

RAPPORT ANNUEL 2025
ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT

AEW

**INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE A L'ENERGIE ET
AU CLIMAT**

Rapport portant sur l'activité Immobilière

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Ce rapport porte sur le périmètre des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés par AEW France, Il ne s'applique pas à l'activité de gestion de fonds de Dettes Privé Infrastructure, qui est détaillée dans le rapport de Dette Privée Infrastructure. Le total des encours auxquels s'appliquent ce rapport au 31/12/25 est de 16,7 milliards d'euros (NAV) et 21,4 milliards d'euros (GAV y compris la dette).

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 indépendant, ...

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 Sapin 2, 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 que des comités ISR dédiés 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
4. 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

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

Notre classement 2025 à l'évaluation des UNPRI est cinq étoiles pour la « Gouvernance et stratégie », 5 étoiles pour « l'Immobilier direct », et 5 étoiles pour la « Fiabilité des données immeubles ».

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 :

- **AFILOG** Association des professionnels de la logistique, composée de 130 membres, qui œuvre pour l'intégration de la logistique sur les territoires et l'évolution de la réglementation en lien avec les besoins du marché et dans une amélioration de l'impact environnemental.
- **CNCC** (Conseil National des Centres Commerciaux) Les missions principales du CNCC sont d'assurer la représentation et la défense des intérêts de ses diverses composantes et de favoriser le dialogue dans une politique permanente de recherche de consensus par l'anticipation des évolutions juridiques et commerciales.
- **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) qui permet d'évaluer et comparer les performances extra-financières des sociétés de gestion immobilières et des fonds à travers la publication d'un benchmark annuel ;
- **BBP** (Better Building Partnership) est une association britannique qui a pour vocation de faire collaborer des propriétaires immobiliers pour améliorer la durabilité de l'immobilier tertiaire, en transformant le marché, en partageant les meilleures pratiques, en développant des pratiques communes;
- **OID** (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent ;

AEW a également 11 fonds sous gestion ayant obtenu le label ISR de l'arrêté ministériel du 8 juillet 2020.

En 2025, 7 fonds ont participé à l'évaluation GRESB (Global real Estate Sustainability Benchmark), 3 fonds ont obtenu la plus haute évaluation de 5 étoiles sur 5 et un fonds a été évalué 4 étoiles.

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 les PRI
 - pour les fonds et mandats par la participation à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)
- Reporting aux actionnaires pour la société AEW en Europe
- Reporting périodique pour des fonds ou mandats spécifiques selon un format préétabli
- Reporting réglementaire public sur le site web d'AEW pour les fonds articles 8, les fonds assujettis à la loi LEC et ceux labélisés ISR
- Pour les fonds labélisés ISR, un code de transparence est systématiquement rédigé et des contrôles complémentaires sont réalisés tant en interne par les équipes compliance qu'en externe par l'auditeur de l'organisme labélisateur

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

B. Moyens internes déployés par l'entité

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 (9 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 est responsable de la formation ESG des équipes.

Le Directeur de l'ISR a plus de 25 ans d'expérience en immobilier dont 15 spécifiquement en ISR. Il est président de l'association CIRCOLAB qui promeut l'économie circulaire, membre du collège développement durable de la RICS, enseignant aux mastères construction durable des Ponts et Chaussées.

Les chefs de projet de l'équipe ISR ont entre 4 et 7 ans d'expérience et ont un niveau bac plus 5 en ISR, ou construction durable.

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

Le pôle développement durable (8 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 20 années d'expérience en environnement dont 8 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 2023, 2024 et 2025, toutes les équipes d'asset management, techniques, d'investissement et les gérants de fonds ont reçu au moins une formation ESG. Les sujets abordés sont par exemple l'ISR, les certifications environnementales, le réemploi, l'efficacité énergétique, le photovoltaïque, l'adaptation des gestions au risques climatiques, les réglementations finances durables...

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, et contribué à un ouvrage sur l'économie circulaire, il intervient régulièrement lors de conférences sur l'économie circulaire, l'ISR, l'immobilier durable.

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

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 143 personnes en France.

Les pourcentages des effectifs dédiés à temps plein à l'ESG par rapport aux effectifs en France sont de 4,4% et pour toutes les équipes intervenantes dans l'ESG le pourcentage est de 43,4%.

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 télérelève 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, hygrothermie...)

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 2025 de 2,6 millions d'euros.

L'ISR chez AEW passe par l'innovation

- AEW a été à l'origine du label ISR immobilier.
- La société a développé un certain nombre d'outils audits ESG innovants, audit résilience, ou encore outil numérique d'élaboration de plan d'actions patrimoniaux de réduction des consommations énergétiques.
- Le Directeur de l'ISR d'AEW est membre de plusieurs jurys de l'innovation, dont en 2024, celui du trophée étudiant Circolab.
- Nous réalisons une veille permanente sur les solutions ESG innovantes et testons régulièrement de nouvelles solutions technologiques sur les immeubles gérés, notamment biodiversité, efficacité énergétique et économie circulaire.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

Des membres du comité de direction d'AEW ont reçu des formations au sujet de l'ESG en 2025, notamment risques climatiques et carbone. 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 Europe présidé par le Directeur général d'AEW Europe 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.

Un comité ISR France a été mis en place, il est composé de la direction des fonds, du directeur des risques, du directeur de la compliance, du directeur de l'investissement, du directeur de la gestion d'actif, de la directrice de l'administration des fonds et de l'ISR et du directeur de l'ISR. Il se réunit tous les mois, s'assure du respect des stratégies ESG des fonds et de la bonne coordination des principaux projets ESG nationaux.

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.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

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. La société a développé une politique d'engagement qui précise les parties prenantes principales, notamment les property managers, les locataires, et les entreprises de travaux, et les actions réalisées par partie prenante permettant d'atteindre les objectifs ESG des fonds.

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

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.

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.

Compte tenu de son modèle d'activité principalement orienté vers l'investissement en actifs immobiliers et en créances, AEW n'exerce pas directement de droits de vote afférents à des instruments financiers cotés.

Pour les véhicules comprenant une exposition résiduelle à des instruments actions, notamment certains OPCI grand public, la gestion des poches financières est déléguée à des sociétés de gestion tierces habilitées, lesquelles disposent de leurs propres politiques de vote et les mettent en œuvre conformément aux exigences réglementaires applicables.

