



# SCPI IMMO EVOLUTIF

Rapport ESG 2023





Paris 17 Prony © Eric Avenel

# Sommaire

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

L'ensemble des photos présentes dans ce rapport sont des photos des actifs immobiliers du patrimoine de la SCPI IMMO EVOLUTIF.

# 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 IMMO EVOLUTIF. 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 IMMO EVOLUTIF 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 IMMO EVOLUTIF a obtenu le **Label ISR** en 2022.

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 IMMO EVOLUTIF



## POCHE IMMOBILIÈRE

100%

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct 82%

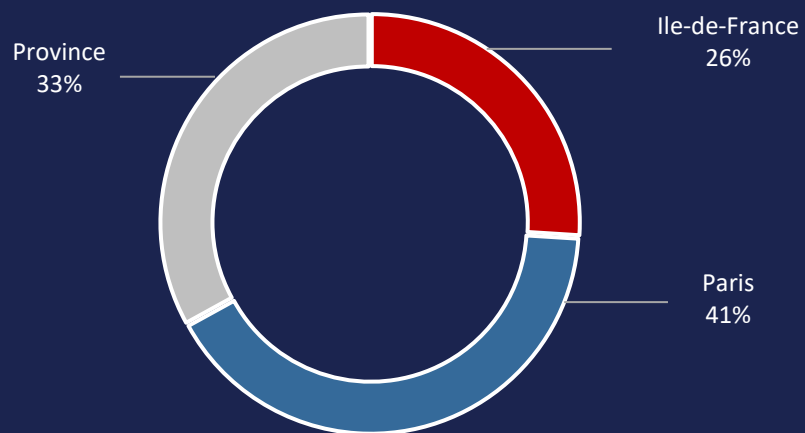
Actifs détenus indirectement 18%



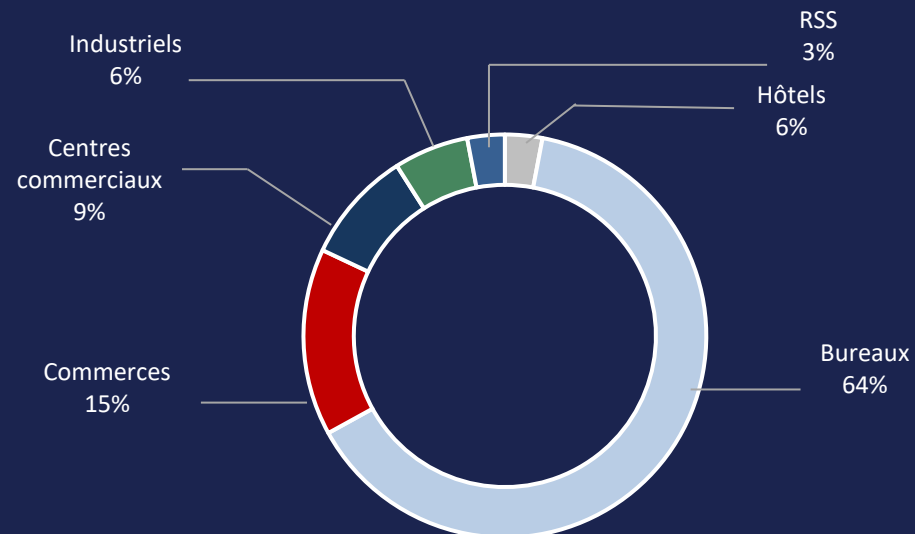
VALEUR DE RÉALISATION  
au 31/12/2023

585,3 millions €

Répartition géographique (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



Répartition typologique (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



# Chiffres-clés

SCPI IMMO EVOLUTIF\*



## Consommation d'énergie 2023

kWhEF/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total	<b>182</b>
Bureaux	154
Commerces	165



## Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1, 2 et 3 - kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total	<b>17</b>
Bureaux	14
Commerces	17

## SURFACE TOTALE DES ACTIFS

**155 129 M<sup>2</sup>**

## NOMBRE TOTAL DE SITES

**41**

## NOMBRE DE LOCATAIRES

**228**

## SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

**41**

SCORE ESG ACTUEL

**51**

SCORE ESG CIBLE

**55**

**E**  
**40**

**S**  
**56**

**G**  
**66**

# 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

1 SCI et 7 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.

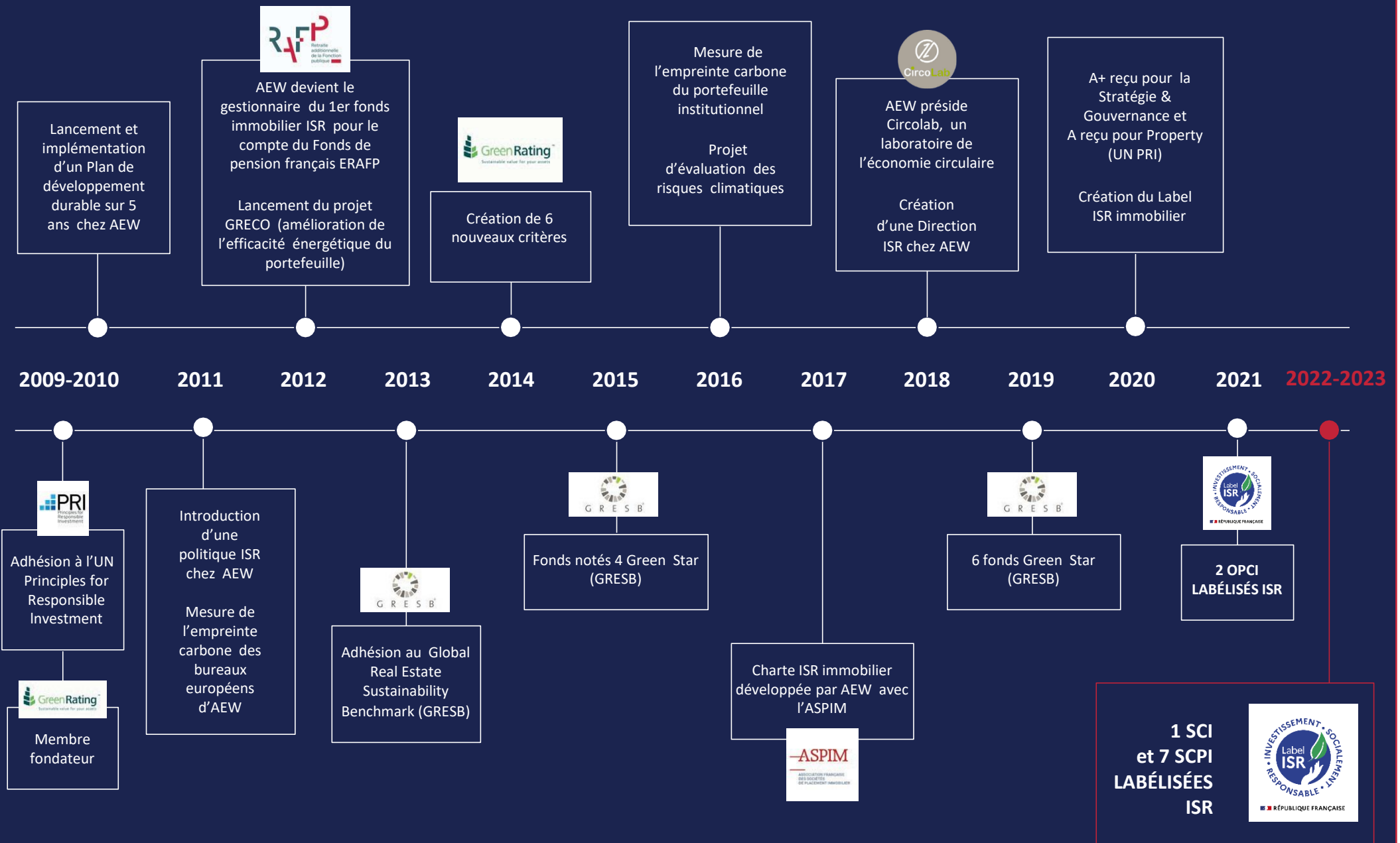
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI IMMO EVOLUTIF.

