



# AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

## Rapport ESG 2023







Düsseldorf - S61 - Droits réservés

# Sommaire

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

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



# 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 grand-public AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un immobilier plus durable, à l'échelle européenne. Cette démarche 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE concrétise et valorise les démarches déjà présentes chez AEW depuis plus de 10 ans, en France et en Europe. 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE ISR a obtenu le **Label ISR** en 2022.

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le second 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 DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



## POCHE IMMOBILIÈRE

**100%**

Immobilier direct et détentions indirectes

Actifs détenus en direct **34%**

Actifs détenus indirectement **66%**



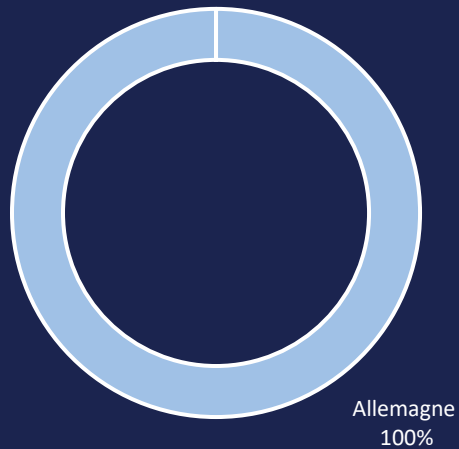
## VALEUR DE REALISATION

au 31/12/2023

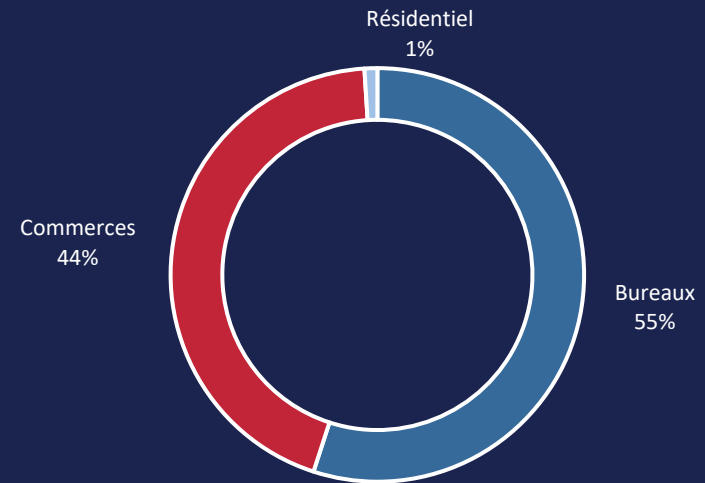
**192**

millions €

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



### RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



# Chiffres-clés

## SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



### Consommation d'énergie 2023\*

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Portefeuille total | <b>159</b> |
| Bureaux            | 122        |
| Commerces          | 204        |



### 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>47</b> |
| Bureaux            | 37        |
| Commerces          | 59        |

### SURFACE TOTALE DES ACTIFS

**44 789 M<sup>2</sup>**

### NOMBRE TOTAL DE SITES

**29**

### NOMBRE DE LOCATAIRES

**190**

## SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

**38**

SCORE ESG ACTUEL

**44**

SCORE ESG CIBLE

**56**

**E**  
**36**

**S**  
**46**

**G**  
**55**



# 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

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.

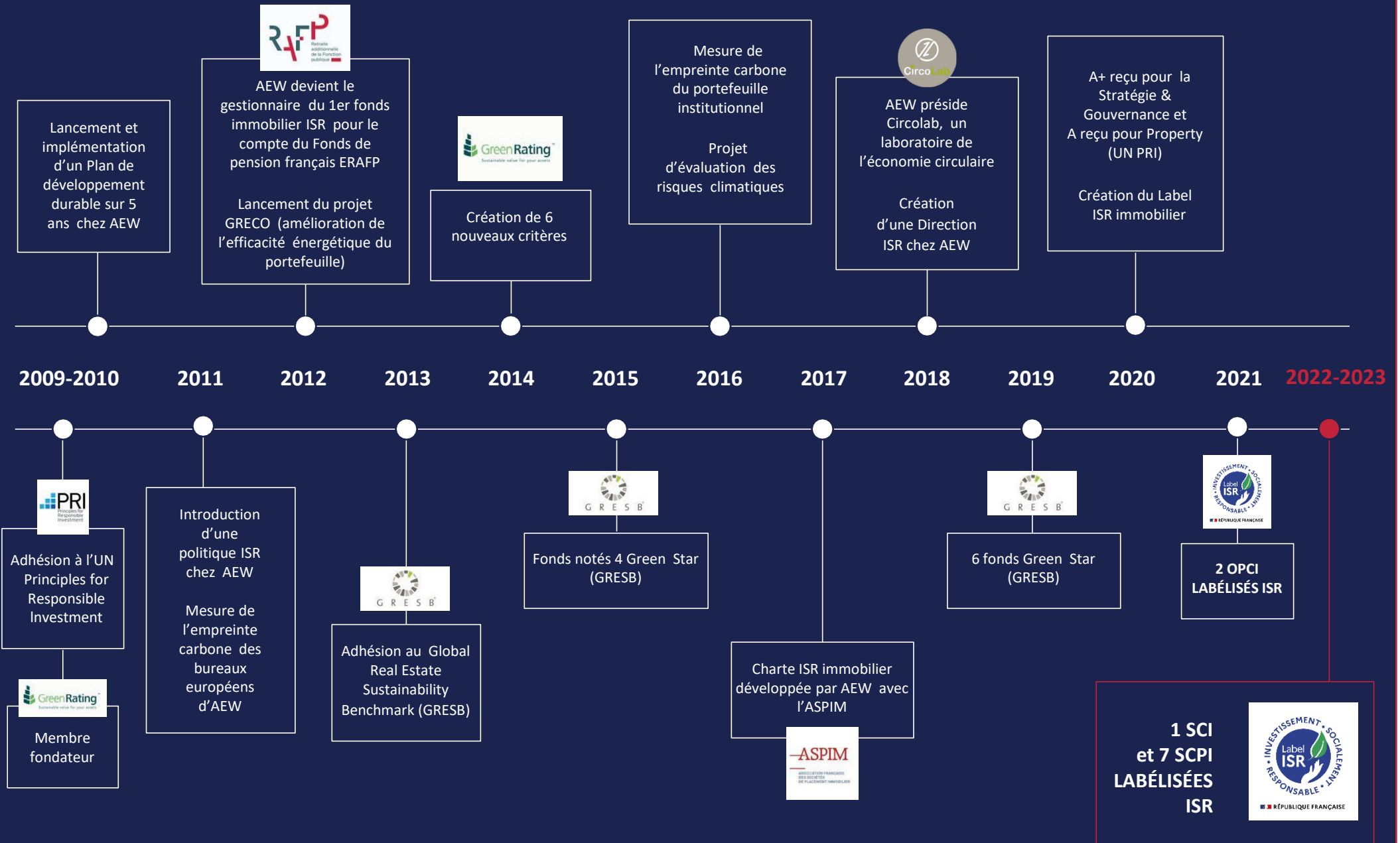
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

