



RAPPORT ANNUEL 2021

ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT

NA | EU | AP

Image © Axel Schmies

This document is intended exclusively for professional clients.

RAPPORT ANNUEL 2021

1. DÉMARCHE GÉNÉRALE D'AEW

Ce rapport porte sur le périmètre des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés par AEW. Il ne s'applique pas à l'activité de gestion de fonds de dettes. AEW a formalisé une politique Investissement Socialement Responsable (ISR) en 2011 en complétant les critères environnementaux des critères additionnels suivants :

- sociaux :
- charte managériale
- politique en faveur de la diversité
- politique de développement des compétences ...
- de gouvernance
- code de déontologie
- politique de lutte contre le blanchiment et la corruption
- organe de contrôle des risques et de la conformité indépendante, ...

Cette politique ISR a été enrichie en 2018 pour l'adapter aux engagements internationaux figurant dans l'accord de Paris de décembre 2015 de maintien du réchauffement climatique à 1,5°C. La politique ISR d'AEW se décline sur les 3 piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance :

Sur le pilier environnemental :

- Réduire l'impact négatif de nos activités sur l'environnement (par exemples en surveillant les émissions de GES des bureaux d'AEW, en encourageant l'utilisation des transports publics, en réduisant la consommation d'énergie, de papier, d'eau et la production de déchets des bureaux d'AEW)
- Proposer un plan à long terme pour réduire la consommation de ressources non renouvelables dans les bâtiments gérés en déterminant des objectifs spécifiques au niveau des fonds ou des actifs, selon les attentes des investisseurs ;
- Proposer aux investisseurs des plans d'actions spécifiques pour adapter leur portefeuille aux risques et opportunités liés au changement climatique ;
- Mettre en œuvre des systèmes de production d'énergie renouvelable, le cas échéant ;
- Évaluer et anticiper les risques pour l'Environnement ;
- Prendre en compte des critères ESG lors de la sélection, la gestion et le développement des actifs.

Sur le pilier social :

- Identifier et prendre en compte les intérêts de nos parties prenantes, qu'il s'agisse de clients, de locataires, de fournisseurs, de salariés ou de toute autre personne avec laquelle AEW interagit ;
- Respecter les droits de l'homme ;
- Respecter la diversité et l'égalité ;

- Reconnaître l'importance et contribuer à la santé, à la sécurité, au bien-être et au développement de nos employés ;
- Reconnaître l'importance et contribuer à la santé, à la sécurité, au bien-être et au développement de nos prestataires ;
- AEW Europe s'est engagée à soutenir un certain nombre d'organisations humanitaires et a mis en place un comité caritatif et social à travers lequel des initiatives humanitaires appropriées sont sélectionnées et soutenues.

Sur le pilier gouvernance :

- Mettre en place et respecter un code de déontologie et afficher des comportements éthiques en tant qu'employeur et société leader du placement immobilier ;
- Respecter les meilleures pratiques internationales telles que les Principes pour l'investissement responsable (PRI) ou le Bribery Act, et surveiller régulièrement la conformité de l'organisation avec les meilleures pratiques ;
- Promouvoir une culture ISR au sein de l'organisation en veillant à ce que la responsabilité soit pilotée au plus haut niveau de l'entreprise et qu'un comité ISR dédié soit en place ;
- Reporter et communiquer sur les enjeux ISR aux investisseurs, le cas échéant ;
- Surveiller et évaluer la mise en œuvre de notre politique ISR au moyen d'audits et enquêtes externes, tels que les PRI et le questionnaire GRESB ;
- Lors de la désignation des prestataires de services, y compris les administrateurs de biens, entreprendre un processus de sélection approfondi qui garantit le respect de notre politique ISR ;
- Garantir le respect des exigences et attentes de nos investisseurs en anticipant, en gérant et en proposant des solutions innovantes pour satisfaire nos exigences légales dans tous les domaines de l'ISR.

