



SCPI FRUCTIPIERRE

Rapport ESG 2023





Paris 09 – 10 Faubourg Montmartre

Sommaire

— éditorial	3
— chiffres-clés	4
— nos engagements ESG	6
— stratégie ESG de FRUCTIPIERRE	8
> objectifs extra-financiers	8
> stratégie ESG du fonds	9
— méthodologie d'analyse ESG	10
— indicateurs ESG	11
— focus sur les actifs	12

Éditorial

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

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

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



© Jean Chisino

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

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW



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

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



La SCPI FRUCTI PIERRE ISR 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 FRUCTIPIERRE



POCHE IMMOBILIÈRE

100%

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct 97%

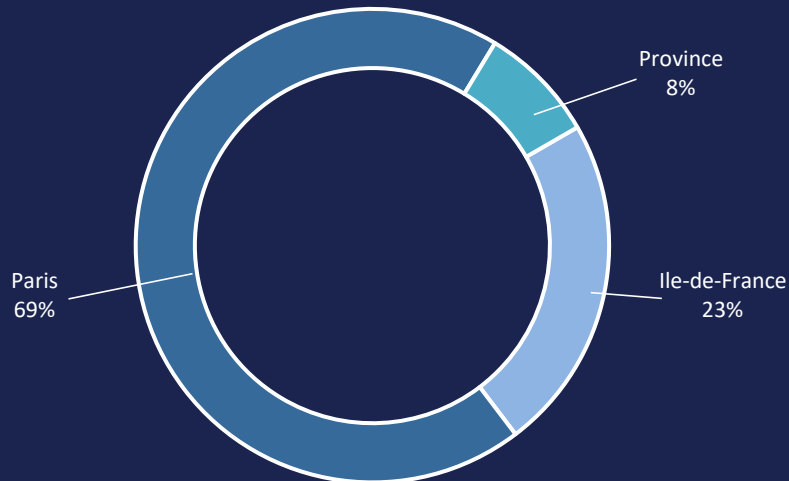
Actifs détenus indirectement 3%



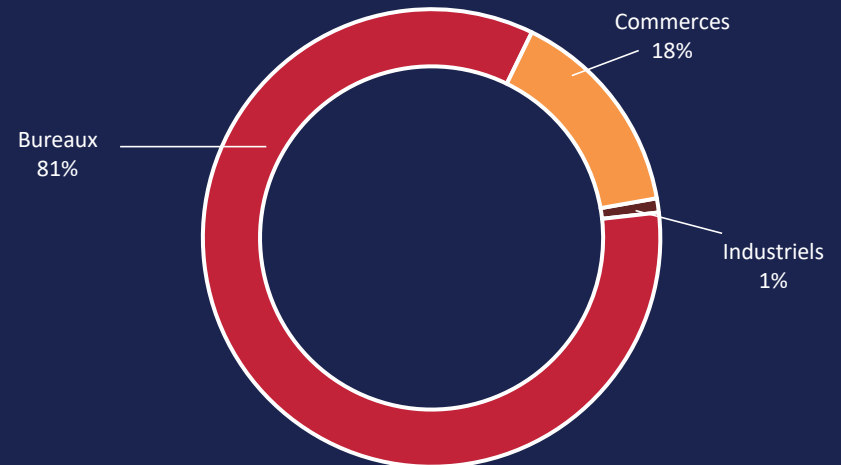
VALEUR DE RÉALISATION AU
31/03/2024

891 M €

Répartition Géographique (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



Répartition Typologique (en % DE LA VALEUR VÉNALE)



Chiffres-clés

SCPI FRUCTIPIERRE¹



Consommation d'énergie 2023

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	136
<i>Bureaux</i>	132
<i>Commerces</i>	162



Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1&2- kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	10,8
<i>Bureaux</i>	10,8
<i>Commerces</i>	11,1

Scores ESG du fonds

SCORE ESG INITIAL

37

SCORE ESG ACTUEL

45

SCORE ESG CIBLE

59



SURFACE TOTALE² DES ACTIFS

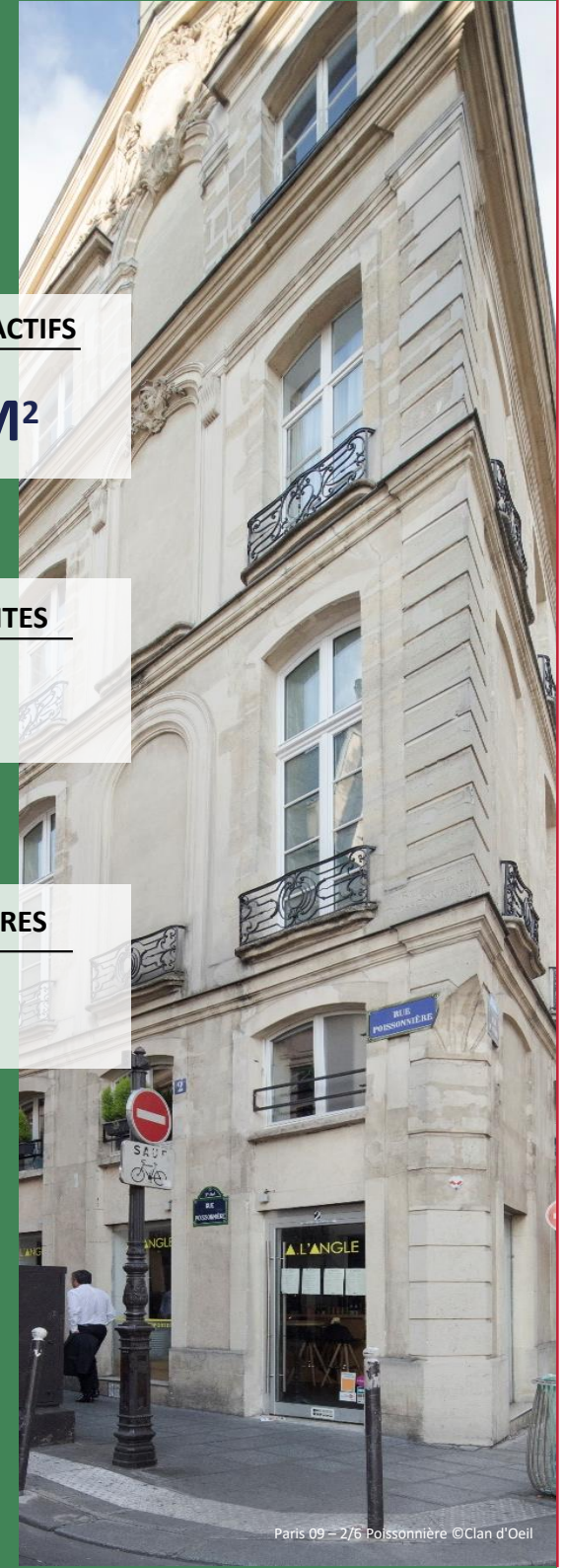
149 547 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES

62

NOMBRE DE LOCATAIRES

251



Nos engagements ESG

+ de 20 ans
d'engagement

2009

Adhésion à l'UN Principles
for Responsible Investment

2020

Création d'un label ISR
immobilier en France

2020

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

2021

2 OPCI labélisés ISR

2022

1 SCI et 3 SCPI labélisées ISR

2023

4 SCPI labélisées ISR

AEW EST CONVAINCUE QU'UNE APPROCHE DURABLE ET RESPONSABLE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRE PERMET NON SEULEMENT DE PRÉSERVER L'ÉPARGNE DE SES CLIENTS MAIS ÉGALEMENT DE CRÉER DE LA VALEUR.