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 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'AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, 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 DÉMARCHÉ «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 100% des actifs dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

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

Des mesures de 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 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

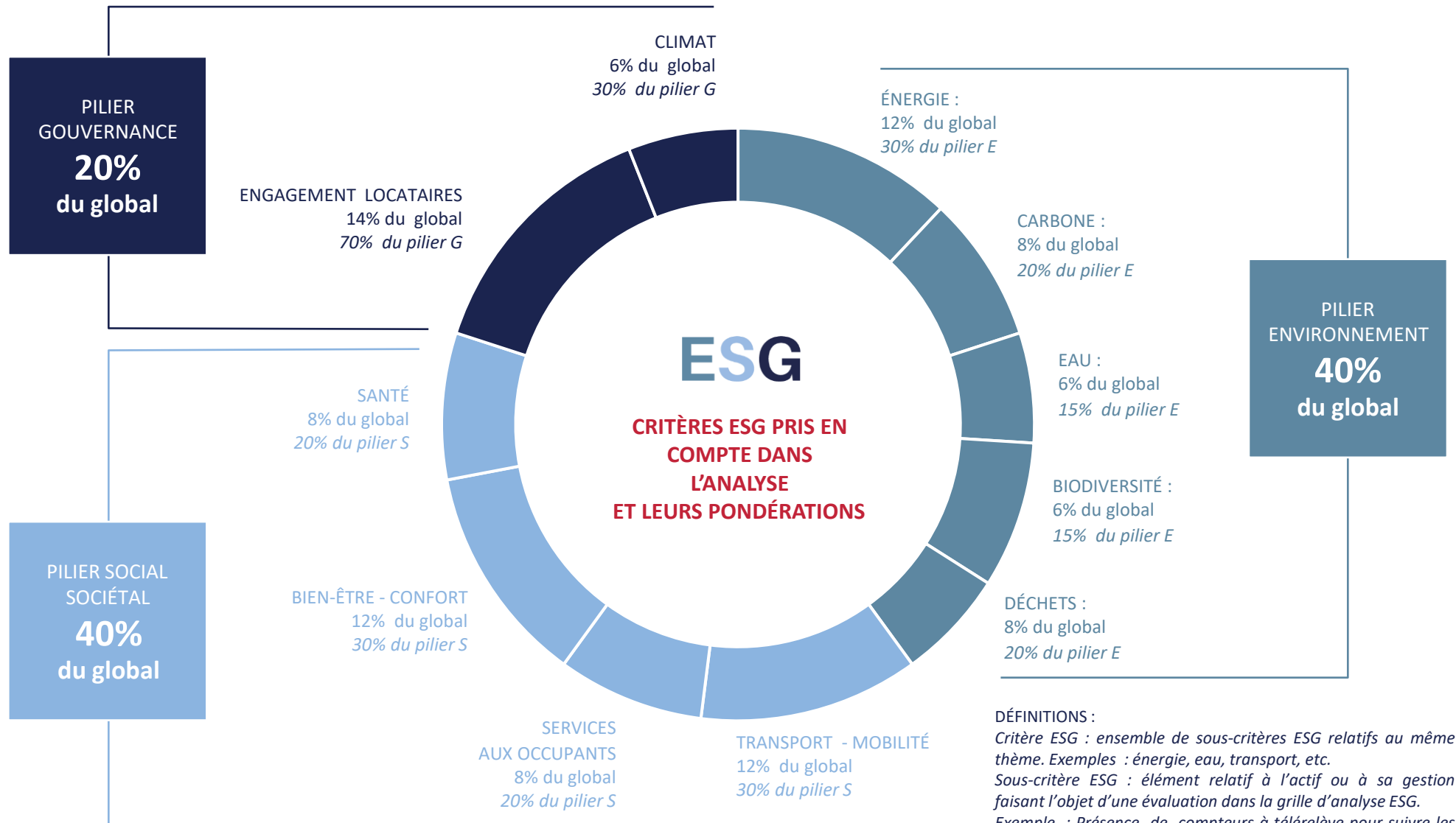


EXCLUSION

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.



**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 pour suivre les consommations énergétiques en temps réel.*



# 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 D'ANTICIPER LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS REQUIS.

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

| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE  | INDICATEURS 2022  | INDICATEURS 2023*  |
|-------------------|---|---|--|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m²/an)   | <b>155</b><br>Bureaux : <b>104</b><br>ESG Index - bureaux : 159 | <b>159**</b><br>Bureaux : <b>122</b><br>ESG Index Deepki - bureaux : 160 |
|                   | Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m²/an)<br>Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques  | <b>33</b><br>Bureaux : <b>21</b><br>ESG Index - bureaux : 39    | <b>47***</b><br>Bureaux : <b>37</b><br>ESG Index Deepki - bureaux : 39,5 |
|                   | Indicateur SFDR : taux d'artificialisation<br>Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle   | <b>88%</b>  | <b>89,5%</b>   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>  | <b>58/100</b>   | <b>54/100</b>  |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>   | <b>47/100</b>   | <b>46/100</b>  |
| GOUVERNANCE       | Part des locataires ayant signé une annexe environnementale <sup>3</sup><br>(% de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales)                   | <b>0%</b>   | <b>0%</b>  |
|                   | Indicateur SFDR : Part des activités liées aux énergies fossiles<br>(% 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>23%</b>  | <b>25%</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>  |

\*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2023 est de 100%.

