



OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR

RAPPORT ESG 2025

Cycle 2 de labélisation



Dortmund © Cording

Sommaire

— Editorial	3
— Chiffres-clés	4
— Nos engagements ESG	6
— Stratégie ESG	8
de FRANCEUROPE IMMO ISR	
> 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 FRANCEUROPE IMMO ISR

Éditorial

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

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

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



© Jean Chisino

« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour notre OPC grand-public FRANCEUROPE IMMO 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 FRANCEUROPE IMMO 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 FRANCEUROPE IMMO 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 FRANCEUROPE IMMO ISR



POCHE IMMOBILIÈRE

60,8%

SOIT 171,5 M€

Immobilier direct
et indirect non coté et
titres de foncières cotées

51% Actifs détenus en direct
39% Parts de sociétés
1% SCPI
7% OPCI ou assimilés

OPCI
FRANCEUROPE IMMO ISR

ACTIF NET
au 31/12/2025

282,0
millions €



POCHE FINANCIÈRE

20,9%

SOIT 58,9 M€

Actions et produits de taux :

25% OPCVM monétaires
23% OPCVM Actions
34% OPCVM Obligataires
18% Sociétés foncières cotées



POCHE LIQUIDITÉS

18,3%

SOIT 51,6 M€

71% OPCVM monétaires
29% Liquidités

FOCUS

Valeur estimée du patrimoine immobilier hors droits	151,8 M€
Sites	13
Taux d'occupation financier trimestriel au 31/12/2025	77,81%



Bureaux	44%
Centres commerciaux	30%
Hôtel Tourisme	19%
Commerces	7%



Province	54%
Belgique	6%
Allemagne	16%
Paris	17%
Ile-de-France	7%

Chiffres-clés

OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR*

Consommation d'énergie 2025

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	207
Bureaux	89
Commerces	358



SURFACE TOTALE DES ACTIFS

73 225 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

13

NOMBRE DE LOCATAIRES

120

Emissions de gaz à effet de serre 2025

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	15
Bureaux	12
Commerces	22



SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

40

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

58

E

42

S

62

G

78

BONNEVEINE
centre commercial

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.

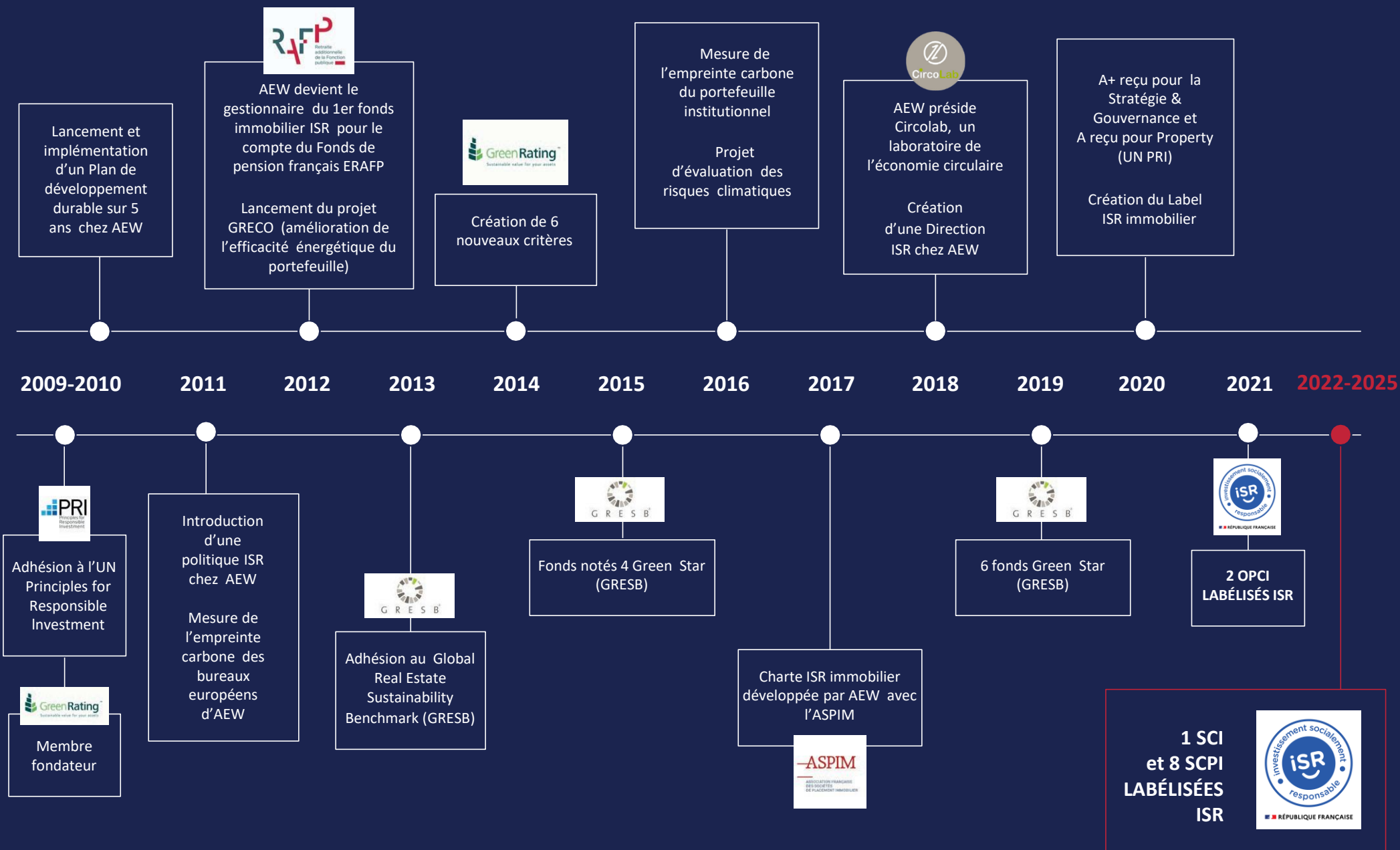
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR.

