



# SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

## Rapport ESG 2023





Clinique du parc - Lyon

## Sommaire

— Editorial	3
— Chiffres-clés	4
— Nos engagements ESG	6
— Stratégie ESG de AEW PATRIMOINE SANTÉ	8
> objectifs extra-financiers	8
> stratégie ESG du fonds	9
— Méthodologie d'analyse ESG	10
— Indicateurs ESG	11
— Focus sur les actifs	13

L'ensemble des photos présentes dans ce rapport sont des photos des actifs immobiliers du patrimoine de la SPCI AEW PATRIMOINE SANTÉ

# Éditorial

La publication en juillet 2020 du Label ISR élargi aux fonds immobiliers marque un temps fort pour la structuration des démarches environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) au sein de notre secteur

L'amélioration du parc existant constituant l'enjeu majeur en immobilier, nous avons choisi d'adopter une stratégie Best-in-Progress visant à accroître les performances ESG des actifs sous gestion.

Notre approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé environ de 100 critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.



© Jean Chisino

« Nous sommes fiers d'avoir reçu le label ISR pour notre SCPI grand-public AEW PATRIMOINE SANTÉ. L'obtention de ce label ambitieux et exigeant est une reconnaissance de la contribution d'AEW à un urbanisme local durable et responsable. Cette certification nous engage également à l'amélioration continue de notre patrimoine existant afin d'augmenter la performance ESG de nos fonds. »

ANTOINE BARBIER, DIRECTEUR DE LA DIVISION PATRIMOINE D'AEW



« Le label ISR en immobilier est un formidable levier : il va permettre d'orienter les épargnants vers des placements responsables et des actifs répondants aux grands défis de société. Son obtention pour la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ concrétise et valorise les démarches déjà présentes chez AEW depuis plus de 10 ans. AEW est honorée d'avoir pu apporter ses connaissances et son expertise à la création de ce label stratégique, qui place la barre très haut pour que l'industrie de l'immobilier d'entreprise accélère sa transformation. »

THIERRY LAQUITAINE, DIRECTEUR DE L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'AEW.



## La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ a obtenu le **Label ISR** en 2022.

À ce titre, nous avons le plaisir de vous communiquer le premier rapport ESG du fonds. Il vous permettra de découvrir :

- notre méthodologie,
- les performances ESG du fonds,
- et d'en suivre les progrès au fil du temps.

# Chiffres-clés

SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ



**POCHE IMMOBILIÈRE 100%**

Immobilier direct et indirect non coté et titres de foncières cotées

Actifs détenus en direct 100%

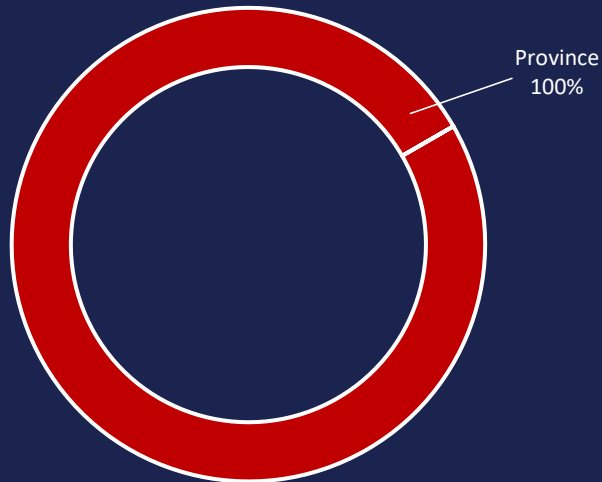
Actifs détenus indirectement 0%



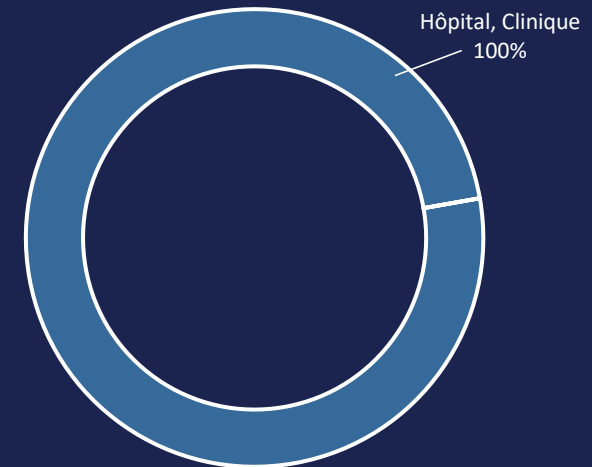
**VALEUR DE RÉALISATION AU  
31/03/2024**

