SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE

Rapport ESG 2025

Lyon – Le Bonnel

Sommaire

— Editorial 3

— Chiffres-clés 4

— Nos engagements ESG 6

— Stratégie ESG d'AEW OPPORTUNITES EUROPE
> objectifs extra-financiers 8
> stratégie ESG du fonds 9

— Méthodologie d'analyse ESG 10

— Indicateurs ESG 11

— Focus sur les actifs 12

L'ensemble des photos présentes dans ce rapport sont des photos des actifs immobiliers du patrimoine de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE

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 AEW OPPORTUNITES EUROPE. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un urbanisme local durable et responsable. Cette certification nous engage également à l'amélioration continue de notre patrimoine existant afin d'augmenter la performance ESG de nos fonds. »

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW

« Le label ISR en immobilier est un formidable levier : il va permettre d'orienter les épargnants vers des placements responsables et des actifs répondants aux grands défis de société. Son obtention pour la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE 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.

AEW

La SPCI AEW OPPORTUNITES EUROPE a obtenu le **Label ISR en 2023.**

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le premier 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 OPPORTUNITES EUROPE

POCHE IMMOBILIÈRE 100%

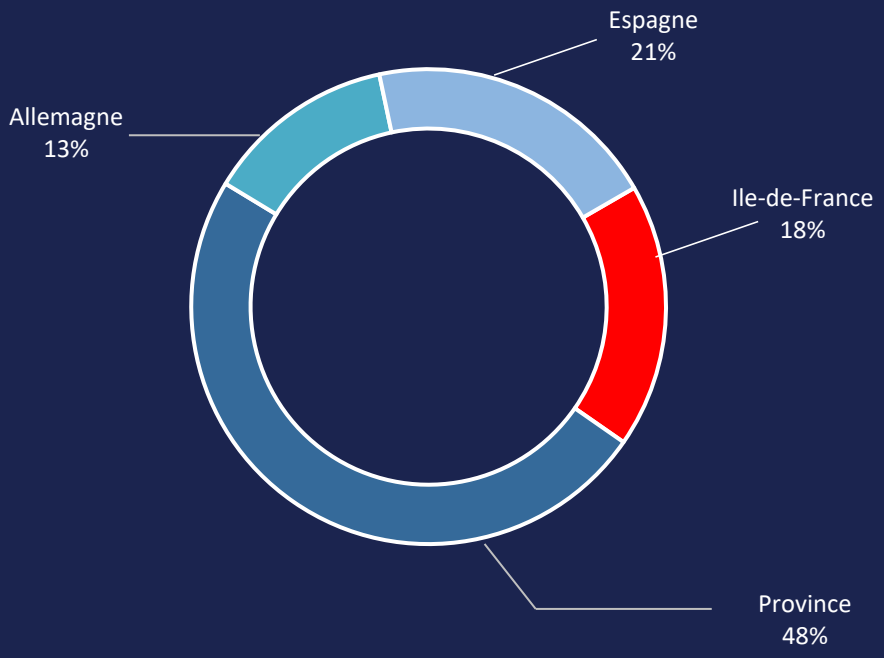
Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct	**84%**
Actifs détenus indirectement	**16%**

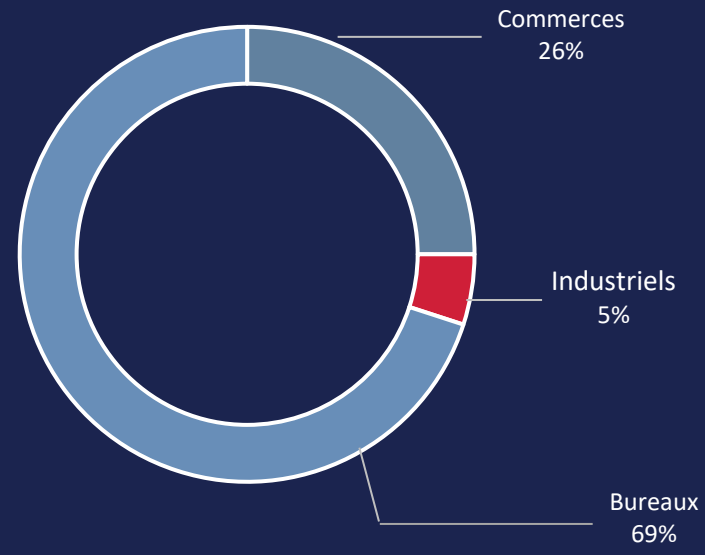
VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2025

258,2 millions €

REPARTITION GEOGRAPHIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



REPARTITION TYPOLOGIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



Chiffres-clés

SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE

Consommation d'énergie 2025

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	**130**
Bureaux	**118**
Commerces	**142**

Emissions de gaz à effet de serre 2025

Scope 1, 2 et 3 - $kgCO_2eq/m^2/an$

Portefeuille total	**17**
Bureaux	**15**
Commerces	**23**

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
49	57	60

E	S	G
47	59	63

SURFACE TOTALE DES ACTIFS

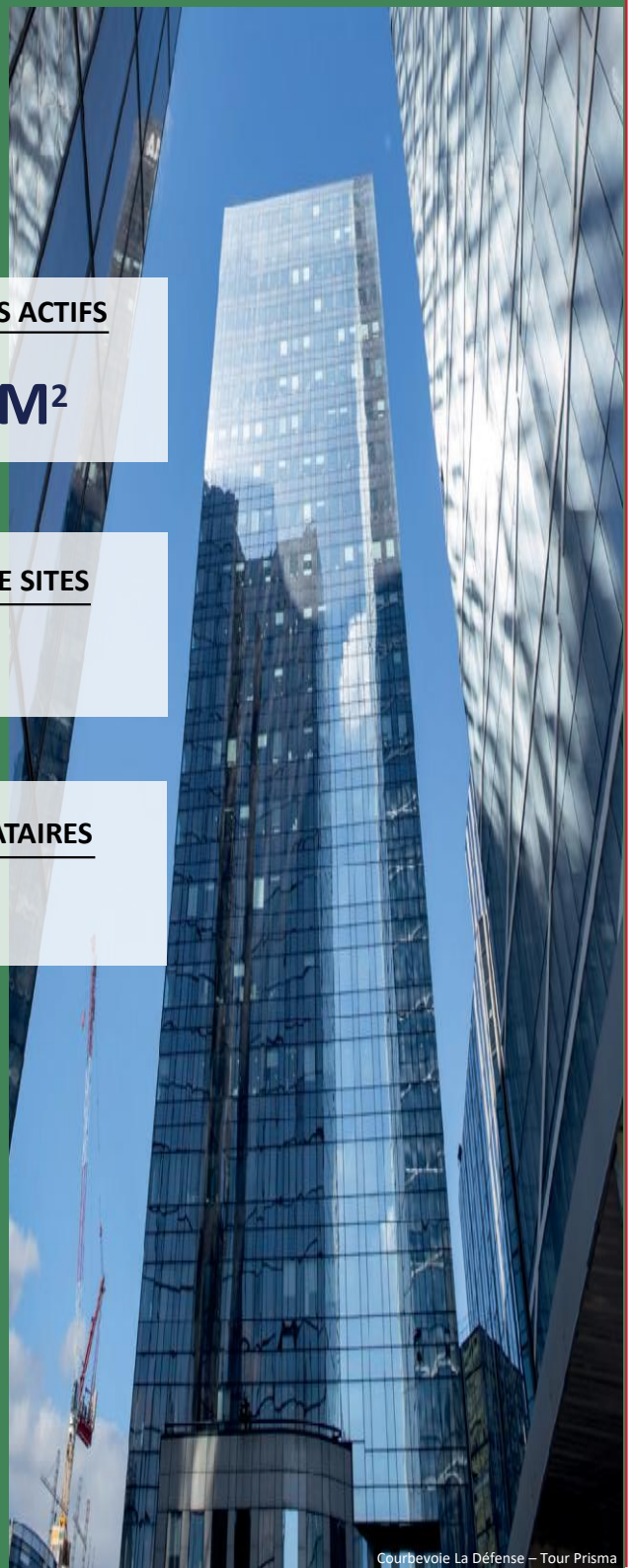
289 177M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

60

NOMBRE DE LOCATAIRES

219



Courbevoie La Défense – Tour Prisma

AEW

Nos engagements ESG

Paris 15 –Thoréton ©Clan d'Oeil

+ 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
1 SCI et 7 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.