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 de FRANCEUROPE IMMO ISR

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de l'OPCI FRANCEUROPE IMMO 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 100% 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

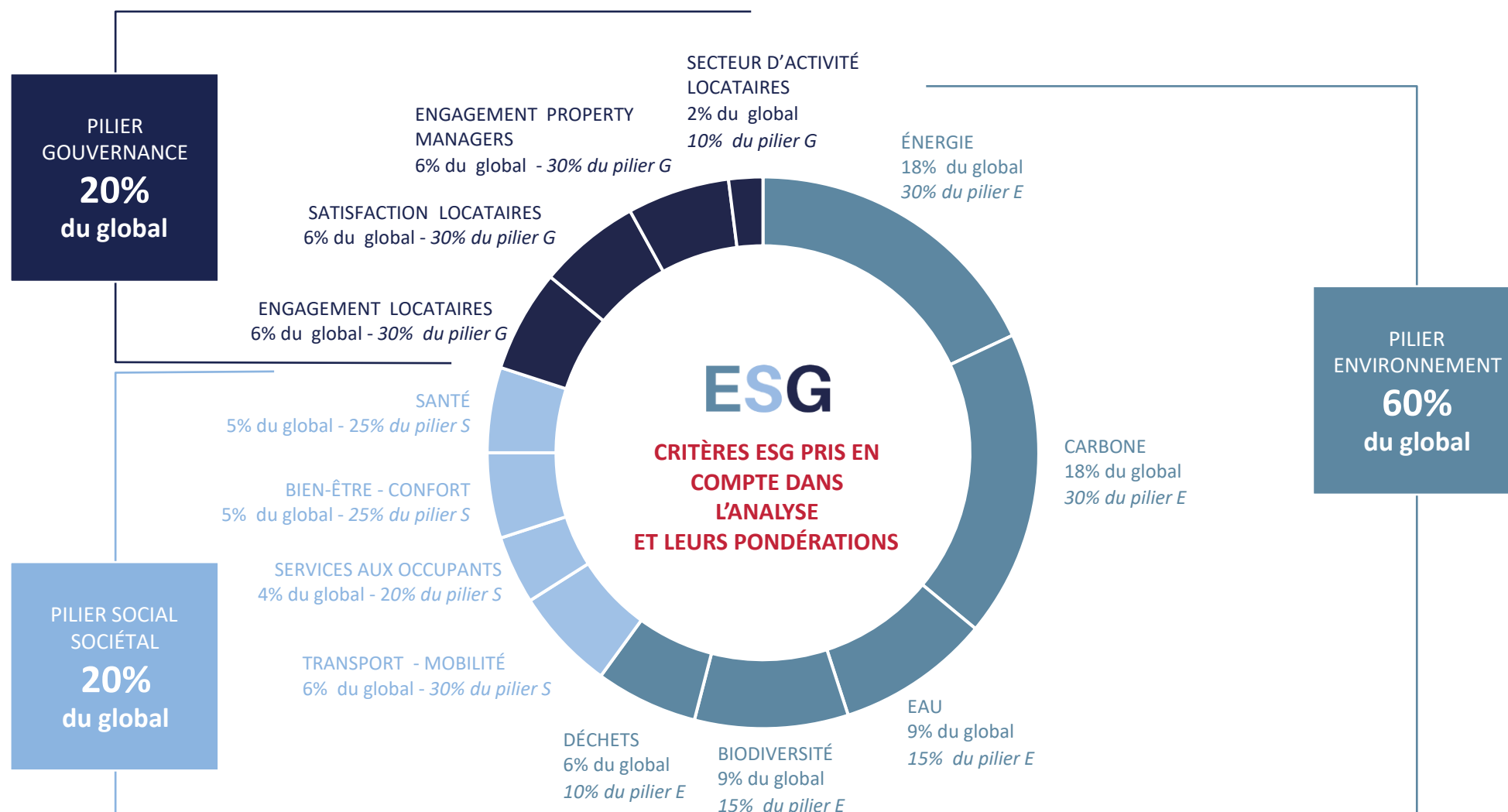


EXCLUSION

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 _{ef} /m ² /an)	207** Bureaux : 89 Baromètre OID 2025 - bureaux : 126
	Emissions de GES – Scopes 1 & 2 (kgCO ₂ eq/m ² /an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	15*** Bureaux : 12 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	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun (bus, train, métro, tram)	100%
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	7%
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m ² couverte par des annexes environnementales)	32%
	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 74% de données réelles et 26% 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

