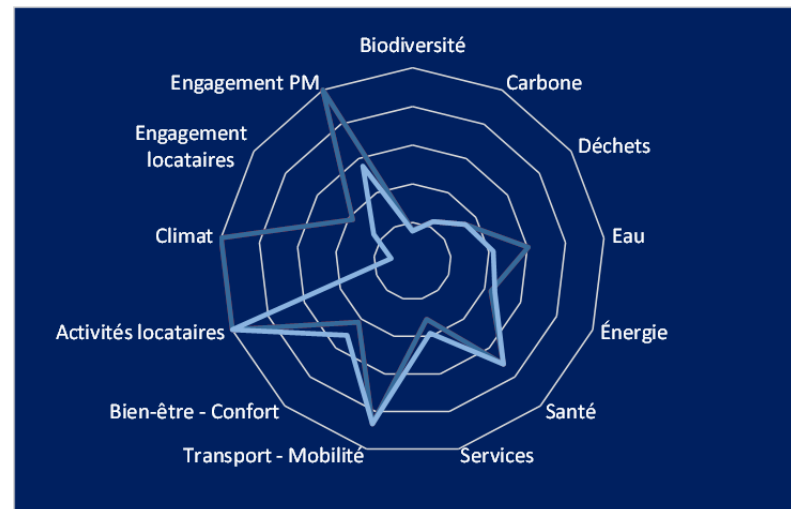
39,1

SCORE ESG ACTUEL

48,3

SCORE ESG CIBLE

48,3



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh _{eff} /m ² /an)	83
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	84%
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	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, WC double chasse, détection infrarouge, etc.)
- ☒ Réalisation d'une enquête de satisfaction locataires

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Tenue d'une réunion annuelle entre le Property Manager et le locataire sur les sujets ESG

Inventaire des actifs de IMMO DIVERSIFICATION ISR

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2025	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	49	67	72	55
 	Massy - Hélios	2019	France	Bureau	16 004	54	66	68	55
	Paris 09 - 48 Chaussée d'Antin	2009	France	Commerce	537	49	58	61	55
	Nancy - Quatre Eglises	2011	France	Commerce	665	43	50	50	55
	Angers - 16 Saint Aubin	2011	France	Commerce	171	47	59	59	55
	Aix-les-Bains - 30 Léon Grosse	2012	France	Commerce	334	50	57	57	55
	Cannes - 79 Rue d'Antibes	2009	France	Commerce	375	42	55	57	55
	Blois - 72/74 Denis Papin	2011	France	Commerce	272	46	55	56	55
	Oullins - Place Arles Dufour	2011	France	Commerce	235	44	55	57	55
 	Paris 04 - 10 Ferdinand Duval	2011	France	Commerce	30	51	73	73	55
	Paris 13 - 65 Quai de la Gare	2012	France	Commerce	513	45	56	59	55
 	L'Haÿ-les-Roses - 35 Paul Hochart	2012	France	Commerce	1 844	33	43	43	55
 	Paris 09 - 54 Notre Dame Lorette	2013	France	Commerce	55	45	65	67	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 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	Bordeaux - 47 Porte Dijeaux	2015	France	Commerce	334	42	53	58	55
	Paris 16 - 145 Malakoff	2015	France	Commerce	418	42	52	56	55
	Paris 09 - 16 Fbg Montmartre	2005	France	Commerce	1 846	42	60	65	55
	Haguenau - 2 Georges Méliès	2015	France	Commerce	2 889	44	54	54	55
	Saint-Doulchard - Route d'Orléans	2015	France	Commerce	6 872	36	47	47	55
	Carcassonne - Chemin Maquens	2015	France	Commerce	3 459	42	53	53	55
	Rochefort - 96 Pêcheurs d'Islande	2015	France	Commerce	4 406	52	56	56	55
	Auch - Alexandre Baurens	2015	France	Commerce	3 274	43	51	51	55
	Tarbes - 7 Cognac	2015	France	Commerce	5 530	49	56	56	55
	Nanterre - Vectorial	2016	France	Bureau	12 755	48	60	63	55
	Saint-Germain-en-Laye - 16 Paris	2016	France	Commerce	239	45	60	64	55
	Issy-les-Moulineaux - Général Leclerc	2016	France	Commerce	48	43	65	68	55
	Chatillon - 26 Avenue Paris	2016	France	Commerce	166	50	59	60	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 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	Sartrouville - 28 République	2016	France	Commerce	790	42	57	60	55
↗	Conflans-Sainte-Honorine - 54 Carnot	2017	France	Commerce	188	41	61	66	55
↗	Lyon - Arbre Sec	2017	France	Bureau	1 932	31	49	53	55
↗	Lyon - Parkings Arbre Sec	2017	France	Autre	0	44	40	40	55
↗	Gennevilliers - Boulevard Beaumarchais	2017	France	Hôtel	3 310	49	56	56	55
● ↗	Cavaillon - 101/105 Pertuis	2017	France	Commerce	286	39	44	44	55
● ↗	Paris 08 - 264 FSH	2017	France	Bureau	2 476	46	60	61	55
● ↗	Vincennes - 6 Pierre Brossolette	2017	France	Résidentiel	2 859	39	48	48	55
● ↗	Neuilly-sur-Seine - 92 CDG	2017	France	Bureau	3 856	45	56	62	55
↗	Sannois - 17 Lieutenant Kaiser	2018	France	Résidentiel	4 834	47	53	53	55
● ↗	Aime - La Plagne	2019	France	Hôtel	17 776	43	55	56	55
● ↗	Montreuil - Résistance	2020	France	Commerce	7 750	34	45	46	55
↗	Courbevoie La Défense - Tour Prisma	2018	France	Bureau	23 340	49	60	63	55

● ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

● ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

● ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

Glossaire



BEST-IN-CLASS

Catégorie d'actifs ayant une performance ESG élevée et dont la note ESG est supérieure à la note de seuil.



BEST-IN-PROGRESS

Catégorie d'actifs présentant un potentiel d'amélioration significatif et dont la note ESG est inférieure à la note ESG seuil.

ESG

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

ISR

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

KGCO2EQ

Emissions en équivalent CO2. Masse de dioxyde de carbone qui aurait le même potentiel de réchauffement climatique qu'une quantité donnée d'un autre gaz à effet de serre.

KWHEF

Consommation en énergie finale, ou énergie utilisée par le consommateur après sa transformation et son transport

IMMO DIVERSIFICATION ISR

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

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



SAS au capital de 2 328 510 €

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

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

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



Tél. : 01 78 40 33 03



service-clients@eu.aew.com



www.aewciloger.com