Dans une logique d'amélioration continue de son dispositif de gouvernance ESG, AEW a engagé une réflexion visant à évaluer les modalités selon lesquelles ces pratiques pourraient être davantage formalisées ou suivies au niveau de la société de gestion, en cohérence avec son modèle d'activité et son organisation

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

a) Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement ;

Part des actifs alignés à la taxonomie pour les fonds et portefeuilles classés article 8 uniquement par rapport à la valeur du portefeuille France en valeur d'expertise, soit 0,474 milliards d'euros sur 12,274 milliards d'euros, donc 3,9%.

b) Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement.

Part des actifs avec activité fossile pour les fonds et portefeuilles classés article 8 uniquement par rapport à la valeur du portefeuille France en valeur d'expertise, soit 0,020 milliards d'euros sur 12,274 milliards d'euros en valeur d'expertise, donc 0,2%.

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

AEW a pris en 2024 un engagement de décarbonation à 2050, du portefeuille institutionnel en Europe. De plus, AEW respecte la Stratégie National Bas Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment décret tertiaire. Il s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1000m², et 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. Les coûts des travaux de rénovation énergétique sont lissés autant possible, en tenant compte des montants des budgets et des possibilités d'intervention sur les immeubles, d'ici à 2030 et au-delà. Le portefeuille géré par AEW France pour lequel un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serres a été fixé représente 18,8 milliards d'euros sur un portefeuille géré de 20,8 milliards d'euros, soit 90% des actifs en valeur d'expertise des actifs immobiliers gérés en France au 31/12/25. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m²

Résultats obtenus sur un échantillon de 88 actifs pour lesquels nous disposons d'une couverture de données supérieure ou égale à 90% :

- Toutes typologies (88 actifs) : -64%
- Bureaux (25 actifs) : -56% de réduction en moyenne sur le portefeuille suivi par rapport à 2013
- Logistique (28 actifs) : -75% de réduction en moyenne sur le portefeuille suivi par rapport à 2013
- Commerces (33 actifs) : -59% de réduction en moyenne sur le portefeuille suivi par rapport à 2013
- Hôtellerie (2 actifs) : +12% d'augmentation en moyenne sur le portefeuille suivi par rapport à 2013
- Résidentiel : en attente des dernières données 2025

Pour l'année 2025, sur un portefeuille de 162 actifs dont la couverture de données est supérieure ou égale à 90% sur cette seule année, la valeur d'intensité carbone est de 5,92 kgCO₂/m².an. Le même exercice sur l'année 2013, nous obtenons un pool de 99 actifs avec une intensité carbone de 13,79 kgCO₂/m².an, soit une baisse de 57% à périmètre courant.

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 énergies renouvelables 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.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

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 « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont pris 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 2019 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
- 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 Biodiversity 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 ;

En immobilier, les principales pressions exercées sur la biodiversité sont :

- Artificialisation des sols,
- Consommation de matières premières extractives (matériaux de construction),
- Pollutions éventuelles des sols et de l'eau, notamment via les chantiers, la déconstruction en fin de vie, l'utilisation des pesticides et herbicides
- Introduction d'espèces invasives
- Emission de gaz à effet de serre et contribution au dérèglement climatique
- Pollutions lumineuses et sonores

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
- Réaliser une étude écologique en amont des projets de construction

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.

la Société de gestion n'a pas recours à un indicateur d'empreinte biodiversité mais il prend néanmoins en compte les indicateurs ci-dessous :

- 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 biodiversity pour les immeubles ayant obtenu ce label

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

Le taux d'artificialisation est de 86,65% en ratio basé sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers.

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.

H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques :

Le processus de gestion des risques a été initié avec l'identification des risques ESG les plus pertinents pour l'activité d'AEW. La prise en compte du risque en matière de durabilité s'effectue au travers de l'intégration de critères ESG lors de la constitution et la gestion des fonds (FIA), mais également au travers de la gouvernance construite autour de ce sujet. Les principes de gestion des risques de durabilité sont intégrés dans Les politiques suivantes :

- Politique de risques en matière de durabilité
- Politique des impacts négatifs principaux
- Politique ESG
- Politique d'adaptation aux risques climatiques

AEW est exposée à trois types de risques en matière de durabilité :

- les risques physiques,
- les risques de transition
- les risques de contentieux.

Les risques physiques

Les risques physiques sont définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité.

Les risques liés au changement climatiques les plus significatifs pour les actifs immobiliers sont :

- Les retraits et gonflement d'argiles
- Les ilots de chaleur urbains
- Les inondations
- La sécheresse
- Les tempêtes
- La subversion marine
- Les vagues de chaleurs

A titre d'exemple, les risques physiques liés à la pollution des sols de l'eau ou de l'air qui peuvent impacter un immeuble et provoquer des problèmes de santé et ou de confort pour ses occupants.

Les risques de transition

Les risques de transition sont définis comme la vulnérabilité face aux changements induits par la transition écologique.

- Les risques de transitions liés au changement climatique sont liés aux évolutions réglementaires, à la perception des parties prenantes.

Les risques de transitions liés à l'énergie et au CO2. Ces risques correspondent notamment à des évolutions réglementaires avec de nouvelles exigences qui pèseraient sur les bâtiments les plus énergivores et/ou les bâtiments les plus émissifs. On peut notamment citer de nouvelles taxes, des obligations de réduction des consommations/émissions, l'obligation de supprimer des équipements particulièrement impactant, l'interdiction d'utiliser certains équipements ou technologies. Tout cela aurait un impact direct sur la liquidité et la valeur des immeubles. AEW réalise une veille permanente sur l'ensemble de ces sujets afin d'adapter les cahiers des charges des analyses réalisées lors des acquisitions et d'adapter les plans d'action des immeubles en gestion.

