

AEW SARL

*ANNEXE I*

**Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité**

*Tableau 1*  
**Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité**  
**Acteur des marchés financiers**  
AEW S.à r.l. - 98450010FD8154B58982

**Résumé**

AEW S.à r.l. - 98450010FD8154B58982 prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'AEW S.à r.l. – 98450010FD8154B58982.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

La Société de gestion prend en compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité habituels pour les actifs immobiliers et adaptés selon les fonds, ce qui inclut dans le cadre des fonds de dettes immobiliers les sous-jacents immobiliers, et en fonction de la localisation des immeubles, les typologies des bâtiments, le type d'immeuble, neuf ou existant, la taille des immeubles, les dispositions contractuelles. Ces impacts peuvent être notamment :

- l'efficacité énergétique,
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles,
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts. Suivant les dispositions contractuelles un reporting spécifique de moyen et d'impact peut être produit et transmis aux investisseurs.

Ces reportings sont diffusés à des fréquences variables qui peuvent être trimestriels, semestriels ou annuels.

**Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

**Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers**

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles  0,17%	0,21%	Il s'agit des actifs équipés de station-service par les locataires  Le ratio est calculé sur les actifs immobiliers gérés sur la valeur totale des actifs immobiliers des fonds article 8 ou 9	Pas de mesures particulières outre le contrôle du respect de la réglementation dans la mesure où il s'agit d'une activité du locataire
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique  42,03%	43,57%	Basé sur les étiquettes DPE des immeubles  Le ratio est calculé sur les actifs immobiliers sur la valeur totale des actifs immobiliers des fonds article 8 ou 9	Des actions sont prises selon les fonds pour réduire les consommations d'énergie et donc améliorer les étiquettes des DPE

## Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	81,22%	82,3%	Pourcentage en valeur pondéré de la valeur des actifs immobiliers sur la valeur totale des actifs immobiliers des fonds article 8 ou 9	Lorsque c'est possible mesures de désartificialisation des sols des parkings

### Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

AEW S.à r.l., la société de gestion, est une société de moins de 500 salariés, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers (FIA immobiliers) elle suit une politique d'investissement responsable depuis 2018 selon laquelle les sujets ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance) sont intégrés dans les décisions d'investissement, la gestion des actifs et les décisions de développement. Les critères environnementaux et sociaux clefs figurant dans la politique d'AEW S.à r.l. sont les suivants :

1. Consommation d'énergie d'origines non renouvelables
2. Emissions de gaz à effet de serre
3. Consommation d'eau
4. Impacts sur la biodiversité
5. Production de déchets et déchets non valorisés
6. Risques climatiques prévisionnels
7. Risques naturels notamment inondations
8. Respect des droits de l'homme
9. Respect de la diversité et de l'égalité

En matière de gouvernance, AEW S.à r.l. investit principalement dans des actifs immobiliers à travers des fonds dont elle assure directement la gestion. Dans sa gestion, AEW S.à r.l. intègre des principes élevés de gouvernance basés sur les meilleurs standards internationaux notamment PRI depuis 2009 et les politiques de gouvernance et

---

notamment éthiques du groupe NATIXIS. AEW est évaluée chaque année par les PRI et le GRESB sur le respect de ces politiques, en plus des contrôles réalisés ponctuellement par les directions compliance interne et l'audit interne de Natixis IM. AEW S.à r.l. s'assure lors de la sélection de ses principaux prestataires et par ses contrôles internes que ces derniers respectent l'ensemble de ses engagements ESG.

Ainsi, les principales incidences négatives sont recensées et priorisées, en se basant sur les connaissances scientifiques. Elles sont également priorisées selon notre expérience des impacts en tant que gestionnaire immobilier, selon les contextes des fonds, leurs typologies, la localisation des immeubles, leurs utilisations et suivant les préférences des investisseurs et leurs engagements en matière de durabilité. Elles sont mises à jour régulièrement en fonction de l'évolution des critères précédents.

La responsabilité de la mise en œuvre de la politique ISR et des stratégies ESG du fonds relève au niveau :

1. de la vision et coordination à l'échelle européenne, du comité ISR d'AEW en Europe
2. de la supervision au niveau d'AEW S.à r.l. et des fonds sous gestion, des instances dirigeantes
3. de la supervision au niveau de chacun des fonds, des fund managers et de l'équipe ISR
4. de la mise en œuvre, de l'équipe d'investissement et de l'équipe d'asset management
5. des contrôles, de la direction de la compliance et de la direction des risques

Les données relatives aux principales incidences négatives sont produites par des experts tiers spécialisés selon les sujets, énergie, climat.... Ces derniers réalisent des études et mesures spécifiques aux immeubles, pour évaluer ces incidences et font des recommandations pour les réduire.

Des précisions figurent sur le site internet d'AEW S.à r.l. dans sa politique PAI statement accessible à l'adresse suivante <https://www.eu.aew.com/aew-sarl>.

---

#### **Politiques d'engagement**

AEW S.à r.l. investit dans des immeubles et à ce titre déploie une stratégie d'engagement non pas vis-à-vis des émetteurs mais vis-à-vis des parties prenantes qui interviennent sur les immeubles gérés.

Les principales parties prenantes sont les property managers, les locataires, et les entreprises de travaux. Le PAI statement d'AEW S.à r.l. précise les politiques d'engagement applicable au fonds, il est accessible à l'adresse suivante <https://www.eu.aew.com/aew-sarl>.

---

#### **Références aux normes internationales**

AEW S.à r.l., via le Groupe AEW, est signataire des Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (PRI), dont le premier principe consiste à intégrer les risques en matière de durabilité ainsi que les principales incidences négatives en matière de durabilité dans les décisions d'investissement. A ce titre AEW est évalué et noté chaque année sur sa gouvernance et ses politiques globales. Le PAI statement d'AEW S.à r.l. précise les références aux normes internationales, il est accessible à l'adresse suivante <https://www.eu.aew.com/aew-sarl>.

---