E	Mise en place d'un suivi des consommations et des émissions de Gaz à Effet de Serre
	Réalisation de diagnostics écologiques
S	Mesure de la qualité de l'air intérieur
	Transmission d'un guide d'aménagement et d'occupation
G	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 (11,3%*)

1. Paris 02 – 9 Volney
2. Paris 05 – 121 Mouffetard
3. Colomiers - Sigma
4. Paris 17 - 110 Courcelles
5. Courbevoie – Tour Prisma

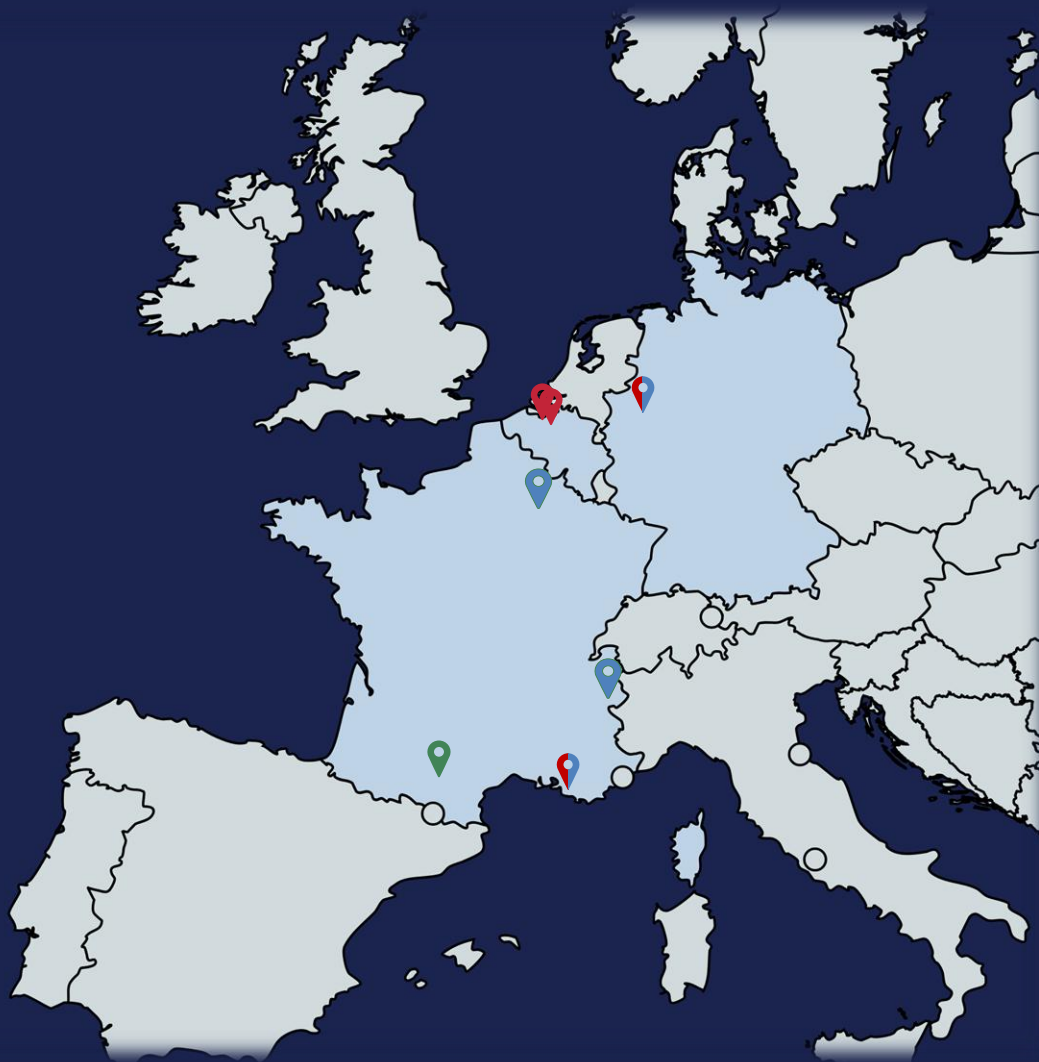
ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (79,1%*)

1. Les Belleville – Val Thorens Arolles
2. Dortmund – Semerteichstraße 47
3. Marseille CC – Bonneveine
4. Paris 09 – 7 Liège
5. Châlons-en-Champagne – CC Croix Dampierre

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (52,5%*)

1. Dortmund – Semerteichstraße 47
2. Marseille CC – Bonneveine
3. Anvers – Gasthuisstraat 3
4. Anvers – Kammenstraat 36
5. Paris 09 – 7 Liège

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Paris 02 – 9 Volney



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 02 – 9 Volney

9, rue Volney – 75002 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 69 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