- Les risques de transition liés à la biodiversité. L'érosion de la biodiversité a des effets sur les écosystèmes et accentue le risque d'occurrence des aléas climatiques et de ce fait peut avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers. En matière de risques de transition, la biodiversité peut impacter le rendement des actifs voir empêcher certains projets du fait de nouvelles réglementations notamment en ce qui concerne l'artificialisation des sols (loi Climat et résilience, ZAN). Cette réglementation pourrait empêcher certaines constructions sur des espaces naturels agricoles ou forestiers, ou restreindre des extensions sur des terrains partiellement artificialisés. Elle aurait donc un impact direct sur la valeur de certains actifs. AEW est en veille et participe à des groupes de place sur ce sujet avec les organisations professionnelles (OID, Circolab...). AEW inclut également 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 « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion. Par ailleurs, des stratégies biodiversité spécifiques ont été définies avec des objectifs précis sur plusieurs portefeuilles, et la biodiversité est une thématique qui est incluse dans notre grille d'évaluation ESG.

Ces risques, dont l'occurrence est continue, sont revus régulièrement. AEW réalise une veille permanente sur l'ensemble de ces sujets afin d'adapter les cahiers des charges des analyses réalisées lors des acquisitions et d'adapter les plans d'action des immeubles en gestion.

Les risques de contentieux et réputationnels

Les risques de contentieux et réputationnels peuvent découler de facteurs environnementaux mais également de la non-conformité à la réglementation applicable :

- Les risques de contentieux liés au changement climatique ou aux impacts des émissions carbone résultant d'une potentielle action contre la Société de Gestion ou un fonds par un tiers. Ces risques, sont revus à fréquence régulière.
- Les risques, de non-conformité à la réglementation applicable (amiante, pollution, efficacité énergétique...). Ce risque de court terme peut avoir un impact financier important.
- Les risques, dont l'occurrence est continue liés à des mises en cause en cas de risque santé des parties prenantes et intervenants sur les chantiers et en exploitation.

Evaluation et intégration des risques

Bien que les risques en matière de durabilité soient en général jugés pertinents pour les portefeuilles d'AEW, le degré d'intégration ESG au sein des décisions d'investissement varie selon l'ambition ESG d'un produit telle que décrite dans sa stratégie d'investissement. Les produits d'AEW faisant la promotion de caractéristiques ESG, ou (le cas échéant) ayant pour objectif l'investissement durable ont vocation à privilégier les investissements les plus performants d'un point de vue ESG ou ceux ayant un potentiel d'amélioration compatible avec la stratégie ESG du portefeuille afin de limiter l'incidence négative potentielle des risques en matière de durabilité sur le rendement du produit conformément à leurs documents réglementaires.

En phase d'acquisition, une évaluation des risques en matière de durabilité est réalisée par la direction des risques au travers du dispositif existant notamment à partir de la scorecard ESG et des éléments la constituant tels que les audits techniques, environnemental, résilience, analyse CREEM (liste non exhaustive). Les conséquences financières de ces risques sont prises en compte lors de l'analyse de l'investissement. Ils peuvent faire l'objet de recommandations par la direction des risques en cas de sous-évaluation ou non-prise en compte des budgets afférents aux problématiques de durabilité dans les business plan d'acquisition.

En phase de pré due diligence, les équipes de gestion renseignent une **grille ESG** comprenant les critères suivants :

- 6 critères environnementaux : Energie, Eau, Carbone, Certification environnementale, Pollution de sols et Amiante ;
- 4 critères sociaux : Transport, Accessibilité, Usage et Bien être ;
- 4 critères de gouvernance : Activités des locataires, Conflit d'intérêt, Satisfaction des locataires et Bail vert.

Cette grille ESG est finalisée en phase de due diligence. Lors de cette phase, 5 audits peuvent être réalisés.

- L'**audit technique** permet d'approfondir certains aspects tels que la conformité réglementaire et la sécurité.
- Pour certains actifs, un **audit environnemental** et/ou un **audit énergétique** s'ajoute à l'audit technique. L'**audit environnemental** suit les risques environnementaux tels que la pollution, le bruit, les risques naturels et technologiques ou les émissions atmosphériques (liste non exhaustive). L'**audit énergétique** indique comment réduire les consommations énergétiques de l'actif et ses émissions de gaz à effet de serre. Ces préconisations sont intégrées dans le plan d'amélioration de l'actif et dans les budgets prévisionnels à 10 ans.
- Enfin, dans le cadre de produits spécifiques, la due diligence peut être complétée par un **audit ESG** plus poussé et/ou un **audit résilience** au dérèglement climatique. L'**audit ESG** porte sur 9 indicateurs (Energie, CO2, Eau, Déchets, Biodiversité, Transports, Bien être, Santé, et Valeur d'usage) et permet d'évaluer 4 performances : actuelle de l'actif, intrinsèque, potentielle actuelle, et potentielle intrinsèque. L'**audit résilience** au dérèglement climatique est un audit qui permet d'évaluer l'impact des aléas climatiques prévisionnels sur un immeuble selon différents scénarios du GIEC (Groupe d'Expert Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat).

Selon la stratégie d'investissement du fonds ou du mandat, un plan d'action ESG peut être défini et chiffré, puis mis en œuvre et suivi par les équipes de gestion pour réduire les risques en matière de durabilité.

- a) Une description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés, qui comprend, pour chacun de ces risques :

		Caractères										
Catégorie	Risque	Actuel	Emergent	Exogène	Endogène	Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Climat	X	X	X	X	variable	faible à fort	20 ans	Temps réel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	ICPE	X		X	X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Logistique	Toutes
	Energie	X			X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO2	X	X		X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		X		X	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM,	Toute typologie	Toutes
	Transports		X	X		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien être	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Climat	X	X		X	continu	faible à fort	30 ans	Temps réel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	X				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	X				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	X				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	X				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Logistique	Toutes
	Déchets	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Energie	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO2	X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Climat	X	X			continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

«i) Caractérisation de ces risques, notamment leur caractère actuel ou émergent, exogène ou endogène à l'entité, leur occurrence, leur intensité, et l'horizon de temps qui les caractérise;
Voir tableau ci-dessus

«ii) Segmentation de ces risques selon la typologie suivante, ainsi qu'une analyse descriptive associée à chacun des principaux risques, notamment les facteurs de risque associés, tels que les politiques publiques, les comportements des marchés, ou les évolutions technologiques: « – risques physiques, définis comme l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité; « – risques de transition, définis comme l'exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis à l'article 9 du règlement mentionné ci-dessus; « – risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux;
Voir tableau ci-dessus

«iii) Une indication des secteurs économiques et des zones géographiques concernés par ces risques, du caractère récurrent ou ponctuel des risques retenus, et de leur éventuelle pondération;
Voir tableau ci-dessus

Il peut y avoir une pondération des risques pour les fonds labellisés ISR, correspondant aux exigences du référentiel du label ISR pour tenir compte de l'importance des différents enjeux.