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 d'IMMO EVOLUTIF

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCPI IMMO EVOLUTIF, 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 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 bonnes 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.

ÉVALUATIONS ESG PAR UN BUREAU D'ÉTUDES EXTERNE

ÉTABLISSEMENT D'UNE NOTE SEUIL



NOTE > SEUIL

**ACTIF  
« BEST-IN-  
CLASS »**

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



NOTE < SEUIL

**ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »**

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

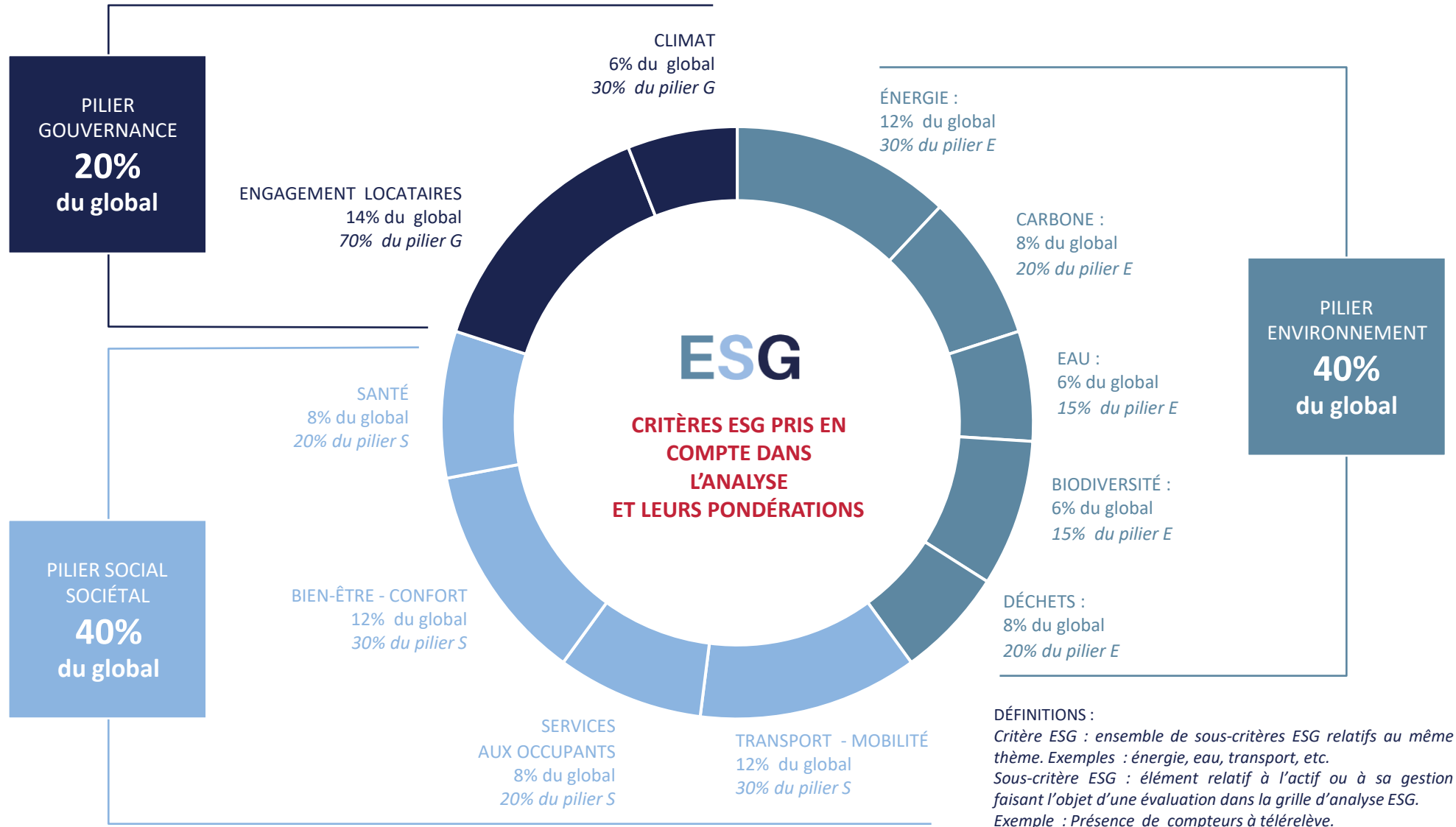


**EXCLUSION**

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

# Méthodologie d'analyse ESG

EN 2022, AEW A DÉVELOPPÉ UNE GRILLE D'ÉVALUATION ESG AMBITIEUSE, CONSTITUÉE DE 100 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



# Indicateurs ESG

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

CE REPORTING PERMET ÉGALEMENT UNE ANTICIPATION DE LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE PUBLIÉS DÈS 2023.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS FONDS – 2022	INDICATEURS FONDS – 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	<b>193</b> Bureaux : <b>176</b> Baromètre OID 2021 - bureaux : 160	<b>182*</b> Bureaux : <b>154</b> Baromètre OID 2023 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an) Parties communes et privées, correspondant aux consommations énergétiques	<b>22</b> Bureaux : <b>21</b> Baromètre OID 2021 - bureaux : 14	<b>17**</b> Bureaux : <b>14</b> 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	<b>83%</b>	<b>85%</b>
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>	<b>51/100</b>	<b>60/100</b>
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>	<b>51/100</b>	<b>61/100</b>
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale <sup>3</sup> (% de la surface des baux de plus de 1 000 m <sup>2</sup> couverte par des annexes environnementales)	<b>32%</b>	<b>60%</b>
	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)	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	<b>0%</b>	<b>95%</b>
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	<b>0%</b>	<b>0%</b>

\*Source : Deepki – taux de couverture : 100% des actifs en valeur, dont 42% de données réelles et 58% de données estimées.

\*\*Source : Deepki – taux de couverture : 83% des actifs en valeur (Hors actifs Clichy – Henri Barbusse, Lyon-79 Vitton, Nancy – boulevard de la Motte, Paris 14- 105 Alésia et Bondy – 100/104 Gallieni).

<sup>1</sup>Note agréée 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.

<sup>2</sup>Note agréée 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.