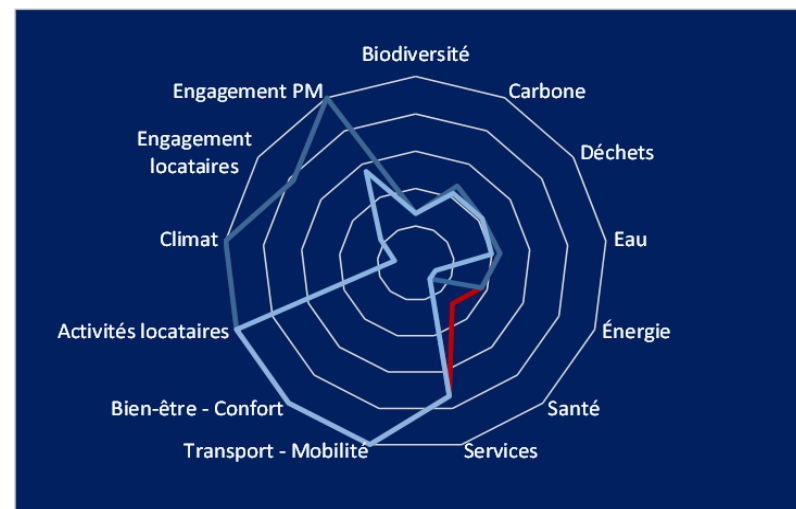
47,2

SCORE ESG ACTUEL

67,7

SCORE ESG CIBLE

69,2



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)	33
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Installation d'un compteur d'eau sur l'arrivée générale d'eau froide du local commercial
- ☒ Diffusion d'un questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Mise en place d'un suivi périodique de la qualité d'air intérieur

Paris 05 – 121 Mouffetard



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 05 – 121 rue Mouffetard

121, rue Mouffetard – 75005 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 190 m²



SCORE ESG INITIAL

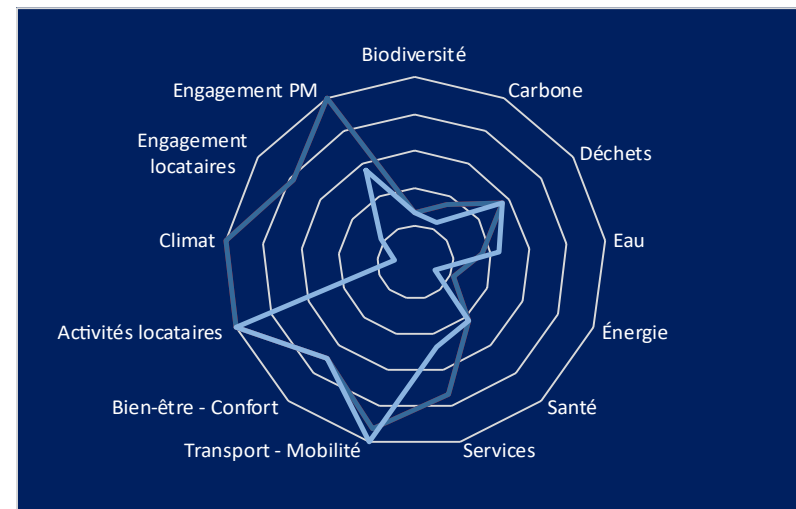
44,2

SCORE ESG ACTUEL

63,9

SCORE ESG CIBLE

63,9



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	998
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	50
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire
- ☒ Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

N/A

Colomiers – Sigma



CARTE D'IDENTITÉ

Colomiers – Sigma

39 chemin des Ramassiers – 31770 COLOMIERS

Poids de l'actif dans le fonds : 1,9 %

Typologie : Bureaux

Surface : 2 217m²



SCORE ESG INITIAL

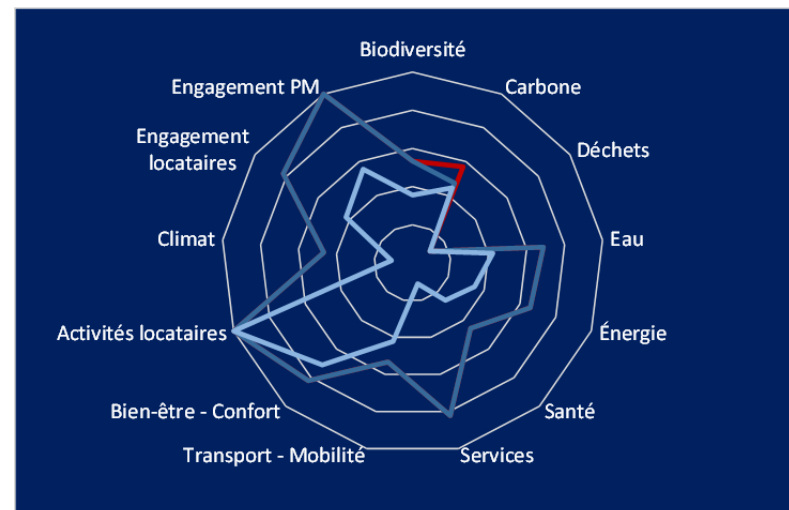
38,3

SCORE ESG ACTUEL

60,7

SCORE ESG CIBLE

62,4



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	80
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	79%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Installation de racks à vélos
- ☒ Végétalisation des espaces intérieurs et désimperméabilisation des sols extérieurs

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Evaluation de l'alignement à l'Accord de Paris (Trajectoire CRREM 1,5°)
- ☐ Installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, WC double chasse, détection infrarouge, etc.)

