CODE DE TRANSPARENCE

SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE

DATE DE MISE A JOUR : Mai 2026

Code de transparence pour les fonds ISR immobiliers ouverts au public de l'ASPIM - version de novembre 2020

1. Liste des fonds concernés par ce code de transparence

Nom du fonds : AEW OPPORTUNITES EUROPE

Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
Best-in-Progress	Bureau Commerce Logistique Parking	France Allemagne Espagne	Label ISR obtenu en juillet 2023	Note d'Information et statuts DIC Rapport annuel

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? si oui, quelle-est-elle ?

AEW pratique une politique d'exclusion sur des critères ESG pour les actifs immobiliers.

En accord avec la stratégie d'investissement et de gestion du fonds concerné, il a été retenu la note de 15/100 pour inclusion de nouveaux actifs dans le portefeuille.

Le fonds AEW OPPORTUNITES EUROPE respecte également la politique d'exclusion d'AEW, disponible ici : https://www.eu.aew.com/site-assets/documents/AEW-Politique-dexclusion.pdf

2. Données générales sur la société de gestion

2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

AEW est une société de gestion disposant d'une expertise spécifique dans la création et la gestion de fonds et de mandats pour le compte de clients institutionnels et de fonds destinés à la clientèle de particuliers.

Au travers de la division AEW Patrimoine, AEW gère 20 SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) et 2 OPCI grand public (Organisme de Placement Collectif Immobilier) représentant 8,5 Mds€ d'actifs sous gestion et accompagne 120 000 associés dans leurs investissements immobiliers. La société de gestion se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

Le patrimoine géré est représentatif des secteurs de l'investissement immobilier en termes de typologie (bureaux, commerces, résidentiel) et de localisation (Ile-de-France, principales métropoles régionales et principales villes de la zone euro). AEW distribue ses produits à travers trois grands réseaux bancaires (Caisse d'Epargne, Banques Populaires et La Banque Postale), les principales plateformes d'assurance et une sélection de conseillers en gestion de patrimoine partenaires.

AEW est une filiale d'AEW EUROPE SA, détenue par Natixis Investment Managers.
Site internet d'AEW : www.aewpatrimoine.com

2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

AEW est un acteur pionner en matière d'investissement responsable ; la démarche s'est concrétisée dès 2009 avec la signature des PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) et la création de la méthodologie d'évaluation Green Rating™ en tant que membre fondateur.

AEW a défini sa politique ISR en 2011 et s'est ensuite vu confier la gestion du premier mandat ISR en immobilier pour le compte d'un investisseur institutionnel.
La politique ISR d'AEW est accessible via le lien ci-dessous :
https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg

Plus récemment, AEW a œuvré en faveur de la création du Label ISR immobilier en tant qu'acteur de premier plan au sein du groupe de travail ayant construit le référentiel du Label.

AEW est également engagé en faveur de l'économie circulaire et à l'origine de la création de l'association CIRCOLAB en 2017 dont elle assure la présidence.

Par ailleurs, AEW participe aujourd'hui au GRESB pour 7 de ses fonds.

La démarche d'investissement responsable s'articule autour des 3 piliers E, S et G et vise à prendre en compte les critères extra-financiers lors de l'acquisition, en gestion et notamment lors des opérations de travaux.

La démarche consiste notamment à :

- Etablir des plans d'actions ESG permettant d'améliorer en gestion la performance ESG des actifs, ou investir dans des actifs performants,
- Prendre en compte les intérêts de nos parties prenantes et assurer leur santé, leur sécurité et leur bien-être, Locataires, Collaborateurs, PM,
- Garantir des pratiques éthiques en tant qu'employeur et société de gestion et promouvoir l'ISR au sein de l'organisation.

L'intégration ESG occupe donc une place stratégique dans l'organisation, comme en témoigne la création en 2018 d'une Direction ISR dédiée, directement rattachée au Comité Exécutif.

2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Afin de formaliser sa démarche d'investisseur responsable, le fonds a rédigé les documents suivants :

- Politique d'investissement responsable
- Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

AEW évalue les impacts sur le couple rendement/risque de la mise en œuvre de la politique ESG. Elle s'emploie donc à préserver les intérêts des actionnaires des fonds par l'optimisation de leurs rendements courants et la maximisation des impacts positifs ESG conduits.

