



SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE

Rapport ESG 2024





Lyon – Le Bonnel

Sommaire

- Editorial 3
- Chiffres-clés 4
- Nos engagements ESG 6
- Stratégie ESG d'AEW OPPORTUNITES EUROPE
 - > objectifs extra-financiers 8
 - > stratégie ESG du fonds 9
- Méthodologie d'analyse ESG 10
- Indicateurs ESG 11
- Focus sur les actifs 12

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

Éditorial

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

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

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



© Jean Chisino

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

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW



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

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



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

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le premier rapport ESG du fonds. Il vous permettra de découvrir :

- notre méthodologie,
- les performances ESG du fonds,
- et d'en suivre les progrès au fil du temps.

Chiffres-clés

SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE



POCHE IMMOBILIÈRE

100%

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct 83%

Actifs détenus indirectement 17%



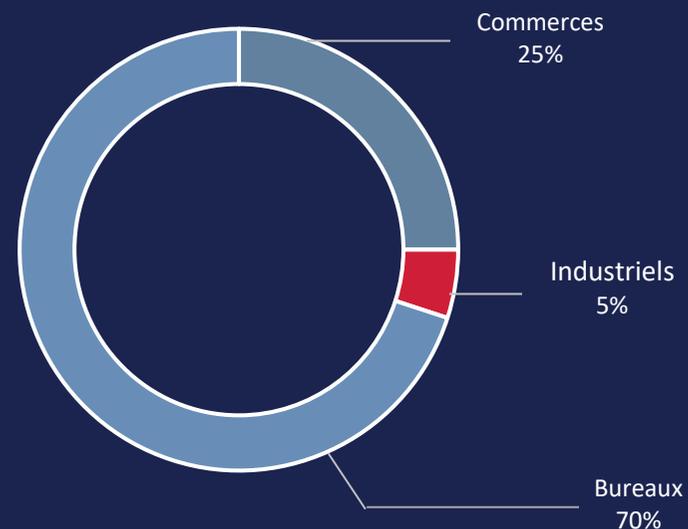
VALEUR DE RÉALISATION
au 31/03/2024

275,5 millions €

REPARTITION GEOGRAPHIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



REPARTITION TYPOLOGIQUE (EN % DE LA VALEUR VÉNALE)



Chiffres-clés

SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE



Consommation d'énergie 2023

kWhEF/m²/an

Portefeuille total	139
Bureaux	146
Commerces	102



Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1, 2 et 3 - kgCO₂eq/m²/an

Portefeuille total	15
Bureaux	16
Commerces	8

SURFACE TOTALE DES ACTIFS

137 526 M²

NOMBRE TOTAL DE SITES*

62

NOMBRE DE LOCATAIRES

225

SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL

41

SCORE ESG ACTUEL

48

SCORE ESG CIBLE

60

E
39

S
52

G
32

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.

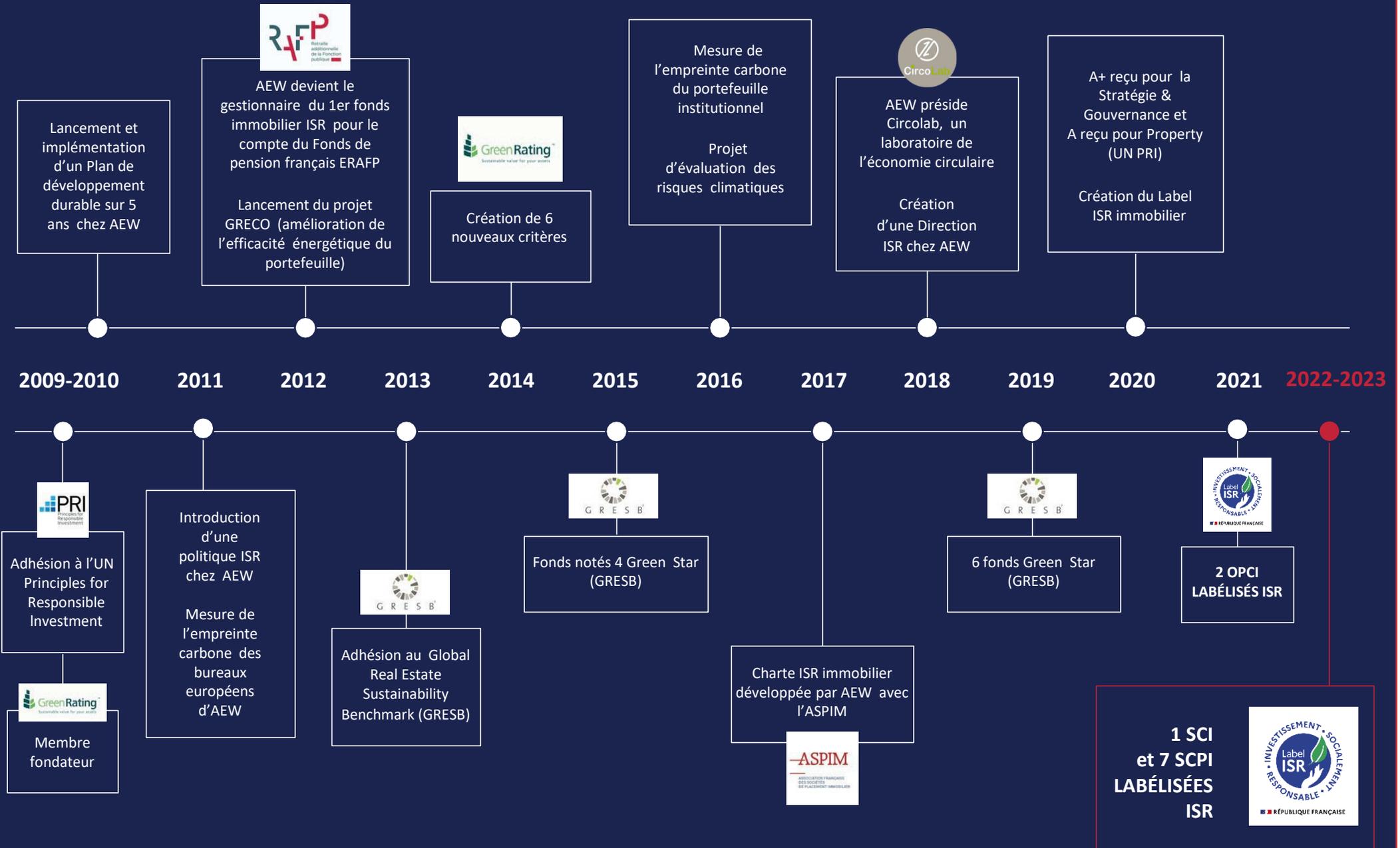
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2021 la note maximale sur la gouvernance, soit A+, et la note de A sur le portefeuille.