\*\*Source : estimation Deepki – taux de couverture : taux de couverture : 100% (dont 42% de données réelles et 58% de données estimées)

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

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

<sup>2</sup>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.

<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><br><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><br><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**

- Construction de nichoirs et de ruches

**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 (55%\*)

1. Cologne – KölnCubus
2. Cologne – Grand Slam
3. Hambourg – Frankenquai
4. Berlin - Schloßstrasse
5. Bremen - JDE Headquarters

## ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (60%\*)

1. Hambourg – Frankenquai
2. Cologne – KölnCubus
3. Berlin - Schloßstrasse
4. Cologne – Grand Slam
5. Düsseldorf - S61

## ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES (13%\*)

1. Düsseldorf - S61
2. Kaufbeuren - Sidewalk
3. Ingolstadt - Sidewalk
4. Berlin - Sidewalk
5. Aschaffenburg - Sidewalk



# Cologne - KölnCubus



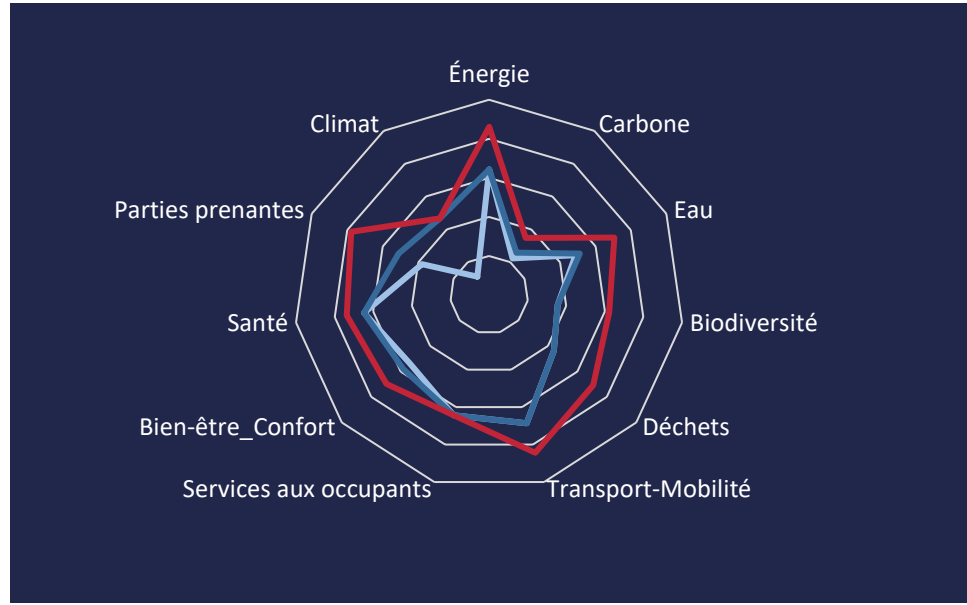
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Cologne - KölnCubus**  
 1 Erna-Scheffler-Strasse - COLOGNE  
 Poids de l'actif dans le fonds : 14%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 3 918 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**49**                      **54**                      **70**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 153                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 50                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 74%                    |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 69/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 58/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | 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.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

**ACTIONS ESG A VENIR**

- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires.
- Améliorer les performances énergétiques.



