

POLITIQUE D'ENGAGEMENT D'AEW AVEC SES PARTIES PRENANTES

Acteur majeur de l'épargne immobilière et de la gestion d'actifs en France et en Europe, AEW dispose d'une expertise dans la création et la gestion de fonds et de mandats pour le compte de clients institutionnels ou particuliers.

L'entreprise s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'Investissement Responsable visant la prise en compte de critères extra-financiers dans sa politique d'investissement et de gestion.

L'implication des parties prenantes est indispensable au respect des engagements pris en matière d'Investissement Socialement Responsable (ISR) par AEW dans sa politique ISR. L'engagement à collaborer avec les parties prenantes se situe au plus haut niveau des engagements responsables d'AEW, puisqu'il figure dans sa politique ISR et dans les 6 principes des PRI que nous avons signé en 2009.

AEW a identifié ses principales parties prenantes et dialogue avec elles pour prendre en compte leurs attentes et mettre en place des actions concrètes pour y répondre et respecter ses engagements ISR.

Ce document recense les principales parties prenantes avec lesquelles AEW entretient des relations régulières, leurs enjeux environnementaux sociaux et de gouvernance (ESG) les plus importants, les modalités de dialogue mises en place ainsi que les actions engagées pour répondre à leurs attentes et les impliquer dans notre démarche responsable.

1. Principales parties prenantes

Les principales parties prenantes avec lesquelles AEW collabore sont les parties prenantes internes et externes suivantes. Elles ont été identifiées selon leur rôle et l'impact de leurs décisions et actions sur la performance ESG des fonds.

Les parties prenantes internes identifiées sont :

- Les employés d'AEW
- Les actionnaires d'AEW

Les parties prenantes externes identifiées sont :

- Les property managers
- Les locataires des locaux que nous gérons
- Les promoteurs et entreprises de travaux
- Les prestataires ESG
- Nos pairs, sociétés de gestion du secteur de l'immobilier
- Les communautés locales des immeubles gérés
- Les autorités publiques
- Les distributeurs de nos fonds
- Les investisseurs
- Les sponsors (emprunteurs pour les produits de dette) – Les banques cédantes généralement arrangeuses et agents des financements
- Les banques prêteuses pour les financements que nous contractons sur les immeubles en gestion
- Les brokers

2. Thématiques ESG prioritaires

AEW a identifié dans sa politique ISR les principales thématiques ESG suivantes, pertinentes par rapport à l'activité immobilière :

Sur le pilier environnemental :

- Réduire l'impact négatif de nos activités sur l'environnement
- 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/locataires ;
- AEW Europe s'est engagée à soutenir un certain nombre d'organisations humanitaires et a mis en place un comité caritatif et social à travers lequel des initiatives humanitaires appropriées sont sélectionnées et soutenues.

Sur le pilier gouvernance :

- Mettre en place et respecter un code de déontologie et afficher des comportements éthiques en tant qu'employeur et société leader du placement immobilier ;
- Respecter les meilleures pratiques internationales telles que les Principes pour l'investissement responsable (PRI) ou le Bribery Act, et surveiller régulièrement la conformité de l'organisation avec les meilleures pratiques ;

- Promouvoir une culture ISR au sein de l'organisation en veillant à ce que la responsabilité soit pilotée au plus haut niveau de l'entreprise et qu'un comité ISR dédié soit en place ;
- Reporter et communiquer sur les enjeux ISR aux investisseurs, le cas échéant ;
- Surveiller et évaluer la mise en œuvre de notre politique ISR au moyen d'audits et enquêtes externes, tels que les PRI et le questionnaire GRESB ;
- Lors de la désignation des prestataires de services, y compris les administrateurs de biens, entreprendre un processus de sélection approfondi qui garantit le respect de notre politique ISR ;
- Garantir le respect des exigences et attentes de nos investisseurs en anticipant, en gérant et en proposant des solutions innovantes pour satisfaire nos exigences légales dans tous les domaines de l'ISR.