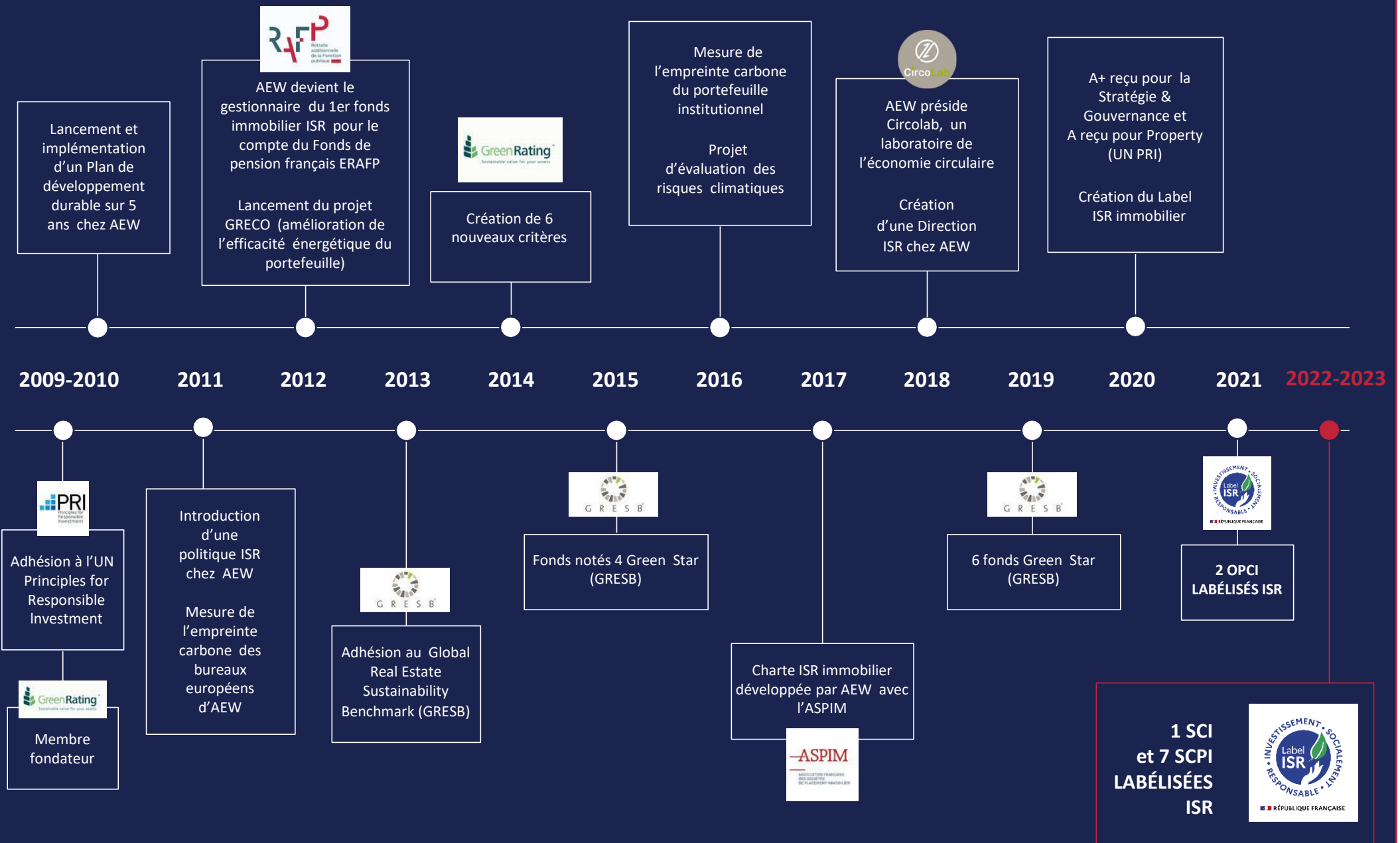
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI FRUCTIPIERRE.

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

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

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

AEW : 15 ans d'engagements ESG



Stratégie ESG de FRUCTIPIERRE

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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

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

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

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

ESG

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.)

GOVERNANCE

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

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 IMMOBILIERS DANS LE TEMPS.

La note seuil de la SCPI a été fixée à 50/100, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer plus de 70 % des actifs dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

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

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

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

ÉVALUATIONS ESG PAR UN BUREAU D'ÉTUDES EXTERNE

ÉTABLISSEMENT D'UNE NOTE SEUIL



NOTE > SEUIL

**ACTIF
« BEST-IN-
CLASS »**

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



NOTE < SEUIL

**ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »**

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

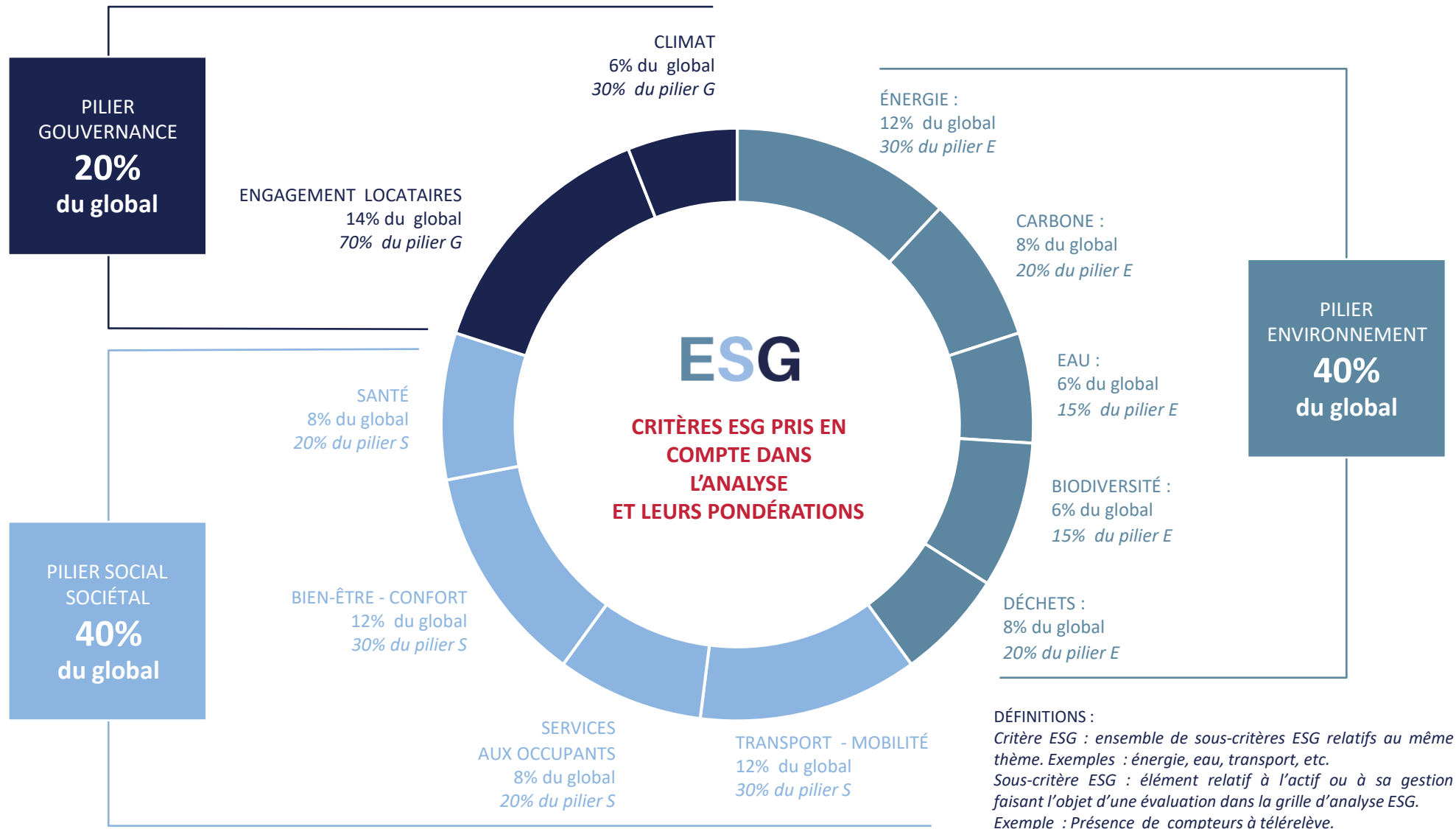


EXCLUSION

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

Méthodologie d'analyse ESG

AEW A DÉVELOPPÉ UNE GRILLE D'ÉVALUATION ESG AMBITIEUSE, CONSTITUÉE DE 100 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



Indicateurs ESG

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

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

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS FONDS - 2023
E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	136* Bureaux : 132 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m²/an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	10,8** Bureaux : 10,8 Baromètre OID 2023 - bureaux : 11
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	93%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité" ¹	54/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" ²	46/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)	57%
	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%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	58%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%

* Source : estimation audit énergétique et extraction Deepki – taux de couverture : 97% (Dont 50% de données réelles et 50% de données estimées)

** Source : estimation audit énergétique et extraction Deepki – taux de couverture : 96%

¹Note 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.