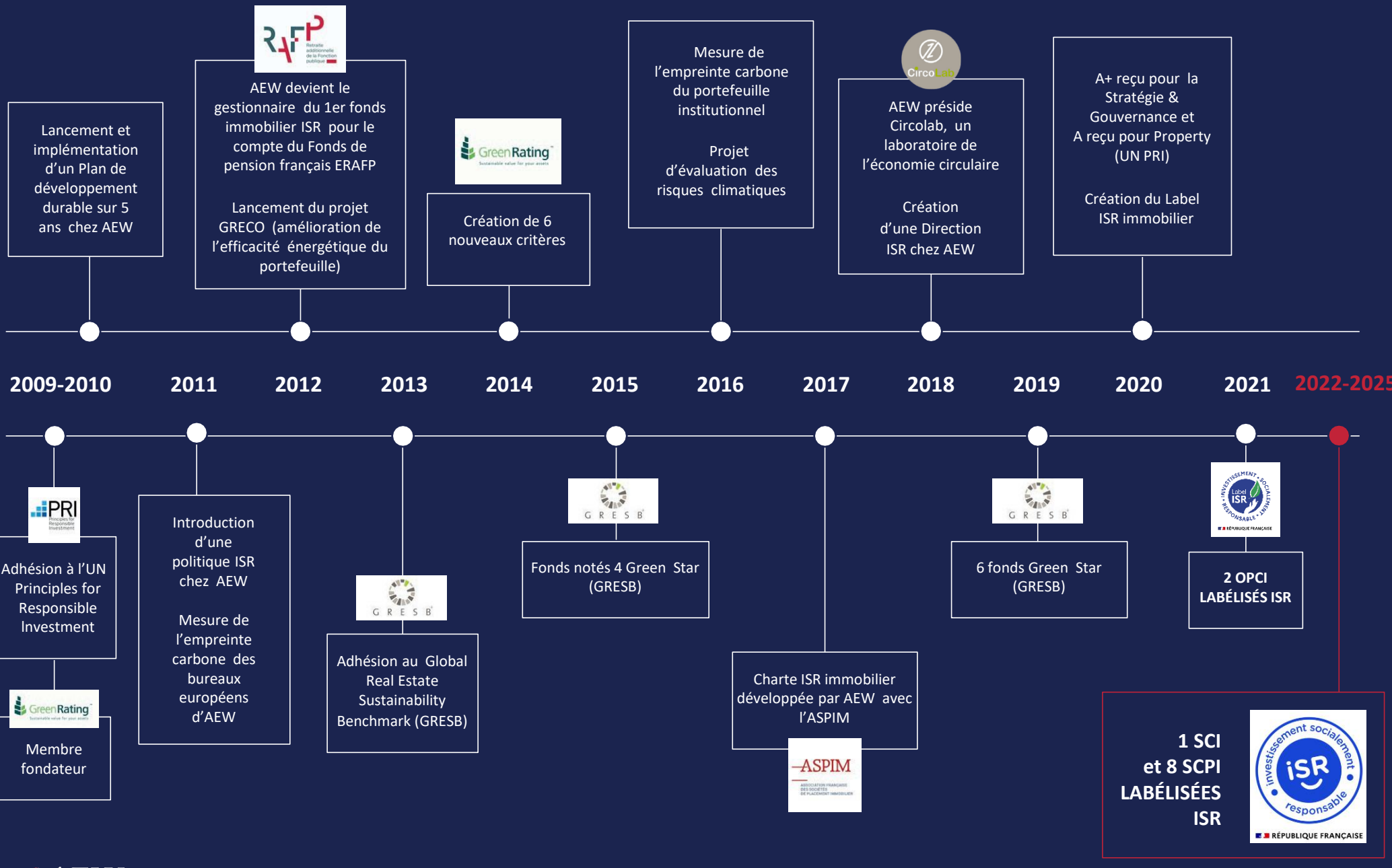
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2021 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 de AEW OPPORTUNITES EUROPE

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE, 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.

ESG

ENVIRONNEMENT

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre des immeubles
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale
- Evaluer et anticiper les risques pour l'environnement de nos activités

SOCIAL

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant
- la santé et le bien-être des occupants, notamment par l'amélioration du confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air
- Développer des offres de services attractives pour les occupants
- Favoriser la mobilité durable (vélo, véhicules électriques, etc.)

GOUVERNANCE

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires,
- Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant
- les meilleurs pratiques d'usage et de gestion

Lyon – Le Bonnel ©Jean FOTSO/Clan d'œil.fr

Stratégie ESG de la SCPI

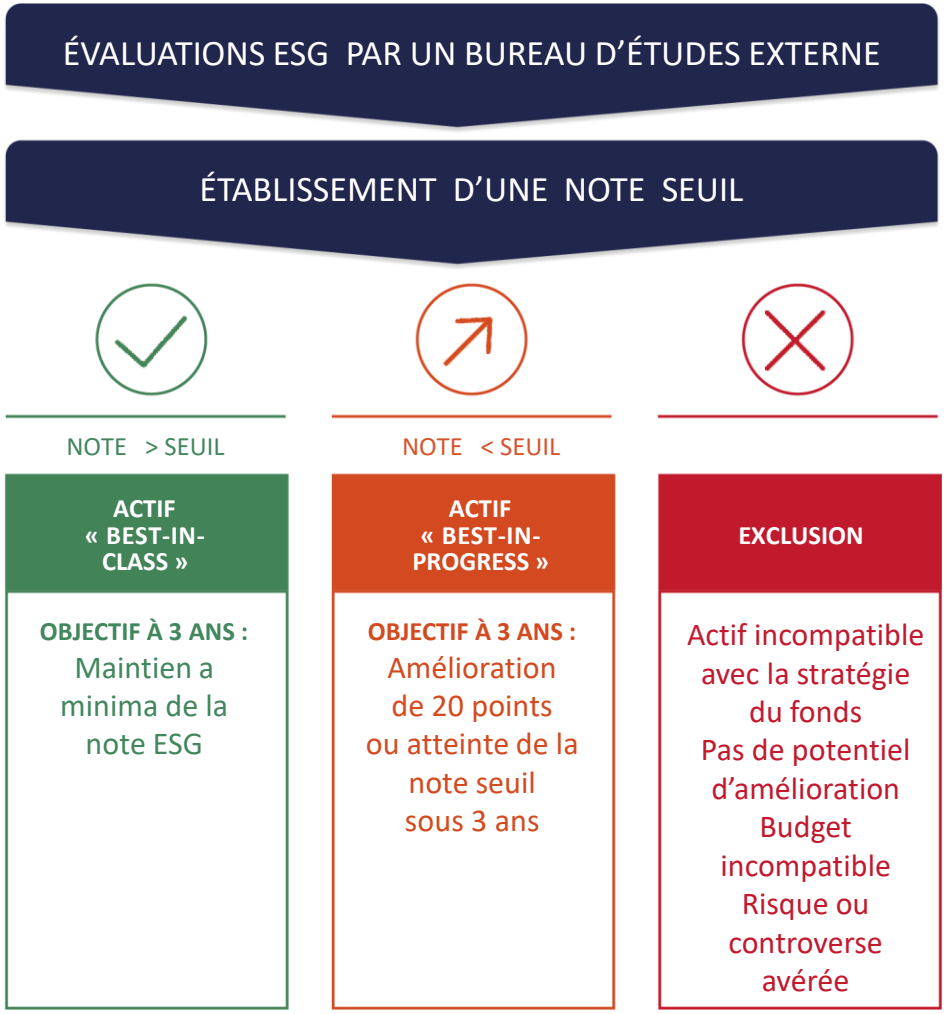
LA STRATÉGIE DE LA SCPI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE « BEST-IN-PROGRESS » CONSISTANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS DANS LE TEMPS.

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 plus de 90 % 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 (Responsabilités Sociétales des Entreprises) des Property Managers, clauses ESG dans les contrats des Property Managers, réunions périodiques avec les locataires sur les sujets RSE, etc.