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

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

AEW : 15 ans d'engagements ESG



Stratégie ESG de AEW OPPORTUNITES EUROPE

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

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

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

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



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

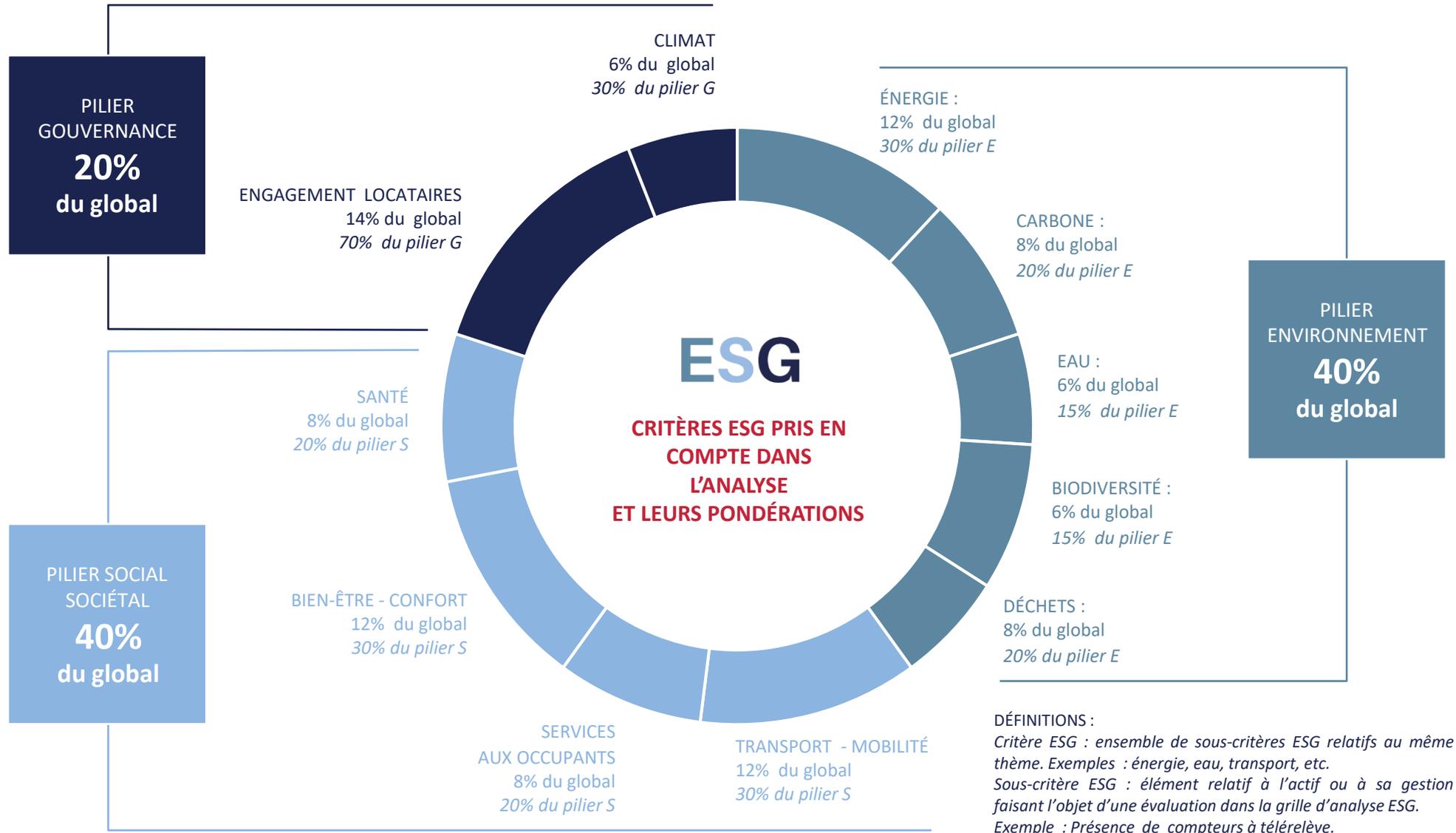


EXCLUSION

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 2024.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh _{ef} /m ² /an)	139* Bureaux : 146 Baromètre OID 2023 - bureaux : 134
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	15* Bureaux : 16 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	88%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" ¹	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" ²	52/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale ³ (% de la surface des baux de plus de 1 000 m ² couverte par des annexes environnementales)	54%
	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)	15%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	60%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%

*Source : Deepki – taux de couverture : 80% des actifs en valeur, dont 27% de données réelles et 73% de données estimées. (Hors Vistahermosa, Rivas futura, Pamplona, Marseille L'Atrium et Marseille Le Patio).

**Source : Deepki – taux de couverture : 80% des actifs en valeur. (Hors Vistahermosa, Rivas futura, Pamplona, Marseille L'Atrium et Marseille Le Patio)

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.

³Changement 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	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 (18,32%*)

1. Massy – Hélios
2. Courbevoie La Défense – Tour Prisma
3. Massy – Le Gaia
4. Schiltigheim – Espace Européen
5. Vistahermosa

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR (28%*)

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

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES* (6%*)

1. Pamplona, P.C Galaria – La Morea
2. Lille - 7 Nationale
3. Marseille – L’Atrium
4. Strasbourg – Le Mathis
5. DE – Bremen, Langemarckstraße 16

FOCUS PARIS PETITE COURONNE



Massy – Hélios



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Massy – Hélios

25 avenue Carnot – 91300 MASSY

Poids de l'actif dans le fonds : 3,14%

Typologie : Bureau

Surface : 16 004 m²

SCORE ESG INITIAL

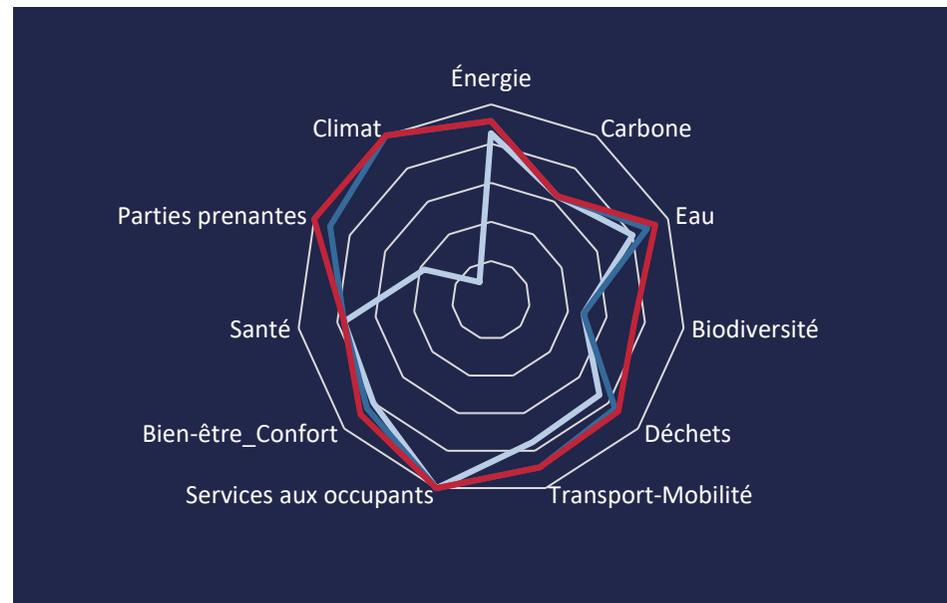
67,1

SCORE ESG ACTUEL

83,9

SCORE ESG CIBLE

88,2



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh _{ef} /m ² /an)	207
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	13
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	94%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	89/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	84/100
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 A VENIR

- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires (avec ou sans suivi d'un plan d'action).
- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Ajouter une clause de non-utilisation de produit phytosanitaire dans le contrat d'entretien des espaces verts et de respect de la biodiversité (cycle de floraison, période de nidification, etc.).