«iv) Une explicitation des critères utilisés pour sélectionner les risques importants et du choix de leur éventuelle pondération;
Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- *Risques physiques : Gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé*
- *Risques de transition : Impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire*
- *Risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire*

«v) Une indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques ;
La procédure de gestion des risques fait l'objet d'une revue annuelle

«vi) Un plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte;
Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.
La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mis en place si nécessaire de mesures correctives.

«vii) Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance identifiés et de la proportion des actifs exposés, ainsi que l'horizon de temps associé à ces impacts, au niveau de l'entité et des actifs concernés, comprenant notamment l'impact sur la valorisation du portefeuille. Dans le cas où une déclaration d'ordre qualitatif est publiée, l'entité décrit les difficultés rencontrées et les mesures envisagées pour apprécier quantitativement l'impact financier de ces risques ;

Les budgets des plans d'actions ESG comprenant notamment les pollutions, les risques environnementaux amiante, termite, plomb... et énergie sont définis à l'acquisition. Ils sont intégrés dans les plans d'investissement des actifs et sont pris en compte dans les rendements financiers prévisionnels annoncés aux investisseurs. Ils sont intégrés le cas échéant, dans les négociations avec les vendeurs et répercutés sur le prix de l'actif.

En ce sens, ils sont pris en compte dans la valeur des actifs identifiés. Cependant ils ne sont pas consolidés à l'échelle de la société de gestion mais peuvent l'être au niveau des fonds, en fonction des risques.

Par ailleurs, des réflexions sont en cours au niveau des experts en valorisation immobilières pour intégrer des critères ESG dans leurs évaluations.

En ce qui concerne les risques climatiques les critères intégrés à l'analyse des risques, à la définition et au dimensionnement économique du plan d'adaptation, parce qu'ils auront un impact sur la valeur de l'actif sont les suivants :

- *Coût des travaux de remise en état qui auront éventuellement un impact sur les charges et la liquidité de l'actif*
- *Durée des travaux de remise en état, qui auront un impact sur les revenus locatifs qui pourrait impacter la vacance locative et donc la liquidité locative*
- *Coût du risque qui pourrait avoir un impact sur la prime d'assurance*
-

«viii) Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats.

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

«viii bis – Pour la publication des informations mentionnées au 8., l'entité s'assure que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques respecte les critères méthodologiques suivants, concernant :

«a) La qualité des données utilisées: «La mention de l'utilisation, dès que possible, de méthodologies fondées sur des données prospectives, et une indication, le cas échéant, de la pertinence de l'usage de méthodologies fondées sur des données historiques;

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulation thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG les experts sélectionné et mandaté par la société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développé. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

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

- Energétiques/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 RCP prévisionnels les plus probables du GIEC, selon un horizon temporel de 10 à 20 ans, pour limiter le réchauffement de 1,5°C. 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 sa stratégie d'investissement pour certaines localisations à risque.

AEW a également rédigé une politique globale d'adaptation aux risque 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.

Critères méthodologiques de la gestion des risques

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulation thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Nous utilisons des données prévisionnelles des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre correspondant aux travaux de réduction des consommations énergétiques qui seront réalisés sur les immeubles. Ces consommations sont calculées à l'aide de logiciels de simulation thermiques dynamiques.

Concernant les risques climatiques pour les valeurs des périodes de référence des aléas nous avons recours à des données historiques.

Des données prévisionnelles provenant de bases publiques sur l'évolution du climat sont utilisées lors des analyses des risques climatiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Pour les risques physiques et de transition, nous utilisons le scénario RCP 8.5.

Sur la base de ce scénario, les aléas climatiques prévisionnels sont identifiés et l'impact financier de ces aléas calculés, pour les immeubles pour lesquels nous réalisons des analyses des risques climatiques.

Pour les risques liés à la biodiversité, nous distinguons les impacts causés par les investissements immobiliers, notamment l'artificialisation des sols ou la perte de biodiversité consécutive à la transformation d'espaces en zones engazonnées.

Pour l'investissement immobilier il n'y pas de dépendance à la biodiversité et la question de la chaîne de valeur n'est pas applicable.

Mesures d'amélioration

. Les consommations remontées peuvent être des consommations mesurées ou calculées si les locataires ne nous autorisent pas à collecter leurs données. Nous travaillons avec les property manager à accroître la récupération des mandats des locataires, nous autorisant à collecter les consommations énergétiques réelles.

I. **Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)**

Liste des fonds article 8 ou 8+ :

- OPPCI AEP 247
- SCPI AEW PATRIMOINE SANTE
- OPPCI AEW IMCOM UN
- AIF CIMO
- AIF ASSURIMMEUBLE
- AEW COMMERCES EUROPE
- AIF FRUCTIFONCIER
- OPC I NAMI INVESTMENT
- SCPI OPPORTUNITES EUROPE
- OPPCI RESIDYS
- SCPI FRUCTIPIERRE
- OPPCI LOGISTIS
- OPC I FRANCEUROPE IMMO ISR
- OPC I IMMO DIVERSIFICATION ISR
- OPPCI EUROCORE
- OPPCI LBP ACTIFS IMMO
- SCPI AEW DIVERISIFICATION Allemagne
- SCPI IMMO EVOLUTIF
- SCPI LAFFITTE PIERRE
- SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION
- OPPCI ULLIS

Encours de ces fonds à fin 2025 : 14,3 milliards, représentant 67% des actifs gérés (en GAV).