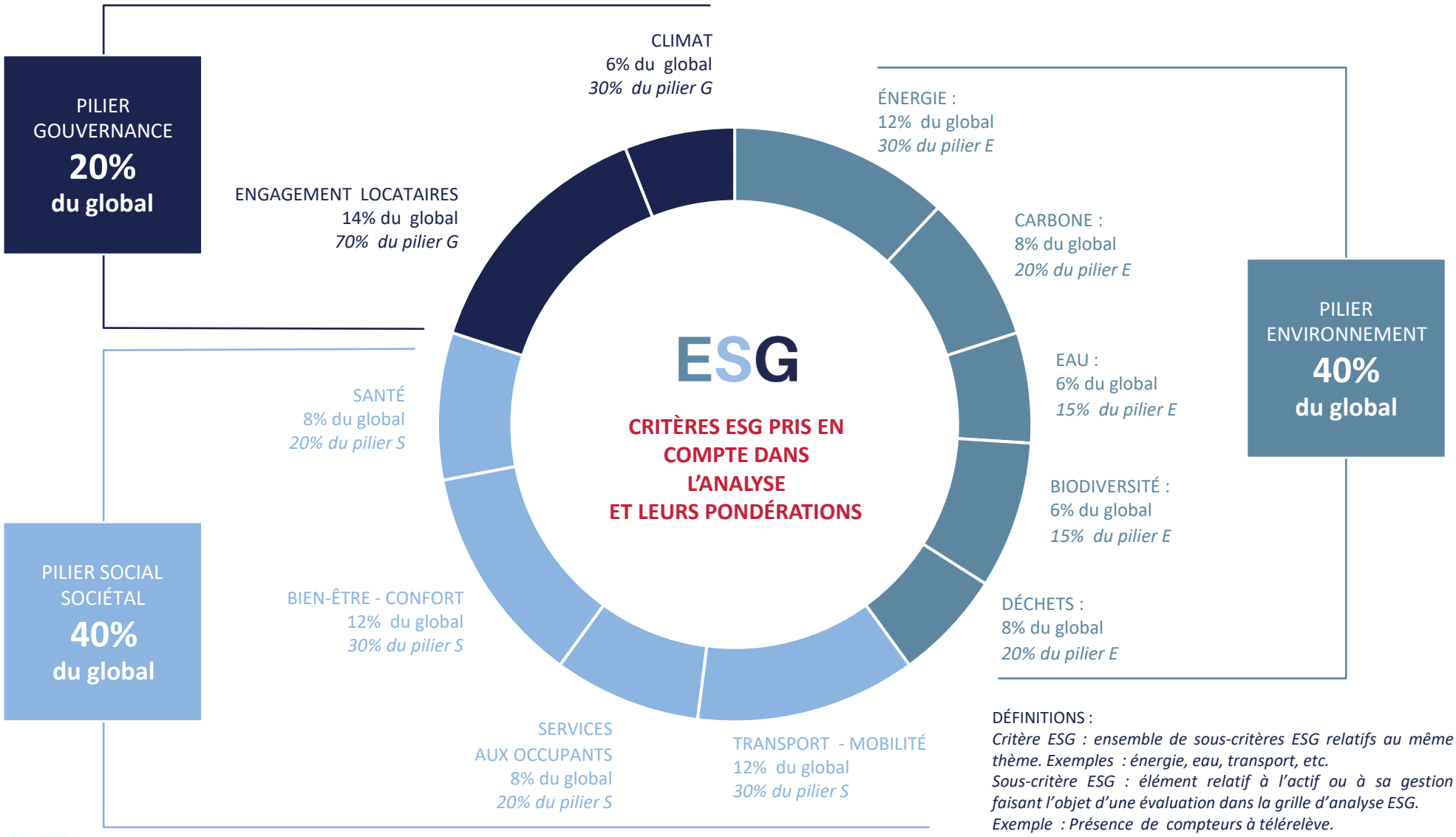
La notation ESG est actualisée chaque année pour tenir compte des évolutions.



AEW

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.



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 LA SCPI DANS LE TEMPS.

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

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	**139** Bureaux : **146** Baromètre OID 2023 - bureaux : 134	**129** Bureaux : **117** Baromètre DEEPKI 2024 - bureaux : 122	**130*** Bureaux : **118** Baromètre DEEPKI 2025 - bureaux : 121
	Emissions de GES – Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	**15** Bureaux : **16** Baromètre OID 2023 - bureaux : 11	**15** Bureaux : **16** Baromètre DEEPKI 2024 - bureaux : 9,3	**17*** Bureaux : **15** Baromètre DEEPKI 2025 - bureaux : 10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	**88%**	**90%**	**84%**
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"[1]	**53/100**	**60/100**	**60/100**
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"[2]	**52/100**	**61/100**	**61/100**
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale[3] (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	**28%**	**28%**	**27%**
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	**0%**	**0%**	**0%**
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	**60%**	**100%**	**100%**
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	**0%**	**100%**	**100%**

*Source : Deepki – taux de couverture : 98% des actifs en valeur, dont 53% de données réelles et 47% de données estimées.

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

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

[3] Changement de méthode de calcul en 2023 - cf. code de transparence du fonds

Lyon – Le Bonnel ©Jean FOTSO/Clan d'œil.fr

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%** *Benchmark AEW 2025 : 58%*
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	**100%** *Benchmark AEW 2025 : 70%*

EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

E

Performance énergétique

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

Emissions de GES

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

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite« Transport – Mobilité »

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

Indicateur composite « Bien-être – Confort »

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

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1000 m2

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100% en fin de cycle

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

- Engagement de 100% en fin de cycle

Focus sur les actifs

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (18%*)

1. Massy – Hélios
2. Massy – Le Gaia
3. Courbevoie La Défense – Tour Prisma
4. Cologne – KölnCubus
5. Cologne – Grand SLAM

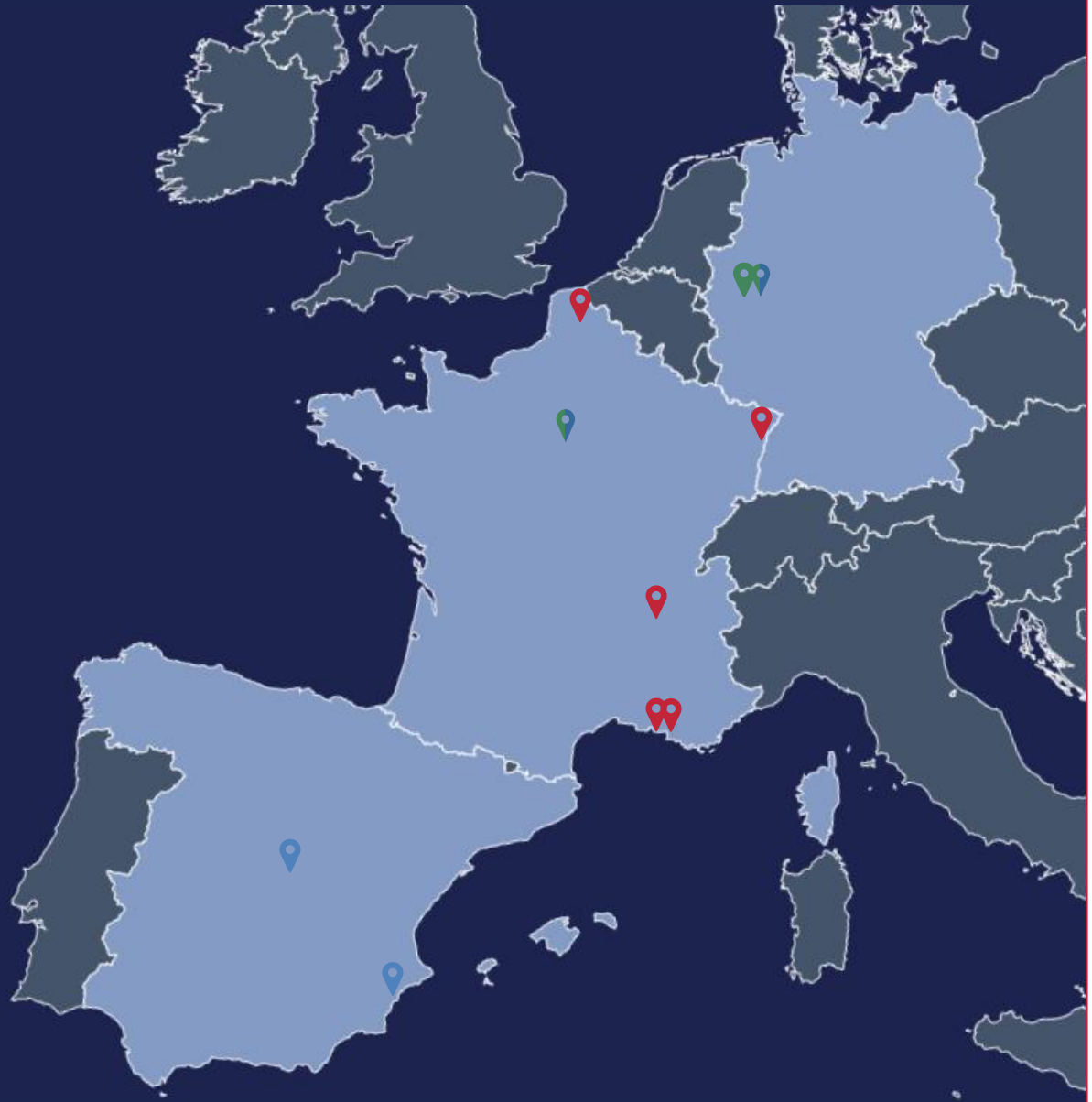
ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (31%*)