Les adhésions d'AEW à des chartes en matière d'investissement socialement responsable sont les suivantes :

1. Les 6 Principes des UNPRI (United Nations Principle for Responsible Investment)
2. La Charte Pelletier en faveur des économies d'énergie dans le bâtiment
3. La charte d'engagement Circolab pour l'économie circulaire dans l'immobilier

1- AEW a adhéré aux Principles for Responsible Investment (PRI) en 2009. Les PRI sont une initiative d'investisseurs internationaux datant de 2006, soutenue par les Nations Unies.

Notre classement 2020 à l'évaluation des UNPRI est A+ pour la gouvernance et A pour le portefeuille.

2- AEW est membre fondateur et présidente de l'association Circolab qui vise à promouvoir l'économie circulaire dans l'immobilier et notamment le réemploi des matériaux en fin de vie. Pour cela elle a signé la charte d'engagement de l'association et a donc pris les engagements figurant en annexe

3- AEW est également membre des organisations supplémentaires suivantes :

- IIGCC (Institutional Investors Group on Climate Change),
- OID (Observatoire de l'immobilier durable),

- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- AFILOG

AEW a également 2 fonds sous gestion ayant obtenu le label ISR en juillet 2021. En 2021 7 fonds ont participé à l'évaluation GRESB (Global real Estate Sustainability Benchmark), 2 fonds ont obtenu au moins 4 étoiles sur 5 et l'un d'entre eux a été classé premier de sa catégorie en Europe.

L'engagement ISR d'AEW donne lieu à un contrôle régulier et à un reporting sous de multiples formes et à différents niveaux. La liste des reporting produits est détaillée ci-dessous :

- Reporting annuel : du groupe AEW sous la forme d'un rapport développement durable de la société, sous forme de participation à des enquêtes internationale telles que la PRI pour les fonds et mandats par la participation à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- Reporting trimestriel aux actionnaires pour la société AEW en Europe
- Reporting périodique pour des fonds ou mandats spécifiques selon un format préétabli

Sur le site internet d'AEW, sont disponibles les politiques suivantes : Principaux Impacts Négatifs, politique de durabilité et politique de rémunération.

Plusieurs conférences à destination des investisseurs sur le risque climat ont été réalisées en France en 2021.

Liste des fonds article 8 : OPCI Résidys, OPCI ULLIS, OPCI Eurocore, OPCI Logistis, OPCI LBP Actifimmo, OPCI AEP247, OPCI AEW IMCOM1, FAI Assurimmeubl et FIA CIMO et OPCI NAMI Investment et FIA Fructifoncier, OPCI Franceurope Immo ISR, OPCI Immodiversification ISR et SCPI ADA.

Encours de ces fonds à fin 2021 : 9,1 milliards, représentant 46% des actifs gérés (en NAV).

Aucun fonds n'a à ce jour été classé article 9.

2. DÉMARCHE GÉNÉRALE D'AEW

A - Ressources financières et humaines

Les ressources financières sont celles des fonds respectifs pour les actions sur les immeubles et celles de la société de gestion pour les actions corporate.

L'ISR est organisé autour de 2 équipes expérimentées et d'un comité. Ils interviennent dans des domaines spécifiques et travaillent en étroite collaboration.

La Direction de l'ISR (4 personnes) intervient sur les aspects stratégiques. Cette équipe est rattachée à la Directrice de la Gestion Financière des fonds et de l'ISR. Cette équipe met en place la politique ISR, contrôle le respect des engagements ESG des Fonds, réalise les reportings ESG auprès des clients. Elle est au plus près des innovations afin d'être force de proposition. Elle assure la formation des équipes.

Le Directeur de l'ISR a 25 ans d'expérience en immobilier dont 12 spécifiquement en ISR. Il est président de la commission ISR de l'ASPIM, président de l'association CIRCOLAB qui promeut l'économie circulaire, membre du collège développement durable de la RICS, membre du comité de pilotage du label ISR immobilier, enseignant aux masters construction durable de l'ESTP et des Ponts et Chaussées.

Les chefs de projet de l'équipe ISR ont entre 2 et 5 ans d'expérience et ont un niveau bac plus 5 en ISR, ou construction durable.

Le Directeur de l'ISR pilote le comité ISR, dont le président est le Président d'AEW.