**78,1 M €**

Répartition Géographique (en % DE LA VALEUR VÉNALE)



Répartition Typologique (en % DE LA VALEUR VÉNALE)



# Chiffres-clés

## AEW PATRIMOINE SANTÉ



### Consommation d'énergie 2023

kWhEF/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total	-
Bureaux	-
Commerces	-



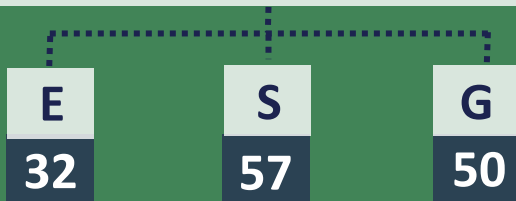
### Emissions de gaz à effet de serre 2023

Scope 1, 2 et 3 - kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an

Portefeuille total	-
Bureaux	-
Commerces	-

## SCORES ESG DU FONDS

SCORE ESG INITIAL	SCORE ESG ACTUEL	SCORE ESG CIBLE
46	46	58



### SURFACE TOTALE DES ACTIFS

**15 384 M<sup>2</sup>**

### NOMBRE TOTAL DE SITES

**1**

### NOMBRE DE LOCATAIRES

**1**



# Nos engagements ESG

+ de 20 ans  
d'engagement

2009

Adhésion à l'UN Principles  
for Responsible Investment

2020

Création d'un label ISR  
immobilier en France

2020

UN PRI : A+ reçu pour la  
Stratégie & Gouvernance et  
A reçu pour Property

2021

2 OPCI labélisés ISR

2022

1 SCI et 3 SCPI labélisées ISR

2023

4 SCPI labélisées ISR

AEW EST CONVAINCUE QU'UNE APPROCHE DURABLE ET RESPONSABLE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION IMMOBILIÈRE PERMET NON SEULEMENT DE PRÉSERVER L'ÉPARGNE DE SES CLIENTS MAIS ÉGALEMENT DE CRÉER DE LA VALEUR.

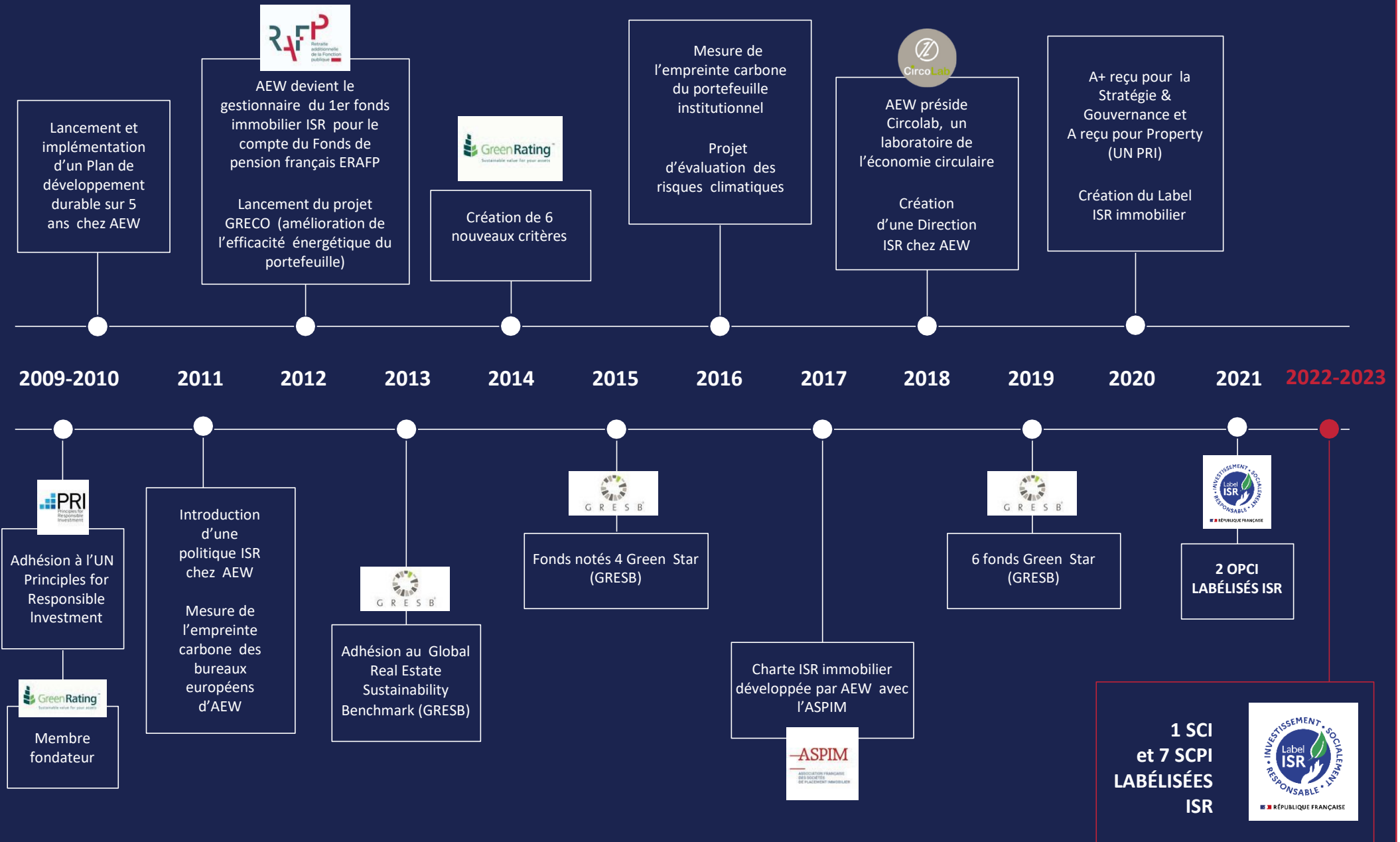
Gestionnaire d'actifs responsable et pionnier de l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) en immobilier, AEW a souhaité poursuivre et renforcer son engagement par la labélisation ISR de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ.