Courbevoie La Défense -Tour Prisma

SCORE ESG INITIAL

SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

54,7

67,8

75,4



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
CLASS »



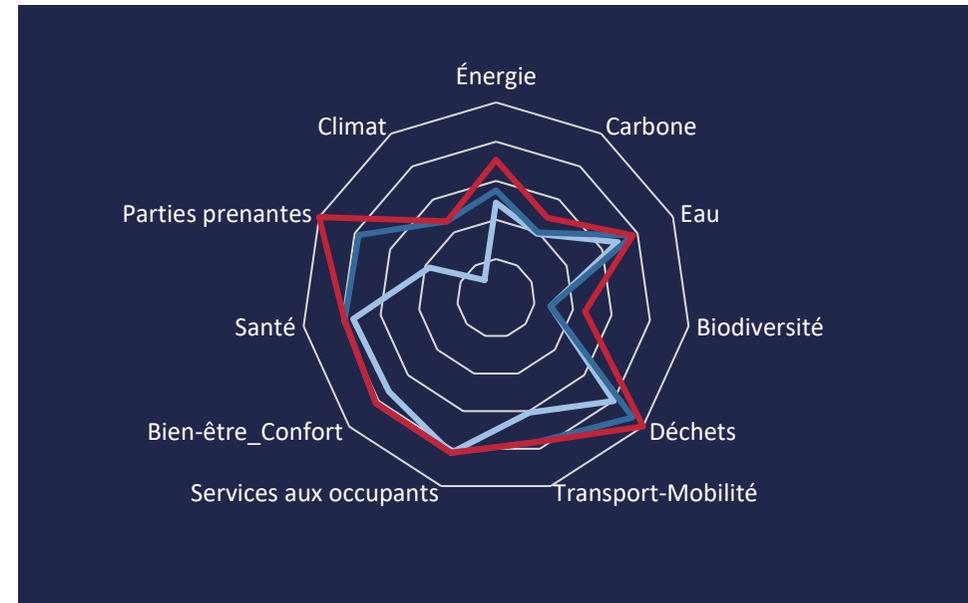
Courbevoie La Défense – Tour Prisma

4-6 avenue d'Alsace – 92400 COURBEVOIE

Poids de l'actif dans le fonds : 3,61%

Typologie : Bureau

Surface : 23 340 m²

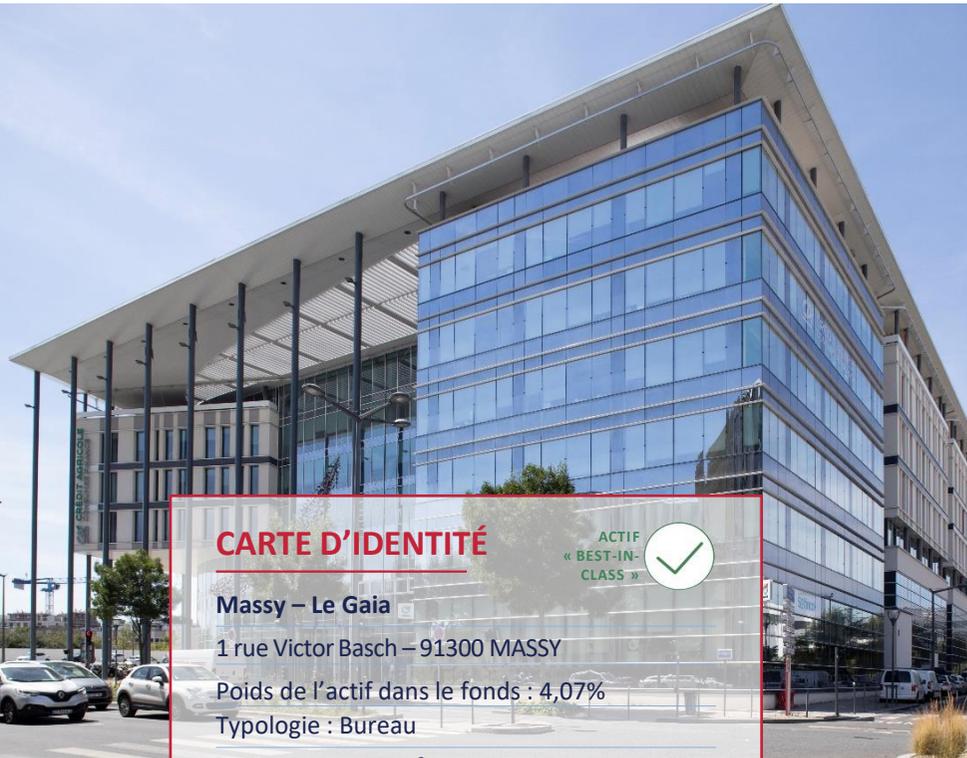


ACTIONS ESG A VENIR

- Souscrire à un contrat garanti d'origine.
- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires (avec ou sans suivi d'un plan d'action) .
- Améliorer les performances énergétiques.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	229
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	15
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	76/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	82/100
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%

Massy – Le Gaia



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Massy – Le Gaia
 1 rue Victor Basch – 91300 MASSY
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,07%
 Typologie : Bureau
 Surface : 36 162 m²

SCORE ESG INITIAL

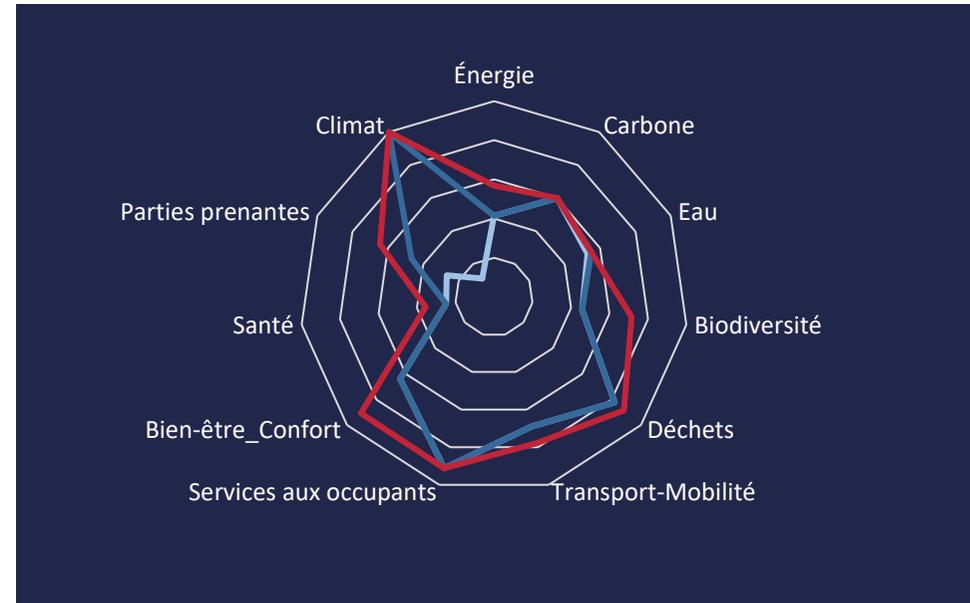
51,2

SCORE ESG ACTUEL

59,4

SCORE ESG CIBLE

71,3



ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser une étude de vulnérabilité face aux changements climatiques du bâtiment par un climatologue. Des préconisations devront être prescrites par le climatologue.
- Réaliser un DPE.
- Réaliser une enquête de satisfaction.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	192
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	14
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	92%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	69/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	64/100
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%