# Cologne - Grand Slam

SCORE ESG INITIAL

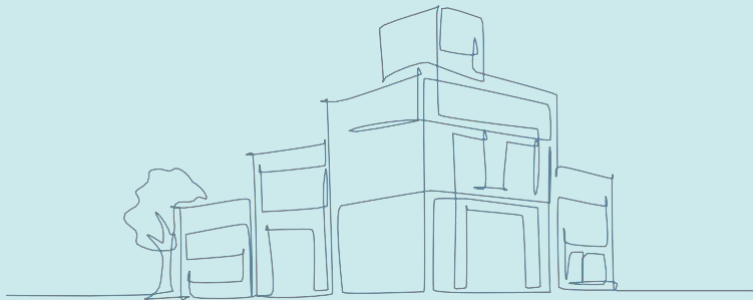
48

SCORE ESG ACTUEL

56

SCORE ESG CIBLE

66



## CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »



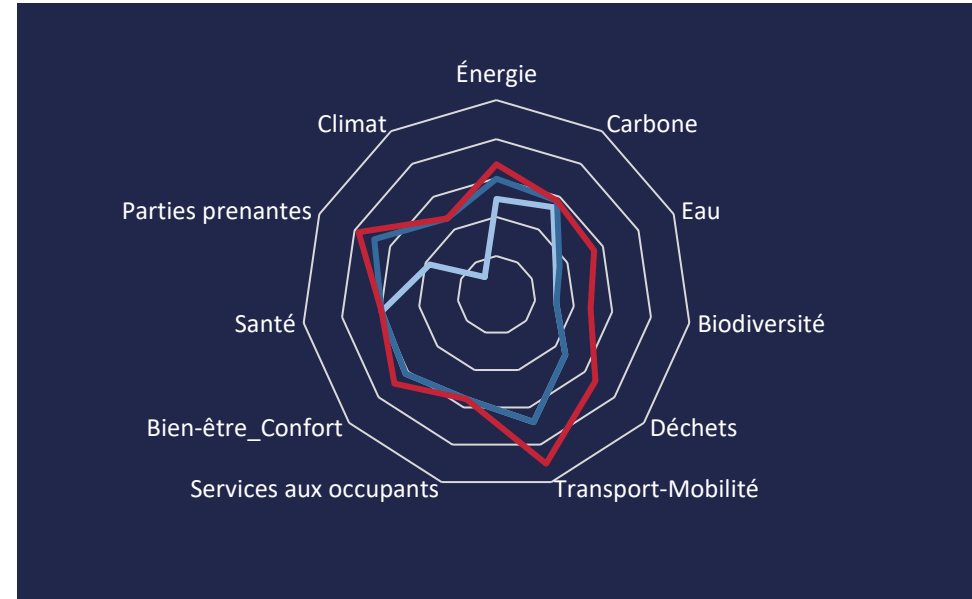
### Cologne - Grand Slam

Mevisenstraße 1 - COLOGNE

Poids de l'actif dans le fonds : 10 %

Typologie : Bureau

Surface : 2 727 m<sup>2</sup>



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 151                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 49                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 95%                    |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 68/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 62/100                 |
| 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

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

## ACTIONS ESG A VENIR

- Remplacer les équipements sanitaires par des équipements hydro-économes.
- Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects des bien-être/confort.

# Hambourg - Frankenquai



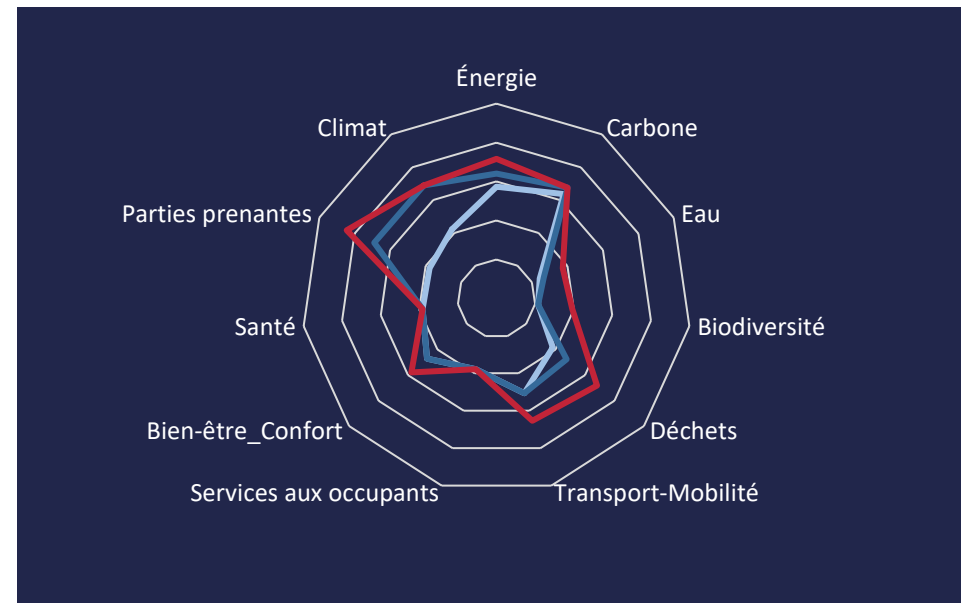
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Hambourg - Frankenquai**  
 Frankenstraße 18-20 - HAMBURG  
 Poids de l'actif dans le fonds : 15%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 18 094 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**43**                      **51**                      **60**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 60                     |
|                   | 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"  | 51/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 47/100                 |
| 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

- Effectuer un audit déchet annuel et tenir un registre détaillé des quantités totales de déchets générés par volume et taille.
- Etude de satisfaction des occupants traitant des aspects de bien-être/confort.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Construction de nichoirs et de ruches.
- Signature d'une annexe environnementale avec le locataire.



# Berlin - Schloßstrasse



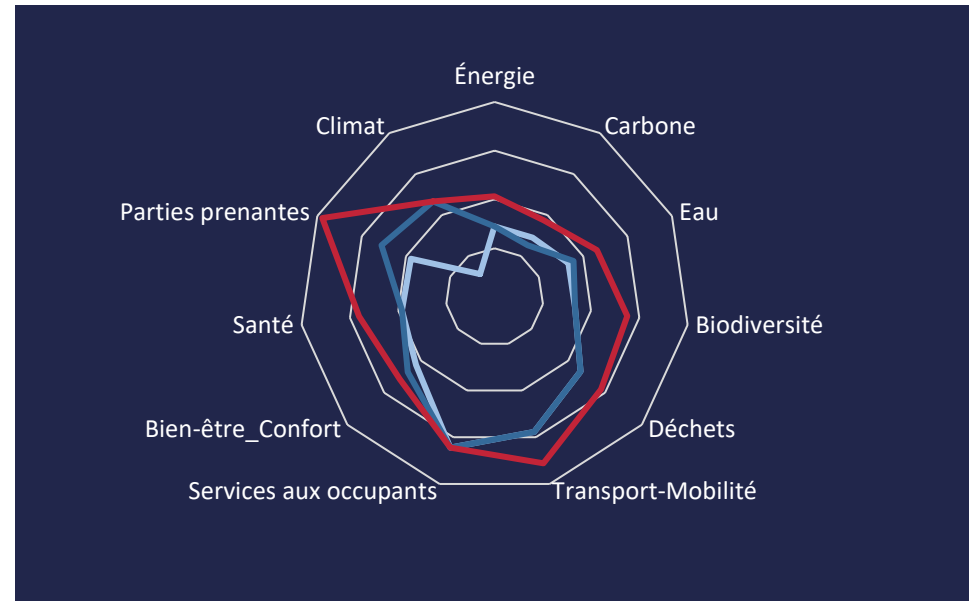
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Berlin - Schloßstrasse**  
 Schloßstrasse 95 - BERLIN  
 Poids de l'actif dans le fonds : 13%  
 Typologie : Commerce  
 Surface : 2 145 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**39**                      **44**                      **57**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 205                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 53                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 64%                    |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 58/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 47/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | 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

- Renouveler la certification BREEAM.
- Réalisation d'une enquête satisfaction locataire.