<sup>3</sup> Changement de méthode de calcul en 2023 - cf. code de transparence du fonds



# 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	<b>100%</b> <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	<b>100%</b> <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 (18,94%\*)

1. Lyon - 79 Vitton
2. Lyon – Oxaya
3. Nancy – boulevard de la Motte
4. Rueil-Malmaison – Albert 1<sup>er</sup> Rueil-Malmaison – Albert 1<sup>er</sup>
5. Paris 17 – 11 Prony

## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (37,12%\*)

1. Clichy – Barbusse
2. Paris 12 - Ledru Rollin
3. Paris 17 - 11 Prony
4. Paris 15 – 3 Villa Thoréton
5. Boulogne-Billancourt - Sèvres

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (15,04%\*)

1. Villeneuve d'Ascq – Valmy
2. Châlons-en-Champagne – CC Croix Dampierre
3. Issy-les-Moulineaux – Ernest Renan
4. Lyon – Le Bonnel
5. Marseille – CC Bonneveine

## FOCUS PARIS PETITE COURONNE



# Lyon - 79 Vitton



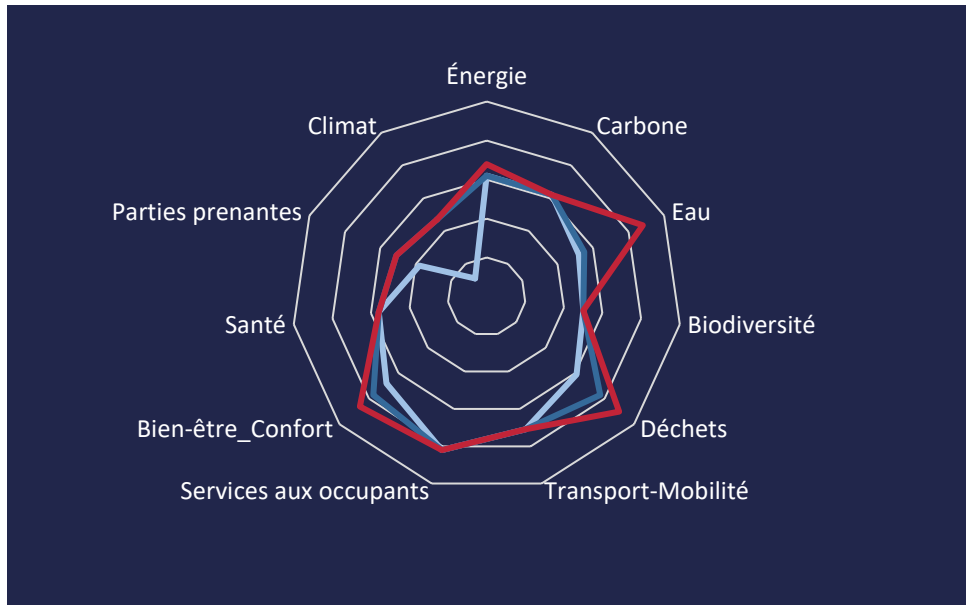
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Lyon - 79 Vitton**  
 79 Cours Vitton - LYON 69006  
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,28%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 5 269 m2

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**57**                      **63**                      **69**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m²/an)	138
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m²/an)	0
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	95%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	71/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	77/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES**

- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Réaliser une étude de satisfaction auprès des occupants abordant les thématiques du confort acoustique, visuel et/ou thermique.

**ACTIONS ESG A VENIR**

- Mettre en place des objectifs de réductions des consommations dans les contrats des exploitants.
- Remplacer les équipements sanitaires par des équipements hydro-économes.

# Lyon - Oxaya



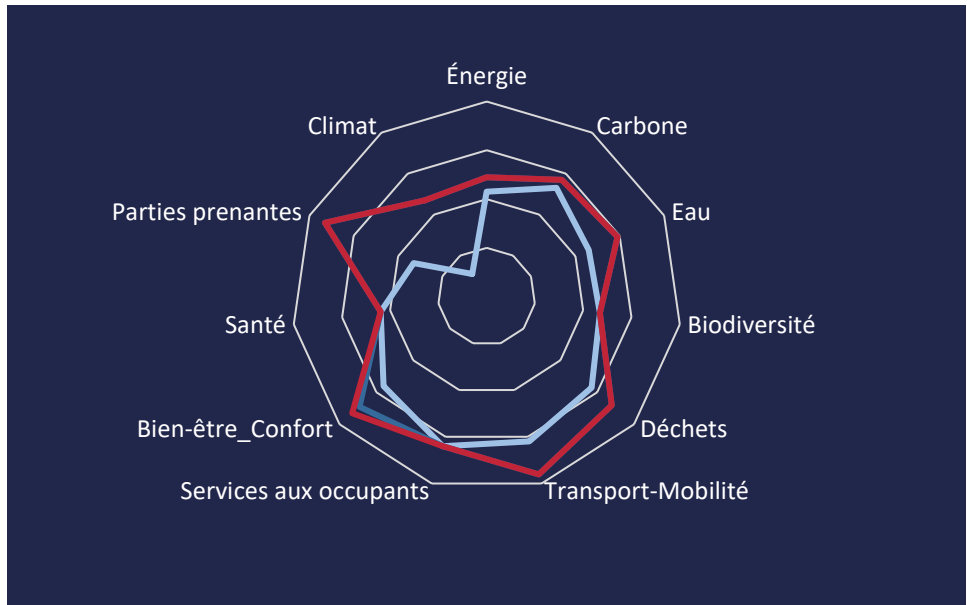
**CARTE D'IDENTITÉ**

**Lyon - Oxaya**  
 10 rue Pierre Semard - 69007 LYON  
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,70%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 7 186 m<sup>2</sup>

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**SCORE ESG INITIAL**    **SCORE ESG ACTUEL**    **SCORE ESG CIBLE**

**47**                      **61**                      **61**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	89,1
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	78%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	69/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES**

- Intégration de clauses ESG dans les contrats des Property Managers.
- Présence d'une politique globale de gestion de l'eau.

**ACTIONS ESG A VENIR**

- Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects des bien-être/confort.
- Organiser une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG.

# Nancy – Blvd de la Motte



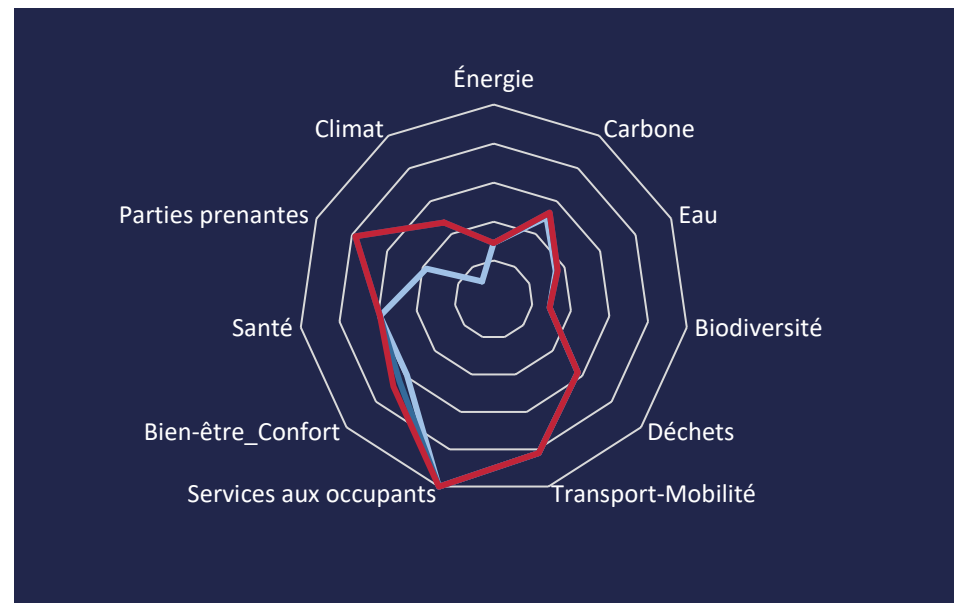
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Nancy – Bvd de la Motte**  
 30 boulevard de la Motte - 54000 NANCY  
 Poids de l'actif dans le fonds : 2,60%  
 Typologie : Résidentiel  
 Surface : 6 037 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**51**                      **60**                      **60**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	186
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	0
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	81%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	82/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	64/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG REALISEES

- Monitoring des émissions carbone de l'actif.
- Réalisation d'une analyse des risques par le propriétaire.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Etude de satisfactions des occupants traitant des aspects des bien-être/confort.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.