Schiltigheim – Espace Européen

SCORE ESG INITIAL

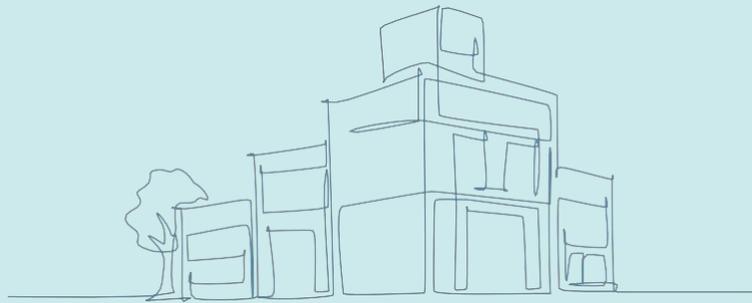
SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

47,0

53,6

63,8



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF
« BEST-IN-
CLASS »



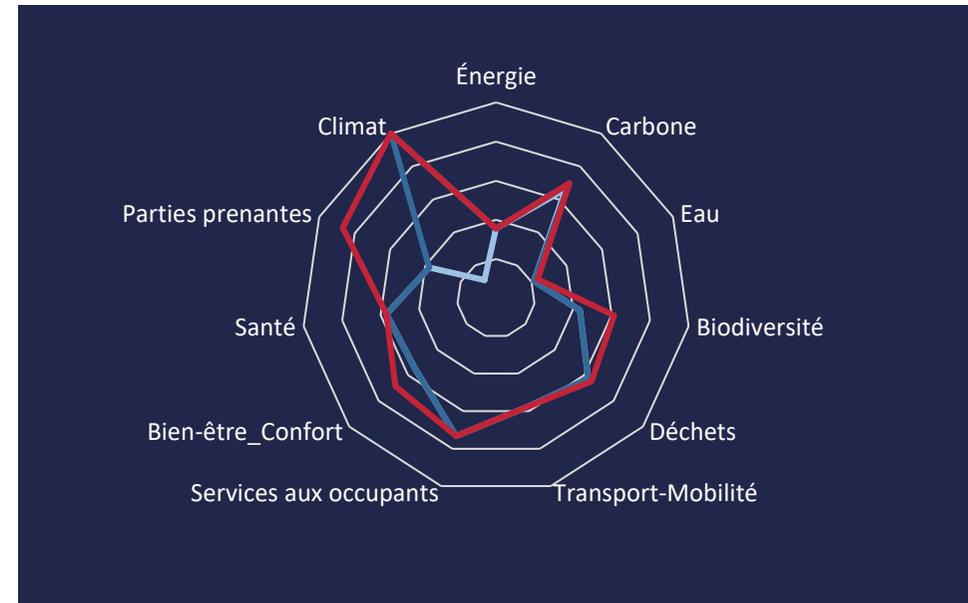
Schiltigheim – Espace Européen

14 avenue de l'Europe – 67300 SCHILTIGHEIM

Poids de l'actif dans le fonds : 1,03%

Typologie : Bureau

Surface : 1 671 m²



ACTIONS ESG A VENIR

- Réaliser une étude des aléas climatiques.
- Intégrer les clauses ESG dans les contrats des Property Managers.
- Organiser une réunion annuelle (comité vert) entre les locataires et le bailleur/gestionnaire pour échanger sur les sujets liés à l'énergie, l'eau, les déchets, la mobilité et le confort

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	142
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	9
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	74%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	55/100
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%

Vistahermosa



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

Vistahermosa
 Av. de Antonio Ramos Carratalà – 03015 ALICANTE
 Poids de l'actif dans le fonds : 6,47%
 Typologie : Commerce
 Surface : 33 763 m²

SCORE ESG INITIAL

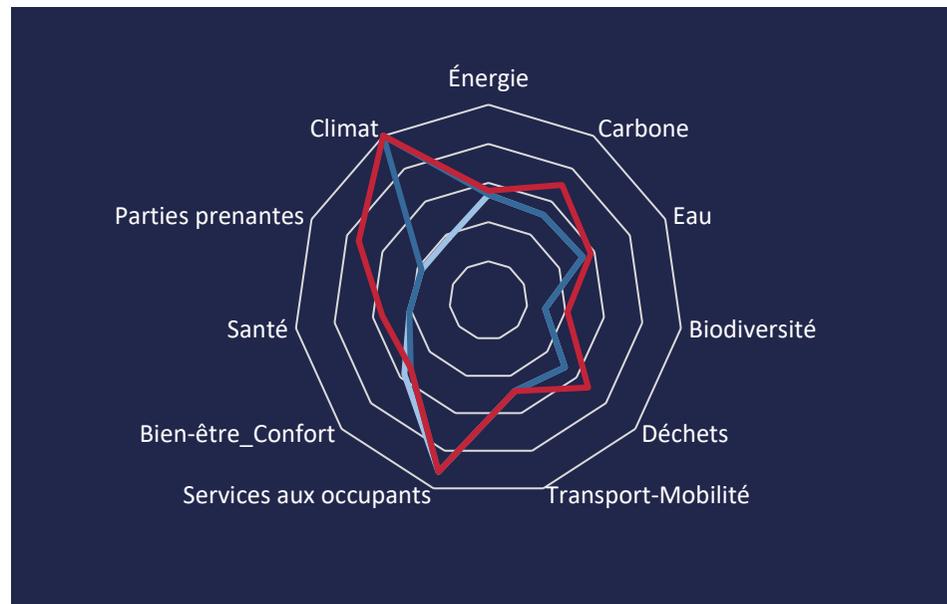
53,3

SCORE ESG ACTUEL

53,3

SCORE ESG CIBLE

63,2



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NR
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NR
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	48/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	53/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	7%
	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 A VENIR

- Système de récupération des eaux de pluie.
- Intégration des clauses ESG dans les contrats avec les Property Manager.
- Etude de la qualité de l'air.