Cette politique implique également de retenir la mise en place d'actions qui préservent tant que faire se peut les actifs des risques associés au changement climatique tout en assurant un niveau élevé de transparence vis-à-vis des investisseurs. Il s'agit en outre de proposer une réponse aux enjeux environnementaux, et notamment au dérèglement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles sur leur cycle de vie.

L'anticipation des risques et opportunités ESG est prépondérante dans la stratégie du Groupe AEW, c'est pourquoi la société de gestion a développé une grille d'évaluation ESG couvrant les enjeux clés de l'immobilier de demain. Le critère des émissions de gaz à effet de serre occupe une place importante dans l'analyse réalisée.

La stratégie de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE est basée sur une démarche d'amélioration des actifs existants ; la société de gestion s'attachera donc à réaliser les travaux et actions permettant de réduire l'exposition aux risques ESG et d'améliorer la résilience des actifs. Des plans d'amélioration énergétique et carbone sont notamment établis pour assurer une gestion des risques liés au changement climatique.

La gestion des risques ESG passe également par la sensibilisation et la formation des collaborateurs de la société de gestion et l'intégration de ces questions dans les activités de chacun.

La société de gestion participe aussi à des études de place sur le dérèglement climatique, notamment avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur l'adaptation des immeubles au dérèglement climatique.

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Les équipes impliquées au titre de leur activité dans la démarche d'investissement responsable sont les suivantes :

- La Direction du Fund Management
- La Direction de l'Investissement
- La Direction de l'ISR
- La Direction de l'Asset Management, dont le pôle Développement Durable
- La Direction Technique
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne
- La Direction Juridique
- La Direction du Développement Commercial
- La Direction Marketing

Par ailleurs, 7 collaborateurs sont impliqués significativement dans l'activité d'investissement responsable et la démarche de labellisation ISR : le Directeur du Fund Management, le Fund Manager, le Directeur de l'ISR, le Chef de Projet ISR, le chef de Projet Développement Durable, le Responsable Technique, la Chargée de conformité et Contrôle Interne.

2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

AEW dispose d'une Direction ISR dédiée composée d'un Directeur de l'ISR et de cinq Chefs de Projet.

Les équipes d'investissement et de gestion d'actifs notamment sont sensibilisées aux enjeux de l'ISR et au respect des stratégies ESG définies sur les différents fonds.

AEW se fait également accompagner par des bureaux d'études externes spécialisés pour la réalisation des audits ESG, des audits énergétiques et des audits environnementaux sur le patrimoine.

2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

AEW est membre de nombreuses organisations professionnelles dont l'ASPIM, l'OID, les PRI, l'IEIF, l'INREV, le BPP, le GRESB, CIRCOLAB.

La société de gestion participe activement à plusieurs groupes de travail et a notamment contribué à l'élaboration du Label ISR adapté aux fonds immobiliers via le groupe de travail ASPIM-AFG.
AEW a présidé jusqu'à mai 2022 la Commission ISR de l'ASPIM et contribue fréquemment aux consultations publiques sur les nouvelles réglementations ESG.

Enfin, AEW est membre fondateur et assure la présidence de l'association CIRCOLAB, œuvrant en faveur de l'économie circulaire dans le domaine de l'immobilier et de la construction.

2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31/12/2025, dix fonds grand public ont obtenu le Label ISR ainsi qu'un fonds Institutionnel. Leurs encours s'élèvent à 5,62 milliards d'euros.

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE a obtenu le Label ISR en juillet 2023, son encours s'élève à 258 millions d'euros au 31/12/2025.

2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31/12/2025, dix fonds grand public ont obtenu le Label ISR (l'OPCI FRANCEUROPE IMMO, l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION, La SCPI IMMO EVOLUTIF, la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE, la SCPI AEW DIVERSIFICATION Allemagne, la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, la SCPI LAFITTE PIERRE, la SCPI FRUCTIPIERRE, la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE, la SCPI AEW COMMERCES EUROPE) ainsi qu'Un fonds Institutionnel (la SCI ASSURIMEUBLE).