Dès 2009, AEW est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies ; elle a obtenu en 2020 la note maximale sur la gouvernance, soit A+, et la note de A sur le portefeuille.

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier ; AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® et a également assuré la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM jusqu'en 2022.

Forts de cette expertise, nous avons naturellement emprunté le chemin de la labélisation ISR, structurante pour notre secteur, afin de proposer des produits d'investissement responsables à nos clients par l'intermédiaire de nos réseaux de distributeurs.

# AEW : 15 ans d'engagements ESG



# Stratégie ESG d'AEW PATRIMOINE SANTÉ

## OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

À travers la labélisation ISR de la SPCI AEW PATRIMOINE SANTÉ, AEW vise à réduire les risques pour les investisseurs en anticipant les grands enjeux de l'immobilier de demain.

Cette démarche a pour but de générer du rendement tout en améliorant l'impact environnemental et social du portefeuille.

C'est pourquoi, au-delà des critères financiers, AEW intègre des critères extra-financiers afin de répondre aux objectifs suivants sur les 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance.





# Stratégie ESG de la SPCI

LA STRATÉGIE DE LA SPCI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE « BEST-IN-PROGRESS » CONSISTANT À AMÉLIORER LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DES ACTIFS DANS LE TEMPS.

La note seuil de la SPCI a été fixée à 50/100, en cohérence avec la stratégie du fonds et notre niveau d'exigence. Cette note se veut discriminante et conduit à classer la totalité du portefeuille dans la catégorie « **Best-in-Progress** ».

Pour les actifs de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini conjointement avec les Asset Managers, la Direction Technique et la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux. Des actions d'amélioration sont également proposées pour la poche « **Best-in-Class** », dans une approche globale.

Des mesures de bonnes gouvernance ont été prévues pour l'ensemble du fonds, en accord avec notre politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes : enquêtes de satisfaction locataires, évaluations RSE des Property Managers, clauses ESG dans les contrats des Property Managers, réunions périodiques avec les locataires sur les sujets RSE, etc.

La notation ESG est actualisée chaque année pour tenir compte des évolutions.