Le pôle développement durable (4 personnes) intervient sur les aspects opérationnels. Il est rattaché à la Direction de l'asset management. Il réalise l'ensemble des études techniques en lien avec le développement durable, suit les travaux réalisés visant à améliorer la qualité des immeubles, met en place les stratégies proposées par le gérant en concertation avec le directeur de l'ISR (par exemple végétalisation, mise en place de panneaux photovoltaïques, réemploi des matériaux ...)

Le responsable du pôle développement durable a 18 années d'expérience en environnement dont 6 en développement durable.

L'ISR chez AEW passe par la formation des équipes, formations réalisées en interne par le Directeur de l'ISR ou par des intervenants extérieurs. En 2019, 2020 et 2021, toutes les équipes d'asset management, techniques, d'investissement et les gérants de fonds ont reçu au moins une formation. Les sujets abordés sont par exemple l'ISR, les certifications environnementales, l'amiante, le réemploi, l'efficacité énergétique, le photovoltaïque, l'adaptation des gestions au risques climatiques...

Le Directeur de l'ISR d'AEW est aussi professeur au mastère Construction Durable de l'école des Ponts et Chaussées, il intervient sur la finance durable, l'ISR et l'économie circulaire. Il a rédigé plusieurs articles pour Le Moniteur, l'IEIF, intervient régulièrement lors de conférences sur l'économie circulaire, l'ISR, l'immobilier durable.

Les engagements ISR d'AEW se concrétisent par des procédures pour chaque fonction de l'entreprise : la direction des fonds, de l'investissement, la gestion d'actif, la direction technique et les property managers.

Le contrôle du respect de ces procédures est assuré par :

- les asset managers pour les property managers,
- les managers concernés pour les équipes internes,
- le gérant du fonds pour toutes les équipes internes,
- et en dernier lieu par notre direction de la compliance.

L'organisation de l'ISR chez AEW est stratégique, opérationnelle et transverse. Les équipes de Fund management et d'Asset Management sont également en charge du déploiement et de la mise en œuvre des plans d'action. Ils représentent 135 personnes en France.

Les pourcentages des effectifs dédiés à temps plein à l'ESG par rapport aux effectifs en France sont de 2,2% et pour toutes les équipes intervenantes dans l'ESG le pourcentage est de 42,7%.

B- Les outils techniques et informatiques

Des outils informatiques spécifiques ont été développés pour assurer la traçabilité et la formalisation de différents processus qui sont les suivants en matière ESG :

- Systèmes de comptage à télérelevé mis en œuvre par des sociétés spécialisées pour suivre les consommations énergétiques, d'eau et les émissions carbone et les réduire.
- Plateforme web qui permet de visualiser les consommations, d'exploiter les informations collectées et de piloter la mise en œuvre des plans de réduction des consommations énergie et eau.
- Recours à une société informatique pour le pilotage de la conformité HSE et le suivi des plans d'amélioration ESG, et tout ce qui relève du management des données de l'immeuble et le reporting des property managers

Outils externes utilisés par nos prestataires tels que logiciels de simulations thermiques, de calcul d'analyse de cycle de vie, de mesure de la luminosité, de thermographie infrarouge (pour la qualité de l'isolation thermique), de mesure acoustique, de mesures de la qualité de l'air intérieur (CO2, température, hygrométrie...)

AEW a développé différents audits métiers dédiés, détaillés ci-dessous :

- Audit résilience, permettant d'évaluer la vulnérabilité d'un immeuble aux risques climatiques prévisionnels et de renforcer sa résilience.
- Diagnostic réemploi, développé avec le CSTB, il permet d'identifier le gisement de matériaux valorisable dans un immeuble lors des démolitions/curages
- Outils Circolab, guides et méthodologies développés par l'association pour optimiser la valorisation des matériaux
- Indicateurs ESG du réemploi développé notamment avec le CSTB, permettant d'objectiver les bénéfices du réemploi en termes de CO2, économie d'énergie, économie de matières premières, pollutions évitées...
- Evaluation de l'engagement ESG des prestataires à l'aide d'un questionnaire développé par une société de conseil spécialisée,
- Audit HSE, développé avec un bureau de contrôle permettant d'évaluer la conformité réglementaire par rapport à toutes les réglementations HSE applicables à l'immeuble.
- GRECO, méthodologie globale incluant un modèle d'audit énergétique, une plateforme collaborative internet et un moteur de calcul permettant d'optimiser financièrement des scénarios de rénovation énergétiques patrimoniaux.
- Audit ESG intégrant les indicateurs carbone, énergie, eau, transport, bien être, qualité de l'air, biodiversité, santé.
- Enquêtes de satisfaction développées avec des consultants spécialisés pour évaluer le niveau de satisfaction des locataires.