# Bremen - JDE Headquarters



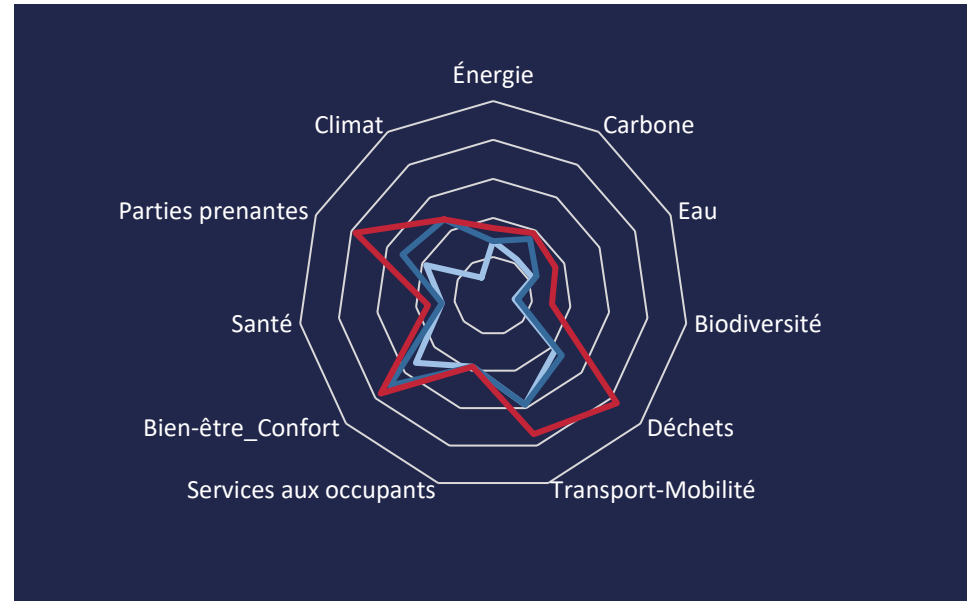
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Bremen - JDE Headquarters**  
 Langemarckstraße 8 - BRÊME  
 Poids de l'actif dans le fonds : 3%  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 2 113 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**34**                      **42**                      **54**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 217                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 57                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 100%                   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 58/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 70/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années | 0%                     |

## ACTIONS ESG REALISEES

- Prévoir la mise en place de végétalisation dans les espaces loués, afin d'améliorer le sentiment de biophilie
- Organiser entre une et trois réunions de locataires chaque année.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires.
- Améliorer les performances énergétiques.



# Düsseldorf - S61



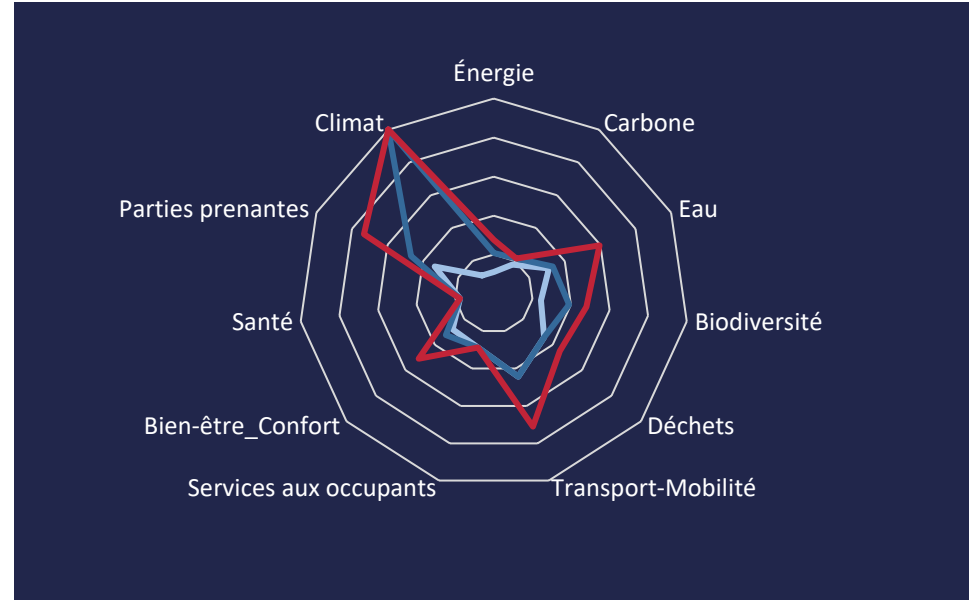
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Düsseldorf - S61**  
 Schiessstrasse 61 - DUSSELDORF  
 Poids de l'actif dans le fonds : 8 %  
 Typologie : Bureau  
 Surface : 4 201 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**26**                      **37**                      **50**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 110                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 24                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 85%                    |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 44/100                 |
|                   | 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 %)                 | 0%                     |
|                   | 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.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Prévoir l'installation d'une programmation horaire de l'éclairage et de détecteurs de présence.
- Remplacer les équipements sanitaires par des équipements hydro-économes.