ÉVALUATIONS ESG PAR UN BUREAU D'ÉTUDES EXTERNE

ÉTABLISSEMENT D'UNE NOTE SEUIL



NOTE > SEUIL

**ACTIF  
« BEST-IN-  
CLASS »**

**OBJECTIF À 3 ANS :**  
Maintien a minima de la note ESG



NOTE < SEUIL

**ACTIF  
« BEST-IN-  
PROGRESS »**

**OBJECTIF À 3 ANS :**  
Amélioration de 20 points ou atteinte de la note seuil sous 3 ans

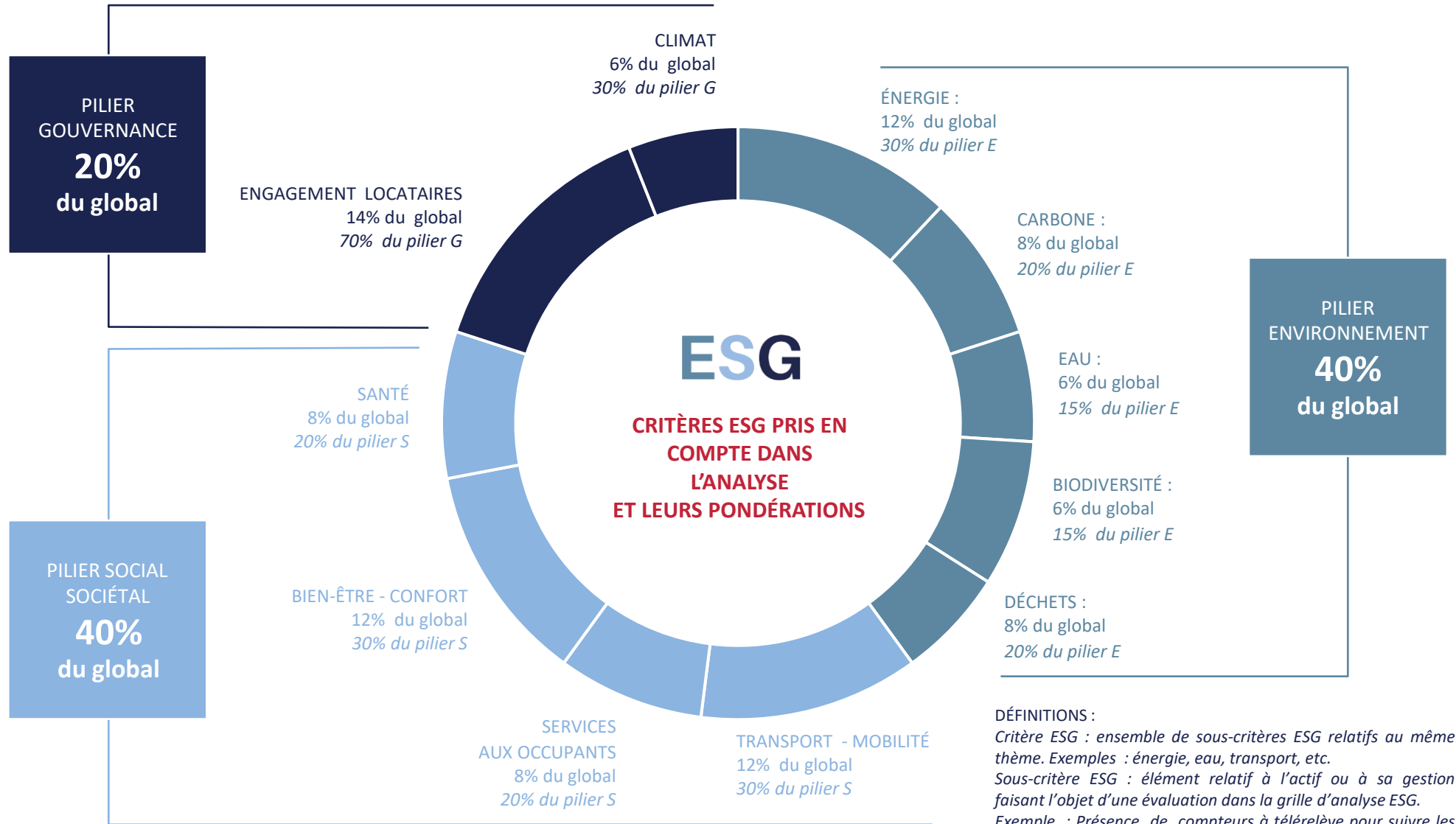


**EXCLUSION**

Actif incompatible avec la stratégie du fonds  
Pas de potentiel d'amélioration  
Budget incompatible  
Risque ou controverse avérée

# Méthodologie d'analyse ESG

EN 2022, AEW A DÉVELOPPÉ UNE GRILLE D'ÉVALUATION ESG AMBITIEUSE, CONSTITUÉE DE 100 SOUS-CRITÈRES RÉPARTIS ENTRE LES TROIS PILIERS ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE.