# Rueil Malmaison - Albert 1<sup>er</sup>

SCORE ESG INITIAL

45

SCORE ESG ACTUEL

58

SCORE ESG CIBLE

58



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

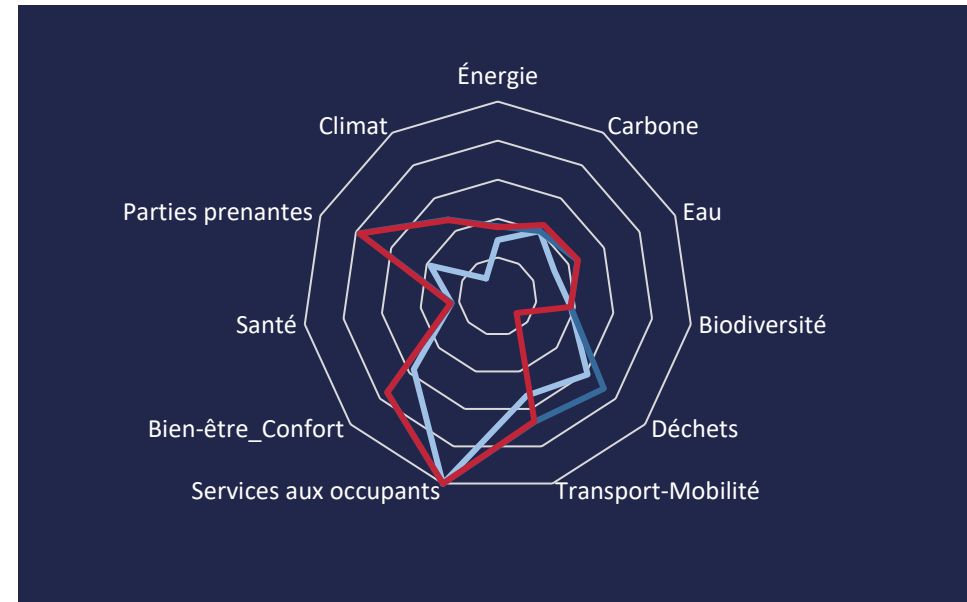
**Rueil-Malmaison – Albert 1<sup>er</sup>**

85 avenue Albert 1<sup>er</sup> - 92500 RUEIL-MALMAISON

Poids de l'actif dans le fonds : 0,79 %

Typologie : Bureau

Surface : 1 084 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	194
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	24
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	75%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	67/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	75/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES

- Cahier des charges « preneurs » pour l'aménagement des zones privatives.
- Réalisation d'une enquête périodique de satisfaction des locataires.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Monitoring des émissions carbone de l'actif.
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG

# Paris 17 – 11 Prony



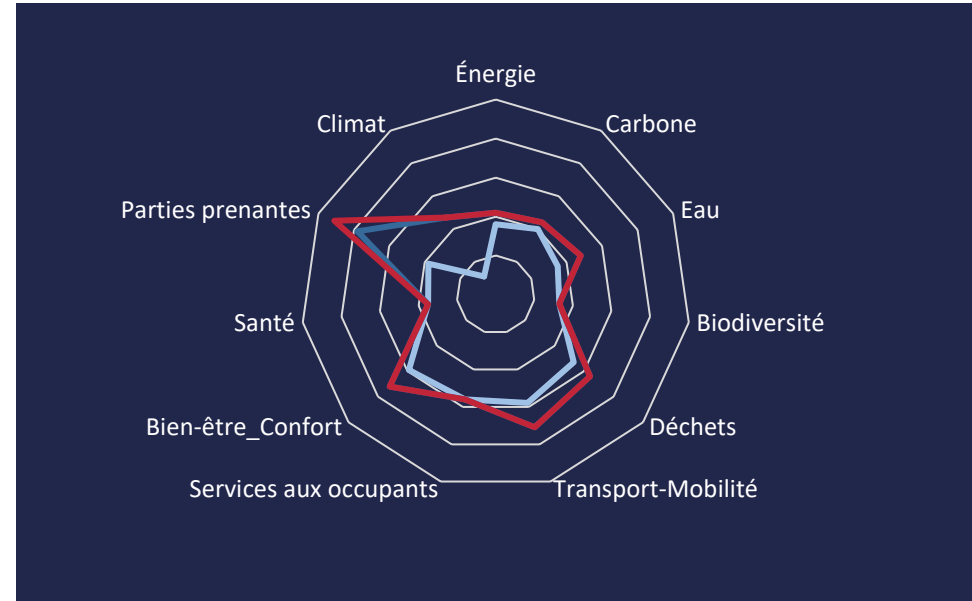
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

**Paris 17 – 11 Prony**  
 11 rue de Prony - 75017 PARIS  
 Poids de l'actif dans le fonds : 7,57%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 2 596 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**43**                      **56**                      **58**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	170
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	15
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	74%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	71/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	72/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG.
- Monitoring des émissions carbone.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s).
- Enquête de satisfaction des locataires.

# Clichy - Barbusse



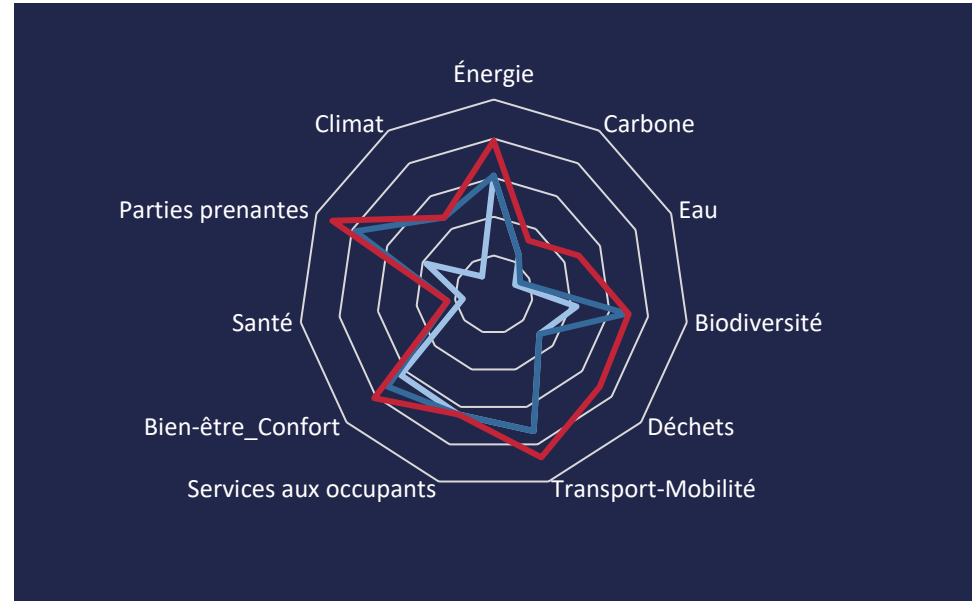
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Clichy - Barbusse**  
 32 rue Henri Barbusse - 92110 CLICHY  
 Poids de l'actif dans le fonds : 10,18%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 14 081 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**44**                      **55**                      **68**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	137
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	-
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	64%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	73/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	72/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES

- Réaliser des campagnes de formations et de suivi auprès des Property Managers sur l'intégration des enjeux ESG dans leurs missions.
- Prévoir la mise en place de bacs de tri / conteneurs de recyclage.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Mettre en place des objectifs de réductions des consommations dans les contrats des exploitants.
- Mettre en place des annexes environnementales dans les contrats avec les locataires.