AEW fait également appel à des Prestataires externes spécialisés en ISR, énergie, carbone, biodiversité, énergies renouvelables qui ont été référencés au préalable selon un processus très strict.

Les budgets consacrés aux données (production et hébergement) environnementales, sociales et de qualité de gouvernance étaient en 2021 de 4,1 millions d'euros.

L'ISR chez AEW passe par l'innovation :

En 2019 a été lancé en interne un projet intitulé Innov 2019 qui a pour but d'implémenter des systèmes innovants sur 8 thématiques sur une liste de 37 immeubles tests. Ces thématiques sont la biodiversité, le réemploi, les bornes de recharge des véhicules électriques, la santé et le bien-être, la valorisation des vacances structurelles, notamment préalablement à des gros travaux de rénovation, les énergies renouvelables, les déchets, le gaspillage alimentaire, la résilience au changement climatique. A terme, ces tests permettent de déployer sur le portefeuille géré des solutions techniques et des prestataires éprouvés.

Le Directeur de l'ISR d'AEW est membre de plusieurs jurys de l'innovation durant l'année. AEW a remporté un deuxième prix de l'innovation décerné par la Caisse des dépôts sur son projet GRECO de rénovation énergétique de portefeuilles immobiliers.

3. Démarches de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance d'AEW

Les membres du comité de direction d'AEW ont reçu des formations au sujet de l'ESG en 2021, notamment photovoltaïque, dérèglement climatique, adaptation, décret tertiaire. La Directrice de la gestion financière des fonds et de l'ISR est membre du comité de direction France, et membre de la commission ISR de l'ASPIM.

Le Comité ISR présidé par le Président d'AEW est également composé des autres entités AEW en Europe, Italie, Allemagne, Grande Bretagne, et de représentants des différents métiers d'AEW (Directrice Juridique, Directeur de l'Asset management, Directeurs de pays, Directrice de la Gestion Financière et de l'ISR, Directeur de l'ISR).

Le Comité ISR qui se réunit au moins tous les deux mois, s'assure du respect de la politique ISR d'AEW, coordonne les actions et projets ISR au niveau européen.

L'engagement ISR d'AEW donne lieu à un contrôle régulier et à un reporting sous de multiples formes et à différents niveaux. La liste des reporting produits est détaillée ci-dessous :

- Reporting annuel :
 - du groupe AEW sous la forme d'un rapport développement durable
 - de la société, sous forme de participation à des enquêtes internationale telles que la PRI
 - pour les fonds et mandats par la participation à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- Reporting trimestriel aux actionnaires pour la société AEW en Europe
- Reporting périodique pour des fonds ou mandats spécifiques selon un format préétabli

L'organe de surveillance d'AEW est le conseil d'administration d'AEW Europe SA. Il n'y a pas de critères ESG intégrés au règlement intérieur du conseil d'administration d'AEW Europe SA.

La politique de rémunération est cohérente avec les objectifs ESG de la société de gestion puisque depuis janvier 2021 tous les collaborateurs ont des objectifs ESG adaptés, en ce compris les membres du comité de direction, à leur responsabilité dans leurs objectifs annuels. Les résultats individuels obtenus impactent la rémunération variable.

Des critères spécifiques intégrant les risques en matière de durabilité, i.e. les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance, sont définis pour l'ensemble des collaborateurs des équipes de gestion comme l'indique la politique de rémunération.

Cette dernière prend en compte le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Conformément à l'article L533-22-2-4 du Code monétaire et financier issue de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021 - art. 17 (V) AEW a défini un objectif de représentation équilibré des hommes et des femmes.