Rivas Futura



CARTE D'IDENTITÉ

Rivas Futura
 C. Isaac Peral – 28521 Rivas-VACIAMADRID
 Poids de l'actif dans le fonds : 8,28%
 Typologie : Commerce
 Surface : 36 445 m²

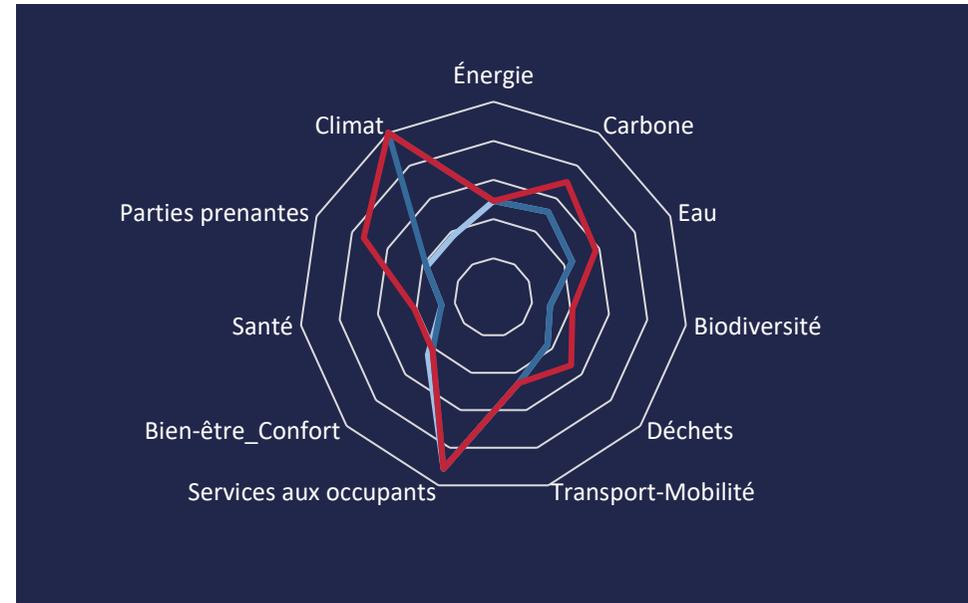
ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

48,5

48,5

58,7



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NR
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NR
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	46/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	41/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	0%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	8%
	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 A VENIR

- Etude qualité de l'air à lancer.
- Système de récupération des eaux de pluie.
- Intégration des clauses ESG dans les contrats avec les Property Manager.

DE- Hamburg, Frankenstrabe 18-20

SCORE ESG INITIAL

SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

43,1

44,7

56,3



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

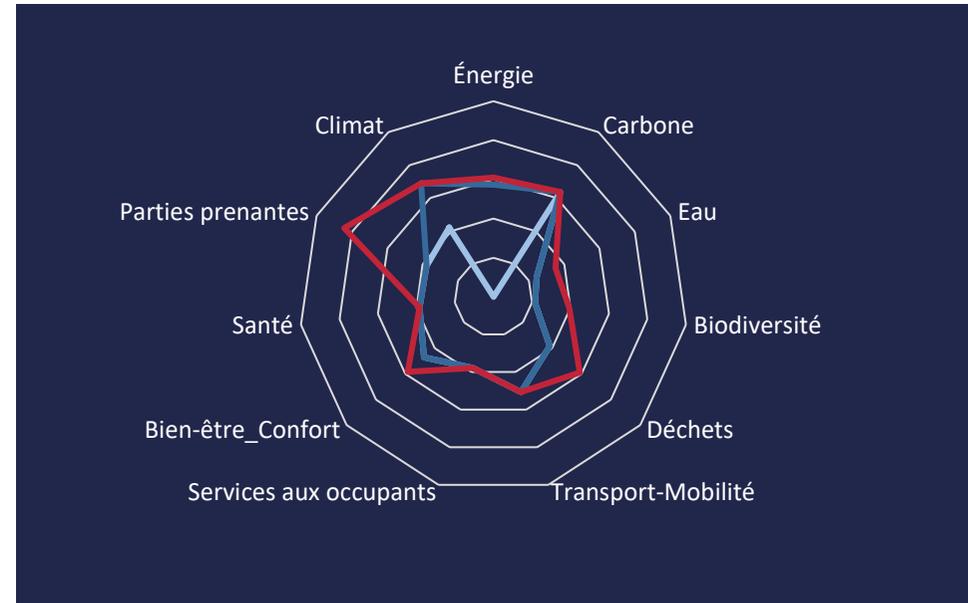
DE – hamburg, Frankenstrabe 18-20

Frankenstrabe 18-20 – 20097 HAMBURG

Poids de l'actif dans le fonds : 4,74%

Typologie : Bureaux

Surface : 18 094 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	158
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	50
	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 A VENIR

- ❑ Intégration des clauses ESG dans les contrats avec les Property Manager.
- ❑ Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- ❑ Effectuer un audit déchet annuel et tenir un registre détaillé des quantités totales de déchets générés par volume et taille.

Cologne - KolnCubus

SCORE ESG INITIAL

SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

48,9

51,1

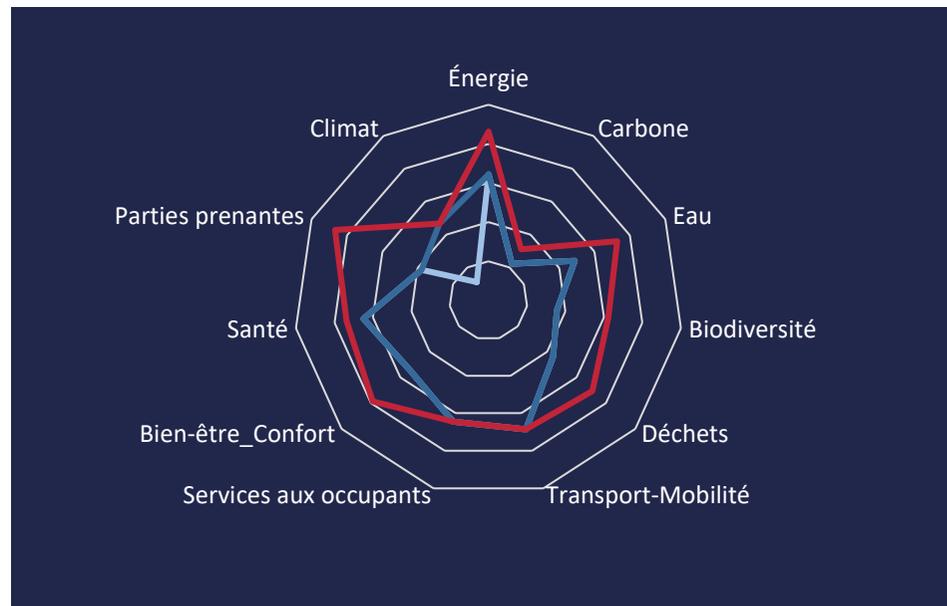
70,1



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Cologne - KolnCubus
 1 Erna – Scheffer-Strasse – 50667 COLOGNE
 Poids de l'actif dans le fonds : 4,38%
 Typologie : Bureaux
 Surface : 2 562 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	153
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	19
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	83%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	69/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	54/100
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 A VENIR

- Remplacer les équipements sanitaires par des équipements hydro-économes.
- Réaliser des enquêtes de satisfaction à destination des locataires (avec ou sans suivi d'un plan d'action).
- Souscrire à un contrat garanti d'origine.