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

	Date de référence des informations		
	Expositions	%	en Mio EUR
1	Total des AuM	100	
2	Actifs couverts par l'ICP		
	% d'actifs couverts	% sur la base du chiffre d'affaires	% sur la base des CapEx
3	Éligibles à la taxinomie	100%	
4	Activités liées à l'énergie nucléaire (1)	0	0
5	Activités liées au gaz fossile (2)	0	0
6	Alignées sur la taxinomie		
7	Entreprises soumises aux articles 19 bis et 29 bis de la directive 2013/34/UE	NA	NA
8	dont entreprises non financières	NA	NA
9	dont entreprises financières	NA	NA
10	Autres contreparties visées et actifs immobiliers	2,28%	473,8
11	Expositions incluses sur une base volontaire (3)		
12	Activités transitoires		
13	Activités habilitantes		
14	Activités liées à l'énergie nucléaire (1)		
15	Activités liées au gaz fossile (2)		
	Alignées sur la taxinomie par objectif	% sur la base du chiffre d'affaires	% sur la base des CapEx
16	Atténuation du changement climatique (CCM)	2,28%	473,8
17	Adaptation au changement climatique (CCA)	NA	NA
18	Ressources aquatiques et marines (RAM)	NA	NA
19	Économie circulaire (EC)	NA	NA
20	Pollution (PRP)	NA	NA
21	Biodiversité et Écosystèmes (BIO)	NA	NA
22	Expositions non évaluées		
23	Expositions finançant des activités de contreparties non évaluées et non significatives (4)		
24	Expositions non évaluées considérées comme non significatives par l'entité déclarante (5)		
25	Expositions sur des contreparties qui font rapport conformément à l'article 7, paragraphe 9, du présent règlement (6)		
	Ventilation des actifs couverts	%	en Mio EUR
26	Entreprises soumises aux articles 19 bis et 29 bis de la directive 2013/34/UE		
27	dont entreprises non financières		
28	dont entreprises financières		
29	Autres contreparties visées et actifs immobiliers		
30	Expositions incluses sur une base volontaire (3)		

(1) Visées aux annexes I et II, sections 4.26, 4.27 et 4.28, du règlement délégué (UE) 2021/2139.

(2) Visées aux annexes I et II, sections 4.29, 4.30 et 4.31, du règlement délégué (UE) 2021/2139.

(3) Conformément à l'article 7, paragraphe 3, du présent règlement.

(4) Conformément à l'article 7, paragraphe 8, points a) et b), du présent règlement.

(5) Conformément à l'article 3, paragraphe 1 bis, du présent règlement. Les chiffres devraient être identiques dans les deux colonnes.

(6) Les chiffres devraient être identiques dans les deux colonnes.

Note méthodologique - Activité Immobilière

Nature de la donnée	Méthodologie
Indicateurs sur les actifs	Les indicateurs portant sur les actifs lorsqu'ils doivent être exprimés en euro ou s'agissant de ratio, se basent sur les valeurs d'expertise des immeubles concernés par le périmètre de l'indicateur.
Indicateurs sur les sociétés	Les indicateurs portant sur les sociétés lorsqu'ils doivent être exprimés en euro ou s'agissant de ratio, se basent sur les NAV ou GAV des structures concernées par le périmètre de l'indicateur.
Total des encours NAV	Somme des NAV AIFM au 31/12/N de l'ensemble des structures régulées à prépondérance immobilière gérées par AEW SAS
Total des encours GAV	Somme des GAV AIFM au 31/12/N de l'ensemble des structures régulées à prépondérance immobilière gérées par AEW SAS
Part des actifs alignés à la taxonomie	Somme des valeurs d'expertise en quote-part de détention des actifs alignés au sens de l'objectif d'atténuation de la taxonomie
Part des encours dans les entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles	Somme des valeurs d'expertise en quote-part de détention des actifs ayant un locataire du secteur des combustibles fossiles au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 de ce règlement
Portefeuille géré par AEW France pour lequel un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serres	Numérateur : somme des valeurs d'expertise en quote-part de détention des actifs soumis au DRT + somme des valeurs d'expertise des actifs du mandat CNP situés en France et non soumis au DRT (la CNP ayant une stratégie globale de réduction des émissions de gaz à effet de serres sur l'ensemble du portefeuille) Dénominateur : somme des valeurs d'expertise en quote-part de détention des actifs situés en France
Taux d'artificialisation	Moyenne pondérée de chaque taux d'artificialisation de chaque structure Article 8/8+ par la somme des valeurs d'expertise des actifs de ces mêmes structures

Rapport portant sur l'activité Dette Privée Infrastructure

Le total des encours auxquels s'appliquent cette partie au 31/12/25 est de 1,24 milliards d'euros (équivalent).

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

En tant que gérant de fonds adoptant une logique d'investissement de type « *buy and hold* » et portant sur des actifs à maturité longue et peu liquides et afin de soutenir son intention d'investir pour contribuer aux enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance, l'activité Dette Privée Infrastructure a conçu une approche spécifique de l'intégration ESG à travers l'ensemble de ses processus.

Les considérations ESG (Environnementales, Sociales et de Gouvernance) sont intégrées tout au long du processus d'investissement dès la décision d'investissement et pendant toute la période de détention.

La prise en compte des critères ESG permet d'apprécier les risques non seulement financiers mais également extra-financiers.

L'évaluation ESG des investissements porte notamment sur

- 1/leur contribution à l'atteinte des ODD (Objectifs de Développement Durable),
- 2/ leur alignement à la trajectoire climatique de l'Accord de Paris,
- 3/ leur respect de standards ESG adéquats,
- 4/ leur potentiel d'atténuation des risques (absence d'incidence négative importante sur la durabilité).

Cette prise en compte se traduit pour l'ensemble des investissements depuis 2021 :

- i par des diligences ex-ante conduites avant chaque investissement, dont les conclusions sont présentées au comité d'investissement qui en tient compte dans ses décisions d'investissement ; et
- ii par des analyses périodiques ex-post permettant un suivi de l'exposition des entités financées aux risques ESG dans le cadre notamment des comités de monitoring trimestriels

La politique d'investissement responsable de l'activité Dette Privée Infrastructure prévoit également, pour tout investissement réalisé :

- des exclusions sectorielles,
- la vérification que les investissements respectent des normes en matière de protection de l'environnement, de droits humains, de travail ou de lutte contre la corruption.

Un outil de notation ESG interne a été développé (avec l'aide d'une société de conseil en finance durable) et est applicable depuis avril 2026. Cet outil permet :

- 1/d'évaluer les principaux risques ESG,
- 2/d'assurer un suivi de la performance ESG tout au long de la vie de chaque investissement.