Ainsi, AEW a pour objectif de recruter ou promouvoir afin d'atteindre 30 % de femmes au moins d'ici 2027 et 40 % d'ici 2030 à des postes de direction, y compris opérationnels et stratégiques, ainsi que dans les Comités d'Investissements, Comités Exécutifs et les Comités de Direction. Cet objectif est en ligne avec les engagements pris par AEW lors de la signature le 9 décembre 2021 de la charte du Cercle des femmes de l'immobilier en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier.

4. Stratégie d'engagement d'AEW auprès des parties prenantes clés

AEW investit dans des immeubles et à ce titre déploie une stratégie d'engagement non pas vis-à-vis des émetteurs mais vis-à-vis des parties prenantes qui interviennent sur les immeubles gérés. Les principales parties prenantes sont les property managers, les locataires, et les entreprises de travaux.

AEW gère directement les immeubles avec une externalisation du property management (PM).

La société a développé une politique ISR prenant en compte l'ensemble des piliers de l'ISR, l'environnement, le social et la gouvernance.

Pour chaque mandat ou fonds géré par AEW, un gérant est désigné au sein de la société de gestion. Il a la charge de s'assurer à tout moment du respect de la stratégie ESG, et de coordonner les différents intervenants internes et externes.

Les décisions du gérant, construites sur la base des analyses des départements opérationnels et de la recherche font l'objet de validation à l'acquisition et à l'arbitrage par des comités internes pluridisciplinaires incluant le Directeur de l'ISR.

Un processus formalisé d'élaboration et de validation des Business Plans (BP) est mis en place et actualisé annuellement. Ces BP permettent de suivre l'exécution de la stratégie ESG définie.

AEW a ainsi mis en place un processus structuré et robuste garantissant une gestion professionnelle de qualité dont l'objectif est la maximisation de la création de valeur pour le client, la transparence de l'information ainsi que le contrôle des risques. Les facteurs ESG sont intégrés dans la stratégie tout au long du processus de gestion du portefeuille, à l'investissement et en gestion.

Les contrats des PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à l'atteinte des objectifs ESG des fonds. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et de la production d'un reporting périodique sur les plans d'action ESG. Des points sont faits régulièrement avec les PM pour s'assurer du respect des objectifs ESG. Les PM doivent produire trimestriellement un reporting sur les aspects ESG. Les objectifs ESG des PM sont notamment le respect de la réglementation sur l'Hygiène, le Sécurité et l'Environnement quel que soit le type d'immeuble, le suivi et la réduction des consommations énergétiques, l'animation des comités environnementaux pour les immeubles tertiaires de plus de 2000m², la sensibilisation des locataires, la mise en œuvre de plans d'améliorations.

S'agissant des locataires, des clauses ESG sont intégrés dans les baux types qu'AEW utilise. Pour les actifs tertiaires de plus de 2000m² des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnementale annuel pour échanger sur les objectifs de réduction des consommations énergétiques, des consommations d'eau et les objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

De même à l'occasion des projets de travaux, des objectifs ESG sont fixés qui peuvent être selon les projets :

- l'obtention de certifications environnementales
- l'obtention de label énergétique, bas carbone biodiversité, connectivité, économie circulaire...
- la limitation des nuisances pour les riverains
- la limitation de l'utilisation des ressources eau, matériaux...

Les FIA ne permettent pas l'exercice de droits de vote. S'agissant des poches financières des FIA, elles sont exclusivement gérées par des délégataires financiers régulés dotées de politiques de droit de vote.

5. Investissements « durables » et investissement dans les fossiles

Non applicable en 2022

6. Stratégie d'alignement d'AEW sur l'Accord de Paris (JANV 2022)

AEW respecte la Stratégie National Bas Carbone française et des différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment décret tertiaire. Il s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m², se fixe un objectif de réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou d'être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole.

Le portefeuille géré par AEW pour lequel un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serres a été fixé représente 17,4 milliards d'euros sur un portefeuille géré de 23,5 milliards, soit 75% des actifs en valeur au 31/12/21.