Pamplona, P.C Galeria – La Morea

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

23,1

28,5

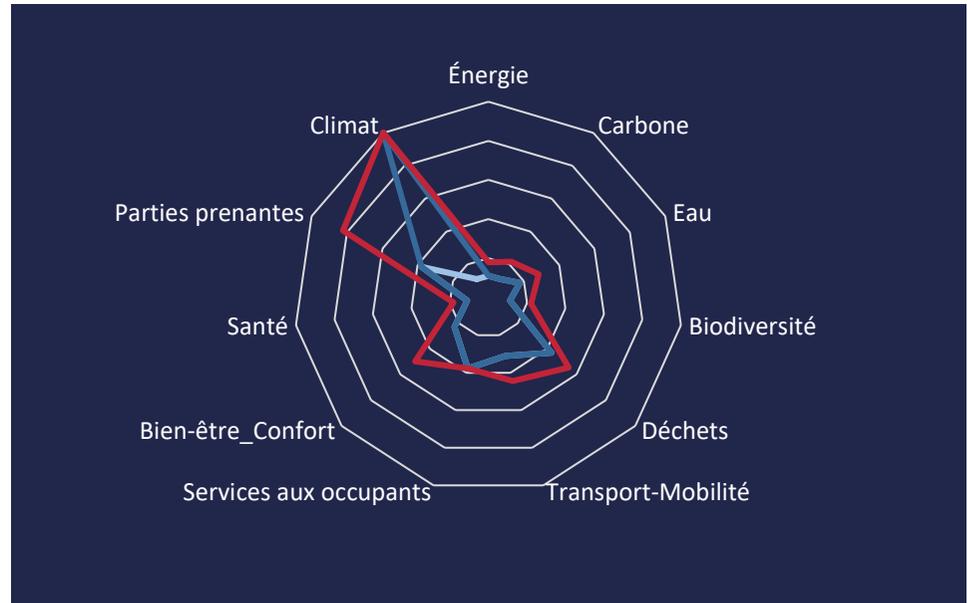
43,9



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Pamplona, P.C Galeria – La Morea
 Parque Commercial Galaria – La Morea – 31191 CORDOVILLA
 Poids de l'actif dans le fonds : 3,31%
 Typologie : Commerce
 Surface : 4 108 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NR
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NR
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	31/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	23/100
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 REALISÉES

- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Réaliser un audit résilience.

ACTIONS ESG A VENIR

- Carbone : Si l'actif le permet, mettre en place une production d'ENR (en toiture par exemple).
- Santé : Réaliser un entretien complet des installations d'assainissement et aération.

Lille – 7 Nationale



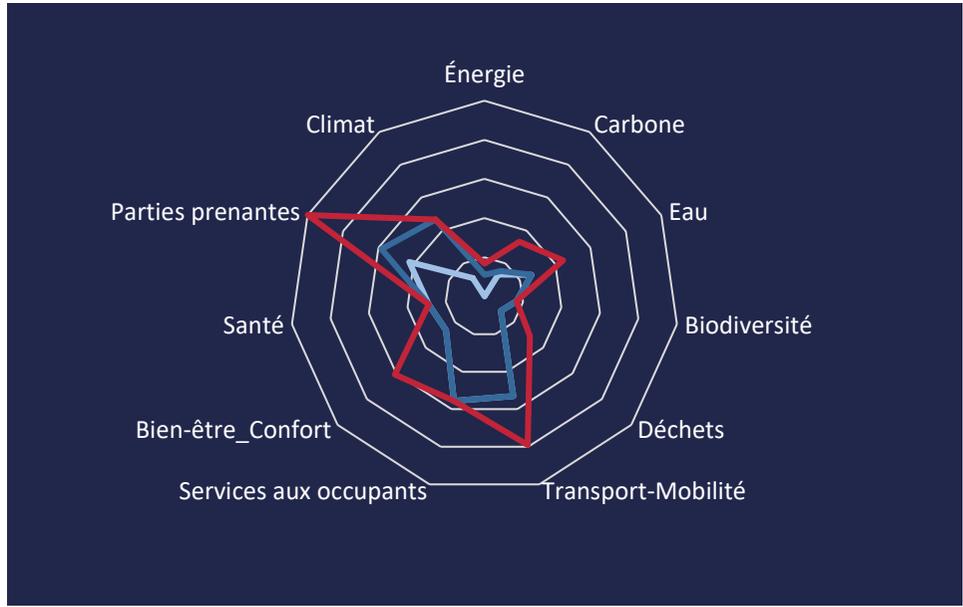
CARTE D'IDENTITÉ

Lille – 7 Nationale
 7 rue Nationale – 59800 LILLE
 Poids de l'actif dans le fonds : 1,1%
 Typologie : Commerce
 Surface : 377 m²

ACTIF
« BEST-IN-PROGRESS »

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

28,2 33,4 50,9



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	163
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	17
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	26/100
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 REALISÉES

- Réaliser une étude des aléas climatiques.
- Réaliser une enquête périodique sur l'engagement des Property Managers.

ACTIONS ESG A VENIR

- Connecter le site à Deepki : faire signer des mandats aux locataires.
- Diffuser une enquête de satisfaction aux locataires abordant les thématiques du confort acoustique, confort visuel ou le confort thermique avec des résultats satisfaisants. Résultats et plans d'actions communiqués à l'ensemble des occupants.

Marseille – L’Atrium



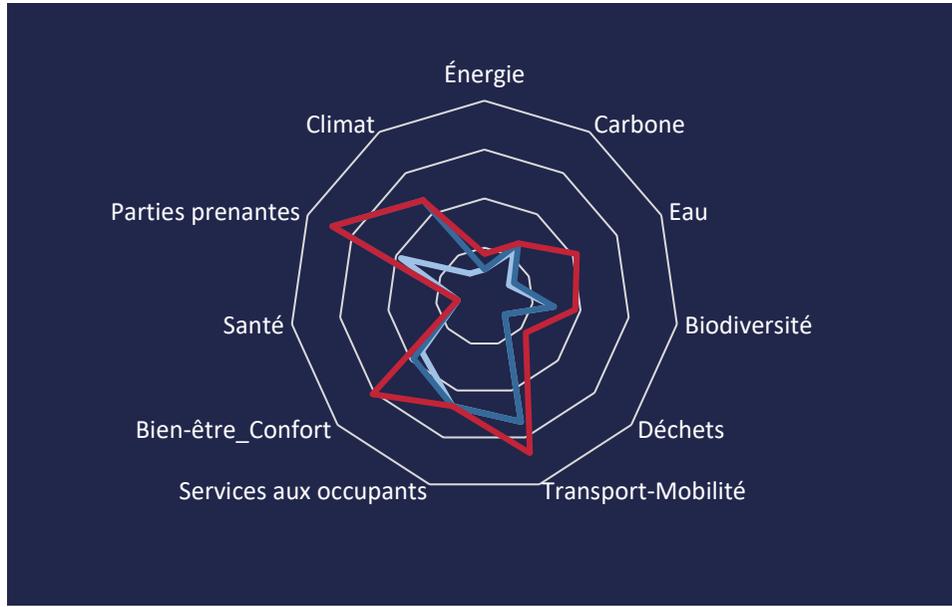
CARTE D’IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Marseille – L’Atrium
 101/105 boulevard de Paris – 13002 MARSEILLE
 Poids de l’actif dans le fonds : 0,44%
 Typologie : Commerce
 Surface : 490 m²

SCORE ESG INITIAL SCORE ESG ACTUEL SCORE ESG CIBLE

27,8 35,3 43,4



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	NR
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	NR
	Indicateur Disclosure : taux d’artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	53/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	39/100
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 REALISÉES

- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Réaliser une analyse des risques climatiques.