**DÉFINITIONS :**  
*Critère ESG : ensemble de sous-critères ESG relatifs au même thème. Exemples : énergie, eau, transport, etc.*  
*Sous-critère ESG : élément relatif à l'actif ou à sa gestion faisant l'objet d'une évaluation dans la grille d'analyse ESG.*  
*Exemple : Présence de compteurs à télérelève pour suivre les consommations énergétiques en temps réel.*

# Indicateurs ESG

AEW A DÉFINI DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ESG, EN COHÉRENCE AVEC LES EXIGENCES DU LABEL ISR, AFIN DE MESURER ET SUIVRE LES PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES DE LA SCPI DANS LE TEMPS. CE REPORTING PERMET ÉGALEMENT D'ANTICIPER LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE SFDR EN INTÉGRANT CERTAINS DES INDICATEURS REQUIS.

LE TABLEAU CI-DESSOUS PRÉSENTE LES INDICATEURS CONSOLIDÉS AU NIVEAU DU FONDS.

PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023*
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh <sub>ef</sub> /m <sup>2</sup> /an)	226,6** Baromètre OID 2023 - santé : 195
	Emissions de GES – Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an) Parties communes et privatives, correspondant aux consommations énergétiques	Non connu Baromètre OID 2023 - santé : 36
	Indicateur SFDR : taux d'artificialisation Part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale de la parcelle	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité" <sup>1</sup>	56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort" <sup>2</sup>	56/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale (% de la surface des baux de plus de 1 000 m <sup>2</sup> couverte par des annexes environnementales)	100%
	Indicateur SFDR : Part des activités liées aux énergies fossiles (% des bâtiments impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles)	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0% (En cours)
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années (% des locataires ayant reçu une enquête de satisfaction)	0%

\*En l'absence d'indication, le taux de couverture des indicateurs 2023 est de 100%.

\*\*Source : télérélevé et relevés annuels – taux de couverture : 100% (dont 100% de données réelles)

<sup>1</sup>Note agrégée du critère « Transport - Mobilité » constitué de sous-critères tels que : distance et nombre de transports en commun à proximité, présence d'emplacement vélos, présence de bornes de recharge, etc.

<sup>2</sup>Note agrégée du critère « Bien-être - Confort » constitué de sous-critères tels que : maîtrise du confort thermique, contrôle de l'éblouissement, accès à la lumière du jour, correction acoustique des surfaces, etc.

# Indicateurs ESG

## INDICATEURS DE SURPERFORMANCE

PILIER	INDICATEUR	UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Part d'actifs intégrés à la plateforme de monitoring énergétique (Deepki)	% des actifs en valeur vénale	<b>100%</b> <i>Benchmark AEW 2023 : 54%</i>
GOUVERNANCE	Part d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques	% des actifs en valeur vénale	<b>100%</b> <i>Benchmark AEW 2023 : 67 %</i>

## EXEMPLES D'ACTIONS D'ENGAGEMENT ESG

**E**

**Performance énergétique**

- Suivi des consommations énergétiques

**Emissions de GES**

- Suivi des émissions de GES

**Taux d'artificialisation**

- NA

**S**

**Indicateur composite « Transport – Mobilité »**

- Tenue d'une réunion annuelle entre le bailleur/gestionnaire et le preneur sur les sujets ESG dont la thématique transport-mobilité

**Indicateur composite « Bien-être – Confort »**

- Mise en place de détecteurs de présence pour l'éclairage

**G**

**Part des locataires ayant signé une annexe environnementale**

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1000 m2

**Part des activités liées aux énergies fossiles**

- Politique d'exclusion AEW

**Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG**

- Engagement de 100% en fin de cycle

**Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années**

- Engagement de 100% en fin de cycle

# Lyon 6- Clinique du parc



**CARTE D'IDENTITÉ**

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS »

**Lyon 6 – Clinique du Parc**  
 155, boulevard de Stalingrad – 69006 LYON  
 Poids de l'actif dans le fonds : 100 %  
 Typologie : Santé  
 Surface : 15 384 m<sup>2</sup>