3. Gestion des relations avec les parties prenantes

3.1 Responsabilités

La gestion des relations avec les parties prenantes est assurée par la totalité des équipes d'AEW quelles que soient les fonctions. Le nombre important des parties prenantes et leur diversité nécessite d'impliquer l'ensemble des équipes et des collaborateurs dans cette mission.

Certaines équipes peuvent être directement en contact avec les parties prenantes c'est le cas par exemple :

- Des managers d'AEW pour les collaborateurs
- De la Direction d'AEW pour les actionnaires
- Des asset managers (AM) pour les PM
- Des AM pour les locataires
- Des AM et de la Direction technique (DT), pour les promoteurs et entreprises de travaux
- De la Direction ISR et du pôle développement durable pour les prestataires ESG
- De la Direction de l'ISR du Fund Management (FM) pour les sociétés de gestion
- De la Direction juridique, de la Direction de la compliance de l'ISR, pour les autorités publiques
- Des commerciaux et de la Direction, pour les distributeurs
- Des relations investisseurs du FM et de la Direction pour les investisseurs / sponsors (pour la partie dette)

La gestion des relations avec certaines parties prenantes, peut être déléguée partiellement ou totalement à des prestataires, par exemple les PM pour les relations avec les locataires ou les communautés locales, ou des Assistant à Maître d'Ouvrage pour les relations avec les entreprises de travaux ou les promoteurs.

En cas de relations indirectes, les prestataires ayant reçu une délégation d'AEW doivent aussi respecter nos engagements ESG vis-à-vis des parties prenantes.

3.2 Catégorie d'actions

Les actions vis-à-vis des parties prenantes se déclinent en 7 catégories d'actions :

- 1) Ecouter
- 2) Informer
- 3) Former

- 4) Sensibiliser
- 5) Imposer
- 6) Contrôler
- 7) Sanctionner

L'écoute des parties prenantes se matérialise notamment par :

- Des réunions formelles ou informelles, par exemple avec les investisseurs, les locataires
- Des enquêtes de satisfaction par exemple à destination des locataires ou de collaborateurs
- Points spécifiques sur des projets lors de réunions de suivi
- La participation à des consultations publiques et la collaboration avec les pouvoirs publics, en vue de l'élaboration de réglementations ESG

L'information des parties prenantes se concrétise notamment par :

- Des reportings ESG aux investisseurs
- Du partage d'information notamment sur les réglementations ESG avec les collaborateurs
- La création d'accès pour les locataires et les PM, à des plateformes numériques aux données ESG mesurées sur l'immeuble
- L'organisation de conférences ESG pour les investisseurs

La formation se matérialise notamment par :

- Des sessions de formation pour l'ensemble des collaborateurs d'AEW aux enjeux ESG
- Des formations à l'utilisation d'outil mis en place pour le monitoring de plan d'action ESG pour les PM
- Des formations dispensées par le Directeur de l'ISR dans plusieurs écoles d'ingénieur sur la finance responsable et la construction durable

La sensibilisation se manifeste entre autres :

- La création d'accès pour les locataires et les PM, à des plateformes numériques aux données ESG mesurées sur l'immeuble et aux recommandations permettant de réduire les consommations énergétiques
- Des réunions avec les investisseurs de sensibilisation à des enjeux ESG spécifiques avec des propositions d'action sur leur portefeuille
- Des réunions annuelles avec certains sponsors pour le sensibiliser à l'amélioration de la performance ESG de leurs immeubles

L'imposition s'illustre notamment par :

- L'intégration dans les contrats des PM de clauses ESG
- L'intégration dans les contrats des entreprises de travaux et des promoteurs de clauses ESG
- La mise en place d'objectif annuels ESG conditionnant la rémunération variable des collaborateurs

Le contrôle se matérialise par :

- Des contrôles du respect des contrats des prestataires ESG
- Le contrôle de l'atteinte des résultats avec les outils de monitoring notamment énergétique
- Une évaluation annuelle de la qualité des prestations des PM sur les sujets ESG
- Le contrôle de l'atteinte des objectifs annuels des collaborateurs