1. Rivas Futura
2. Vistahermosa
3. Hamburg, Franckenstraße 18-20
4. Massy–Le Gaia
5. Cologne–KölnCubus

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

1. Marseille – L'Atrium
2. Lille - 7 Nationale
3. Strasbourg – Le Mathis
4. Marseille – Le Patio
5. Balma – Elca

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



AEW * Part du patrimoine immobilier de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (hors parking)

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

Massy – Hélios

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Massy – Hélios

25 avenue Carnot – 91300 MASSY

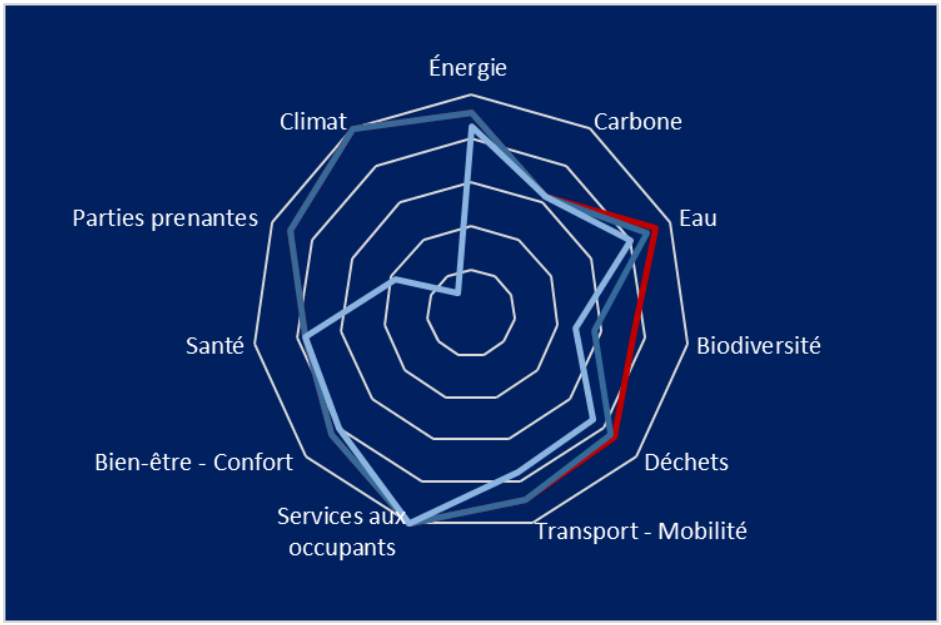
Poids de l'actif dans le fonds : 3,29%

Typologie : Bureau

Surface : 16 004 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	207	195	193
	Emissions de GES - Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an)	13	15	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	94%	92%	84%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	89/100	89/100	89/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	84/100	84/100	84/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%	100%	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
67,1	84,6	86,5



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- ☑ Diffuser une enquête de satisfaction aux locataires abordant les thématiques du confort acoustique, confort visuel ou le confort thermique avec des résultats satisfaisants. Résultats et plans d'actions communiqués à l'ensemble des occupants.

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Massy – Le Gaia

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Massy – Le Gaia

1 rue Victor Basch – 91300 MASSY

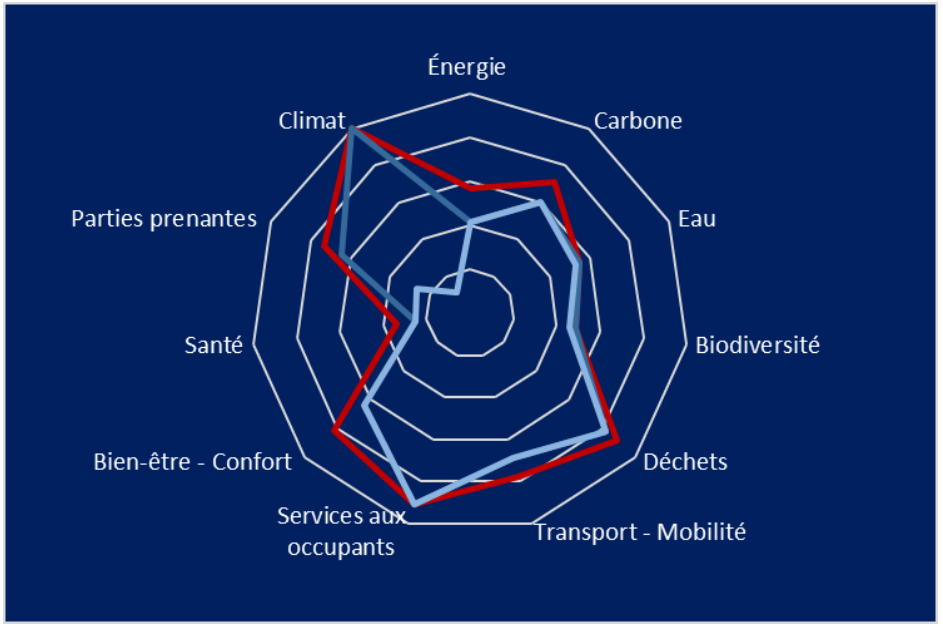
Poids de l'actif dans le fonds : 4,39%

Typologie : Bureau

Surface : 36 162 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	192	155	143
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	14	13	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%	92%	73%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	69/100	78/100	78/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	64/100	82/100	82/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%	100%	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
51,2	70,4	70,4



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue. Des préconisations devront être prescrites par le climatologue.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques Bien-être, confort et santé.
- ☑ Réaliser un questionnaire sur l'engagement RSE du Property Manager.

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Cologne - KolnCubus

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Cologne - KolnCubus

1 Erna – Scheffer-Strasse – 50667 COLOGNE

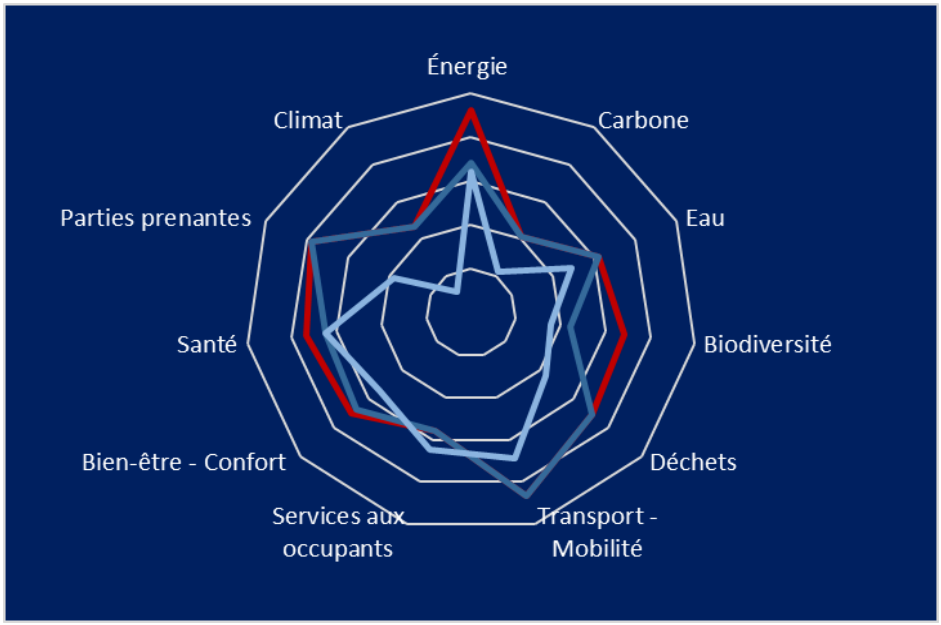
Poids de l'actif dans le fonds : 4,22%

Typologie : Bureaux

Surface : 2 562 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	153	63	126
	Emissions de GES - Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an)	19	22	40
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	83%	74%	78%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	69/100	73/100	87/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	54/100	58/100	67/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
48,9	64,8	70,6