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



Indicateurs ESG

INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

PILIER	INDICATEUR	UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2023 : 54%</i>
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	100% <i>Benchmark AEW 2023 : 67 %</i>

EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

E

Performance énergétique

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

Emissions de GES

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

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport – Mobilité »

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

Indicateur composite « Bien-être – Confort »

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

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1000 m2

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100% en fin de cycle

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

- Engagement de 100% en fin de cycle

Focus sur les actifs

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG (10,65%*)

1. Massy – Le Gaia
2. Paris 17 - 125 Saussure
3. Paris 06 - 129 Sèvres (Jayz)
4. Paris 11 - 64 Parmentier
5. Courbevoie - Mission Marchand

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (24,29%*)

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

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉE (2,39%*)

1. Ivry-sur-Seine - Paul Bert
2. Paris 15 - 30 Cambronne
3. Fontenay-sous-Bois - Roger Salengro
4. Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)
5. Paris 07 - 17 Bourgogne



FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Massy – Le Gaia



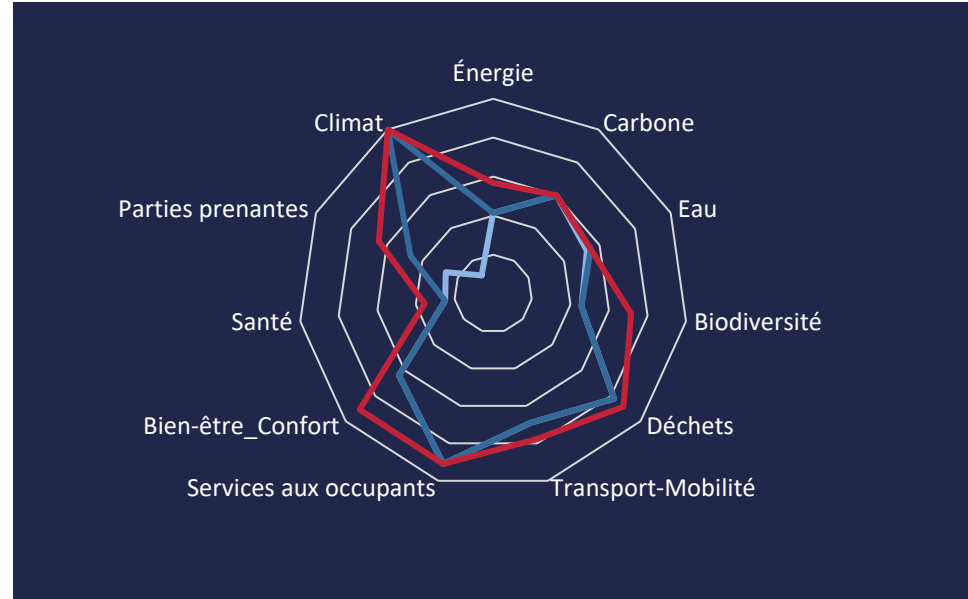
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Massy – Le Gaia
 01 rue Victor Basch – 91300 Massy
 Poids de l'actif dans le fonds : 2,83 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 36 162 m²

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

51 **59** **71**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	138
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m ² /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	69/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	64/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser une étude biodiversité par un écologue
- Réaliser une enquête de satisfaction locataire

Paris 17 - 125 Saussure



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 17 - 125 Saussure
 125 rue de Saussure – 75017 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,69 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 3 020 m2

SCORE ESG INITIAL

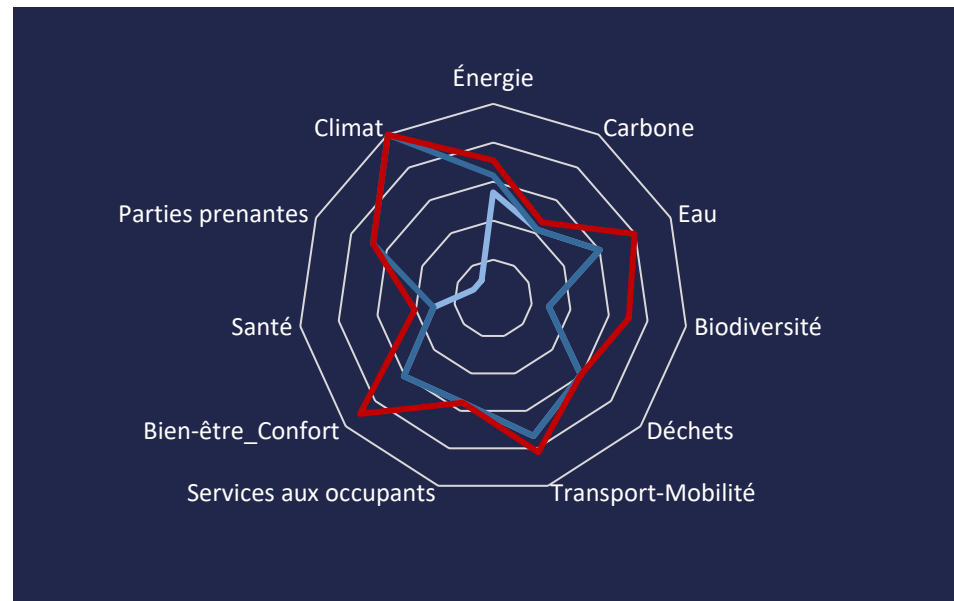
45

SCORE ESG ACTUEL

59

SCORE ESG CIBLE

70



PILIER INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE INDICATEURS 2023

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m²/an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m2/an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	73/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	61/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	95%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers

ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place des thermostats par zones dans les espaces de bureaux pour la maîtrise de la température et du niveau de ventilation
- Installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques

Paris 06 - 129 Sèvres (Jayz)

SCORE ESG INITIAL

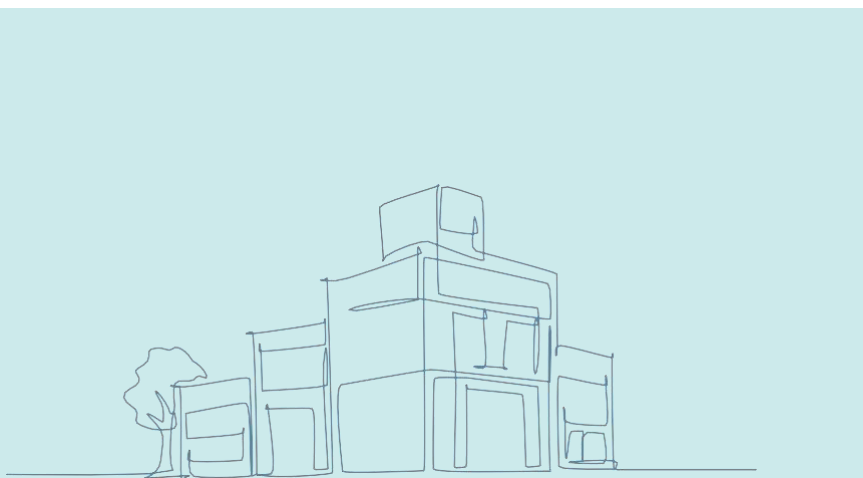
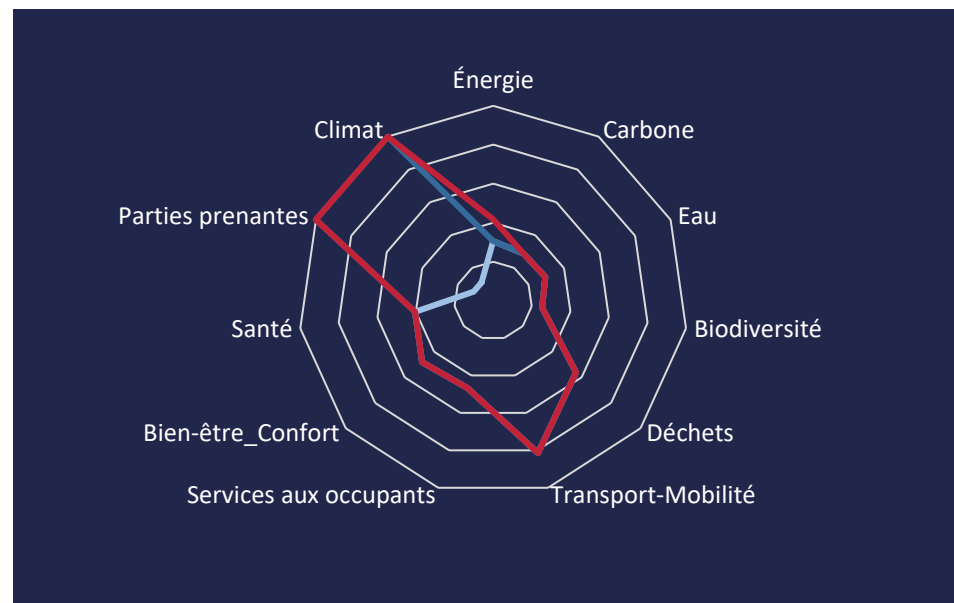
38