Paris 17 – 110 Courcelles



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Paris 17 – 110 Courcelles

10, boulevard de Courcelles – 75017 PARIS

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

Typologie : Commerce

Surface : 73 m²

SCORE ESG INITIAL

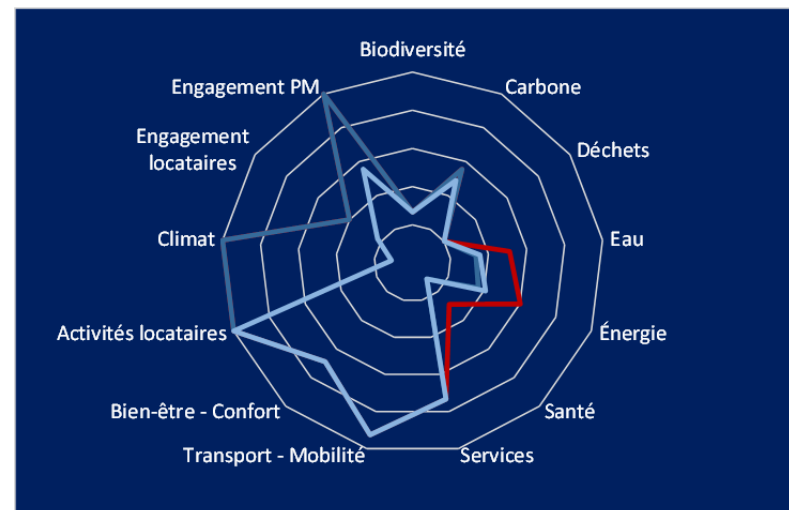
46,4

SCORE ESG ACTUEL

60,1

SCORE ESG CIBLE

65,4



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	192
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Diffusion d'un questionnaire sur l'engagement RSE des Property Managers
- ☒ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Relamping LED et proposition de cofinancement aux locataires

Courbevoie – Tour Prisma



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Courbevoie La Défense – Tour Prisma

4-6, avenue d'Alsace – 92400 COURBEVOIE

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

Typologie : Bureaux

Surface : 23 340 m²

© Eric Avenel

SCORE ESG INITIAL

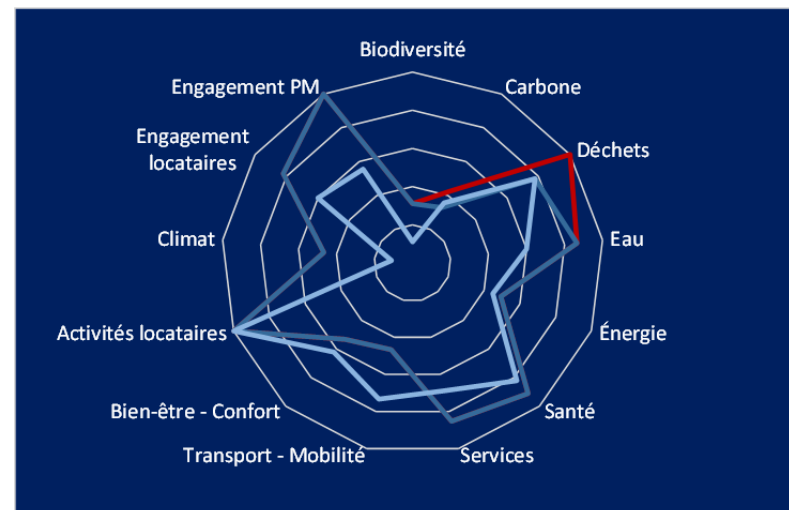
49,4

SCORE ESG ACTUEL

59,7

SCORE ESG CIBLE

62,8



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	121
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	19
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesure de la qualité de l'air intérieur ou de la qualité de l'eau	Oui
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction	100%

ACTIONS ESG REALISEES

- ☒ Suivi périodique de la qualité d'air intérieur
- ☒ Installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, WC double chasse, détection infrarouge, etc.)