L'indicateur de suivi est le kgeqCO2/m²

Résultats obtenus par typologie :

- Logistique : 25% en moyenne de réduction sur le portefeuille suivi depuis 2010
- Bureaux : 50% en moyenne sur le portefeuille suivi depuis 2006
- Logement : 41% en moyenne par rapport à 2009 sur le portefeuille suivi Commerce - pas de chiffres pour 2021.

Il peut y avoir des objectifs supplémentaires de réduction des consommations énergétiques des immeubles par fonds selon les typologies et les ambitions du fonds.

De même, des objectifs spécifiques de réduction des émissions des GES sont fixés pour certains portefeuilles, en accord avec les investisseurs au-delà de la Stratégie Nationale Bas Carbone..

S'agissant des énergie renouvelable des objectifs sont fixés par fonds pour les constructions neuves, , à l'occasion des travaux et pour les actifs en portefeuille sans projet de rénovation.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'asset management, en y associant les PM. Ce travail est réalisé sous le contrôle du fund manager et fait l'objet d'un reporting aux investisseurs.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé. Une partie du portefeuille est déjà suivi, un objectif a été fixé d'équiper tous les actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques d'ici à 2025 pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m² situés en France.

AEW calcule les émissions de GES annuellement, à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques et à l'aide de consultants extérieurs spécialisés. Ce calcul est réalisé sur les scopes 1 et 2 et 3, en intégrant les consommations énergétiques des locataires, pour tous les immeubles tertiaires de plus de 1000m² situés en France.

Des plans d'actions permettant de réduire les émissions de GES des immeubles les plus émissifs sont définis, notamment par le recours aux énergies renouvelables et à travers l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à la réalisation d'audits énergétiques, et ce dès l'acquisition des actifs.

7. Stratégie d'alignement d'AEW avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité (JANV 2022)

AEW inclue la biodiversité dans ses priorités comme l'indique sa politique ISR qui prévoit d'évaluer et d'anticiper les éventuels risques à l'environnement naturel. Cet objectif se concrétise dans une démarche consistant à « Éviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont prises en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

C'est pourquoi, AEW définit des stratégies biodiversité sur certains fonds (50% des encours), en relation avec les investisseurs.

Dans ces stratégies sont précisés des indicateurs par exemple haies champêtres, inclusion de clauses écologiques dans les contrats de maintenance, dispositifs d'accueils de la faune, équipements pour rendre service aux occupants autour de la biodiversité.... de suivi avec des objectifs associés utilisables à l'acquisition, en gestion et vis-à-vis des locataires.

La société a également intégré un critère biodiversité dans la grille d'analyse de son audit ESG.

Cette grille d'analyse permet d'évaluer la performance d'un immeuble sur ce critère et de mettre en œuvre un plan d'action qui permet en gestion d'améliorer cette performance.

AEW a une démarche proactive en faveur de la biodiversité qui fait partie de son projet Innov 2029 visant à développer la quantité et la qualité des espaces verts des actifs quand cela est possible.

Ce projet pilote permet de déployer plus largement des solutions en faveur de la biodiversité avec les outils méthodologiques et les prestataires identifiés.

La société agit en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- La conservation de la biodiversité ;
- L'utilisation durable de ses éléments ;
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

Elle s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Art 5 : Coopération avec les parties prenantes

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations, OID, Orée.

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, proposer des améliorations, réaliser des études d'impact...

Des coopérations se mettent également en place avec les pouvoirs publics à travers l'AFILOG pour les entrepôts et la signature d'une charte en faveur de la biodiversité avec le gouvernement français en juillet 2021

Art 6 : Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

Elaboration et proposition aux investisseurs de stratégies biodiversité spécifiques, par fonds. De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité

est prise en compte à l'acquisition, en gestion en exploitation dans les contrats d'entretiens, lors des travaux de rénovation et de construction dans les référentiels de certification.

Art 7 et 8 : Conservation et surveillance

Selon les résultats des études d'impact réalisés sur les sites à enjeux majeurs, mise en œuvre des recommandations.