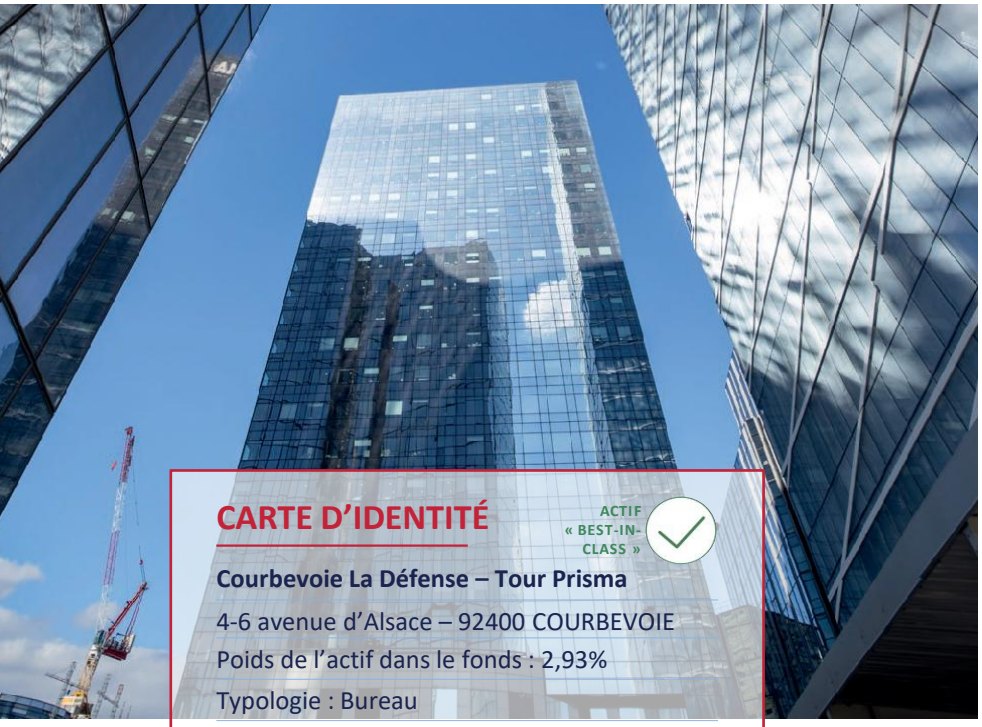


ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques Transport/Mobilité.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

Courbevoie La Défense -Tour Prisma



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Courbevoie La Défense – Tour Prisma

4-6 avenue d'Alsace – 92400 COURBEVOIE

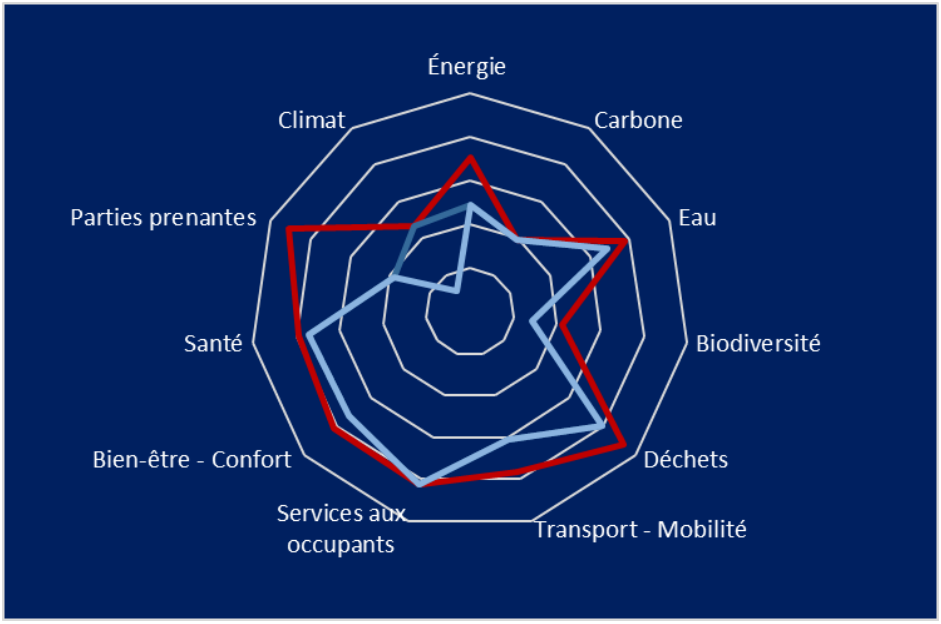
Poids de l'actif dans le fonds : 2,93%

Typologie : Bureau

Surface : 23 340 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	229	136	121
	Emissions de GES - Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an)	15	24	19
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	100%	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76/100	76/100	76/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	82/100	82/100	82/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%	100%	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
54,7	70,0	72,6



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Relamping LED
- ☑ Mettre en place des annexes environnementales dans les contrats avec les preneurs
- ☑ Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires.
- ☑ Améliorer les performances énergétiques.

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

Cologne – Grand Slam

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Cologne – Grand Slam

Mevissenstraße 1– 50668 COLOGNE

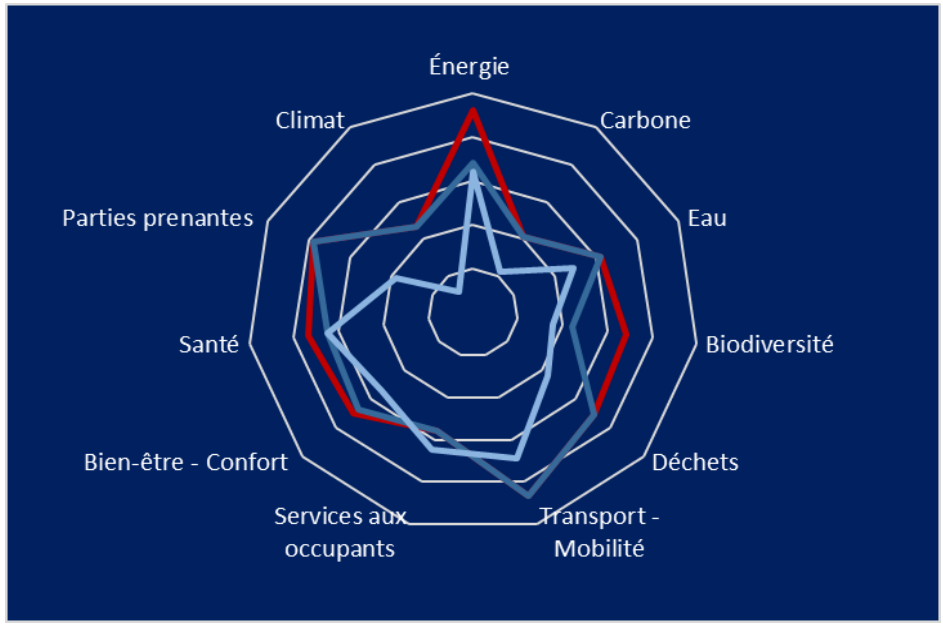
Poids de l'actif dans le fonds : 3,60%

Typologie : Bureaux

Surface : 4882,26m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	152	86	126
	Emissions de GES - Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an)	49	28	40
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	84%	95%	81%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	68/100	90/100	90/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	61/100	69/100	69/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
64,8	64,7	65,0



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques Transport/Mobilité.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Rivas Futura

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Rivas Futura

C. Isaac Peral – 28521 Rivas-VACIAMADRID

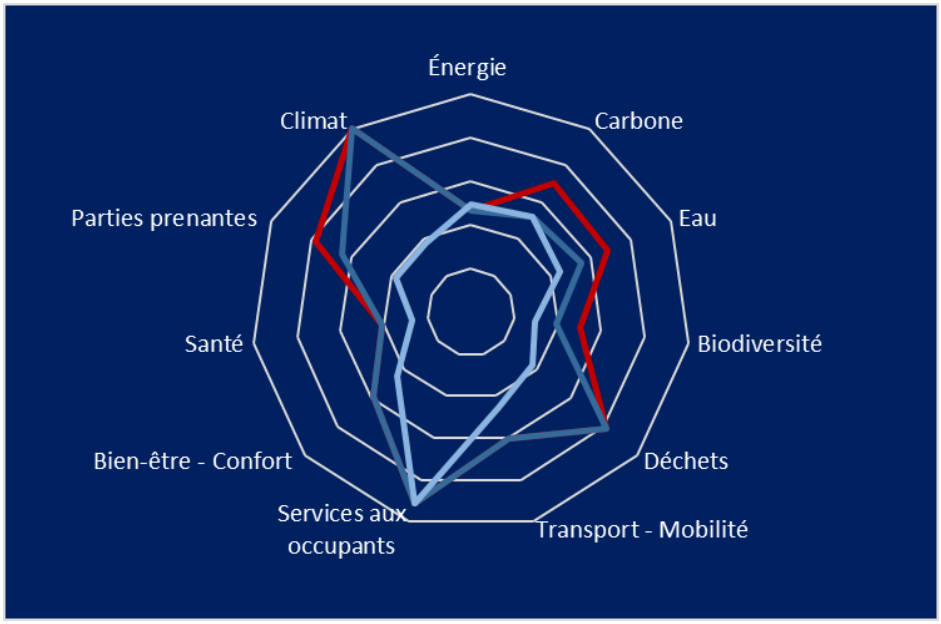
Poids de l'actif dans le fonds : 9,72%

Typologie : Commerce

Surface : 36 445 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	NR	95	141
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	NR	18	20
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	100%	91%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	46/100	60/100	60/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	41/100	59/100	59/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
45,2	61,3	61,3



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Végétaliser les espaces de parkings afin d'améliorer la biodiversité
- ☑ Monitorer les consommations énergiques et les émissions de GES.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