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Evaluation de l'alignement à l'Accord de Paris (Trajectoire CRREM 1,5°)
- ☐ Structuration du tri sélectif multicanal (papier, carton, verre, métal) et pilotage par le Property Manager

Val Thorens – Les Arolles



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Val Thorens – Les Arolles

Place des Arolles - Les Belleville – 73440 VTH

Poids de l'actif dans le fonds : 18,4 %

Typologie : Hôtel - Tourisme

Surface : 7 096 m²

© Artena

SCORE ESG INITIAL

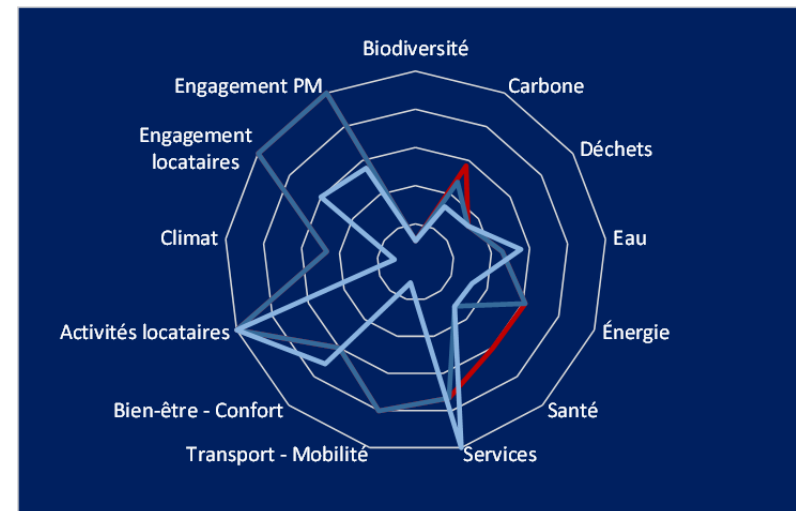
39,0

SCORE ESG ACTUEL

54,9

SCORE ESG CIBLE

59,0



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh _{eff} /m ² /an)	187
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	90%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Remplacement des centrales de traitement d'air (CTA) par des modèles double flux par le locataire
- ☒ Automatisation de l'éclairage des circulations par détection de présence

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Alignement Accord de Paris (Trajectoire CRREM 1,5°)

Dortmund – Semerteichstraße 47



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Dortmund – Semerteichstraße 47

47- 49 Semerteichstrasse – 44141 DTM Allemagne

Poids de l'actif dans le fonds : 16,4 %

Typologie : Bureaux

Surface : 10 392 m²

SCORE ESG INITIAL

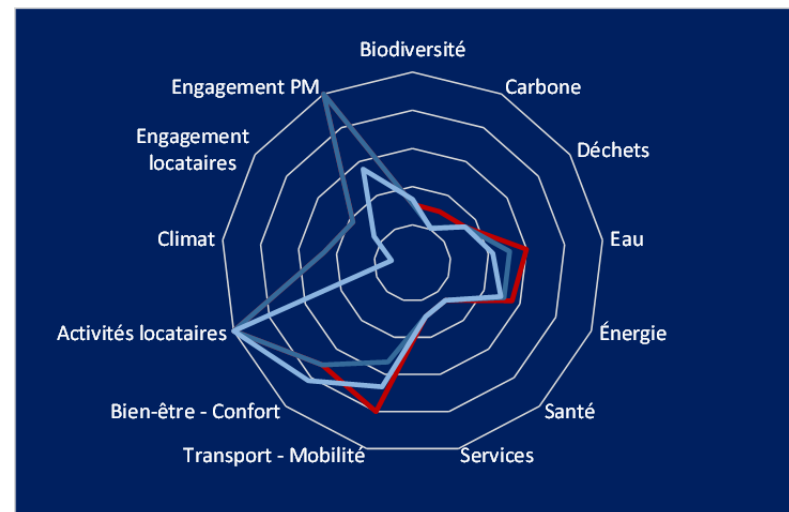
39,4

SCORE ESG ACTUEL

44,6

SCORE ESG CIBLE

49,5



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	78
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	69%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- ☒ Déploiement de la télérelève ou du monitoring d'énergie sur au moins 30% de la surface

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Déploiement d'un système de détection des fuites
- ☐ Réalisation d'un relamping LED

Marseille – Bonneveine



CARTE D'IDENTITÉ

Marseille – Bonneveine

100 avenue de Hambourg – 13008 MARSEILLE

Poids de l'actif dans le fonds : 16,0 %

Typologie : Centre commercial

Surface : 10 239 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



© Clan d'Oeil

SCORE ESG INITIAL

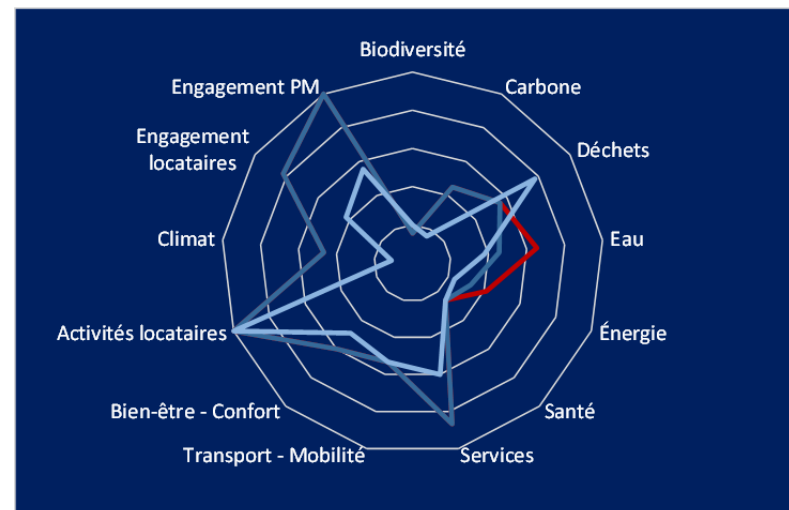
34,9

SCORE ESG ACTUEL

49,5

SCORE ESG CIBLE

52,9



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	234
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	14
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	89%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

☑ Installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, WC double chasse, détection infrarouge, etc.)