- La participation à des enquêtes d'évaluation de la performance ESG des fonds annuellement pour certains fonds
- Des missions d'audit et de contrôle interne ou externe

Les sanctions peuvent se concrétiser par :

- Des sanctions financières vis-à-vis des promoteurs en cas de non-respect des objectifs ESG
- Des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation de contrat des PM en cas de non-respect de certaines obligations ESG
- Des sanctions disciplinaires notamment diminution de la rémunération variable de certains collaborateurs pour non respects des objectifs ESG

4. Actions mises en œuvre par partie-prenante

Partie prenante			Principaux critères ESG	Actions
Interne		Employés	GES, Conditions de travail	Formation ESG pour tous les employés Enquête de satisfaction tous les 3 ans Information à tous les nouveaux arrivants Objectif annuel ESG pour tous les employés Mesure des résultats et des impacts ESG
		Actionnaires	Classification ESG des produits, consommation d'énergie, label ISR	Rapports ESG trimestriels Partage des bonnes pratiques ESG Politiques et outils communs Groupe de travail commun sur les sujets ESG innovants Objectifs ESG au niveau du groupe Participation à la conférence du groupe en tant qu'orateur
Externe	Sous contrat	Property manager	ESG KPI, énergie, eau, déchets, confort et bien être des occupants	Enquête sur les engagements ESG Évaluation annuelle Réunions périodiques sur les questions ESG Objectifs ESG dans les contrats Clauses ESG dans les contrats Rapport ESG du gestionnaire de projet Contrôle du respect des objectifs ESG définis
		Locataires	Consommation d'énergie, confort et bien être des occupants, services	Enquête de satisfaction Réunions régulières sur les questions ESG Signature de baux verts pour les plus grands bâtiments Rapport sur les données ESG du locataire Suivi du plan d'amélioration ESG Certification d'utilisation avec une partie du locataire Contrôle Contrôle du respect des objectifs ESG défini

	Entreprises de travaux/Promoteurs	Bas carbone, certification environnementale, bâtiment basse consommation, énergies renouvelables	Spécification ESG Réunions régulières sur les questions ESG Objectif ESG dans le contrat (certification, faible consommation d'énergie, énergies renouvelables...) Enquête sur l'engagement ESG pour le plus grand projet Contrôle du respect des objectifs ESG défini
	Prestataire de service ESG	Certification, Net zero, Label ISR, adaptation dérèglement climatique	Spécification ESG Objectifs ESG Innovation collaborative Contrôle Contrôle du respect des objectifs ESG défini
	Sponsor	Bâtiments basse consommation, confort et bien être des occupants	Evaluation des engagements ESG du sponsor en due diligence Restitution des résultats de l'évaluation Réunion d'échange annuelle sur les sujets ESG
Hors contrat	Marché	Net zero, réglementation Européenne sur la finance verte	Participation à des groupes de travail Membre de plusieurs organisations IIGCC, OID, CIRCOLAB, AFILOG, ASPIM, CNCC, AFG... Contribution à la base de données du marché Participation à un programme de recherche Promotion des meilleures pratiques ESG
	Communauté locale	Impacts négatifs, services publics	Formation ESG Don de matériaux et d'équipements de construction Don en nature à un programme caritatif Soutien financier à des organisations caritatives Communication avec les communautés locales pour les nouvelles constructions Écoute des communautés locales pour les nouvelles constructions Services accessibles au public dans les bâtiments
	Autorités Publiques	Carbone, Renouvelables, adaptation dérèglement climatique, Bâtiment basse consommation, biodiversité	Membre d'un certain nombre d'organisations (IIGCC, OID, CIRCOLAB, AFILOG, ASPIM, CNCC, AFG...) qui interagissent avec les autorités. Participation à la consultation des autorités sur les nouvelles réglementations Contribution à la création de nouvelles lois Participation à des enquêtes publiques sur des sujets ESG
	Distributeurs	Règlementation Européenne sur la finance verte, label ISR	Rapports ESG Formation par le biais de conférences et de webcasts Réunions pour connaître leurs attentes