Vistahermosa

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Vistahermosa

Av. de Antonio Ramos Carratalà – 03015 ALICANTE

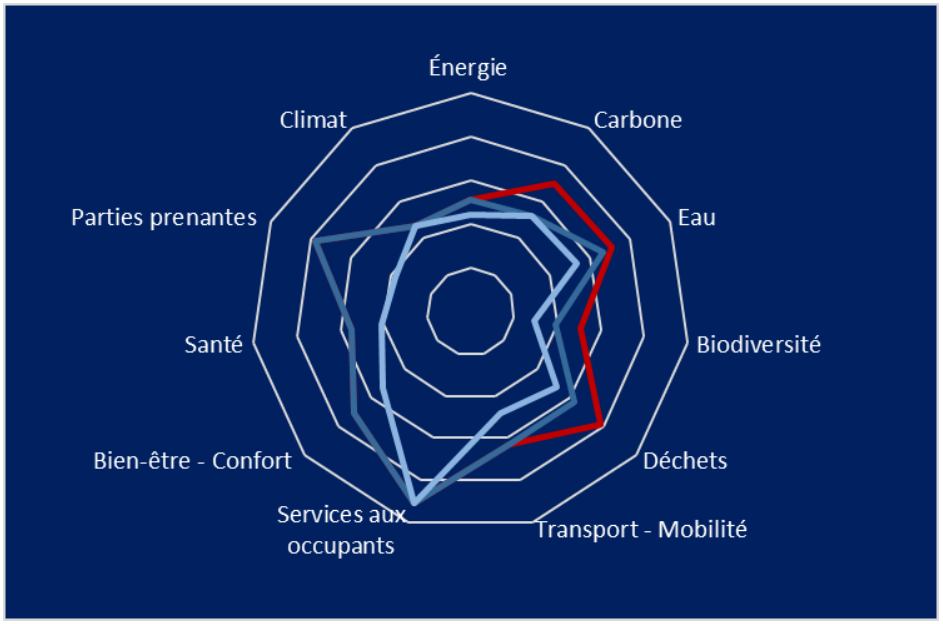
Poids de l'actif dans le fonds : 7,56%

Typologie : Commerce

Surface : 33 763 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	NR	156	202
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	NR	29	29
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	100%	94%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	48/100	63/100	63/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	53/100	71/100	71/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

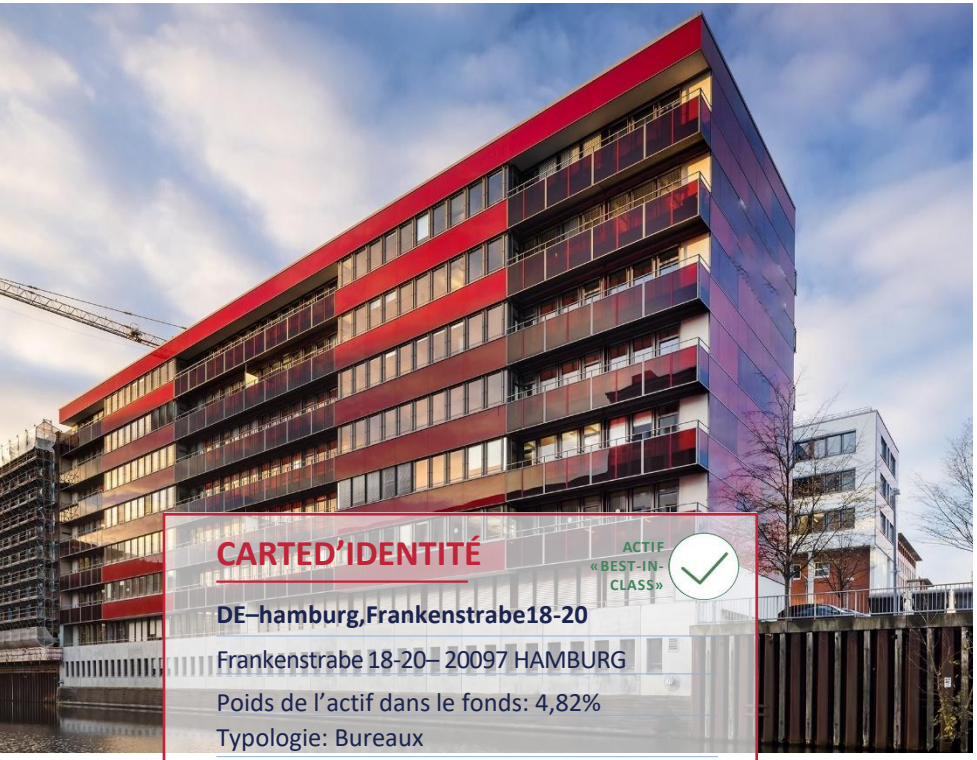
SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
49,0	63,0	63,0



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Végétaliser les espaces de parkings afin d'améliorer la biodiversité
- ☑ Monitorer les consommations énergiques et les émissions de GES.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques Bien-être/Confort.

DE- Hamburg, Frankenstrabe18-20



CARTED'IDENTITÉ

ACTIF «BEST-IN-CLASS»

DE–hamburg,Frankenstrabe18-20

Frankenstrabe 18-20– 20097 HAMBURG

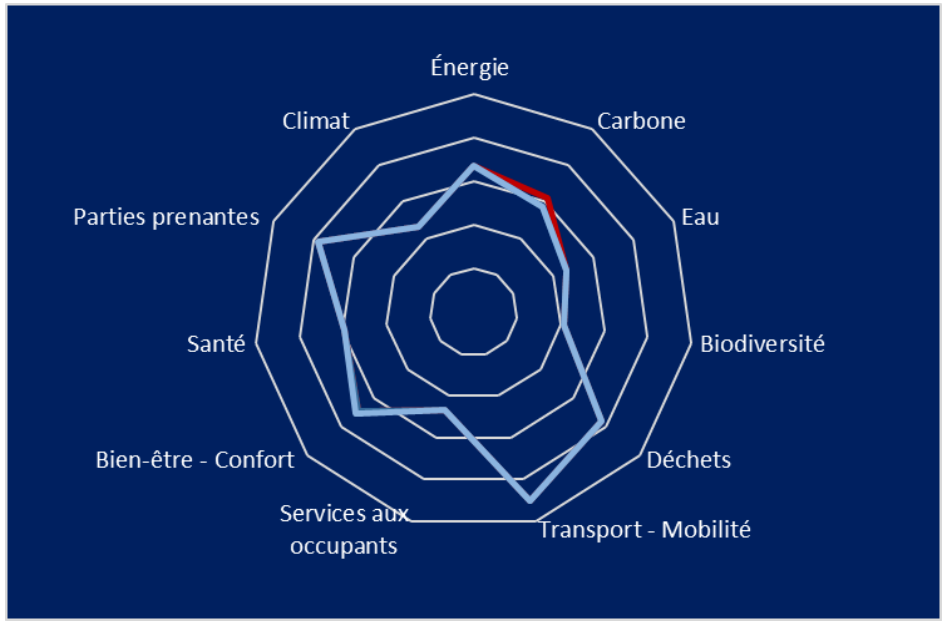
Poids de l'actif dans le fonds: 4,82%

Typologie: Bureaux

Surface: 18094m²

PILIER	INDICATEUR&UNITÉDEMESURE	INDICATEURS2023	INDICATEURS2024	INDICATEURS2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	158	87	159
	Emissions de GES-Scopes 1 & 2 (kgCO_2eq/m²/an)	50	28	53
	Indicateur Disclosure :taux d'artificialization	100%	95%	92%
SOCIAL/ SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport-Mobilité"	51/100	90/100	58/100
	Indicateur composite "Bien-être-Confort"	47/100	69/100	58/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure: Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en%)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCOREESGINITIAL	SCOREESGACTUEL	SCOREESGCIBLE
58,2	58,2	59,8



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques ESG.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