Le pourcentage des encours immobiliers d'AEW gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion s'élève à 15,5%.

Les encours totaux de la société de gestion sont de 36,16 milliards d'euros

2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Dix fonds grand public avaient obtenu le Label ISR au 30/04/2026 :

- OPCI FRANCEUROPE IMMO ISR
- OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR
- SCPI IMMO EVOLUTIF
- SCPI AEW DIVERSIFICATION Allemagne
- SCPI AEW PATRIMOINE SANTE
- SCPI LAFFITTE PIERRE
- SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
- SCPI FRUCTIPIERRE
- SCPI OPPORTUNITES EUROPE
- SCPI AEW COMMERCES EUROPE

AEW continue de déployer sa stratégie de labélisation de fonds ISR ouverts au public. AEW ne gère pas d'autres fonds ISR ouverts au public au 30/04/2026.

3. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

Objectifs généraux
AEW souhaite proposer un produit d'épargne immobilière « ISR » à sa clientèle grand public, visant à réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux de l'immobilier de demain. Cette démarche a pour objectif de générer du rendement tout améliorant l'impact environnemental et social du portefeuille.

Objectifs de nature financière
La prise en compte des critères ESG permet de limiter l'obsolescence des actifs et ainsi de préserver leur valeur dans le temps. Cette démarche permet d'augmenter l'attractivité du fonds pour des épargnants de plus en plus concernés par l'impact extra-financier de leurs placements.
Les plans d'actions établis dans le cadre de la gestion ESG et les budgets associés devront être en cohérence avec les contraintes financières et exigences de rentabilité du fonds (cf. objectifs financiers décrits dans le Prospectus).

Objectifs ESG
Objectifs environnementaux
- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles,
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels,
- Favoriser les mobilités douces et décarbonées

Objectifs sociaux
- 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 au sein du bâtiment ou à proximité.

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

3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE mobilise des moyens humains pour conduire l'analyse ESG et l'intégrer dans sa gestion d'actifs.

AEW dispose de quatre personnes dédiées à l'ISR. L'ensemble des équipes impliquées dans la démarche d'investissement responsable du fonds sont sensibilisées et formées aux enjeux ESG et aux implications de la labellisation ISR de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE.

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE s'appuie également sur des moyens externes pour l'évaluation ESG et la mise en œuvre de sa stratégie :

- Une grille interne d'évaluation ESG des actifs a été construite en collaboration avec un bureau d'études
- Le bureau d'études réalise les évaluations ESG des actifs immobiliers et recommande des plans d'amélioration

AEW intègre les thématiques ESG à sa politique de formation en proposant régulièrement des formations sur différentes composantes du Développement Durable :

- E-learning sur la RSE pour tous les collaborateurs ;
- Formation à tous les nouveaux arrivants sur la stratégie ISR d'AEW ;
- Formations ciblées sur divers thématiques environnementales (installations photovoltaïques, Décret Tertiaire, décarbonation, SFDR, etc.) aux équipes Fund Management, Investissement, Asset Management, Direction Technique et autres
- Formations sur le Label ISR et ses implications aux différentes Directions métiers (Investissement, Asset Management, Direction Technique, Fund Management, Développement Commercial, Conformité et Contrôle Interne, Juridique).

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les grilles d'analyse développées par AEW comprennent chacune 11 critères[1] et des sous-critères[2] d'analyse ESG (nombre et sous-critères variables selon la typologie des actifs), répartis de la manière suivante :

Nombre de sous-critères	Grille Générale	Grille Commerces pied d'immeuble	Grille Logistique	Grille Parking
Environnement	54	38	55	10
Social / sociétal	37	32	35	7
Gouvernance	10	10	10	7
Total	101	80	100	24

Pondérations des piliers E, S et G :

Environnement	40%
Social / sociétal	40%
Gouvernance	20%

[1] **Critère ESG** : ensemble de sous-critères ESG relatifs au même thème. Exemples : *énergie, eau, transport, etc.*

[2] **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.*

Critères ESG pris en compte dans l'analyse et pondérations pour les grilles ESG hors grille Parking :