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

57



CARTE D'IDENTITÉ



Paris 06 - 129 Sèvres (Jayz)

129 rue de Sèvres 75006 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 0,43%

Typologie : Bureaux

Surface : 550 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NC
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	81/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	48/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers

ACTIONS ESG A VENIR

- Mise en place d'un compteur à télérelève pour l'électricité

Paris 11- 64 Avenue Parmentier

SCORE ESG INITIAL

47

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

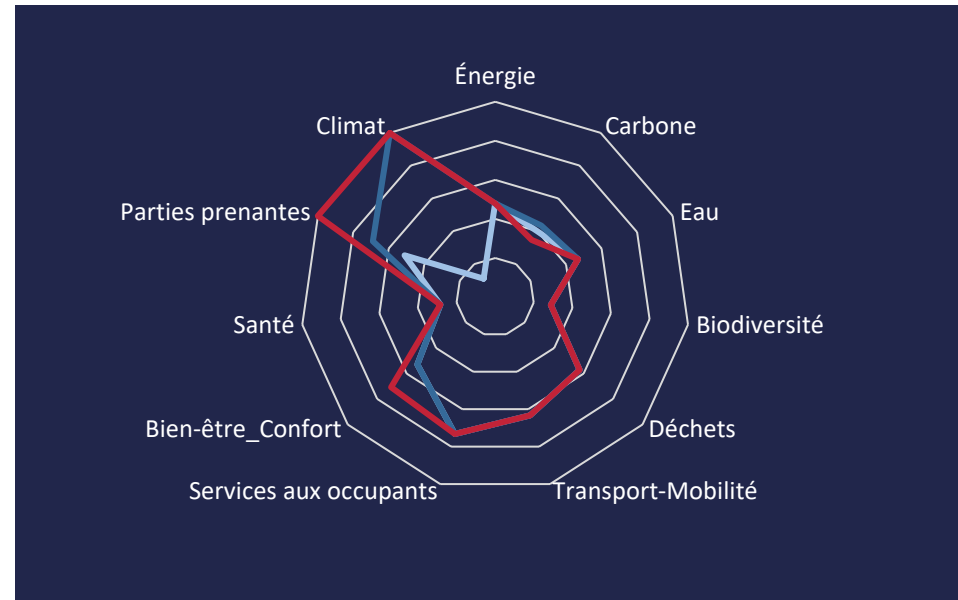
61



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 11- 64 Avenue Parmentier
 64 Avenue Parmentier 75011 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,0 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 2 294 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	137
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	63/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	53/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégrer les clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser une étude de satisfaction abordant les thématiques du confort acoustique, confort visuel ou le confort thermique

Courbevoie - Mission Marchand

SCORE ESG INITIAL

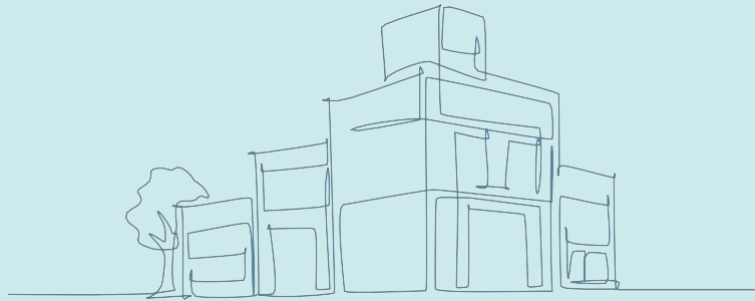
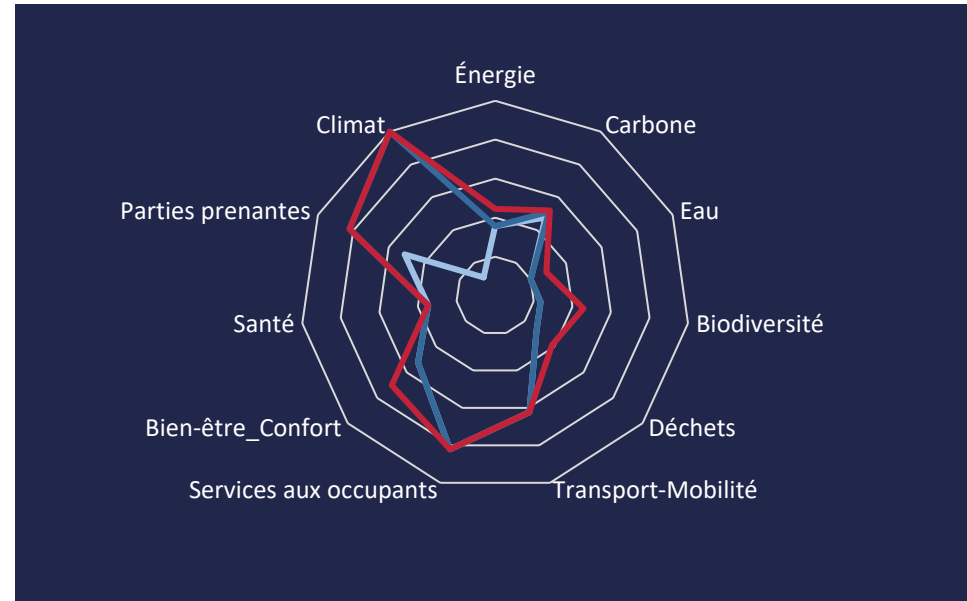
44

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

60



CARTE D'IDENTITÉ



Courbevoie - Mission Marchand

60-62 boulevard de la Mission Marchand 92400 Courbevoie

Poids de l'actif dans le fonds : 0,63%

Typologie : Bureaux

Surface : 1839 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	93%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	62/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	52/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- Installation d'équipements hydro-économes
- Mise en place d'une GTB

Paris 09 - 10 Faubourg Montmartre

SCORE ESG INITIAL

31

SCORE ESG ACTUEL

40

SCORE ESG CIBLE

55



CARTE D'IDENTITÉ



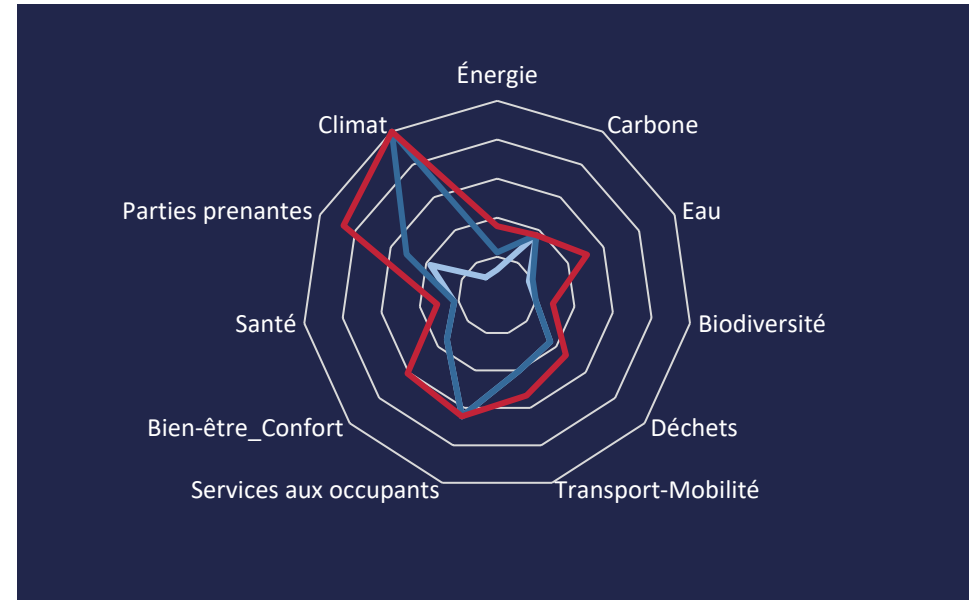
Paris 09 – 10 Faubourg Montmartre

10 rue du Faubourg Montmartre - 75009 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 6,37%