☑ Réalisation d'un DPE

ACTIONS ESG A VENIR

☐ Installation d'un compteur d'eau sur l'arrivée générale d'eau froide

☐ Déploiement d'un système de détection des fuites

Paris 09 - 7 Liège



CARTE D'IDENTITÉ

Paris 09 - 7 Liège

7 rue de Liège – 75009 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 14,6 %

Typologie : Bureaux

Surface : 1 941 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



© Mary Erhardy

SCORE ESG INITIAL

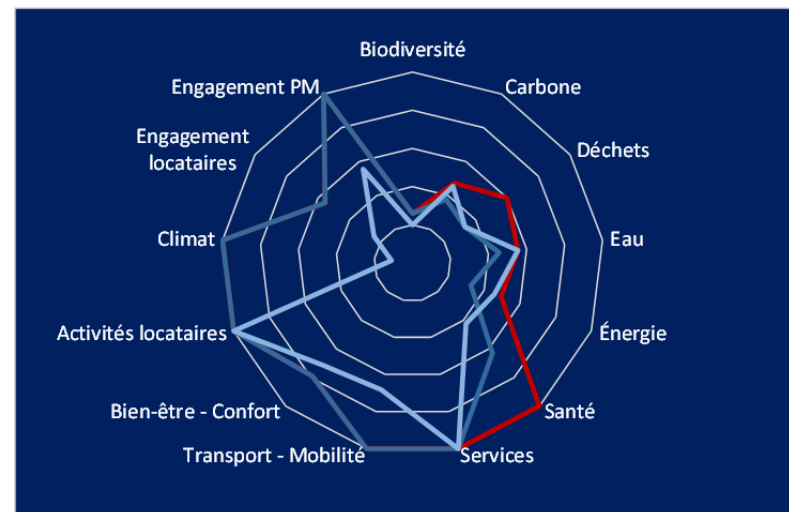
46,5

SCORE ESG ACTUEL

55,5

SCORE ESG CIBLE

64,7



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	99
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	5
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Suivi de l'entretien des espaces verts et récupération des contrats associé
- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Remplacement des menuiseries extérieures simple vitrage par du double vitrage performant
- ☐ Suivi périodique de la qualité d'air intérieur

Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Châlons-en-Champagne – CC Croix Dampierre

Avenue du Président Roosevelt – 51000 XCR

Poids de l'actif dans le fonds : 13,7 %

Typologie : Centre commercial

Surface : 11 551 m²

SCORE ESG INITIAL

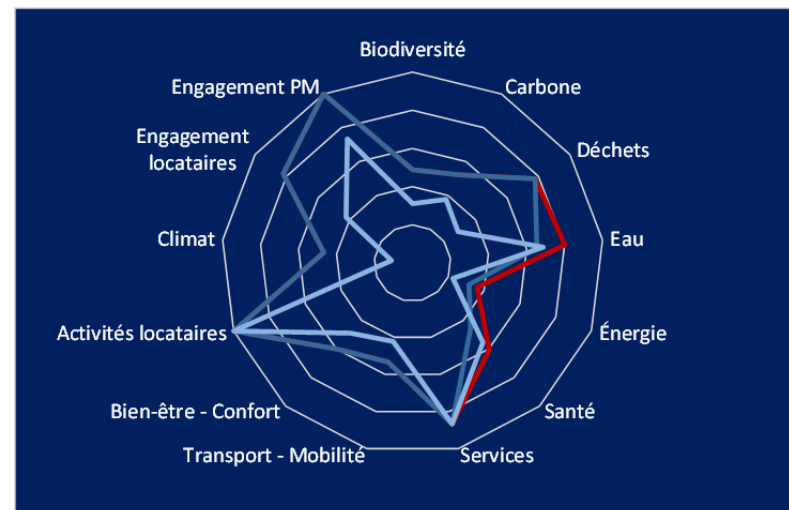
42,4

SCORE ESG ACTUEL

57,7

SCORE ESG CIBLE

60,6



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	509
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	25
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	89%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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	41%
	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

- ✓ Déploiement d'un dispositif de réduction et de valorisation du volume de déchets (ex. : compostage, compacteur, etc.).

ACTIONS ESG A VENIR

- ❑ Suivi périodique de la qualité d'air intérieur
- ❑ Installation d'équipements hydro-économes (mousseurs, WC double chasse, détection infrarouge, etc.)