ACTIONS ESG A VENIR

- Remplacer les équipements sanitaires par des équipements hydro-économes selon le niveau de la Taxonomie Européenne.
- Réaliser une étude de satisfaction auprès des occupants abordant les thématiques du confort acoustique, visuel et/ou thermique.

Strasbourg – Le Mathis

SCORE ESG INITIAL

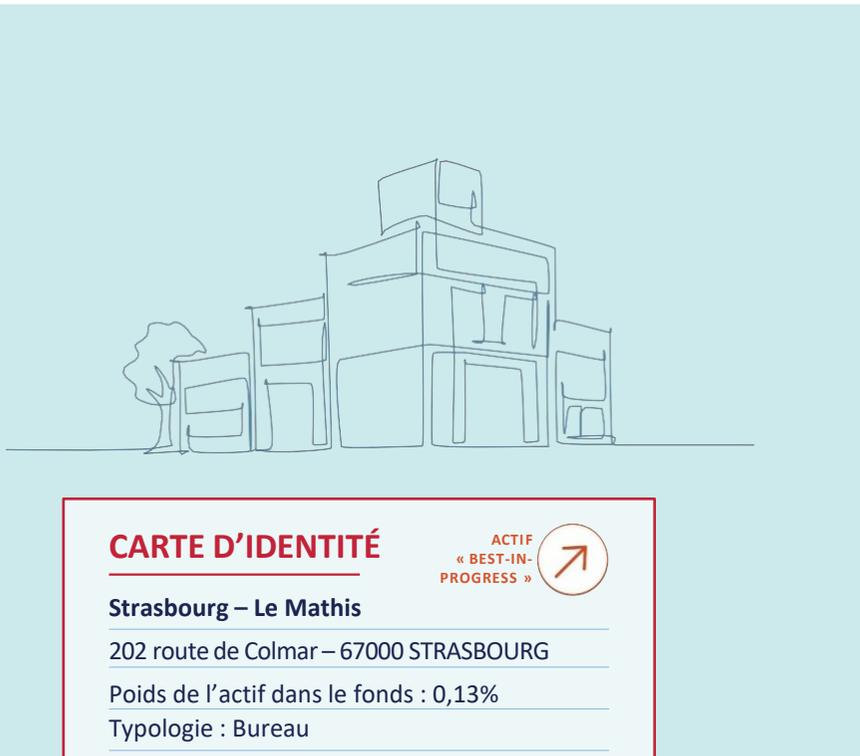
SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

33,1

35,5

54,3



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

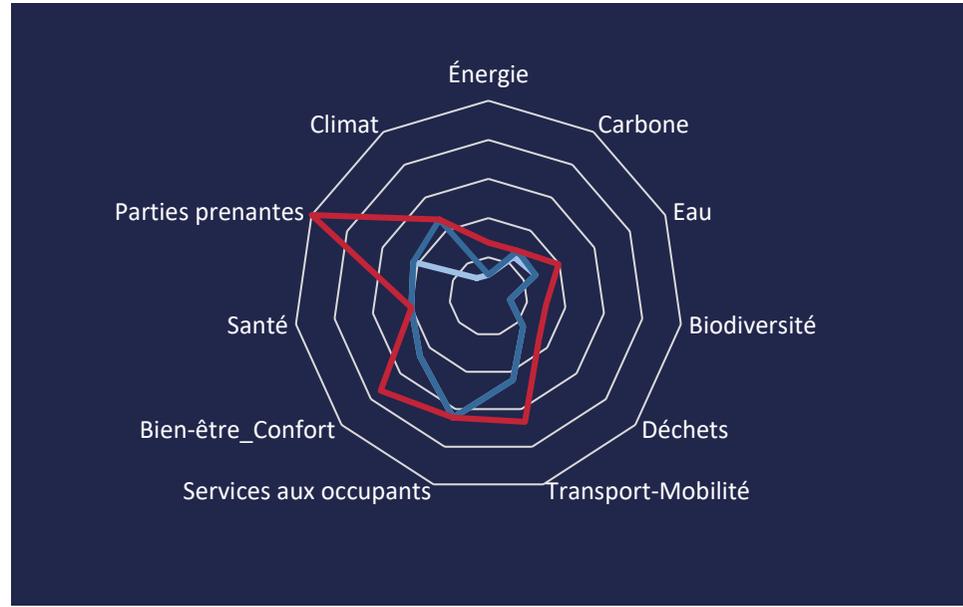
Strasbourg – Le Mathis

202 route de Colmar – 67000 STRASBOURG

Poids de l'actif dans le fonds : 0,13%

Typologie : Bureau

Surface : 258 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	144
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	19
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	44/100
	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 REALISÉES

- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Réaliser une analyse des risques climatiques.

ACTIONS ESG A VENIR

- Organiser une réunion annuelle bailleur/preneur traitant des thématiques ESG.
- Sensibiliser les locataires afin qu'ils mettent en place une politique RSE intégrant les engagements sur les thématiques suivantes : carbone, eau, énergie, transports, déchets, bien-être et biodiversité.

De – Bremen Langemarckstrabe 16

SCORE ESG INITIAL

SCORE ESG ACTUEL

SCORE ESG CIBLE

34,3

36,4

58,4



CARTE D'IDENTITÉ

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

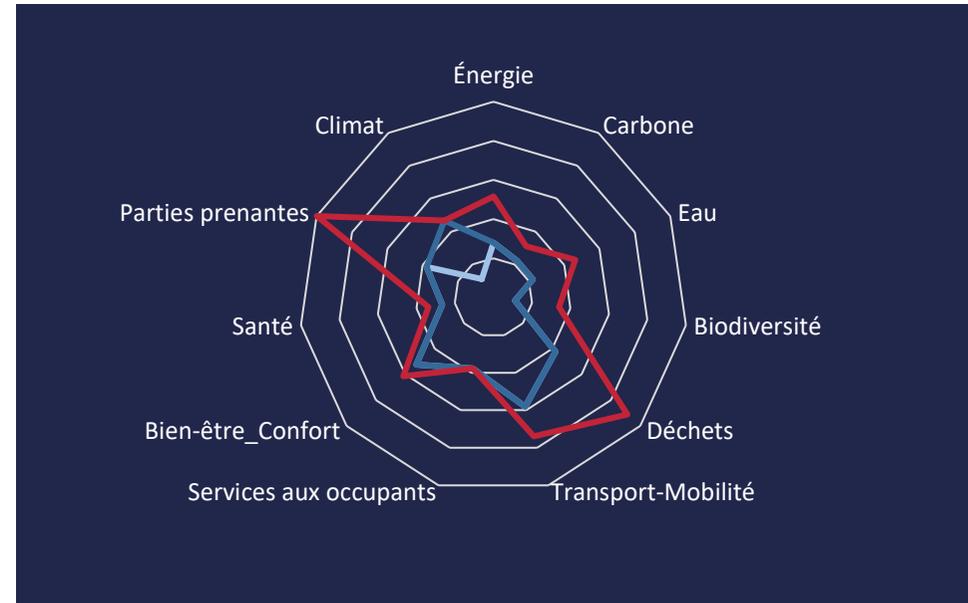
DE – Bremen, Langemarckstrabe 16

Langemarckstrabe 8 – 28199 BREME

Poids de l'actif dans le fonds : 1,03%

Typologie : Bureau

Surface : 1 382 m²



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m ² /an)	217
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO ₂ eq/m ² /an)	57
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	58/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	52/100
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 A VENIR

- Réaliser une étude des aléas climatiques par un climatologue.
- Organiser une réunion annuelle bailleur/preneur traitant des thématiques ESG.
- Parties prenantes : Réaliser des campagnes de formations et de suivi auprès des PM sur l'intégration des enjeux ESG dans leurs missions.