# Paris 12 – Ledru Rollin



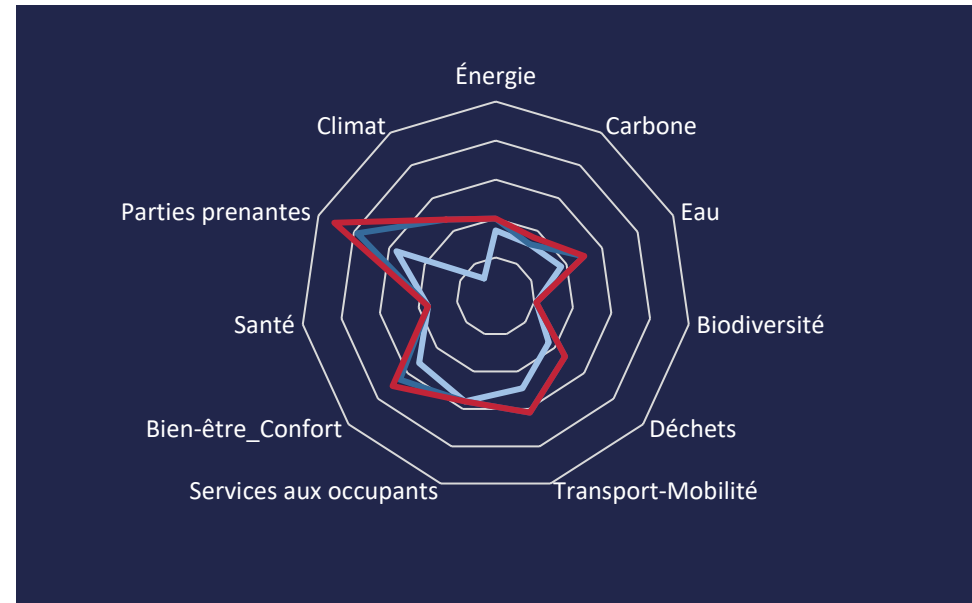
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Paris 12 - Ledru Rollin**  
 37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 PARIS  
 Poids de l'actif dans le fonds : 8,08 %  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 4 669 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**41**                      **51**                      **54**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	266
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	31
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	62/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	65/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES

- Réaliser d'une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s).
- Réalisation d'une enquête périodique de satisfaction preneurs.

# Paris 15 - 15 Villa Thoréton

SCORE ESG INITIAL

44

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

55



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



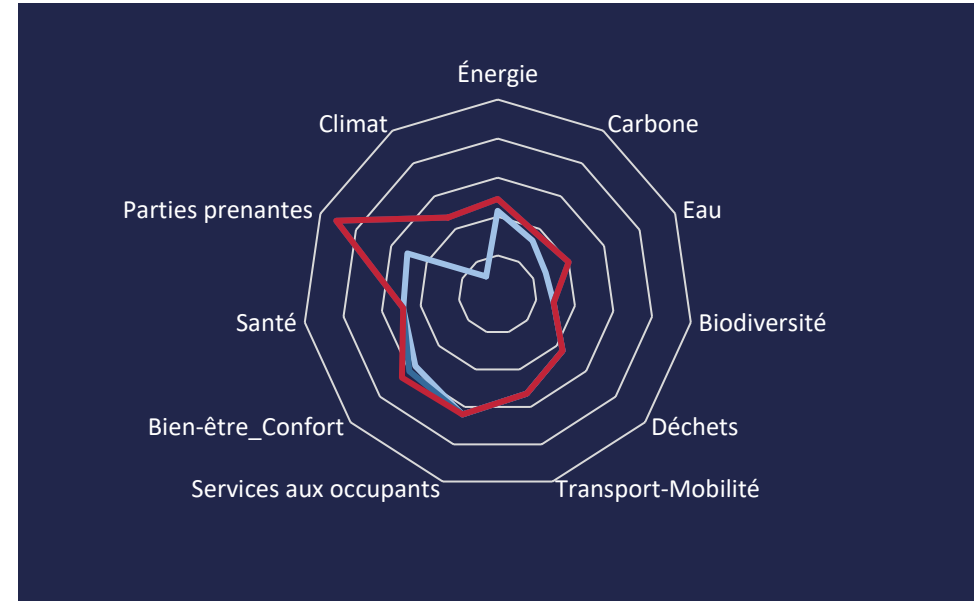
Paris 15 – 15 Villa Thoréton

3-3bis Villa Thoréton - 75017 PARIS

Poids de l'actif dans le fonds : 6,40%

Typologie : Bureau

Surface : 4 952 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWhcf/m <sup>2</sup> /an)	210
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	31
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	76%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	60/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES

- Monitoring des émissions carbone de l'actif.
- Présence d'une politique globale de gestion de l'eau avec des objectifs.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects des bien-être/confort.
- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG.

# Boulogne - Billancourt - Sèvres

SCORE ESG INITIAL

41

SCORE ESG ACTUEL

54

SCORE ESG CIBLE

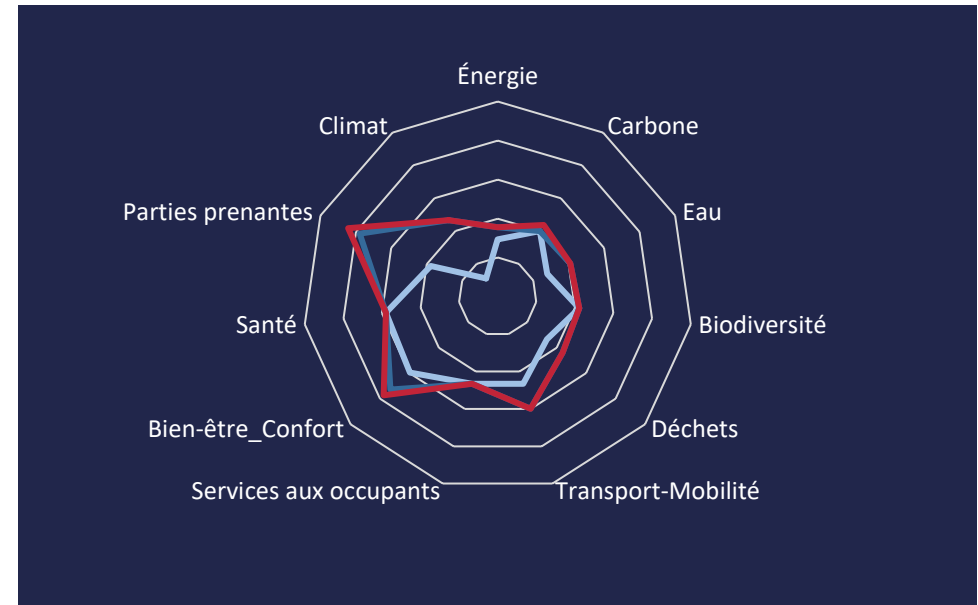
56



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Boulogne-Billancourt - Sèvres**  
 63 bis rue de Sèvres - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,90 %  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 6 630 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	137
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	16
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	60%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	60/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	73/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	49%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG.
- Réalisation d'une analyse des risques par le propriétaire.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Monitoring des émissions carbone de l'actif.
- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s).