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'audit ESG.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation et de la stratégie biodiversité le cas échéant.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- pour les constructions neuves, la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique, l'obtention d'un label biodiversité
- pour les immeubles existants, l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipement d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts

Art 12 : Recherche et formation

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

Le label Biodivercity innovant créé en 2013, a été mis en œuvre sur certains projets en logistique

Le label BiodiverCity®, créé en 2013, est le premier label international pour la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers de construction et de rénovation. Il est porté par une association loi 1901 française, le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier)².

Le label, adossé à un référentiel développé par des écologues spécialistes de la ville, permet de guider les porteurs de projets dans la prise en compte de la biodiversité et de mesurer l'engagement des porteurs du projet pour la biodiversité et les performances écologiques du projet, à travers 27 préoccupations et 72 objectifs, allant de l'architecture biophilique au bénéfice des usagers en passant par le diagnostic écologique du site.

La démarche BiodiverCity© est un cadre opérationnel utile pour les équipes travaillant sur des opérations immobilières.

Art 13 : Education et sensibilisation

Des propositions de mise en valeur de la biodiversité existante et de création de biodiversité sont faites régulièrement aux investisseurs

Art 14 : étude d'impact

Pour les gros projets logistiques et ceux avec des enjeux majeurs en matière de biodiversité construction de centres commerciaux et d'entrepôts de grandes surfaces

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

Sur les projets les plus impactant notamment logistique, AEW respecte la charte Afilog qui implique pour les constructions neuves de :

- Privilégier les friches quand cela est possible
- De limiter l'imperméabilisation des sols

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnementale. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

AEW réalise aussi des actions de lutte contre les espèces invasives, en intégrant cette obligation dans les contrats des sociétés de jardinage. L'intégration systématique de ces clauses fera l'objet d'un suivi par les équipes de gestion.

- b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation disclosure, taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible

Indicateur de la réglementation taxonomie, notamment réalisation d'une étude par un écologue pour les constructions neuves, cela permet d'avoir un état des lieux initial et de définir un plan d'action en faveur de la biodiversité qui sera mis en œuvre en gestion

Indicateur de l'audit ESG, qui constitue pour les immeubles existants un plan d'amélioration en gestion

Les indicateurs du label biodiverscity pour les immeubles ayant obtenu ce label

Les indicateurs des certifications HQE et Breeam, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications

L'objectif fixé à horizon 2030 au niveau de la société de gestion est de prendre en compte la biodiversité en :

- Proposant des stratégies biodiversité aux investisseurs
- En mettant en place des plans d'action pour les constructions neuves et pour les immeubles existants
- En définissant des indicateurs de suivi
- En reportant aux investisseurs sur l'état d'avancement des plans d'action et sur les indicateurs

Cet objectif a été fixé en 2019.

8. Intégration des critères ESG dans la gestion des risques

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides, mesurées dans les immeubles.

En gestion la mise en œuvre des plans d'action sur les actifs et réalisations des actions planifiées lors des études permette de réduire les impacts significatifs :

- Techniques
- Énergétiques/Carbone/Transition
- Environnementales
- Climat
- Biodiversité

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Installation de systèmes de comptage à télérelève

Réduction des risques climatiques physiques par la réalisation d'étude climatique et d'audit résilience permettant de définir des plans d'actions pour réduire la vulnérabilité des immeubles aux aléas climatiques prévisionnels.

Réduction des risques liés à la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux
- leur gravité
- leur probabilité
- leur fréquence
- leurs impacts financiers
- leurs coûts de remédiation

L'étude climatique est basée sur les scénarios prévisionnels les plus probables du GIEC, selon un horizon temporel de 10 à 20 ans. Les données du climatologue sont notamment celles de la NASA, de Météo France et de Copernicus.

AEW travaille avec un climatologue réputé, spécialisé dans l'évaluation des risques physiques causés par le dérèglement climatique.

AEW a aussi adapté notre stratégie d'investissement pour certaines localisations à risque.

AEW a également rédigé une politique globale d'adaptation aux risques climatiques physiques et de transition, basé sur le cadre de la TCFD, qui impliquent les équipes concernées, asset management, investissement comité risque, direction juridique, direction de la recherche, l'équipe de gestion des assurances, la direction technique.