# Kaufbeuren



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

**Kaufbeuren**

Schmiedgasse 3 - KAUFBEUREN

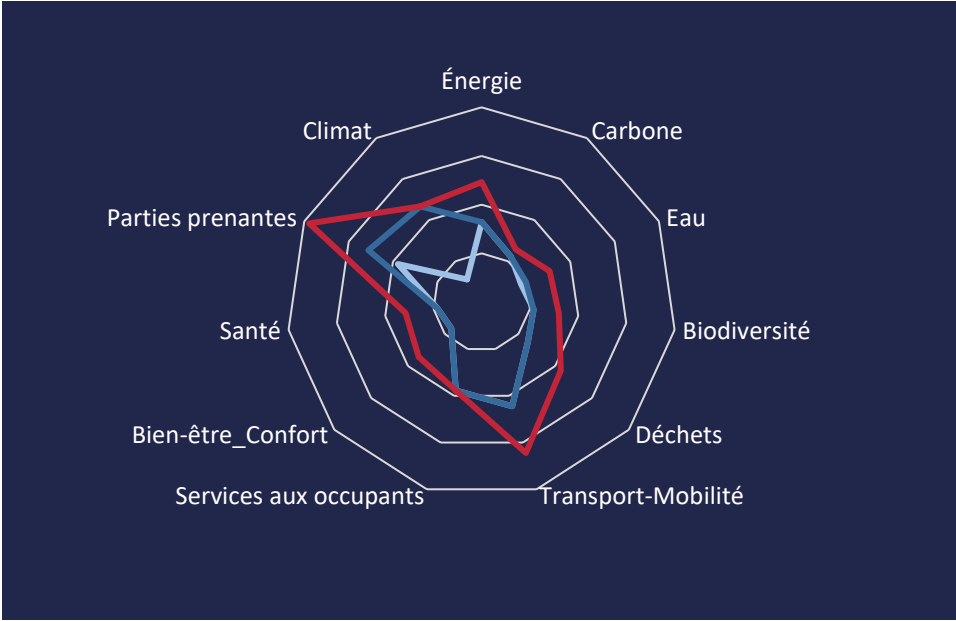
Poids de l'actif dans le fonds : 1%

Typologie : Commerce

Surface : 4 002 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**28**                      **32**                      **46**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 105                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 35                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 100%                   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 44/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 16/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années | 0%                     |

**ACTIONS ESG REALISEES**

- Présence d'une politique globale de gestion de l'eau.
- Réalisation d'une étude des aléas climatiques par un climatologue.

**ACTIONS ESG A VENIR**

- Monitoring des émissions carbone.
- Enquête de satisfaction des occupants sur les aspects liés au bien-être et au confort.

# Ingolstadt - Sidewalk



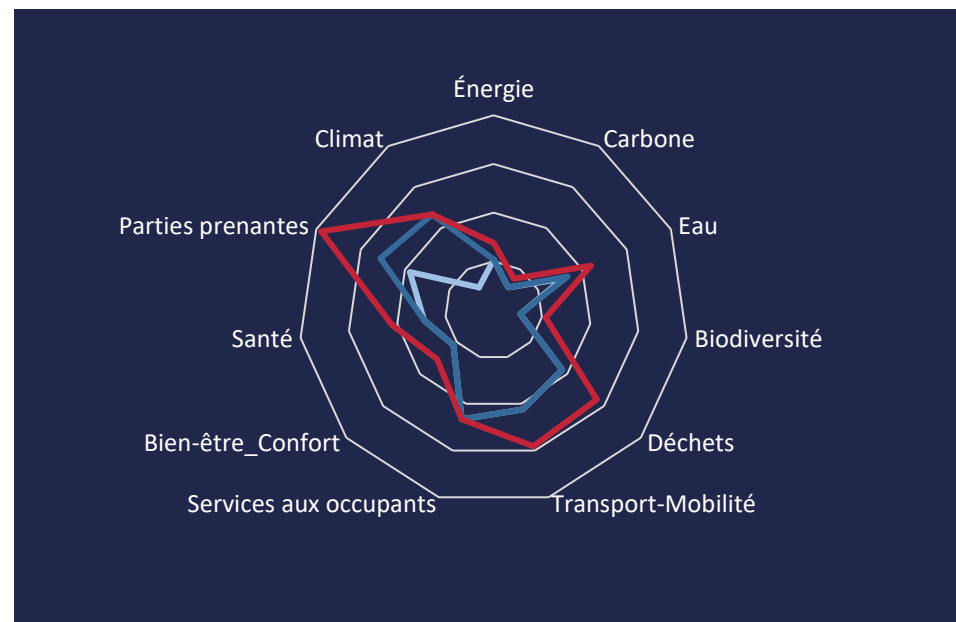
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Ingolstadt - Sidewalk**  
 Moritzstraße 11 - INGOLSTADT  
 Poids de l'actif dans le fonds : 0,3%  
 Typologie : Résidentiel et commerce  
 Surface : 700 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL      SCORE ESG ACTUEL      SCORE ESG CIBLE

**28**                      **32**                      **44**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 136                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 28                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 100%                   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 42/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 22/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années | 0%                     |

## ACTIONS ESG REALISEES

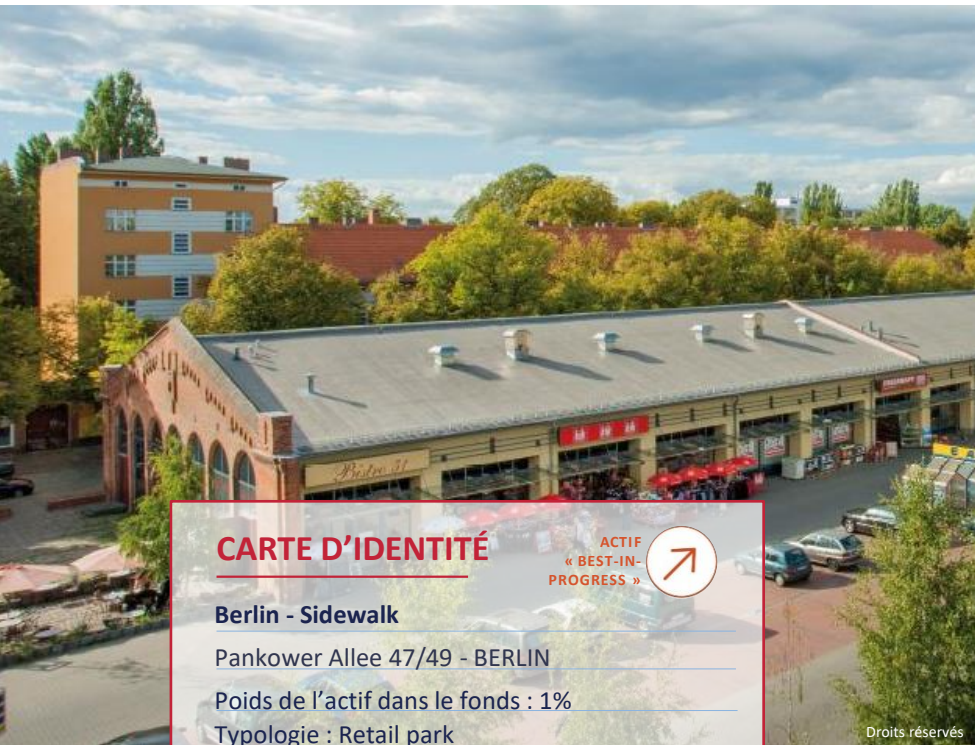
- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Installer un système de compostage des déchets pour valoriser les déchets produits sur le site.
- Organiser une réunion annuelle bailleur/preneur traitant des thématiques ESG.