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale	Poids dans le pilier E, S ou G
Environnement	Energie	12%	30%
	Carbone	8%	20%
	Eau	6%	15%
	Biodiversité	6%	15%
	Déchets	8%	20%
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12%	30%
	Services aux occupants	8%	20%
	Bien-être - Confort	12%	30%
	Santé	8%	20%
Gouvernance	Engagement locataires	2%	10,5%
	Satisfaction locataires	3%	14%
	Evaluation Property Managers	2%	10,5%
	Engagement Property Managers	3%	14%
	Controverse locataires	1%	7%
	Activité du locataire en lien avec les énergies fossiles	3%	14%
	Climat	6%	30%

Critères ESG pris en compte dans l'analyse et pondérations pour la grille Parking :

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale	Poids dans le pilier E, S ou G
Environnement	Energie	13%	33%
	Carbone	12%	30%
	Eau	7%	17%
	Biodiversité	8%	20%

Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12%	30%
	Services aux occupants	8%	20%
	Bien-être - Confort	12%	30%
	Santé	8%	20%
Gouvernance	Evaluation Property Managers	4%	20%
	Engagement Property Managers	5%	25%
	Activité du locataire en lien avec les énergies fossiles	5%	25%
	Climat	6%	30%

Ces différents critères ont été pondérés en fonction des enjeux environnementaux et sociétaux majeurs identifiés ainsi qu'en prenant en considération les enjeux spécifiques aux actifs immobiliers.

3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

La grille d'évaluation ESG d'AEW intègre de nombreux sous-critères relatifs à l'énergie et au carbone comme la consommation et les sources d'énergie, l'économie circulaire ou encore les fluides frigorigènes.

Dans le cadre de sa stratégie ESG, le fonds intègre une démarche de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre à travers des plans de travaux dédiés.

AEW ne réalise pas d'audit spécifique sur les risques climatiques sur ce fonds.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

La grille d'évaluation ESG a été développée par AEW en collaboration avec un bureau d'études spécialisé.

L'évaluation a été menée de manière rétroactive sur les actifs du portefeuille existant et est désormais systématique pour toute nouvelle acquisition.

L'audit du portefeuille existant a été confié au bureau d'études externe qui a renseigné environ 118 sous-critères d'analyse pour les parties environnementales et sociales sur a minima 90% du périmètre immobilier. La partie gouvernance a été renseignée en interne par AEW.

La grille d'analyse comprend différents volets correspondant aux critères présentés en question 3.3.

Chaque sous-critère est évalué sur une échelle de 1 à 9 selon des niveaux de performance définis dans la grille.
Exemple :
Sous-critère : *Part de l'énergie finale d'origine renouvelable (en %) sur la consommation totale*
Echelle de notation :

- 1 point : *0%*
- 5 points : *Entre 1% et 50%*
- 9 points : *Plus de 50%*

Une notation sur 100 est ensuite établie, par critère et au global, en prenant en compte les pondérations définies.
L'audit donne lieu à deux types de notation : une notation actuelle de l'immeuble ainsi qu'une notation potentielle « cible » intégrant les possibles améliorations.

La notation ESG globale de l'actif permet de déterminer sa classification en « Best-in-Class » ou « Best-in-Progress ». En fonction de la note obtenue la SGP s'engage à améliorer la note de 20.
La notation moyenne du fonds est calculée à partir des notes actuelles de chaque actif, pondérées selon la valeur des actifs.
Depuis mars 2021, les évaluations ESG sont réalisées directement sur une plateforme informatique dédiée.

3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG est révisée annuellement.

4. Processus de gestion

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les audits ESG réalisés sur les actifs du fonds intègrent des recommandations avec les budgets associés pour l'ensemble des actifs. Ces recommandations sont fondées sur l'analyse de chaque critère ESG et visent à maximiser la notation des actifs.

La note seuil[3] définie pour le fonds permet de classer les actifs entre les poches « Best-in-Class »[4] et « Best-in-Progress »[5] et ainsi déterminer les plans d'actions finaux à retenir.

Pour la poche d'actifs « Best-in-Progress », AEW établira un plan d'actions permettant d'améliorer la note ESG de la poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil.
Pour la poche d'actifs « Best-in-Class », AEW visera à maintenir la note ESG de cette poche à minima.