Typologie : Bureaux

Surface : 5 105 m²



PILIER INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE INDICATEURS 2023

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	40/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	34/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Organiser une réunion annuelle avec les preneurs sur les enjeux ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- Installation d'équipements hydro-économiques
- Réaliser une étude de satisfaction locataire

Paris 16 - Passy Plaza

SCORE ESG INITIAL

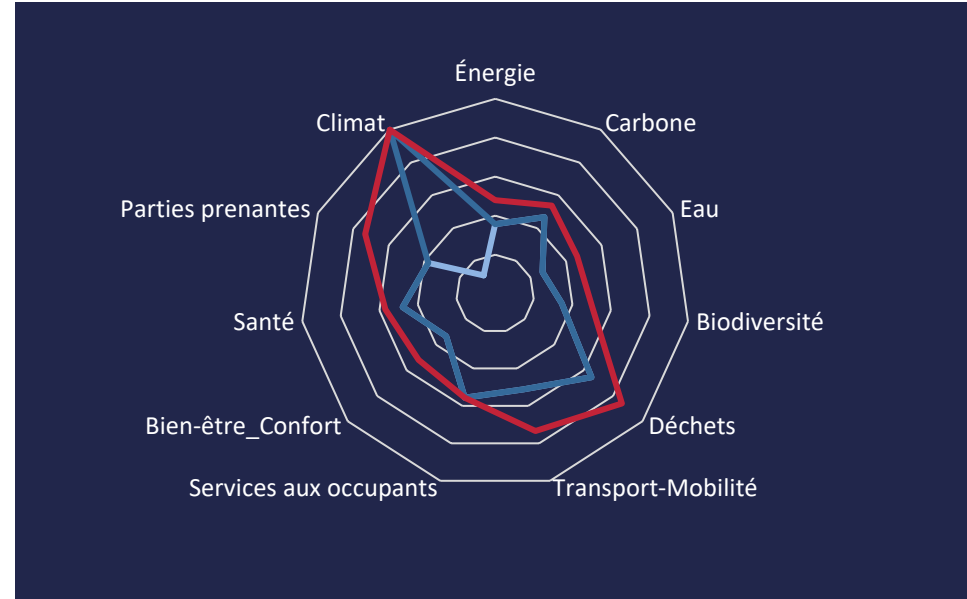
41

SCORE ESG ACTUEL

46

SCORE ESG CIBLE

62



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 16 - Passy Plaza
 53 rue de Passy - 75016 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 5,07 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 8 326 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	161
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	10
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	51/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	33/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	1%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Mise en place d'un monitoring pour les émissions carbone de l'actif

ACTIONS ESG A VENIR

- Mise en place d'un suivi périodique de la qualité d'air intérieur
- Réaliser un audit biodiversité par un écologue

Paris 11 - 174/178 Charonne



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 11 - 174/178 Charonne

174/178 rue de Charonne – 75011 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 4,81 %

Typologie : Bureaux

Surface : 5 962 m²

SCORE ESG INITIAL

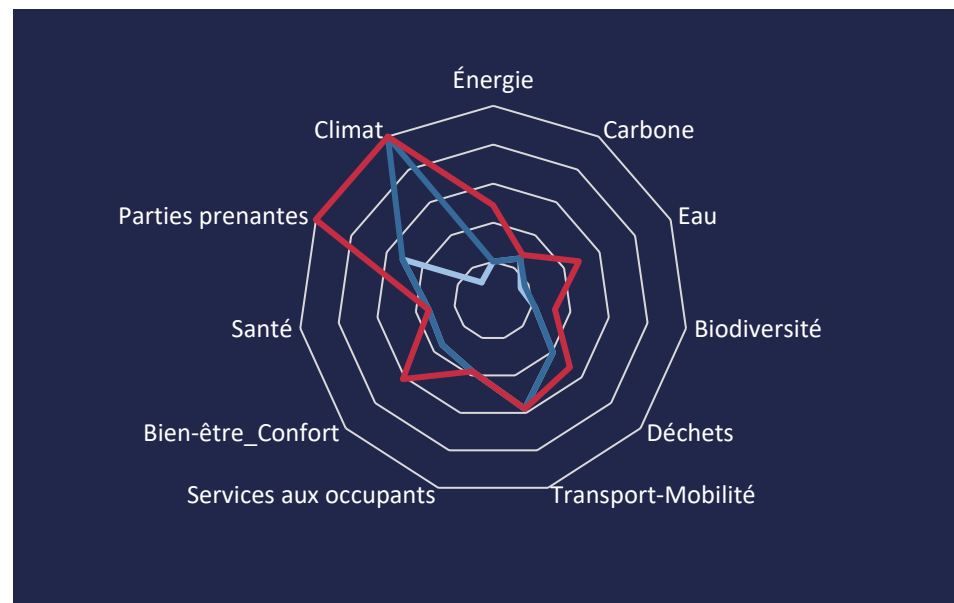
34

SCORE ESG ACTUEL

40

SCORE ESG CIBLE

57



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	119
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	7
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	90%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	35/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers


ACTIONS ESG A VENIR

- Installation d'équipements hydro-économiques
- Organiser une réunion annuelle avec les preneurs sur les enjeux ESG

Paris 08 - 103 Haussmann



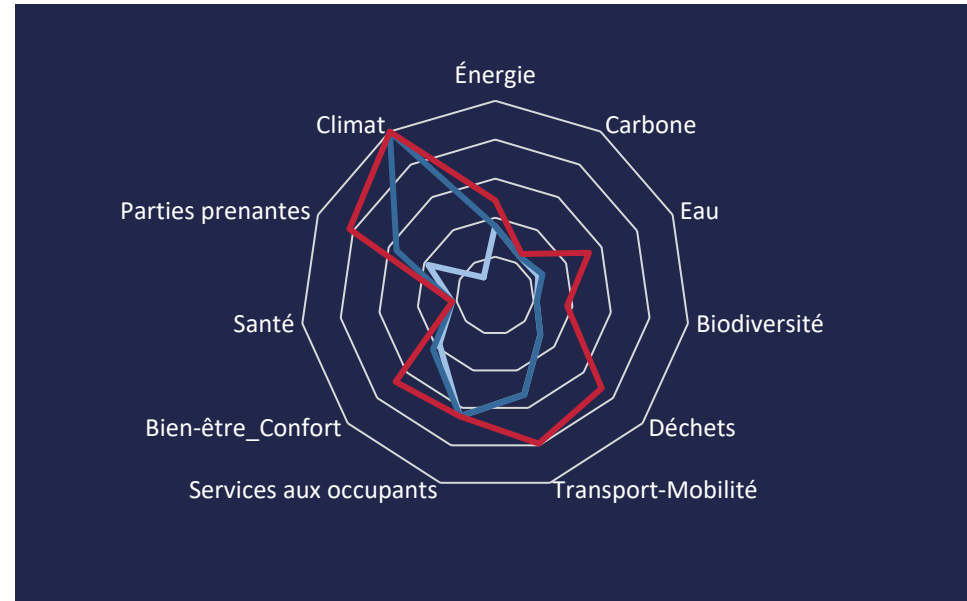
CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

Paris 08 - 103 Haussmann
 103 boulevard Haussmann - 75008 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,35 %
 Typologie : Bureaux
 Surface : 3 286 m²

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

35 **43** **60**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	135
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	42/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers

ACTIONS ESG A VENIR

- Rédiger une annexe environnementale sur à minima 60% de la surface
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers

Ivry-sur-Seine - Paul Bert

SCORE ESG INITIAL

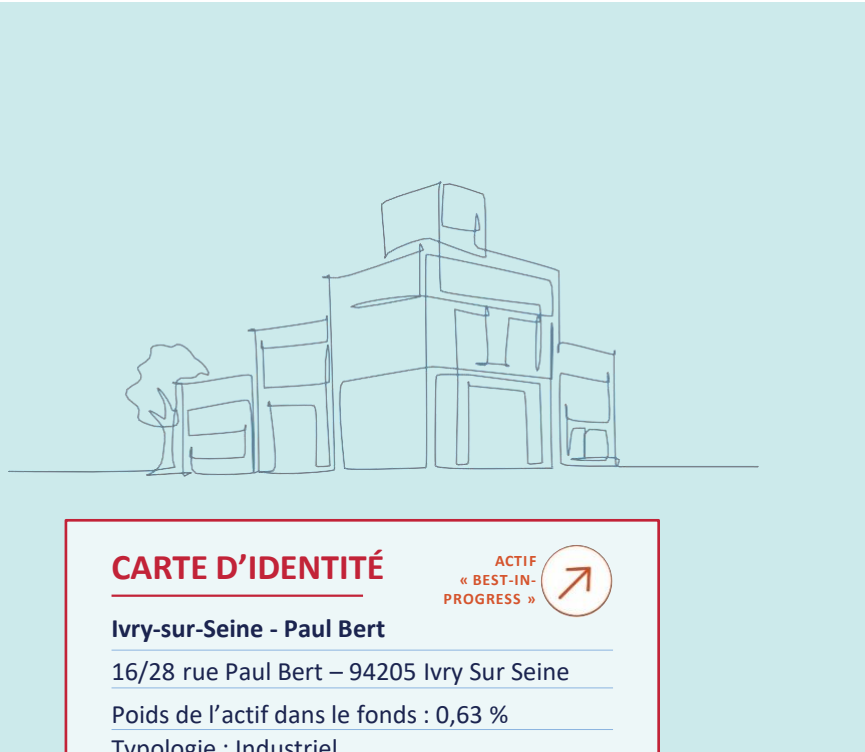
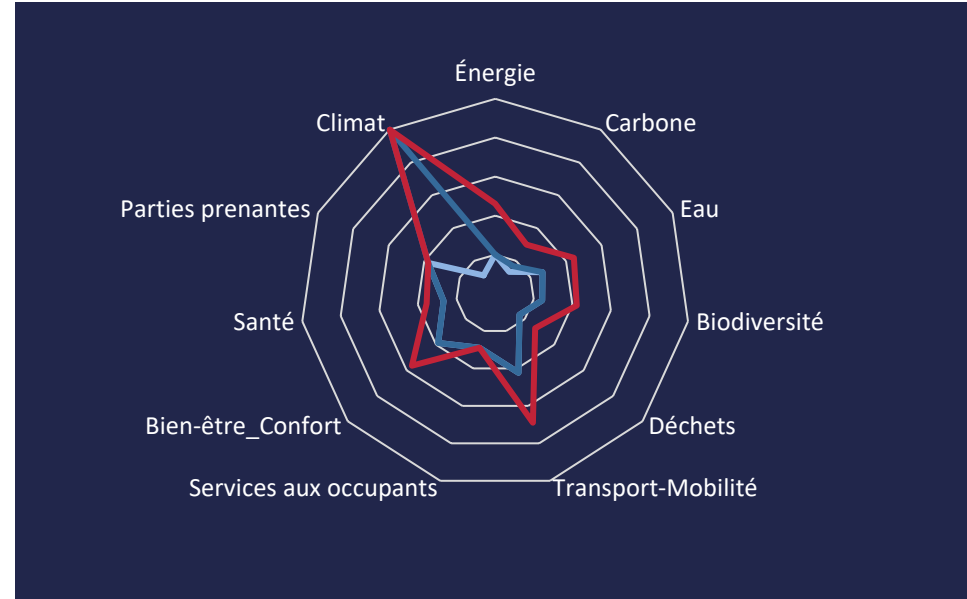
28

SCORE ESG ACTUEL

34

SCORE ESG CIBLE

47



CARTE D'IDENTITÉ



Ivry-sur-Seine - Paul Bert

16/28 rue Paul Bert – 94205 Ivry Sur Seine

Poids de l'actif dans le fonds : 0,63 %

Typologie : Industriel

Surface : 3 604 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	101
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	86%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	42/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	39/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue
- Organiser une réunion annuelle avec les preneurs sur les enjeux ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- Installation de racks à vélo
- Installation d'équipements hydro-économes

Paris 15 - 30 Cambronne

SCORE ESG INITIAL

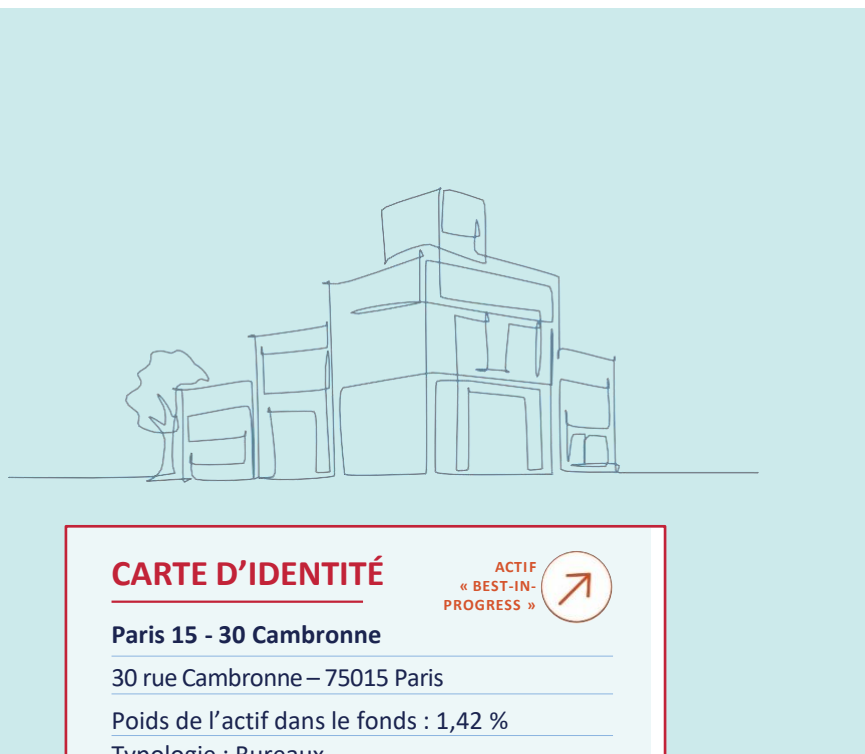
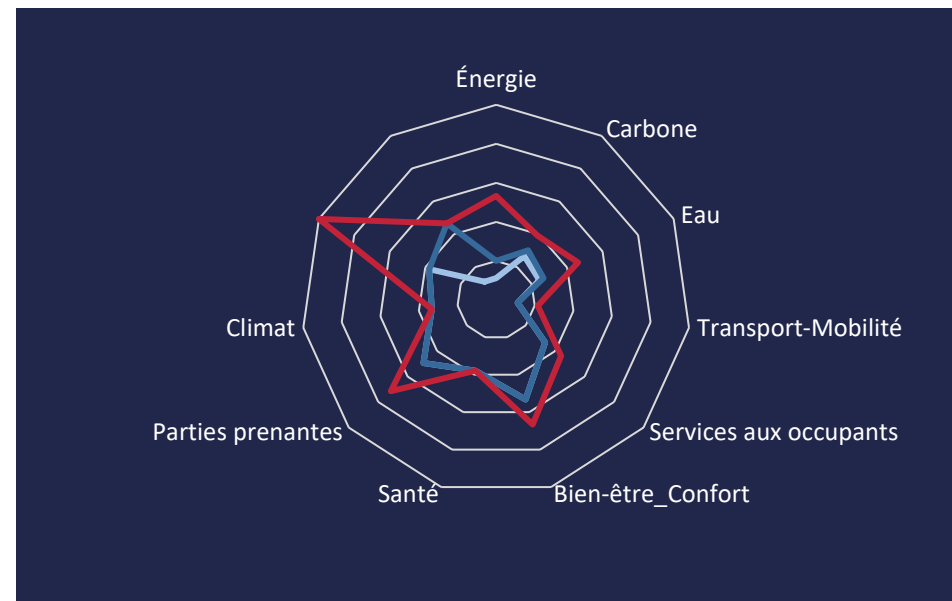
32

SCORE ESG ACTUEL

35

SCORE ESG CIBLE

56



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
PROGRESS »

Paris 15 - 30 Cambronne

30 rue Cambronne – 75015 Paris

Poids de l'actif dans le fonds : 1,42 %

Typologie : Bureaux

Surface : 1 798 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	136
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	12
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	49/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISEES

- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

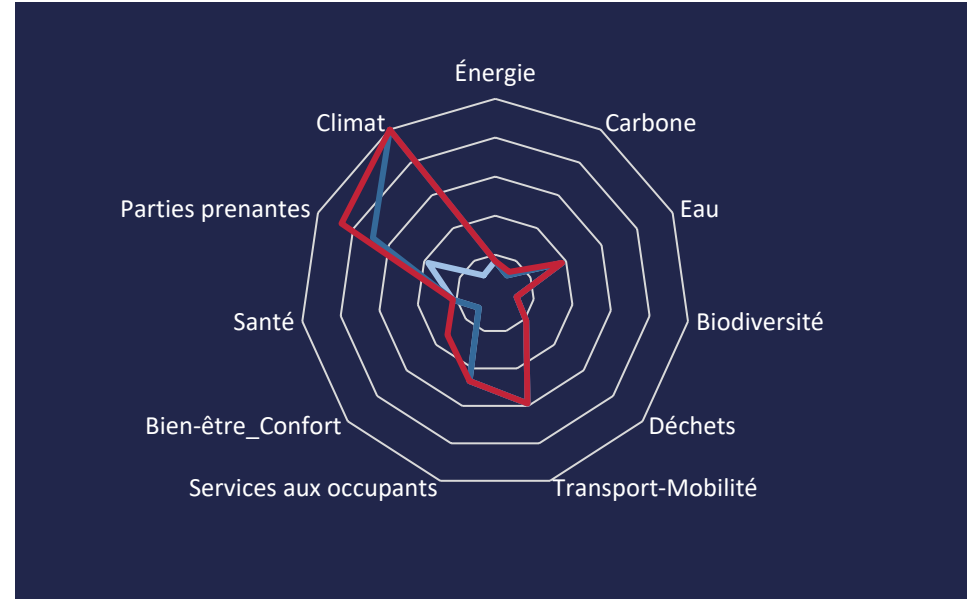
- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Installation d'équipements hydro-économiques

Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)



SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

27 **37** **42**



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)
 3 rue de la Bourse – 75002 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,2 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 187 m²

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWhcf/m ² /an)	161
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO2 eq/m ² /an)	NC
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	59/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	11/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégrer les clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des parties privatives

Fontenay-sous-Bois - Roger Salengro

SCORE ESG INITIAL

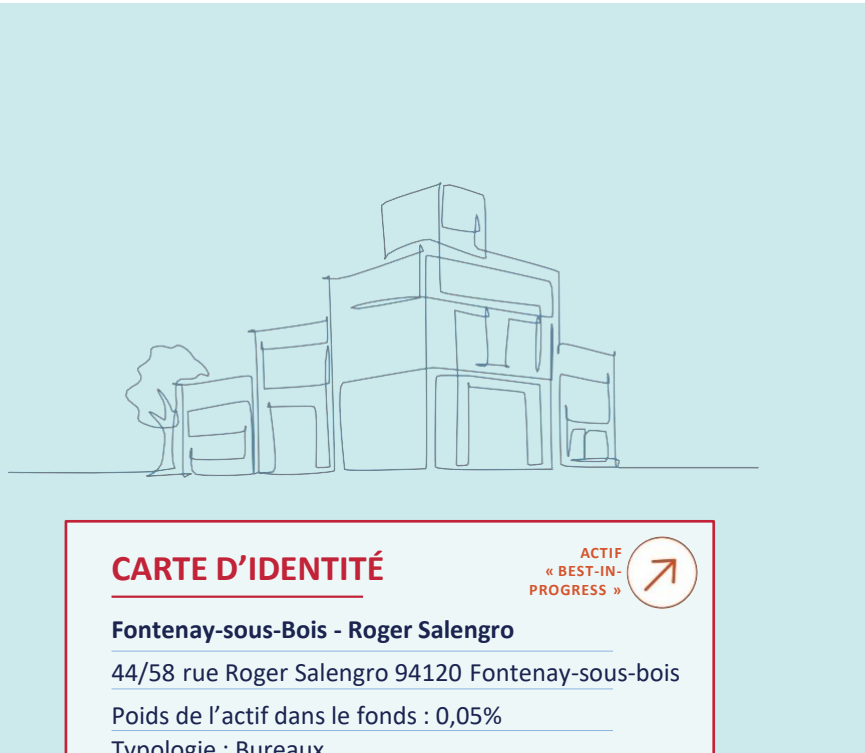
31

SCORE ESG ACTUEL

37

SCORE ESG CIBLE

44



CARTE D'IDENTITÉ



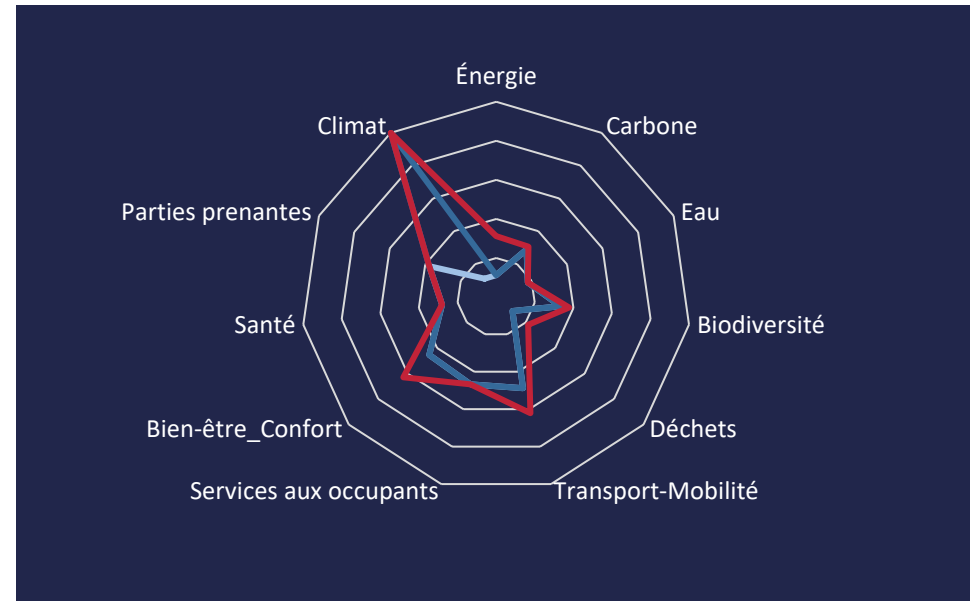
Fontenay-sous-Bois - Roger Salengro

44/58 rue Roger Salengro 94120 Fontenay-sous-bois

Poids de l'actif dans le fonds : 0,05%

Typologie : Bureaux

Surface : 607 m²



PILIER INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE INDICATEURS 2023

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NC
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NC
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	89%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	49/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	45/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

ACTIONS ESG REALISÉES

- Organiser une réunion annuelle avec les preneurs sur les enjeux ESG

ACTIONS ESG A VENIR

- Entretien des espaces extérieurs végétalisés avec des produits d'entretien et de l'engrais respectueux de l'environnement (naturels, biologiques, organiques...)
- Transmission d'un cahier des charges preneur pour l'aménagement des parties privatives