Strasbourg – Le Mathis

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Strasbourg – Le Mathis

202 route de Colmar – 67000 STRASBOURG

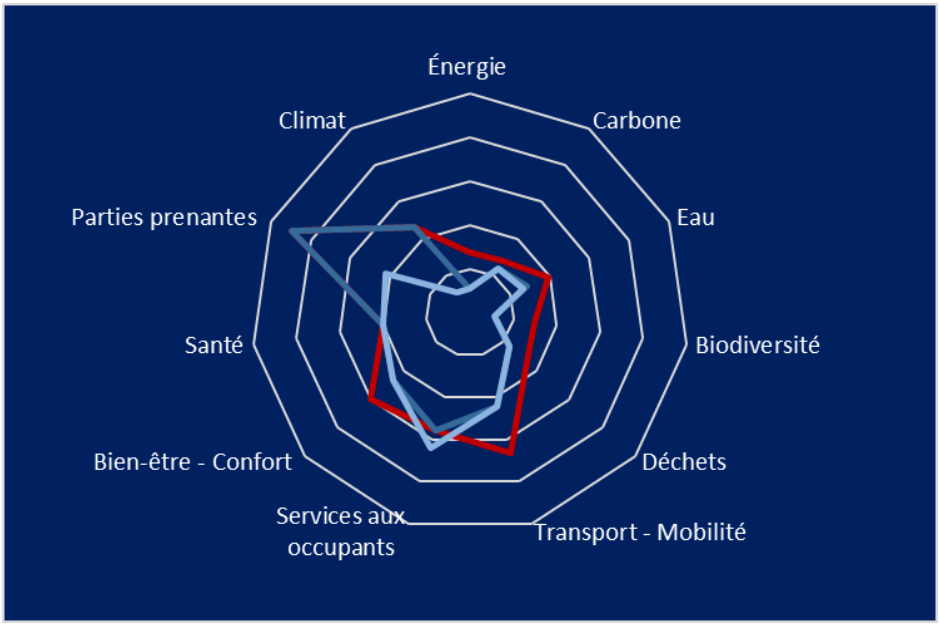
Poids de l'actif dans le fonds : 0,18%

Typologie : Bureau

Surface : 258 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	144	143	123
	Emissions de GES - Scopes 1&2 ($kgCO_2$ eq/m²/an)	19	12	6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	100%	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	44/100	44/100	44/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	47/100	47/100	47/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
33,1	41,2	50,5



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Faire signer les mandats aux locataires.
- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques ESG.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

Marseille – Le Patio

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Marseille – Le Patio

19/21 ru Mires – 13002 MARSEILLE

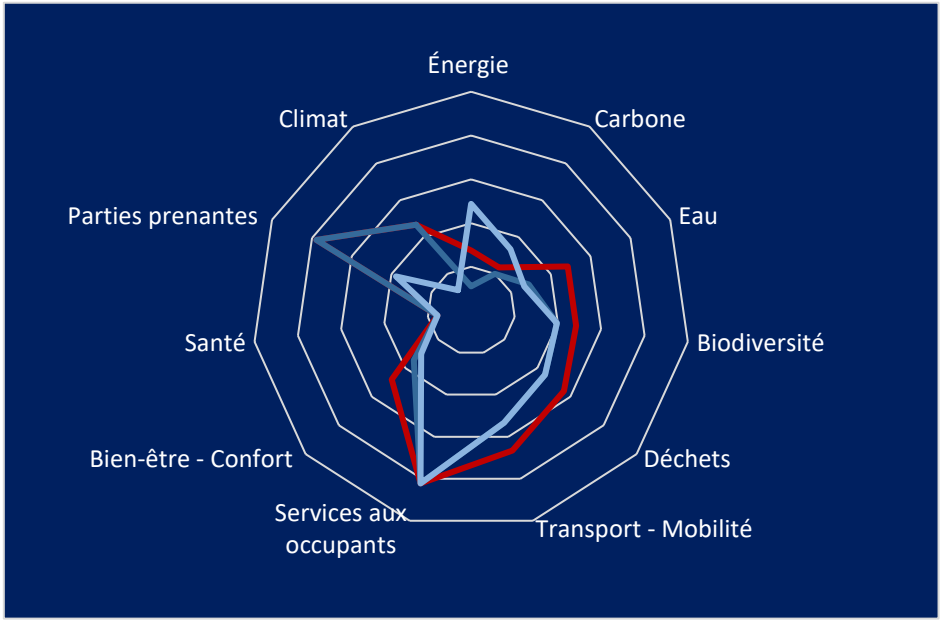
Poids de l'actif dans le fonds : 0,47%

Typologie : Commerce

Surface : 449 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	NR	166	188
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	NR	14	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	82%	90%	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100	53/100	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35/100	35/100	35/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
39,8	42,6	50,6



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Mettre en place des annexes environnementales dans les contrats avec les preneurs
- ☑ Vérifier la présence de compteurs à télérelève
- ☑ Monitorer les consommations énergiques et les émissions de GES.

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

Marseille – L'Atrium

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Marseille – L'Atrium

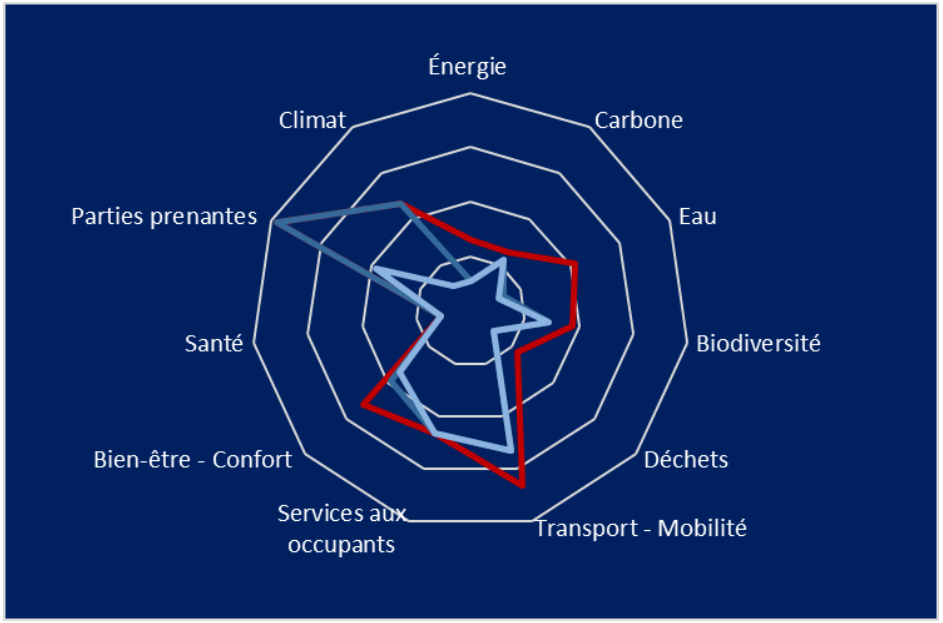
101/105 boulevard de Paris – 13002 MARSEILLE

Poids de l'actif dans le fonds : 0,49%

Typologie : Commerce

Surface : 490 m²

		SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
		27,8	36,2	44,6



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	NR	166	189
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	NR	14	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	95%	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100	53/100	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	39/100	39/100	39/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Vérifier la présence de compteurs à télérelève
- ☑ Monitorer les consommations énergiques et les émissions de GES.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

Lille – 7 Nationale

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Lille – 7 Nationale

7 rue Nationale – 59800 LILLE

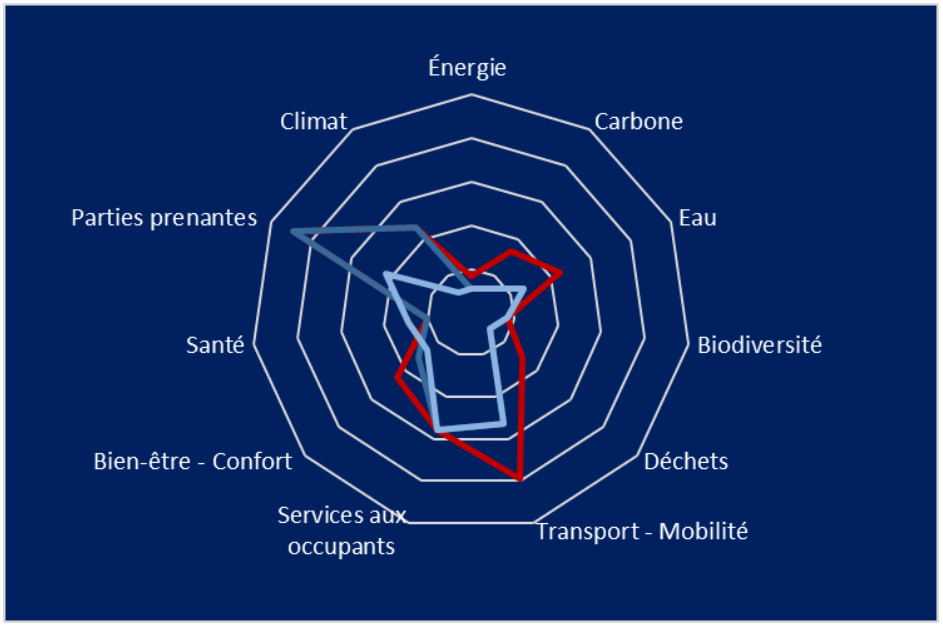
Poids de l'actif dans le fonds : 1,17%

Typologie : Commerce

Surface : 377 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	163	159	196
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO₂ eq/m²/an)	17	17	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%	100%	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100	53/100	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	26/100	32/100	32/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
28,9	37,5	46,8



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Installer des aménagements pour les personnes à mobilité réduite (destinés aux employés).
- ☑ Réaliser un DPE.
- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue.