SCORE ESG INITIAL

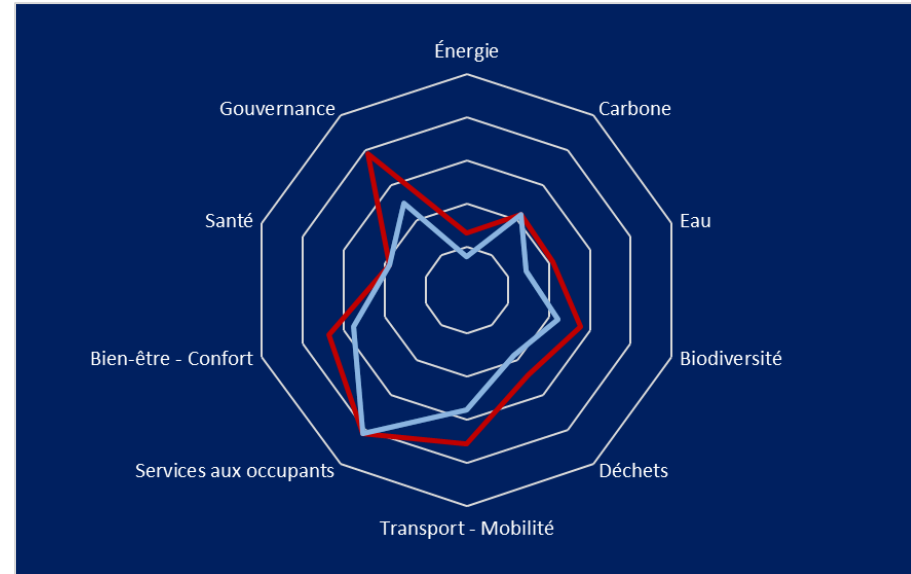
46

SCORE ESG ACTUEL

46

SCORE ESG CIBLE

58



PILIER	INDICATEUR & UNITÉ DE MESURE	INDICATEURS 2023
ENVIRONNEMENT	Performance énergétique (kWh/m <sup>2</sup> /an)	226,6
	Emissions de GES - Scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an)	NC
	Indicateur Disclosure : taux d'artificialisation	100%
SOCIAL / SOCIÉTAL	Indicateur composite "Transport - Mobilité"	56/100
	Indicateur composite "Bien-être - Confort"	56/100
GOUVERNANCE	Part des locataires ayant signé une annexe environnementale	100%
	Indicateur Disclosure : Part des activités liées aux énergies fossiles	0%
	Part des contrats Property Managers intégrant des clauses ESG (en %)	0%
	Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années	0%

## ACTIONS ESG RÉALISÉES

- ☐ Intégration de clauses ESG dans le contrat du Property Manager (en cours de signature)

## ACTIONS ESG A VENIR

- ☐ Réaliser une étude de satisfaction locataire
- ☐ Réalisation d'une enquête périodique sur l'engagement RSE des Property Managers
- ☐ Installation d'une GTB de classe A ou B
- ☐ Installation de détecteurs de présence pour l'éclairage

# Inventaire des actifs de AEW PATRIMOINE SANTÉ

ACTIFS - INVENTAIRE AU 30/06/2024	ANNÉE ACQUISITION	PAYS	TYPOLOGIE	SURFACE	NOTE ESG INITIALE	NOTE ESG ACTUELLE	NOTE ESG CIBLE	NOTE SEUIL DU FONDS
LYON 6 - Clinique du parc	2024	France	Santé	15 384	45,7	45,7	58,2	50



ACTIFS AVEC LES MEILLEURES NOTES ESG

ACTIFS AVEC LES NOTES ESG LES MOINS ÉLEVÉES

ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

ACTIF « BEST-IN-CLASS » ✓

ACTIF « BEST-IN-PROGRESS » ↗

# Glossaire



## **BEST-IN-CLASS**

Catégorie d'actifs ayant une performance ESG élevée et dont la note ESG est supérieure à la note de seuil.



## **BEST-IN-PROGRESS**

Catégorie d'actifs présentant un potentiel d'amélioration significatif et dont la note ESG est inférieure à la note ESG seuil.

## **ESG**

Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des entreprises.

## **ISR**

L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable.

## **KGCO2EQ**

Emissions en équivalent CO2. Masse de dioxyde de carbone qui aurait le même potentiel de réchauffement climatique qu'une quantité donnée d'un autre gaz à effet de serre.

## **KWHEF**

Consommation en énergie finale, ou énergie utilisée par le consommateur après sa transformation et son transport

# AEW PATRIMOINE SANTE

---

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable (SPICAV)  
908 663 412 R.C.S. PARIS

Siège social :  
43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Agrément AMF n°22-03 en date du 26/04/2022



SAS au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS  
RCS PARIS 329 255 046

Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM



Tél. : 01 78 40 33 03



[service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)



[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