Anvers – Gasthuisstraat 3



CARTE D'IDENTITÉ

Anvers – Gasthuisstraat 3

Korte Gasthuisstraat 3 – 2000 ANVERS

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

Typologie : Commerce

Surface : 314 m²

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL

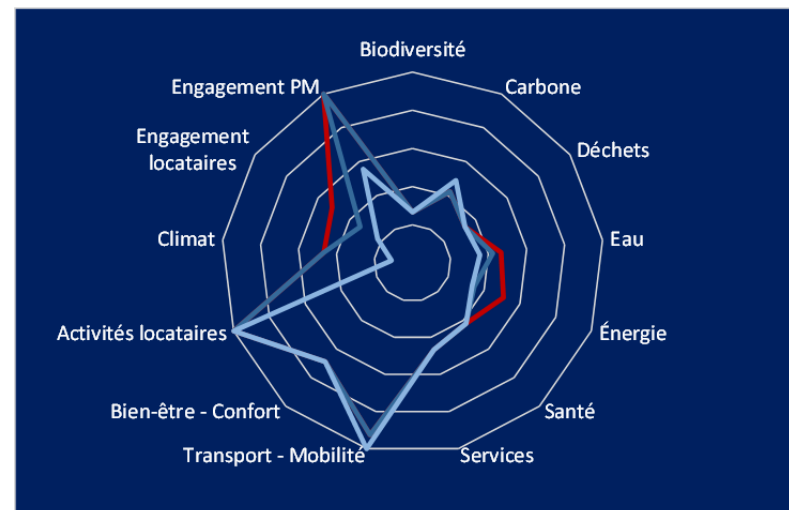
41,0

SCORE ESG ACTUEL

52,1

SCORE ESG CIBLE

54,7



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	211
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	15
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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 d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Mise en place d'un système de détections des fuites
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Anvers - Kammenstraat 36



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »



Anvers - Kammenstraat 36

Kammenstraat 36 - ANVERS 2000

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

Typologie : Commerce

Surface : 1 470 m²

SCORE ESG INITIAL

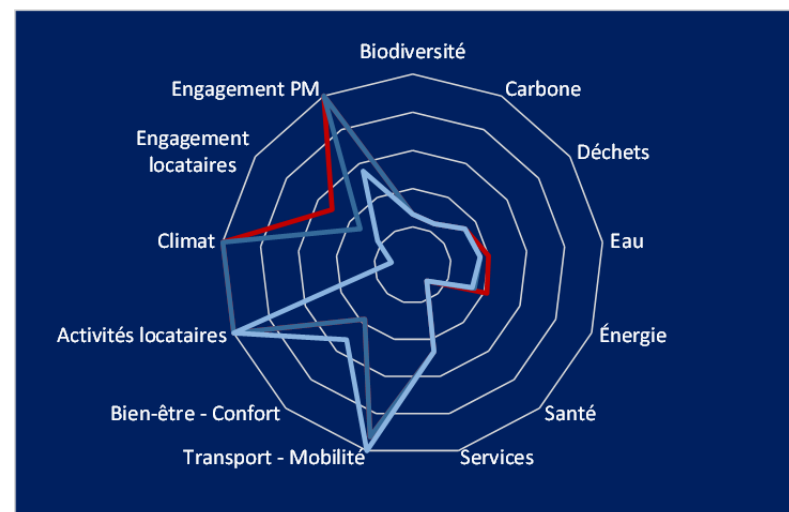
47,7

SCORE ESG ACTUEL

55,0

SCORE ESG CIBLE

58,7



PILIER

INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE

2025

E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	212
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	33
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Part des actifs situés à moins de 500m d'un transport en commun	Oui
	Part des actifs couverts 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

- ☒ Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG
- ☒ Installation d'un compteur d'eau sur l'arrivée générale d'eau froide du local commercial

ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- ☐ Communication au locataire sur ses consommations et recommandations pour les réduire

Inventaire des actifs de FRANCEUROPE IMMO 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
● ↗	Paris 05 - 121 Mouffetard	2009	France	Commerce	190	44	64	64	55
● ↗	Paris 17 - 110 Courcelles	2012	France	Commerce	73	46	60	65	55
● ↗	Paris 02 - 9 Volney	2012	France	Commerce	69	47	68	69	55
● ↗	Paris 09 - 7 Liège	2016	France	Bureau	1 941	46	56	65	55
● ↗	Colomiers - Sigma	2016	France	Bureau	2 217	39	61	62	55
↗	Colomiers - Kappa	2016	France	Bureau	4 334	39	57	58	55
● ↗	Marseille - CC Bonneveine	2016	France	Commerce	10 239	35	49	53	55
● ↗	Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre	2016	France	Commerce	11 551	42	58	61	55
● ↗	DE - Dortmund, Semerteichstraße 47	2018	Allemagne	Bureau	10 392	39	45	50	55
● ↗	Anvers - Gasthuisstraat 3	2016	Belgique	Commerce	314	41	52	55	55
● ↗	Anvers - Kammenstraat 36	2016	Belgique	Commerce	1 470	48	55	59	55
● ↗	Les Belleville - Val Thorens Arolles	2018	France	Hôtel	7 096	39	55	59	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

FRANCEUROPE IMMO ISR

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital
Variable (SPPICAV) 509 763 322 R.C.S. PARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Agrément AMF n°SPI20080020 en date du 28/08/2008



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