Enfin, plusieurs fonds sont certifiés Greenfin. Le label Greenfin est un label français lancé en 2015 par le Ministère de la Transition écologique qui distingue les fonds d'investissement contribuant à la transition écologique et à la lutte contre le changement climatique. Pour être labellisé Greenfin, un fonds d'investissement doit investir dans des secteurs verts et exclure certains secteurs (énergies fossiles...), avoir une méthodologie transparente et un suivi de l'impact environnemental. Le label Greenfin est attribué par des organismes certificateurs indépendants accrédités par l'Etat et un réexamen régulier (annuel) garantit le maintien des critères dans le temps¹.

¹ Pour plus d'informations sur le label Greenfin (critères d'éligibilité et exclusions notamment) : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Referentiel_PCS_Greenfin_v2025.pdf

Au 31 Décembre 2025, 16% des encours de la Dette Privée Infrastructure sont labellisés Greenfin et la totalité des encours assujettis à la classification SFDR sont Article 8.

B. Moyens internes déployés par l'entité

1. Ressources financières et humaines

La Direction de l'ISR d'AEW compte désormais 9 personnes dont 1 personne (certifiée CFA ESG) dédiée à temps plein à l'activité de Dette Privée (hors immobilier).

Une part importante du rôle de l'équipe ISR consiste 1/ à mettre en place les procédures et outils permettant de déployer la stratégie ESG définie, 2/ à contrôler le respect des engagements ESG des fonds et 3/ à réaliser les reportings ESG réglementaires.

Dans le cadre des comités d'investissement et de monitoring de la Dette Privée Infrastructure, l'équipe ISR est également chargée d'évaluer et de suivre l'exposition aux risques ESG des opportunités d'investissement et des investissements en portefeuille.

En 2025, 9 collaborateurs de l'activité Dette Privée Infrastructure ont reçu la certification AMF Finance Durable.

2. Les outils techniques et informatiques

L'activité de Dette Privée Infrastructure sollicite 2 prestataires pour des prestations de fourniture et analyse de données ESG :

- Calcul des empreintes carbone, calcul de l'alignement à l'Accord de Paris, analyse des questionnaires PAI (*Principal Adverse Impact*) et Taxonomie envoyés aux emprunteurs
- Analyse de controverses

Sur l'exercice 2025, le budget consacré à la fourniture de données ESG externes pour les projets d'infrastructure s'élève à 145.1K€ HT.

C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

La gouvernance du dispositif ESG de l'activité Dette Privée Infrastructure se traduit à plusieurs niveaux :

- Le Comité ISR France d'AEW, qui se réunit une fois par mois, s'assure du respect des stratégies ESG des fonds relevant notamment de l'activité de Dette Privée Infrastructure.
- Le comité d'investissement, qui se réunit avant toute décision d'investissement, assure l'intégration des enjeux ESG dans les décisions d'investissement. Ce comité a en effet pour objectif d'étudier la demande de financement au regard non seulement des informations financières mais également extra-financières ainsi que des critères ESG du fonds. Cette validation s'appuie sur un mémorandum de l'équipe de gestion ainsi qu'un avis indépendant de l'équipe ISR et de l'équipe Risques. La Directrice Générale en charge des fonctions Juridiques, Risques et Conformité assiste au comité et dispose d'un droit de veto.
- Le Comité des Risques (*European Risk Committee*), qui se réunit tous les trimestres, intègre les risques en matière de durabilité. Une section dédiée à l'ESG y est présentée avec une synthèse des points d'attention soulevés lors du contrôle des risques ESG, portant notamment sur les potentiels risques de controverses, le respect des contraintes SFDR et la production des rapports périodiques.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

L'engagement vise notamment à améliorer la transparence et le niveau d'information ESG fournies par nos emprunteurs afin d'améliorer la qualité de notre analyse ESG et se traduit notamment par un travail en étroite collaboration avec les emprunteurs et les banques arrangeuses.

AEW a mis en place une démarche qui se veut participative et incitative. En effet, la société a élaboré sa stratégie d'investisseur responsable sur une approche de progrès et d'amélioration continue des pratiques ESG des emprunteurs et des performances extra-financières des actifs financés.

La démarche s'articule autour des deux objectifs suivants :

- inciter les emprunteurs à améliorer la transparence quant à leur expositions aux facteurs de durabilité en communiquant les informations environnementales, sociales et de gouvernance notamment les indicateurs PAI (*Principal Adverse Impact* ou principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité) de la réglementation SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*)
- inciter les emprunteurs à améliorer leurs pratiques en matière de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance en favorisant une meilleure prise en compte des risques extra-financiers auxquels ils sont exposés

Au travers de ce dispositif incitatif et par le biais des banques arrangeuses, les emprunteurs sont invités à communiquer leur performance ESG sur une base annuelle et ce durant toute la durée du contrat.

L'équipe Dette Privée Infrastructure a défini les priorités d'engagement sur les thèmes suivants : le changement climatique, la consommation et les émissions d'eau, la génération de déchets, la biodiversité, etc.

L'engagement prend différentes formes selon qu'il survient lors de la phase de pré-investissement ou dans le cadre du suivi des risques associé aux Investissements déjà réalisés :

a) Pré-investissement / Due Diligence

L'engagement vis-à-vis des emprunteurs en phase de pré-investissement revêt une importance cruciale, en particulier pour des fonds tels que ceux gérés par l'équipe Dette Privée Infrastructure, qui adoptent une logique d'investissement de type « *buy and hold* », portant sur des actifs à maturité longue et peu liquides.

Dans le cadre de la négociation de la documentation financière pour les opportunités d'investissement intervenant avant closing, les équipes de gestion et ISR s'assurent, auprès des emprunteurs, de la mise en place de clauses (communément appelés covenant d'information) pour l'obtention d'information sur les thématiques ESG (pour les besoins de production de rapports périodiques contractuels ou réglementaires des fonds ou en cas de survenance d'incidences négatives en matière de durabilité). Par ailleurs, ils peuvent également être amenés à négocier l'adossement d'indicateurs d'impact/d'objectifs de durabilité à atteindre aux contrats de prêts pour inciter les emprunteurs à améliorer leurs pratiques sur les enjeux environnementaux et sociaux les plus matériels.

b) Post-investissement

L'engagement post-investissement intervient dans le cadre du suivi des risques ESG auxquels sont exposés les emprunteurs.