Par ailleurs, un actif étudié sera considéré comme étant incompatible avec la stratégie ISR du fonds dans les cas suivants :

- Actif ne rentrant ni dans la catégorie « Best-in-Class » ni dans la catégorie « Best-in-Progress » (potentiel d'amélioration trop faible notamment),
- Actif dont le budget du plan d'amélioration n'est pas compatible avec les objectifs de performance globale du fonds, quand bien même il rentrerait dans la catégorie « Best-in-Class » ou « Best-in-Progress »,
- Actif avec présence de pollution présentant un risque pour la santé des occupants ne pouvant pas faire l'objet d'une dépollution à terme,
- Tierce partie (cédant ou locataire présumé notamment) reconnue comme appartenant à un secteur sensible selon la politique d'exclusion du groupe Natixis, notamment le tabac, les mines de charbon thermique, les armes controversées, le gaz de schiste.

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La grille d'analyse ESG d'AEW intègre un volet détaillé sur le critère « carbone ».
Nous évaluons ainsi les émissions de gaz à effet de serre des actifs, leur contribution à l'économie circulaire ainsi que les différentes mesures prises par le bailleur ou le preneur pour limiter l'impact climatique des bâtiments (politique bas carbone, achat d'énergie renouvelable, etc.).

[3] ***Note ESG seuil*** : seuil de notation ESG qui distingue les catégories « Best-in-Class » et « Best-in-Progress ». Aussi nommée « note ESG minimale » dans le référentiel du Label ISR.

[4] « ***Best-in-Class*** » : catégorie d'actifs ayant une performance ESG élevé et dont la note ESG est supérieure à la note ESG seuil.

[5] « ***Best-in-Progress*** » : catégorie d'actifs présentant un potentiel d'amélioration significatif et dont la note ESG est inférieure à la note ESG seuil.

Les critères « énergie » et « carbone » ont un poids significatif dans l'évaluation ESG puisqu'ils représentent 20% de la note finale. La grille ESG intègre également le critère « biodiversité » qui joue un rôle important dans la lutte contre le changement climatique.

Par ailleurs, un audit environnemental est réalisé systématiquement lors des due diligences d'acquisition. Il évalue notamment les potentielles sources de pollution des sols et le risque d'inondation.
Parmi ses objectifs environnementaux, AEW entend intégrer les enjeux du changement climatique dans ses plans d'action, notamment en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles sur leur cycle de vie.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Les actifs immobiliers des fonds ISR qui ne font pas l'objet d'une analyse ESG sont des actifs intégrés dans un plan d'arbitrage.

Ils ne sont pas pris en compte dans la notation ESG. Leur poids restera inférieur à 10% de la poche immobilière.

4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le process d'évaluation ESG a été défini dans le cadre de la labellisation du fonds. Il n'y a pas eu de changement du process d'évaluation ESG au cours des douze derniers mois.

4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

L'intégration d'objectifs liés à l'ESS est en cours de réflexion, dans le cadre des contrats avec nos Property Managers notamment.

4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Le fonds AEW OPPORTUNITES EUROPE n'investit pas dans des OPC.

5. Contrôles ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Les contrôles relatifs aux règles ESG mis en œuvre par la société de gestion s'organisent comme suit :

Les contrôles de premier niveau
En phase acquisition, les chargés d'Investissement sont contrôlés par leur manager sur le respect des engagements pris : réalisation de l'analyse ESG en phase de due diligence, audits externes à faire produire, intégration des CapEx ESG dans les budgets.

En phase de gestion, la Direction ISR contrôle le respect des objectifs et plans d'actions ESG par les Asset Managers et la Direction Technique. Les Asset Managers, ainsi que l'AMO en charge du suivi du Label ISR, contrôlent la mise en œuvre des plans d'amélioration ESG par les Property Managers. L'AMO réalise une mise à jour de la notation ESG et des plans d'action à minima annuelle dans l'outil numérique.

Ces contrôles de premier niveau incluent notamment :

- Le suivi de la part des actifs faisant l'objet d'une analyse ESG (devant rester durablement supérieure à 90% en valeur),
- Le suivi de l'évolution de la notation des actifs et de la notation moyenne du fonds, ainsi que le pilotage des améliorations réalisées dans l'objectif d'atteindre la note seuil, ou une amélioration de 20 points par rapport à la note initiale.