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

Balma – Elca

CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Balma – Ecla

75 rue Saint-Jean Bât ELCA – 31130 BALMA

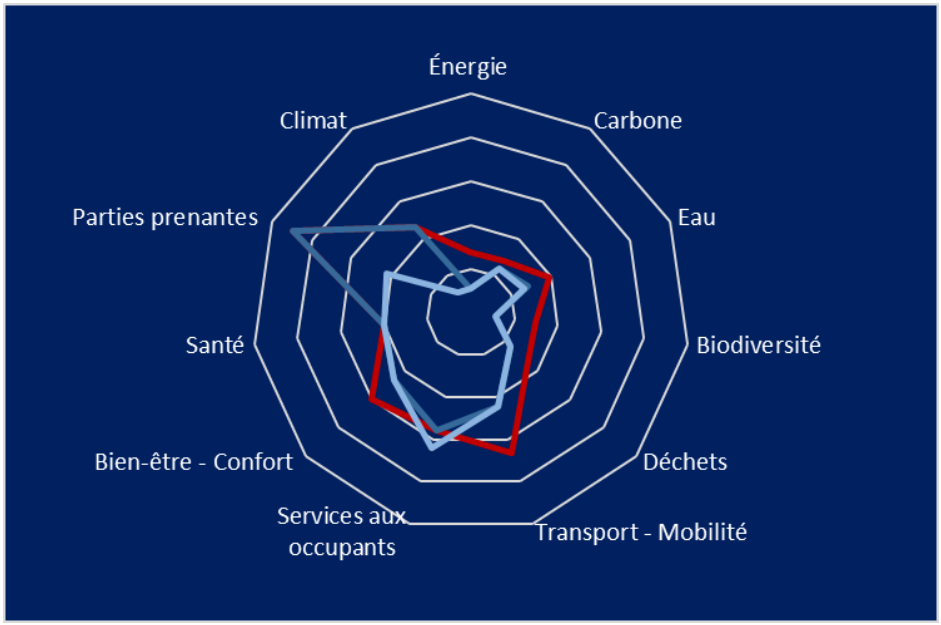
Poids de l'actif dans le fonds : 1,78%

Typologie : Bureau

Surface : 2 931 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023	INDICATEURS 2024	INDICATEURS 2025
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhef/m²/an)	125	120	125
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO_2 eq/m²/an)	8	10	6
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	76%	80%	81%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	51/100	51/100	51/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	48/100	48/100	48/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%	0%	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%	0%	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%	100%	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	100%	100%	100%

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
30,4	43,0	43,0



ACTIONS ESG REALISÉES

- ☑ Réaliser une enquête de satisfaction sur les thématiques Transport/Mobilité.
- ☑ Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue.
- ☑ Intégrer des clauses ESG au contrat du Property Manager.

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS-INVENTAIRE AU 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
Massy-Le Gaia	2019	France	Bureau	36162	70	70	50
Vistahermosa	2023	Espagne	Commerce	33763	63	63	50
Rivas Futura	2023	Espagne	Commerce	36446	61	61	50
Asnières-sur-Seine-quai Dervaux	2010	France	Bureau	5645	54	54	50
Lyon-Le Bonnel	2006	France	Bureau	12358	44	44	50
Marseille-La Canebière	2016	France	Bureau	2546	50	53	50
Toulouse- Basso Cambo Bât. 4	2004	France	Bureau	1201	54	59	50
Balma-Vidailhan	1996	France	Industriel	816	52	53	50
Nantes-Atlantica	2005	France	Bureau	4097	60	63	50
Toulouse- Basso Cambo Bât. 6	2000	France	Bureau	671	53	58	50
Suresnes-Nieuport	1996	France	Bureau	923	49	51	50
Lyon- Le Capitole	1996	France	Bureau	1103	50	52	50
Aix-En-Provence- Pichaury Bât. 09	2001	France	Bureau	981	62	64	50
Saint-Priest-Berthe Morisot Bât. A1	2004	France	Bureau	1010	49	53	50

ACTIFS AVEC LESMEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF «BEST-IN-CLASS»

ACTIF «BEST-IN-PROGRESS»

AEW

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS-INVENTAIRE AU 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
Ecully-Rond-Point d'Ecully	2004	France	Bureau	3082	52	55	50
Marseille-Buzine	2008	France	Bureau	1100	51	52	50
Balma-Elca	2007	France	Bureau	2931	43	43	50
Saint-Priest-Berthe Morisot Bât. B4	2006	France	Bureau	1898	54	57	50
Rennes-Courier Pré-Botté	1996	France	Autre	-	50	50	50
Biot-Green Side	1999	France	Bureau	1637	47	54	50
Schiltigheim-Ailes de l'Europe	2006	France	Bureau	1171	49	58	50
Suresnes-Gambetta	2006	France	Bureau	1812	60	69	50
Pamplona, P.C. Galaria-La Morea	2018	Espagne	Commerce	4108	44	44	50
Metz- PetitParis	2017	France	Commerce	2155	55	60	50
Nantes- L'Aubinière	2000	France	Bureau	728	48	59	50
Gennevilliers- Barbanniers	2014	France	Bureau	3407	58	59	50
Carquefou- Bel Air 1	1996	France	Bureau	1236	60	64	50
Strasbourg- Le Mathis	1996	France	Bureau	258	41	51	50
Villeneuve d'Ascq-Park Plaza II- Bât. E	2015	France	Bureau	1453	50	62	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 OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS- INVENTAIRE AU 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
Mérignac- 6 Gilles de Gennes	2010	France	Bureau	817	44	53	50
Wasquehal- 20 Château Blanc	2005	France	Bureau	2601	60	64	50
Montpellier- Le Phidias	2012	France	Bureau	2416	54	56	50
Roissy-en-France- Parc des Reflets Bât. E	1996	France	Bureau	1530	57	64	50
Villeneuve d'Ascq- Park Plaza II- Bât. D	2015	France	Bureau	1453	48	59	50
Boulogne-Billancourt- 63 rue de l'Est	1996	France	Bureau	755	50	59	50
Lyon- Parking Gambetta	2004	France	Autre	-	37	37	50
Nantes- Gresset Graslin	1996	France	Commerce	287	54	54	50
Bordeaux- Plaza 1	2011	France	Bureau	4588	56	62	50
Marseille- L'Atrium	2013	France	Commerce	490	36	45	50
Marseille- Le Patio	2013	France	Commerce	449	43	51	50
Lille- 7 Louis XIV	1996	France	Bureau	1963	47	49	50
Schiltigheim- Espace Européen	2009	France	Bureau	1671	59	63	50
Mions-Rue Vaucanson Bât. C	2005	France	Industriel	4352	53	59	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

AEW

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS-INVENTAIRE AU 31/12/2025	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
Lille-7 Nationale	1996	France	Commerce	377	38	47	50
Aix-En-Provence- Pichaury Bât. 10	2001	France	Bureau	1169	58	60	50
Mions- 7 Vaucanson Bât. D	2005	France	Industriel	3398	53	55	50
Mérignac- 3 Gilles de Gennes	2010	France	Bureau	2100	55	58	50
Schiltigheim- Le Drakkar	2006	France	Bureau	1338	50	60	50
Carquefou- Bel Air 2	1996	France	Bureau	717	61	63	50
Toulouse- Parc Candie	1996	France	Bureau	1960	52	60	50
Toulouse - Daturas	2013	France	Bureau	4014	53	58	50
Saint-Priest - Berthe Morisot Bât. A3	2005	France	Bureau	1205	53	56	50
Villeneuve d'Ascq - Haute-Borne	2005	France	Bureau	1162	50	50	50
Carquefou - Bel Air 3	1996	France	Bureau	874	61	67	50
Massy - Hélios	2019	France	Bureau	16004	81	83	50
DE - Hamburg, Frankenstraße 18-20 (Frankenquai)	2023	Allemagne	Bureau	18094	58	60	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 »

AEW

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
DE - Köln, Erna-Scheffler-Straße 1 (KölnCubus)	2021	Allemagne	Bureau	11475	65	71	50
DE - Bremen, Langemarckstraße 16	2021	Allemagne	Bureau	6197	51	53	50
DE - Köln, Mevissenstraße 1-3 (Grand SLAM)	2022	Allemagne	Bureau	7972	65	65	50
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	2018	France	Bureau	23340	70	73	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 OPPORTUNITES EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable 403 028 731 RCS PARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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

SAS au capital de 2 328 510 €

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

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

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

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aew.com/eu

PRI
Principles for Responsible Investment