Paris 07 - 17 Bourgogne



CARTE D'IDENTITÉ

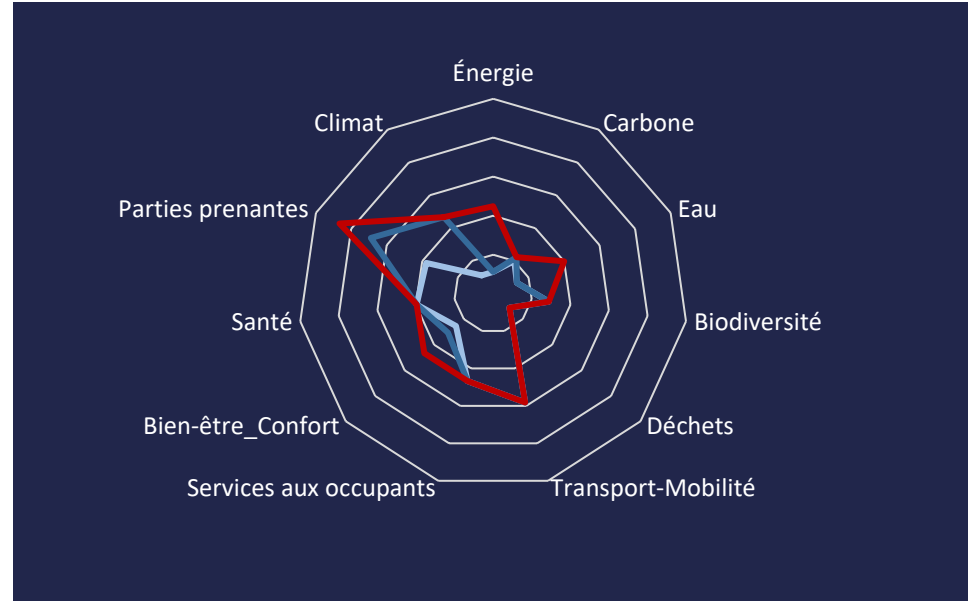
Paris 07 - 17 Bourgogne
 17 rue de Bourgogne – 75007 Paris
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,08 %
 Typologie : Commerce
 Surface : 117 m²

ACTIF
« BEST-IN-PROGRESS »



SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

28 **34** **47**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
E	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NC
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NC
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
S	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	31/100
G	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%















ACTIONS ESG REALISÉES

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers
- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue

ACTIONS ESG A VENIR

- Installation d'équipements hydro-économiques

Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	Paris 06 - 89/93 Raspail	1990	France	Commerce	890	31	42	51	50
	Roissy-en-France - Parc des Reflets Bât. A	1991	France	Bureau	1 530	45	50	58	50
	Puteaux La Défense - Tour Franklin 19è	1998	France	Bureau	2 175	42	47	56	50
	Fontenay-sous-Bois - Roger Salengro	1999	France	Bureau	607	31	37	44	50
	Ivry-sur-Seine - Paul Bert	1999	France	Industriel	3 604	28	34	47	50
	Levallois-Perret - Vatimesnil	1999	France	Bureau	994	44	51	59	50
	Paris 05 - 50 Ecoles	1999	France	Commerce	267	30	40	44	50
	Paris 08 - 64/64bis Boétie	1999	France	Bureau	2 106	39	47	54	50
	Paris 08 - 69 Monceau	1999	France	Bureau	1 304	40	49	64	50
	Paris 10 - 30/32 Paradis	1999	France	Autre	-	15	20	20	50
	Paris 15 - 30 Cambronne	1999	France	Bureau	1 798	32	35	56	50
	Paris 17 - 25/27 Villiers	1999	France	Bureau	1 052	37	47	62	50
	Toulouse - Central Parc 1	1999	France	Bureau	2 128	39	45	61	50
	Toulouse - Central Parc 2	1999	France	Autre	-	32	38	38	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	Puteaux La Défense - Tour Franklin 31è	2000	France	Bureau	1 276	42	46	54	50
↗	Paris 16 - 152 Malakoff	2000	France	Bureau	1 218	35	40	52	50
↗	Levallois-Perret - 68 Villiers	2001	France	Bureau	3 480	40	46	51	50
↗	Paris 13 - 6/8 Eugène Oudiné	2002	France	Bureau	6 542	37	44	54	50
● ↗	Courbevoie - Mission Marchand	2003	France	Bureau	1 839	44	54	60	50
↗	Neuilly-sur-Seine - 58 CDG	2004	France	Bureau	2 421	37	44	58	50
↗	Paris 08 - 9 Friedland	2006	France	Bureau	974	35	45	58	50
↗	Paris 03 - 82 Beaubourg	2006	France	Bureau	2 178	30	41	59	50
↗	Lyon - Le Bonnel	2006	France	Bureau	12 318	30	39	44	50
↗	Issy-les-Moulineaux - Lartigue	2008	France	Bureau	4 457	39	46	62	50
↗	Neuilly-sur-Seine - Jacques Dulud	2008	France	Bureau	1 164	45	52	57	50
↗	Neuilly-sur-Seine - Victor Noir	2008	France	Bureau	1 213	34	44	61	50
↗	Montreuil - Armand Carrel	2009	France	Bureau	2 825	38	46	57	50
↗	Paris 07 - 15 Bourgogne	2009	France	Commerce	300	34	41	48	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ↗	Paris 09 - 10 Faubourg Montmartre	2009	France	Bureau	5 105	31	40	55	50
● ↗	Paris 09 - 31 Bergère	2009	France	Autre	-	15	22	22	50
● ● ↗	Paris 17 - 125 Saussure	2009	France	Bureau	3 020	45	59	70	50
● ↗	Paris 20 - 102 Lagny	2009	France	Commerce	2 170	31	42	53	50
● ↗	Puteaux La Défense - Le Realtys	2009	France	Bureau	5 190	43	50	64	50
● ↗	Paris 08 - 103 Haussmann	2009	France	Bureau	3 286	35	43	60	50
● ↗	Paris 08 - 49 Fbg Saint Honoré	2011	France	Commerce	108	34	45	52	50
● ↗	Lille - Azur	2011	France	Bureau	6 687	32	40	42	50
● ↗	Paris 17 - 43/45 Clichy	2011	France	Bureau	3 849	37	48	63	50
● ↗	Saint-Denis - Etoile Pleyel II	2011	France	Bureau	7 024	38	44	56	50
● ↗	Paris 06 - 104 Saint Germain	2012	France	Commerce	934	36	43	60	50
● ↗	Paris 06 - 4 Saint Michel	2012	France	Commerce	176	34	41	46	50
● ↗	Paris 03 - 69 Beaubourg	2013	France	Bureau	2 456	43	51	61	50
● ↗	Paris 02 - 12 Bourse	2013	France	Bureau	1 142	33	45	61	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG













ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	Paris 06 - 54 Bonaparte	2014	France	Bureau	5 179	34	46	51	50
	Saint-Denis - Le Vox	2014	France	Bureau	4 480	39	44	56	50
	Lyon - 6ème Part-Dieu	2014	France	Commerce	4 806	36	44	53	50
	Suresnes - CC Bagatelle + parking	2015	France	Bureau	8 285	42	46	70	50
	Voisins-le-Bretonneux - Val Saint-Quentin	2015	France	Bureau	2 385	38	45	53	50
	Levallois-Perret - 100/102 Villiers	2015	France	Bureau	2 106	41	48	57	50
	Paris 13 - 104 Auguste Blanqui	2016	France	Bureau	5 962	37	42	61	50
 	Paris 11 - 174/178 Charonne	2016	France	Bureau	6 282	34	40	57	50
	Marseille - Cap Azur	2016	France	Commerce	187	44	49	64	50
 	Paris 02 - 3 Bourse (Jayz)	2016	France	Bureau	550	27	37	42	50
 	Paris 06 - 129 Sèvres (Jayz)	2016	France	Commerce	100	38	56	57	50
	Paris 10 - 70/72 Poissonnière (Jayz)	2016	France	Commerce	1 004	39	48	52	50
	Paris 16 - 19 Chaussée Muette (Jayz)	2017	France	Bureau	2 489	35	44	62	50
	Paris 08 - 6 Marceau	2018	France	Bureau	2 109	33	41	58	50

 ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG











 ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

 ACTIF « BEST-IN-CLASS » 

 ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

Inventaire des actifs de FRUCTIPIERRE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	Paris 09 - 16 Budapest	2018	France	Bureau	2 109	34	45	45	50
 	Massy - Le Gaia	2019	France	Bureau	36 162	51	59	59	50
	Paris 17 - 43 Clichy La fourche	2020	France	Commerce	2 778	34	44	44	50
 	Paris 11 - 64 Parmentier	2022	France	Bureau	2 294	47	56	56	50
 	Paris 16 - Passy Plaza	2023	France	Commerce	8 326	41	46	46	50
 	Paris 07 - 17 Bourgogne	1900	France	Commerce	117	30	37	37	50

 ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

 ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » 

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

Glossaire



BEST-IN-CLASS

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



BEST-IN-PROGRESS

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

ESG

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

ISR

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

KGCO2EQ

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

KWHEF

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

FRUCTIPIERRE

Société de Placement à Prépondérance Immobilière
340 846 955 RCSPARIS

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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



SAS au capital de 2 328 510 €

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

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

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



Tél. : 01 78 40 53 00



service-clients@eu.aew.com



www.aewciloger.com