# Villeneuve d'Ascq - Valmy

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

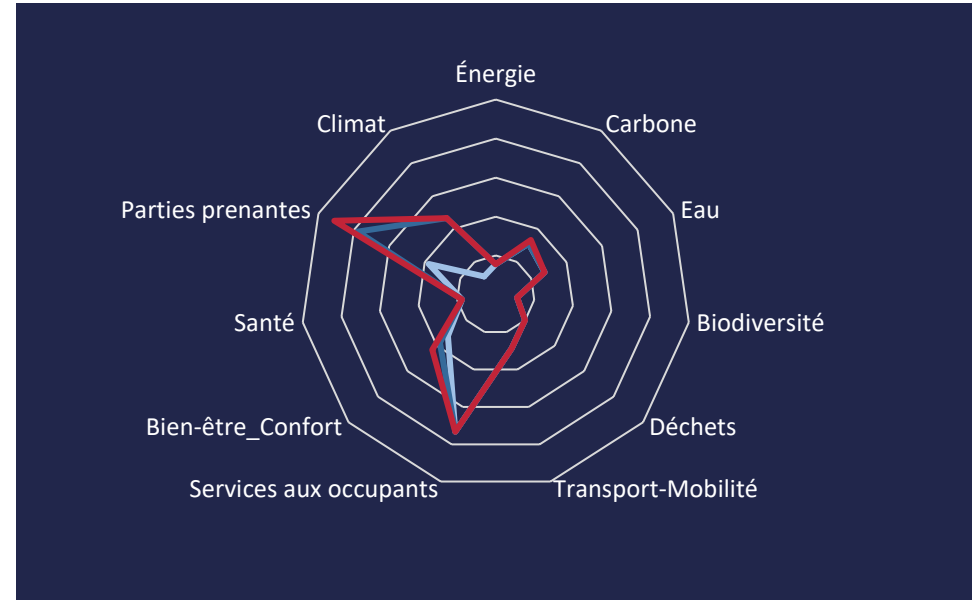
**29**                      **37**                      **40**



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Villeneuve d'Ascq - Valmy**  
 14 avenue de l'Avenir – 59491 VILLENEUVE D'ASCQ  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,5 %  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 1 151 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	115
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	20
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	29/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	32/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

### ACTIONS ESG REALISEES

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

### ACTIONS ESG A VENIR

- Signature d'une annexe environnementale avec le(s) locataire(s).
- Réalisation d'une enquête périodique de satisfaction des preneurs.

# Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre

SCORE ESG INITIAL

29

SCORE ESG ACTUEL

38

SCORE ESG CIBLE

39



## CARTE D'IDENTITÉ

Châlons-en-Champagne - CC Croix Dampierre

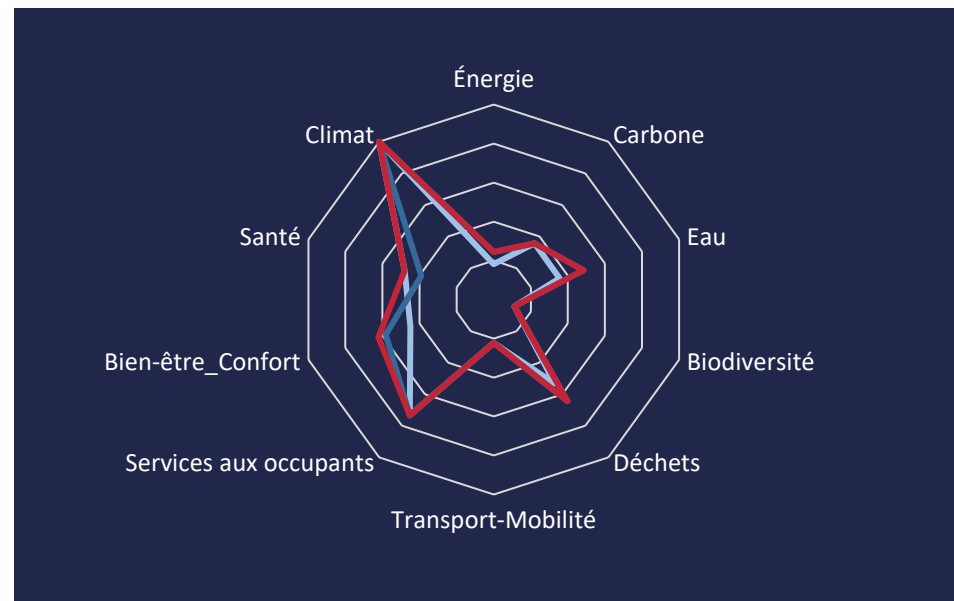
Avenue du Président Roosevelt - 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Poids de l'actif dans le fonds : 2,06 %

Typologie : Commerce

Surface : 11 551 m<sup>2</sup>

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	161
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	4
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	94%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	22/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	58/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	49%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG REALISEES

- Réaliser entre une et trois réunions de locataires chaque année.
- Réaliser une analyse des risques climatiques.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser un diagnostic écologique avec un expert écologue, se traduisant par un plan d'action, afin d'améliorer le potentiel écologique du site.