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	10 rue des Frères Peugeot 31130 BALMA	1996	France	Industriel	816	34	51	50
↗	11 rue Jacob Meyer 67000 STRASBOURG	1996	France	Bureau	1 932	38	57	50
↗	22 rue Nieupart 92150 SURESNES	1996	France	Bureaux	923	35	52	50
↗	97 cours Gambetta 69003 LYON	1996	France	Bureau	1 103	38	50	50
↗	5 rue Paul-Louis Courier 35000 RENNES	1996	France	Autre	0	51	53	50
↗	5 rue de l'hôtellerie 44470 CARQUEFOU	1996	France	Bureau	1 236	43	68	50
↗	202 route de Colmar 67000 STRASBOURG	1996	France	Bureau	258	33	55	50
↗	165 avenue du Bois de la Pie 95700 ROISSY-EN-FRANCE	1996	France	Bureau	1 530	38	57	50
↗	63 rue de l'Est 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	1996	France	Bureau	755	37	58	50
↗	1 rue Gresset 44000 NANTES	1996	France	Commerce	287	38	53	50
↗	7 boulevard Louis XIV 59800 LILLE	1996	France	Bureau	1 963	34	51	50
↗	7 rue Nationale 59800 LILLE	1996	France	Commerce	377	29	52	50
↗	5 rue de l'hôtellerie 44470 CARQUEFOU	1996	France	Bureau	717	38	63	50
↗	23 avenue Champollion 31000 TOULOUSE	1996	France	Bureau	1 960	33	56	50

ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

	ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
↗	5 rue l'Hôtellerie	1996	France	Bureau	874	40	66	50
↗	400 avenue de Roumanille	1999	France	Bureau	1 637	34	54	50
↗	50/54 boulevard de l'Embouchure	1999	France	Autre	0	32	33	50
↗	50/54 boulevard de l'Embouchure Bât D	1999	France	Bureau	2 194	37	60	50
↗	10 impasse des Jades	2000	France	Bureau	749	36	59	50
↗	12 rue Michel Labrousse	2000	France	Bureau	671	32	51	50
↗	1330 av Jean Guilibert de la Lauzière	2001	France	Bureau	1 169	40	54	50
↗	1330 av Jean Guilibert de la Lauzière	2001	France	Bureau	981	42	54	50
↗	97 cours Gambetta	2004	France	Autre	0	27	29	50
↗	12 rue Michel Labrousse Bât 4	2004	France	Bureau	1 201	38	58	50
↗	2 place Berthe Morisot	2004	France	Bureau	1 010	32	52	50
↗	1 chemin Jean-Marie Vianney	2004	France	Bureau	3 082	33	55	50
↗	20 allée du Château Blanc	2005	France	Bureau	2 601	39	61	50
↗	4 place Berthe Morisot	2005	France	Bureau	1 205	35	54	50
↗	1-3 rue Mère Teresa	2005	France	Bureau	2 246	37	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 AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
7 rue de Vaucanson Bât C	2005	France	Industriel	4 352	36	51	50
7 rue de Vaucanson Bât D	2005	France	Industriel	3 398	33	50	50
75 rue des Français Libres	2005	France	Bureau	4 097	43	65	50
14 rue Heloïse	2005	France	Bureau	1 162	36	52	50
6 place Berthe Morisot	2006	France	Bureau	1 898	36	54	50
20 rue de La Villette	2006	France	Bureau	12 318	30	44	50
31/35 rue Gambetta	2006	France	Bureau	1 812	43	65	50
1 rue de la Haye	2006	France	Bureau	1 171	35	58	50
1 allée d'Helsinki	2006	France	Bureau	1 338	37	57	50
75 rue Saint-Jean Bât ELCA	2007	France	Bureau	2 931	30	39	50
16 traverse de Buzine Bât B1	2008	France	Bureau	1 100	33	40	50
14 avenue de l'Europe	2009	France	Bureau	1 671	48	60	50
6 allée Pierre Gilles de Gennes	2010	France	Bureau	817	34	51	50
3 allée Pierre Gilles de Gennes	2010	France	Bureau	2 100	33	52	50
163 quai du Docteur Dervaux	2010	France	Bureau	5 645	44	59	50



ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
1 place Ravezies	2011	France	Bureau	4 588	40	52	50
183 avenue Henri Becquerel	2012	France	Bureau	2 416	38	47	50
3 chemin des Daturas	2013	France	Bureau	4 014	41	54	50
101/105 boulevard de Paris	2013	France	Commerce	490	28	39	50
19/21 rue Mires	2013	France	Commerce	449	40	50	50
rue du Pont à l'Anglais	2014	France	Commerce	4 437	35	52	50
9/11 allée des Pierres Mayettes	2014	France	Bureau	3 407	39	62	50
Bât E - Park Plaza II	2015	France	Bureau	1 453	42	63	50
Bât D - Park Plaza II	2015	France	Bureau	1 453	37	58	50
18/20 La Canebière	2016	France	Bureau	2 546	40	55	50
12 rue du Petit Paris	2017	France	Commerce	2 155	37	61	50
Parque Commercial Galaria - La Morea	2018	Espagne	Commerce	4 108	23	41	50
4-6 avenue d'Alsace	2018	France	Bureau	23 340	55	75	50
1 rue Victor Basch	2019	France	Bureau	36 162	51	67	50
25 avenue Carnot	2019	France	Bureau	16 004	67	86	50



ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS »

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

Inventaire des actifs de AEW OPPORTUNITES EUROPE

ACTIFS - INVENTAIRE AU 31/03/2024		ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPLOGIE	SURFACE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS	
		1 Erna-Scheffler-Strasse	2021	Allemagne	Bureau	2 562	49	70	50
		Langemarckstraße 8	2021	Allemagne	Bureau	1 382	34	58	50
		Mevisenstraße 1	2022	Allemagne	Bureau	1 778	48	61	50
		Frankenstraße 18-20	2023	Allemagne	Bureau	18 094	43	56	50
		Av. de Antonio Ramos Carratalá, 56-60	2023	Espagne	Commerce	33 763	50	61	50
		C. Isaac Peral	2023	Espagne	Commerce	36 445	45	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 » 

Glossaire



BEST-IN-CLASS

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



BEST-IN-PROGRESS

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

ESG

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

ISR

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

KGCO2EQ

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

KWHEF

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

AEW OPPORTUNITES EUROPE

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

Siège social :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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



SAS au capital de 2 328 510 €

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

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

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



Tél. : 01 78 40 33 03



service-clients@eu.aew.com



www.aew.com/eu