Les contrôles de premier niveau sont formalisés lors d'un Comité ISR se réunissant semestriellement et composé des principales Directions impliquées dans la gestion ESG du fonds.

Les contrôles permanents de second niveau
Le RCCI est un acteur central de la société de gestion et a reçu une formation spécifique aux enjeux de la gestion ESG et de la labellisation ISR des fonds concernés.
Le RCCI réalise les contrôles permanents de second niveau annuels. Il vérifie notamment que le fonds respecte les exigences du Label ISR et la stratégie ESG définie. Il contrôle la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

La Direction de la Conformité et du Contrôle interne organise un Comité Compliance et Risques chaque trimestre et produit un rapport avec l'ensemble des sujet adressés. Un point annuel sur le respect de la stratégie ESG et des exigences du Label ISR sera intégré dans ce rapport pour la SCPI.

Un point exceptionnel pourra être intégré plus fréquemment en fonction des sujets à traiter.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La grille d'analyse utilisée par AEW et constituée de 101 sous-critères d'analyse impose un niveau d'exigence et de sélectivité élevé sur la performance des actifs. L'analyse intègre notamment des bonnes pratiques avancées en matière d'ESG, comme l'économie circulaire, le taux d'artificialisation, les énergies renouvelables, etc.

La consolidation des notations ESG de chaque actif permet de déterminer la note globale du fonds et ainsi sa performance ESG. Par ailleurs, la qualité ESG du fonds est mesurée au travers des indicateurs d'impact calculés et publiés.

En particulier, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pourront être comparés aux indicateurs sectoriels disponibles comme l'ESG Index de Deepki.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Le fonds s'engage à reporter sur les indicateurs d'impact ESG ci-dessous, incluant les 4 imposés par le référentiel du Label ISR ainsi que les indicateurs du règlement SFDR applicables aux fonds immobiliers.

Pilier	Indicateur*	Unité de mesure
Environnement	**Performance énergétique***	kWhef/m²/an
	Emissions de GES*[6]	kgCO2eq/m²/an
	Indicateur *Disclosure* : Artificialisation des sols	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs
Social / Sociétal	**Indicateur composite "Transport - Mobilité"*[7]**	Note sur 100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" [8]	Note sur 100
Gouvernance	**Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG***	% des contrats PM intégrant des clauses ESG
	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	% de la surface locative couverte par des annexes environnementales
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction
	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

*Indicateur ou thématique obligatoire dans le cadre du Label ISR

[6] Scopes 1, 2 et 3, parties communes et privatives (correspondant aux consommations énergétiques des bâtiments)

[7] Note 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 pour véhicules électriques, etc.

[8] 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.

Choix des indicateurs :
Les indicateurs ont été choisis en fonction des enjeux matériels pour le secteur de l'immobilier et des exigences du Label ISR ; ils permettent de refléter la performance E, S et G du fonds.
Ces indicateurs sont en cohérence avec les critères d'évaluation de la grille d'analyse ESG du fonds.
Pour la thématique « social/sociétal », des indicateurs composites ont été choisis : ils constituent la moyenne des notes obtenues par chaque actif sur le critère « Transport – Mobilité » et le critère « Bien-être – Confort ». Ces critères sont constitués de sous-critères comme détaillé dans les notes de bas de page n°7 et 8.

Changement de méthodologie en 2023 :
L'indicateur « Part des locataires ayant signé une annexe environnementale » a fait l'objet d'un changement de méthode de calcul en 2023 pour le reporting des indicateurs 2022.
L'unité de mesure actualisée est la suivante : % de la surface des baux de plus de 1 000 m² couverte par des annexes environnementales.
En effet, l'objectif fixé par AEW est de proposer la signature d'annexe environnementale pour tous les baux de plus de 1000 m².

6.3 Quels sont les supports médias permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés sur la gestion extra-financière via les supports suivants :

- Le site internet d'AEW
- Le rapport annuel de gestion ESG

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement seront présentés dans le rapport de gestion ESG.