# Issy-les-Moulineaux – Ernest Renan

SCORE ESG INITIAL

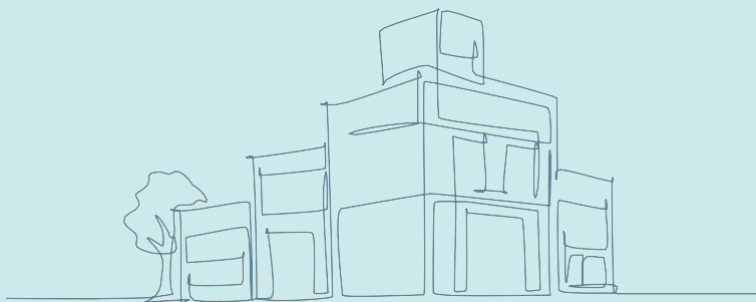
31

SCORE ESG ACTUEL

40

SCORE ESG CIBLE

40



## CARTE D'IDENTITÉ



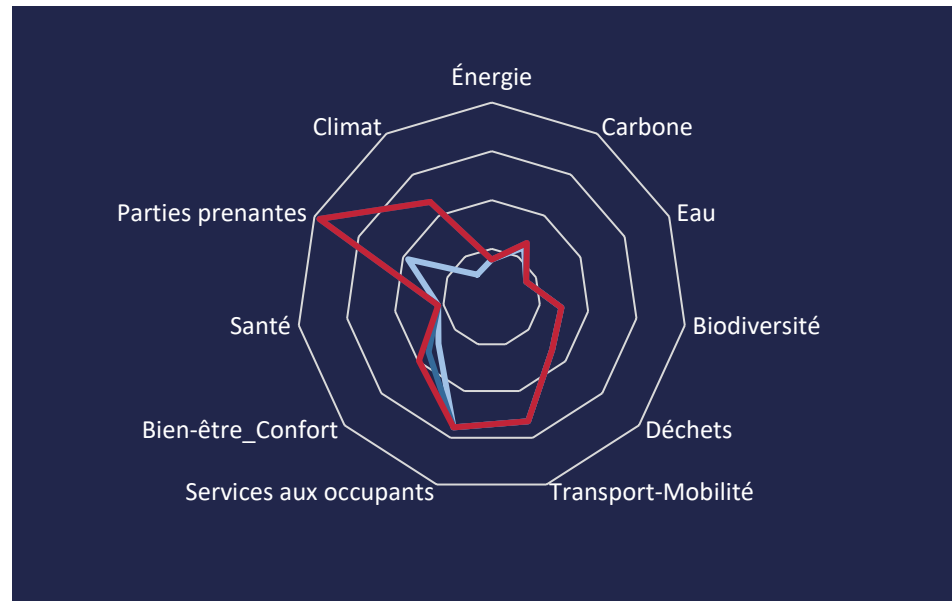
Issy-les-Moulineaux – Ernest Renan

36 bis rue Ernest Renan 92130 - ISSY LES MOULINEAUX

Poids de l'actif dans le fonds : 0,38 %

Typologie : Commerce

Surface : 420 m<sup>2</sup>



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	170
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	25
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	34/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	100%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

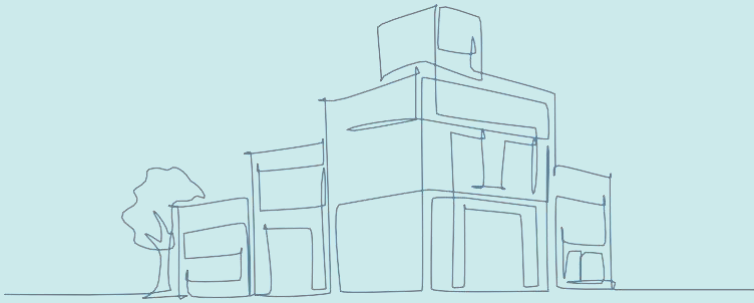
### ACTIONS ESG REALISEES

- Monitoring des émissions de carbone de l'actif.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects des bien-être/confort.
- Réalisation d'une enquête périodique de satisfaction des preneurs.

# Marseille – CC Bonneveine



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Marseille – CC Bonneveine**

100 avenue de Hambourg – 13008 MARSEILLE

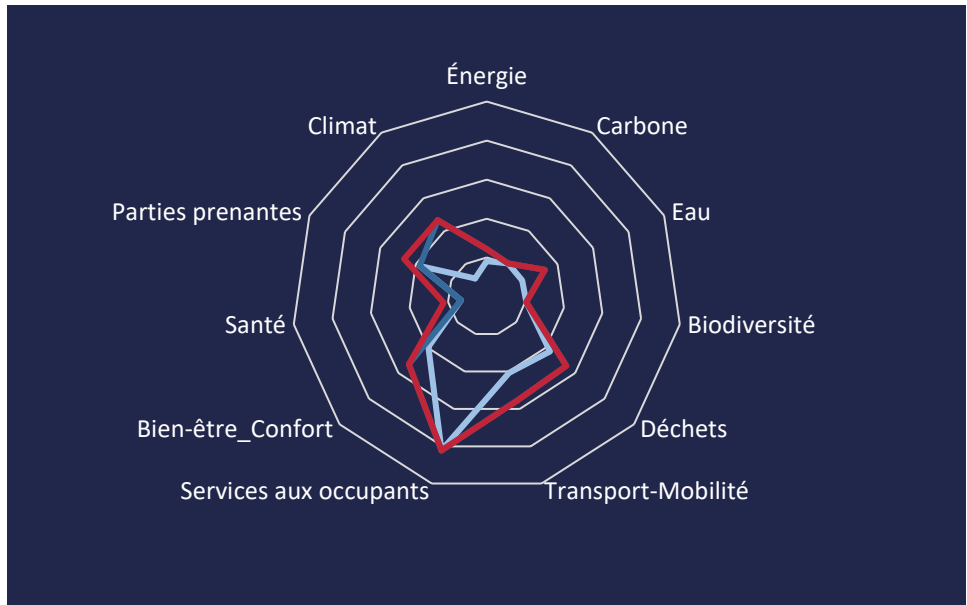
Poids de l'actif dans le fonds : 2,93%

Typologie : Commerce

Surface : 10 239 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**32**                              **40**                              **43**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	160
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	8
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	85%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	53/100
GOUVERNANCE	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%

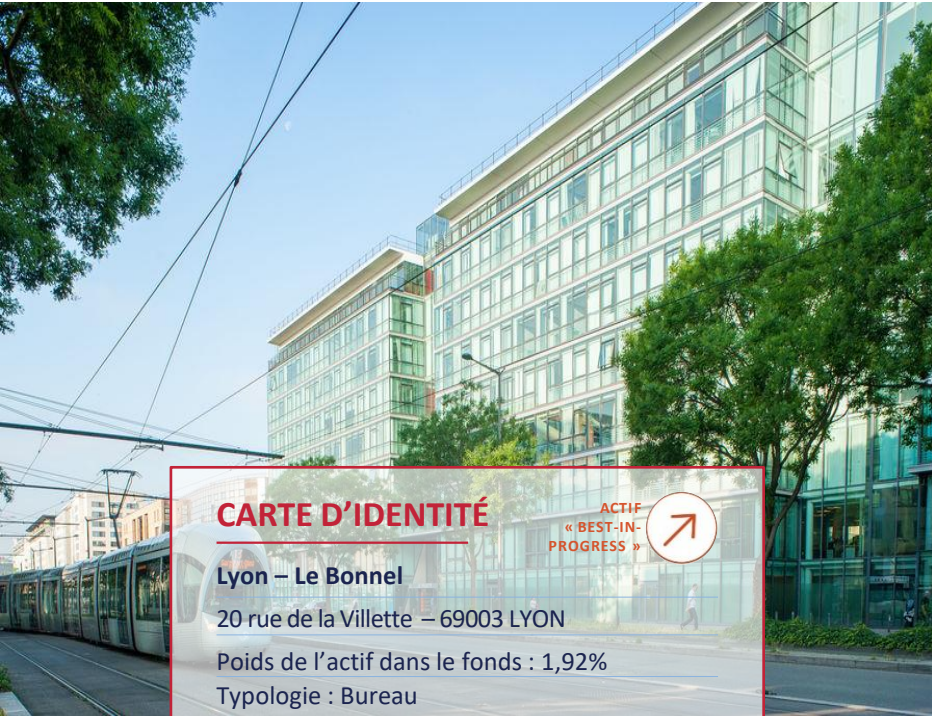
**ACTIONS ESG REALISEES**

- Rédiger une charte achat avec le prestataire d'entretien des espaces intérieurs imposant un écolabel ou une certification au produit le plus utilisé.
- Réaliser une analyse des risques climatiques.

**ACTIONS ESG A VENIR**

- Organiser entre une et trois réunions de locataires chaque année
- Mettre en place une politique globale de gestion de l'eau ainsi que des objectifs quantitatifs de réductions des consommations d'eau.