Ces derniers doivent, au titre des engagements d'information qui ont pu être mis dans la documentation financière, nous communiquer des rapports au moins annuellement incluant les aspects ESG ou nous informer de tous problèmes ESG. Il peut également s'agir du suivi des objectifs de durabilité à atteindre par l'emprunteur notamment lorsque AEW agit en tant que prêteur dans le cadre de *sustainability-linked loans*.

En qualité de créancier (et non d'actionnaire), l'équipe Dette privée Infrastructure intervient également lorsque des emprunteurs font des demandes de modification ou de dérogation à la documentation de financement (communément appelées demandes de « *waivers* »). Chaque demande de *waiver* est examinée par l'équipe de gestion en charge du suivi du dossier et les demandes qualifiées de «

majeures », étant susceptibles d'impacter l'appréciation du risque de la transaction concernée, sont soumises en comité de monitoring ad hoc.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

1. Taxonomie européenne

L'activité de Dette Privée Infrastructure d'AEW investit dans des actifs non cotés, majoritairement des projets et dans une moindre mesure des entreprises.

La taxonomie européenne² fait partie intégrante du dispositif ESG de l'activité Dette Privée Infrastructure pour les fonds classés article 8 ou 9 selon la SFDR. Néanmoins, aucun de ces fonds n'a d'objectif d'alignement à la taxonomie européenne inscrit dans leur documentation contractuelle et réglementaire. Par ailleurs, la majorité des emprunteurs financés par les fonds gérés par l'activité Dette Privée Infrastructure n'est pas soumise aux obligations de transparence en matière d'alignement à la taxonomie. Néanmoins, AEW questionne tous ses emprunteurs afin de reporter des chiffres les plus exhaustifs possibles.

Nous utilisons donc, lorsqu'elles sont disponibles, les données fournies par les emprunteurs soumis aux obligations de transparence et également les données analysées par les conseillers des prêteurs et autres prestataires spécialisés comprenant notamment les rapports de « due diligence » techniques, rapport de « due diligence » ESG, rapports opérationnels périodiques, études d'impacts sur l'environnement, seconde opinion d'obligations vertes, etc.

Sur la base de ces données, nous évaluons si l'investissement est éligible à la taxonomie et dans quelle mesure il est aligné avec la taxonomie en évaluant les critères de contribution substantielle aux objectifs environnementaux ainsi que les préjudices importants ("DNSH"³) causés aux objectifs environnementaux et également en s'assurant que les emprunteurs respectent les exigences minimales en matière de garanties sociales :

- des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- des Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux Droits de l'Homme.

Si les informations ne sont pas fournies par l'emprunteur ou par les rapports des conseillers des prêteurs, un questionnaire spécifique sur la taxonomie est envoyé à l'emprunteur afin de collecter des données et d'évaluer l'alignement de l'investissement avec la taxonomie.

Afin d'identifier les controverses, nous nous appuyons notamment sur un fournisseur de données extra-financières spécialisés dans l'identification de controverses. L'analyse des controverses ESG porte sur l'emprunteur et les principales parties prenantes du projet d'infrastructure (sponsors, *offtakers* (entité fournissant les revenus), constructeurs, opérateurs de maintenance, etc.).

L'ensemble des informations collectées sont analysés sur une base annuelle (afin de se conformer aux exigences de reporting en vertu de la réglementation SFDR) par un consultant externe.

Au 31/12/2025, 74% des investissements dans les portefeuilles classés 8 ou 9 selon la SFDR sont éligibles à la taxonomie européenne. La mesure de l'éligibilité des encours de la Dette Privée Infrastructure à la taxonomie se répartit comme suit : 72% des encours sont éligibles à la taxonomie sur les deux premiers objectifs (Atténuation et Adaptation au changement climatique) et 2% sont éligibles à la taxonomie sur l'objectif de Transition vers une économie circulaire.

A fin 2025, la part des encours alignée à la taxonomie de la Dette Privée Infrastructure s'élève à 10% sur la base de l'analyse, effectuée par notre consultant, des éléments d'information collectés directement auprès des emprunteurs.

2 Combustibles fossiles

² Règlements (UE) 2020/852 et règlements délégués (UE) 2021/2139 ET 2023/2486

³ *Do not Significantly Harm*

Concernant les énergies fossiles, l'activité Dette Privée Infrastructure s'engage à exclure les entités impliquées dans l'extraction, la production, la transformation du charbon ou dans la production d'énergie ou de matériaux utilisant du charbon (avec un minimum autorisé dans le à 10% du chiffre d'affaires d'entités impliquées dans le transport de charbon). Nous nous engageons également à exclure les entités impliquées dans l'extraction, la production, la transformation ou le transport de pétrole et de gaz (sans minimum ou exception pour le non conventionnel et avec un minimum autorisé pour le conventionnel à 20% du chiffres d'affaires).

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Nous utilisons un outil développé par un prestataire externe et dédiée à la classe d'actifs Infrastructure pour mesurer l'empreinte carbone et l'alignement à la trajectoire 2°C de chaque actif et de chaque portefeuille.

Cet outil permet, sur la base de données physiques d'activité de l'entreprise et de données financières, non seulement de calculer les émissions de carbone des actifs et les émissions évitées par rapport à une trajectoire 2°C, mais également d'évaluer l'alignement de nos portefeuilles à la trajectoire climatique de l'Accord de Paris.

L'alignement des Investissements se base sur un scénario d'augmentation de la température de 2 °C à horizon 2100. L'évaluation se base sur des données réelles, dans la mesure du possible et tous les actifs d'infrastructure sont évalués en fonction des « usages finaux » qu'ils servent. Le résultat par actif est le « surplus » d'émissions (« émissions ajoutées ») ou les émissions « évitées » au niveau de l'actif par rapport aux objectifs sectoriels de décarbonation du scénario de référence (actuel et projeté). Un « surplus » d'émissions indique que l'actif génère des émissions de GES supérieures aux limites fixées par le scénario de référence (supérieur à 2°C) ; à l'inverse, des émissions « évitées » indiquent que les émissions de GES générées par l'actif sont compatibles avec la trajectoire du scénario de référence (inférieur à 2°C). Cet indicateur est exprimé en tonnes de CO2 équivalent par an (« tonnes de CO2eq/an »).