		Investisseurs	Net zero, Règlementation Européenne sur la finance verte, label ISR, Bâtiment basse consommation, Certification, biodiversité, Social, label ISR	Rapports ESG Conférences Propositions de nouvelles actions Programme de recherche
--	--	---------------	--	--

5. Relations avec les autorités publiques

Les relations avec les parties prenantes sont multiples et sont gérées directement par AEW et à travers des organisations tierces. Les échanges avec les autorités sont réalisés par un nombre limité et défini de collaborateurs.

La liste de personnes habilitées à échanger avec les pouvoirs publics est la suivante :

- Directeur de l'asset management
- Directrice de la gestion financière des fonds et de l'ISR
- Directeur de l'ISR
- Directeur de la conformité
- Secrétaire général
- Les équipes NIM en charge des affaires publiques
- Les représentants désignés par la Direction d'AEW dans les organisations dont AEW est membre
- Direction d'AEW

Ces échanges sont en cohérence avec les engagements d'AEW en termes de gestion des conflits d'intérêt, en matière d'ISR, et de nos engagements vis-à-vis de nos investisseurs.

Organism	Thématiques	Zone géographique	Rôle	Description
PRI	Ethique, gouvernance, stratégie	Monde	Simple participant	Référentiel international incontournable pour les investisseurs, rôle de définition de standards internationaux en investissement responsable
Circolab	Economie circulaire	France	Président	Association française composée d'acteurs de l'immobilier assurant la promotion et le développement de l'économie circulaire pour réduire les impacts environnementaux de l'immobilier
NIM juridique	Finance durable	Europe, US	Participant à des GT	Groupe lancé par NATIXIS, veille réglementaire, échanges d'informations et bonnes pratiques. Réponse à des consultations sur des projets de textes.
IIGCC	Changement climatique	Europe, US	Participant à des GT	Investisseurs institutionnels européens Actif dans la lutte contre le changement climatique. Partage des meilleures pratiques européennes, proposition de texte et d'outils
OID	Développement durable (DD) immobilier	France	Participant à des GT	Association française, visant à promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier, échange de best practice, études., veille, collaboration avec les pouvoirs publics (OPERAT)...
AFILOG	Logistique, bâtiment DD	France	Membre du CA	Association professionnelle des acteurs de la logistique, action de lobbying et échanges de bonnes pratiques
CNCC	Commerces, bâtiment DD	France	Membre du college DD	Association professionnelle des acteurs du commerce, action de lobbying et échanges de bonnes pratiques
ASPIM	Sociétés de gestion régulées, finance durable	France	Membre de la commission ISR	Association professionnelle des sociétés de gestion (SGP) et de placements immobiliers, en relation étroite avec le gouvernement sur toutes les réglementations applicables aux SGP. A l'origine du label ISR
Comité du label ISR	Label ISR français	France	Représentant l'ASPIM au sein du comité	Comité en charge du pilotage du label ISR sous l'autorité du ministère des finances
AMF	Finance durable	France	Contact régulier	Interprétation des textes et réponse à des consultations sur des nouveaux textes, collaboration sur le label ISR
Gouvernement français	Toute thématiques, finance durable, DD, énergie, énergies renouvelables...	France	Travail collaboratif	Réponse à des consultations sur des projets de textes et de normes suite à des sollicitations des pouvoirs public ou volontairement
Commission Européenne	Finance durable, DD bâtiment	Europe	Travail collaboratif	Réponse à des consultations sur des projets de textes et de normes suite à des sollicitations des pouvoirs public ou volontairement

6. Champs d'application

Cette politique d'engagement s'applique à l'ensemble des activités d'AEW, immobilière institutionnelle et grand public, ainsi qu'à l'activité de dette.

Elle ne s'applique pas de la même façon à tous les portefeuilles, et peut être adaptée aux enjeux, contextes et ambitions spécifiques des différents fonds et mandats.