# Berlin - Sidewalk



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » 

**Berlin - Sidewalk**

Pankower Allee 47/49 - BERLIN

Poids de l'actif dans le fonds : 1%

Typologie : Retail park

Surface : 3 964 m<sup>2</sup>

Droits réservés

SCORE ESG INITIAL

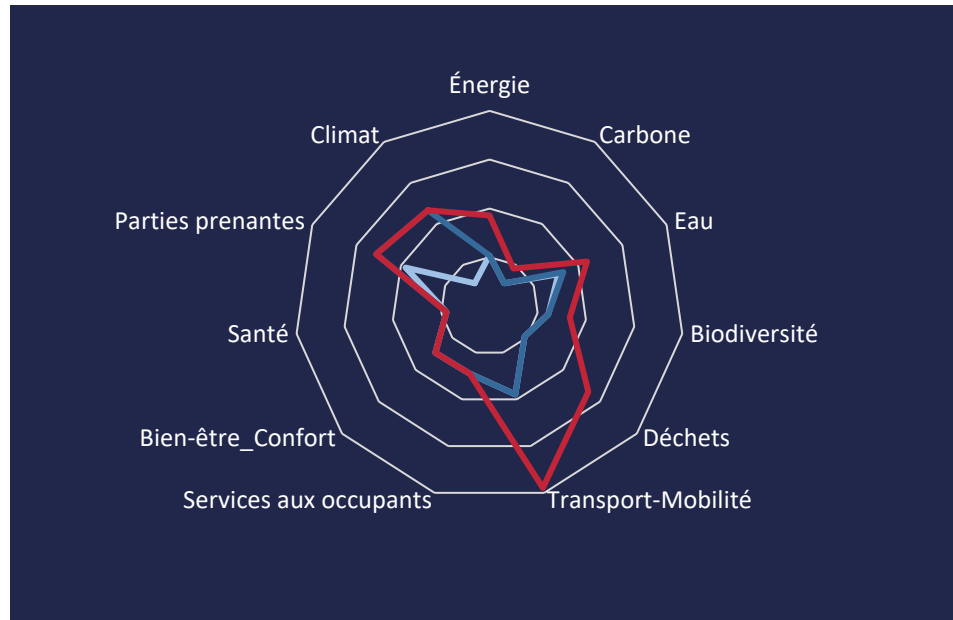
26

SCORE ESG ACTUEL

30

SCORE ESG CIBLE

48



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 206                    |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 53                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 100%                   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 38/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 29/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années | 0%                     |

## ACTIONS ESG REALISEES

- Présence d'une politique globale de gestion de l'eau.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

## ACTIONS ESG A VENIR

- Présence d'espaces sécurisés (local ou racks) pour les vélos sur le site, et de vestiaires avec douches.
- Présence de bacs de recyclage en vrac dans une zone de stockage centrale dédiée.

# Aschaffenburg - Sidewalk



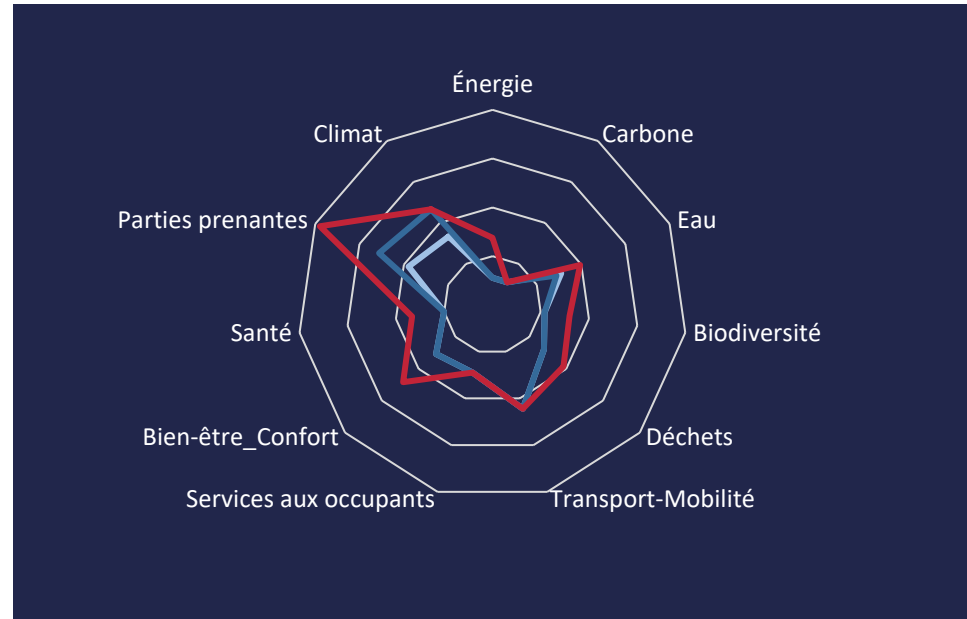
**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Aschaffenburg - Sidewalk**  
 Herstattstraße 38-40 - ASCHAFFENBURG  
 Poids de l'actif dans le fonds : 2%  
 Typologie : Commerce et Bureau  
 Surface : 5 997 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL    SCORE ESG ACTUEL    SCORE ESG CIBLE

**28**                      **30**                      **41**



| PILIER            | INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE   | INDICATEURS DE L'ACTIF |
|-------------------|--|------------------------|
| ENVIRONNEMENT     | Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)                                     | 93                     |
|                   | Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)              | 32                     |
|                   | Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation                                     | 100%                   |
| SOCIAL / SOCIÉTAL | Indicateur composite "Transport - Mobilité"  | 44/100                 |
|                   | Indicateur composite "Bien-être - Confort"   | 31/100                 |
| 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 %)                 | 0%                     |
|                   | 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.
- Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers.

### ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires.
- Réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire immobilier et le(s) locataire(s) sur les sujets ESG.

# Inventaire des actifs de AEW

## DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

|       | ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023 | ANNÉE ACQUISITION | PAYS      | TYPLOGIE | SURFACE | NOTE ESG INITIALE | NOTE ESG ACTUELLE | NOTE ESG CIBLE | NOTE SEUIL DU FONDS |
|-------|-----------------------------------|-------------------|-----------|----------|---------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| ● ● ↗ | HAMBOURG - Frankenquai            | 2023              | Allemagne | Bureau   | 18 094  | 43                | 51                | 60             | 50                  |
| ● ● ↗ | COLOGNE - KölnCubus               | 2021              | Allemagne | Bureau   | 11 475  | 49                | 54                | 70             | 50                  |
| ● ● ↗ | BERLIN - Schloßstrasse 95         | 2023              | Allemagne | Commerce | 2 145   | 39                | 44                | 57             | 50                  |
| ● ● ↗ | COLOGNE - Grand Slam              | 2022              | Allemagne | Bureau   | 7 972   | 48                | 56                | 66             | 50                  |
| ● ● ↗ | DUSSELDORF - S61                  | 2022              | Allemagne | Bureau   | 4 201   | 26                | 37                | 50             | 50                  |
| ● ↗   | HOCHSTADT (APC)                   | 2018              | Allemagne | Commerce | 21 793  | 36                | 38                | 52             | 50                  |
| ● ↗   | NEUNKIRCHEN - Silver Fir          | 2022              | Allemagne | Commerce | 3 203   | 28                | 33                | 45             | 50                  |
| ● ↗   | BLUMBERG - Silver Fir             | 2022              | Allemagne | Commerce | 3 394   | 32                | 36                | 49             | 50                  |
| ● ↗   | BREMEN - JDE Headquarters         | 2021              | Allemagne | Bureau   | 6 197   | 34                | 42                | 54             | 50                  |
| ● ↗   | LAUFENBURG - Silver Fir           | 2022              | Allemagne | Commerce | 1 762   | 32                | 36                | 48             | 50                  |
| ● ↗   | RUDERSBERG - Silver Fir           | 2022              | Allemagne | Commerce | 2 112   | 34                | 37                | 49             | 50                  |
| ● ↗   | ASCHAFFENBURG - Sidewalk          | 2017              | Allemagne | Mixte    | 5 997   | 28                | 30                | 41             | 50                  |
| ● ↗   | BREMERHAVEN - Sidewalk            | 2017              | Allemagne | Commerce | 11 142  | 32                | 36                | 49             | 50                  |
| ● ↗   | BAD KREUZNACH - Sidewalk          | 2017              | Allemagne | Commerce | 3 029   | 28                | 32                | 46             | 50                  |
| ● ↗   | BERLIN - Sidewalk                 | 2017              | Allemagne | Commerce | 3 964   | 26                | 30                | 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 AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

|     | ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/12/2023 | ANNÉE ACQUISITION | PAYS      | TYPOLOGIE | SURFACE | NOTE ESG INITIALE | NOTE ESG ACTUELLE | NOTE ESG CIBLE | NOTE SEUIL DU FONDS |
|-----|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------|---------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|
| ↗   | BIELEFELD - Sidewalk              | 2017              | Allemagne | Commerce  | 3 547   | 30                | 34                | 47             | 50                  |
| ↗   | MAINZ - Sidewalk                  | 2017              | Allemagne | Mixte     | 2 310   | 31                | 35                | 46             | 50                  |
| ↗   | ROSENHEIM - Sidewalk              | 2017              | Allemagne | Commerce  | 5 204   | 27                | 31                | 47             | 50                  |
| ↗   | KONSTANZ - Sidewalk               | 2017              | Allemagne | Commerce  | 1 350   | 30                | 34                | 47             | 50                  |
| ↗   | FULDA - Sidewalk                  | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 624   | 32                | 36                | 50             | 50                  |
| ● ↗ | KAUFBEUREN - Sidewalk             | 2017              | Allemagne | Mixte     | 4 002   | 28                | 32                | 46             | 50                  |
| ↗   | OLDENBURG - Sidewalk              | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 675   | 31                | 35                | 47             | 50                  |
| ↗   | LORRACH - Sidewalk                | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 747   | 28                | 35                | 48             | 50                  |
| ↗   | NURNBERG - Sidewalk               | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 126   | 32                | 36                | 49             | 50                  |
| ↗   | ESSEN - Sidewalk                  | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 347   | 31                | 35                | 47             | 50                  |
| ↗   | WUPPERTAL - Sidewalk              | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 110   | 29                | 33                | 48             | 50                  |
| ↗   | STRAUBING - Sidewalk              | 2017              | Allemagne | Mixte     | 1 446   | 33                | 35                | 47             | 50                  |
| ↗   | LUNEN - Sidewalk                  | 2017              | Allemagne | Mixte     | 2 645   | 28                | 32                | 46             | 50                  |
| ● ↗ | INGOLSTADT - Sidewalk             | 2017              | Allemagne | Mixte     | 700     | 28                | 32                | 44             | 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 DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

---

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
901 025 742 RCS PARIS

Siège social :  
43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Note d'information visée par l'AMF portant le visa n° SCPI 21-15 en  
date du 19 octobre 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](mailto:service-clients@eu.aew.com)



[www.aewcloger.com](http://www.aewcloger.com)