Le résultat consolidé au niveau du portefeuille (c'est-à-dire, de chaque fonds d'investissement) est également exprimé en tonnes de CO2eq/an et correspond à la somme des émissions « ajoutées » ou « évitées » par chaque actif du portefeuille par rapport à la trajectoire bas-carbone.

Le détail de la méthodologie est disponible sur demande

L'évaluation de l'alignement des actifs d'infrastructure à l'Accord de Paris intervient dans le cadre de la due diligence ESG conduite préalablement à tout investissement. Elle est intégrée à l'analyse ESG des opportunités d'investissement sur la base de laquelle le comité d'investissement se fonde entre autres analyses, pour rendre ses décisions d'investissement. Cette évaluation est mise à jour annuellement.

L'objectif d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris fixé pour un de nos portefeuilles (405M€ d'encours représentant 33% des encours totaux de la Dette Privée Infrastructure) impacte directement la stratégie d'investissement en ce que le choix des actifs doit permettre de maintenir l'alignement visé. A fin 2025 ce fonds affiche une trajectoire température de 1.67°C et est donc aligné.

Par ailleurs, même pour les autres fonds n'affichant pas d'objectif d'alignement, le choix des actifs se fait en ayant en tête leur impact sur le portefeuille global de l'activité Dette Privée Infrastructure d'AEW.

Selon la méthodologie utilisée, à fin 2025, les encours des fonds de dette privée infrastructure pour les fonds classés 8 ou 9 selon la SFDR et gérés par AEW étaient alignés sur une trajectoire 2°C avec une trajectoire moyenne de réchauffement de 1.69°C à horizon 2100. L'évaluation couvrait 94% des encours des fonds de dette infrastructure.

Température moyenne de portefeuille au 31/12/25	1.69°C
Couverture (nombre d'investissements)	89%
Couverture (% des encours de financement d'infrastructures)	94%

A fin 2025, l'empreinte carbone (scopes 1, 2 et 3) des investissements réalisés par l'activité de Dette Privée Infrastructure était de 266 tCO2e/M€ investi. Ce chiffre s'appuie sur des données collectées auprès de nos emprunteurs et des données calculées par notre consultant selon la répartition suivante :

	Reporté	Calculé
Répartition (% de points de données)	78%	22%
Répartition (% émissions)	49%	51%

Les émissions ont été attribuées à l'activité de Dette Privée Infrastructure en intégrant sa quote-part conformément à la méthodologie PCAF.

Par ailleurs, dans la perspective de réduction des émissions de CO2 associées aux entités financées, nous avons développé une politique d'exclusions liées aux énergies fossiles couvrant la totalité des portefeuilles de Dette Privée Infrastructure d'AEW.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

La biodiversité fait partie intégrante des critères analysés lors de la phase d'investissement pour informer la décision d'investissement et ce afin de limiter au maximum l'impact des investissements de la Dette Privée Infrastructure sur la biodiversité. A noter que les risques relatifs à la biodiversité font l'objet d'une évaluation systématique à l'aide de l'outil de notation ESG interne mise en place et applicable à compter d'avril 2026.

Nous nous reposons sur les études environnementales faites, le cas échéant, au moment du lancement du projet par des bureaux d'études spécialisés extérieurs à AEW dans le cadre des Due Diligence pour s'assurer que ce point a été traité et que les mesures d'évitement/ réduction/ compensation dans les situations où un risque (avéré ou potentiel) matériel a été identifié ont bien été mis en place. L'analyse des risques relatifs à la biodiversité peut également s'appuyer sur l'étude d'impact environnemental des projets requise selon les pays, les lois environnementales en vigueur et la taille du projet.

Lors des revues périodiques des actifs, un suivi des mesures de compensation, le cas échéant, est assuré.

H. Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques :

L'analyse ESG réalisée vise à détecter les risques et opportunités en matière de durabilité susceptibles d'avoir une incidence sur les investissements et la performance des fonds. En particulier, l'identification des risques en matière de durabilité vise à s'assurer que ces risques sont correctement identifiés, évalués et pris en considération et, le cas échéant, que des mesures d'atténuation sont identifiées et mises en œuvre correctement. En outre, l'analyse et le suivi continus que nous effectuons dans le cadre des comités de monitoring trimestriels ou ad hoc visent à suivre l'évolution de ces risques au fil du temps.

Les risques en matière de durabilité sont mesurés de manière qualitative et quantitative lorsque ces données sont disponibles.

L'activité de Dette Privée Infrastructure réalise cette analyse en interne en s'appuyant sur sa propre expertise ainsi que sur l'expertise de conseillers et de fournisseurs de données externes.

L'activité de Dette Privée Infrastructure intègre pleinement les risques physiques, de transition et de contentieux dans son dispositif ESG notamment au travers des mesures suivantes :

- calcul de l'empreinte carbone et alignement des Investissements avec l'Accord de Paris (respectivement 98% et 94% des encours de dette d'infrastructure dans les fonds classés SFDR 8 ou 9 ont été évalués à fin 2025) ;
- tous les investissements d'infrastructure font l'objet d'une recherche de controverses ;
- négociation et intégration dans la documentation financière du devoir de transparence de l'emprunteur en cas de survenance d'incidences négatives grave en matière de durabilité au travers des clauses d'engagement d'information ;

Nous avons intégré l'ESG dans nos politiques d'investissement dès notre création. Pour ce faire, une politique d'exclusion stricte a été mise en œuvre. Par ailleurs, l'analyse de risques ESG est incluse dans les mémorandums de comité d'investissement et fait intégralement partie de la décision du comité afin d'évaluer la matérialité de l'impact des risques ESG sur la capacité de remboursement des emprunteurs. En complément, une analyse du département ISR incluant notamment une analyse des principaux points d'attention/risques ESG est présentée en comité d'investissement.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Au 31/12/2025, l'activité Dette Privée Infrastructure gère 1 238 M€ d'encours répartis ainsi :

- 94% de fonds article 8 selon SFDR
- 0% de fonds article 9 selon SFDR
- 6% de fonds non soumis à SFDR

Annexe méthodologie

Nature de la donnée	Méthodologie
Encours	Prix de revient (source Inventaire au 31/12/N), en euros, des actifs en portefeuille pour l'activité Dette Privée Infrastructure