# Lyon – Le Bonnel



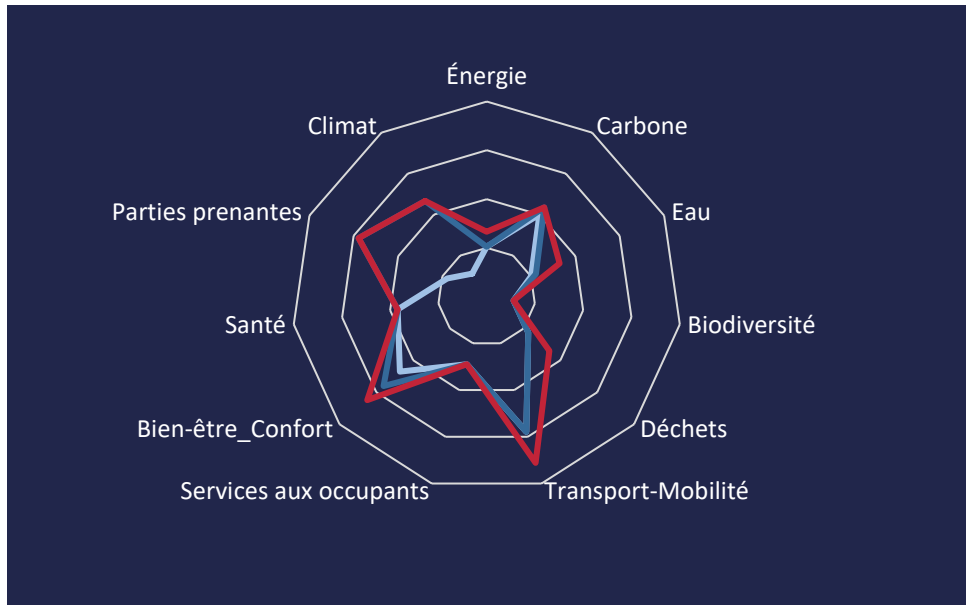
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Lyon – Le Bonnel**  
 20 rue de la Villette – 69003 LYON  
 Poids de l'actif dans le fonds : 1,92%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 12 318 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**30**                      **39**                      **44**



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	182
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	20
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	56/100
GOUVERNANCE	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 REALISEES**

- Réalisation d'une enquête périodique de satisfaction.
- Existence de clauses couvrant plusieurs dimensions ESG dans les mandats des Property Managers.

**ACTIONS ESG A VENIR**

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

# Inventaire des actifs de IMMO EVOLUTIF

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	26 bis avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	2003	France	Bureau	1 183	31	41	48	50
	1 place Berthe Morisot 69800 SAINT-PRIEST	2003	France	Bureau	1 763	36	50	52	50
	12 rue Michel Labrousse 31100 TOULOUSE	2003	France	Bureau	2 678	41	49	55	50
	131 boulevard de Turin 59000 LILLE	2004	France	Bureau	3 712	42	47	55	50
	8-10 rue Barbette 75003 PARIS	2004	France	Bureau	1 966	39	54	55	50
	100-104 avenue Gallieni 93140 BONDY	2004	France	Commerce	1 994	34	43	50	50
	4 rue des Frères Voisin 91320 WISSOUS	2004	France	Industriel	5 688	38	52	53	50
	13 rue Colbert 78000 VERSAILLES	2005	France	Commerce	397	43	51	52	50
 	20 rue de la Villette 69003 LYON	2006	France	Bureau	12 318	30	39	44	50
	191 route des Crozats 74110 MORZINE	2006	France	Hôtel	13 085	32	44	47	50
 	85 avenue Albert 1er 92500 RUEIL-MALMAISON	2006	France	Bureau	1 084	45	58	58	50
	45-53 boulevard de l'Europe 93190 LIVRY-GARGAN	2006	France	Commerce	4 360	36	44	50	50
	8 place Berthe Morisot 69800 SAINT-PRIEST	2007	France	Bureau	1 781	43	56	58	50
	5 boulevard des Arpents 78310 COIGNIERES	2009	France	Commerce	5 500	39	52	53	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 IMMO EVOLUTIF

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
	53 rue d'Italie 84100 ORANGE	2010	France	Commerce	2 235	28	40	43	50
	14 avenue de l'Avenir 59491 VILLENEUVE D'ASCQ	2010	France	Commerce	1 151	29	37	40	50
	36 bis rue Ernest Renan 92130 ISSY LES MOULINEAUX	2010	France	Commerce	420	31	40	40	50
	72, rue d'Alesia 75014 PARIS	2010	France	Commerce	121	33	41	42	50
	105, rue d'Alesia 75014 PARIS	2010	France	Commerce	44	33	42	43	50
	74, rue d'Alesia 75014 PARIS	2010	France	Commerce	183	36	44	45	50
	37-39 avenue Ledru Rollin 75012 PARIS	2010	France	Bureau	4 669	41	51	54	50
	118-120 rue Sainte Catherine 33000 BORDEAUX	2012	France	Commerce	376	35	44	44	50
	5 rue Louis Nicolas Robert 33380 BIGANOS	2013	France	Commerce	9 989	38	49	52	50
	76-80, av du Général Leclerc 75014 PARIS	2015	France	Commerce	1 367	39	48	48	50
	176 rue de Grenelle 75007 PARIS	2015	France	Bureau	700	43	52	52	50
	6 rue Désir Prévost 91070 BONDOUFLE	2016	France	Industriel	18 997	36	49	52	50
	16 rue de Pythagore 33700 MERIGNAC	2016	France	Bureau	10 838	37	43	50	50
	1-9, avenue René Coty 75014 PARIS	2016	France	Bureau	2 483	38	50	55	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 IMMO EVOLUTIF

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
● ↗	100 avenue de Hambourg 13008 MARSEILLE	2016	France	Commerce	10 239	33	40	43	50
● ↗	8 rue Robert Schumann 26000 VALENCE	2016	France	Industriel	2 150	35	44	51	50
● ↗	323 avenue Denis Papin 13340 ROGNAC	2016	France	Industriel	3 035	37	41	52	50
● ↗	63bis rue de Sèvres 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	2016	France	Bureau	6 630	41	54	56	50
● ↗	avenue du Président Roosevelt 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE	2016	France	Commerce	11 551	29	38	39	50
● ↗	3-3 bis, villa Thoretton 75015 PARIS	2017	France	Bureau	4 952	44	54	55	50
● ✓	30 boulevard de la Motte 54000 NANCY	2017	France	Résidentiel	6 037	51	60	60	50
● ↗	15 avenue du Maréchal Juin 91300 MASSY	2018	France	Industriel	5 979	45	52	59	50
● ✓	10 rue Pierre Semard 69007 LYON	2018	France	Bureau	7 186	47	61	61	50
● ✓	11 rue de Prony 75017 PARIS	2020	France	Bureau	2 596	43	56	58	50
● ✓	79 Cours Vitton 69006 LYON	2021	France	Bureau	5 269	57	63	69	50
● ↗	32 rue Henri Barbusse 92110 CLICHY	2022	France	Bureau	14 081	44	55	68	50
● ↗	53 rue de Passy 75016 PARIS	2023	France	Commerce	8 326	41	46	57	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

# IMMO EVOLUTIF

---

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital  
Variable (SPPICAV) 449 134 857 RCSPARIS

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](mailto:service-clients@eu.aew.com)



[www.aew.com/eu](http://www.aew.com/eu)

