

RAPPORT DE

# DURABILITÉ

2023

# Welcome message



Je suis heureux de vous présenter notre tout nouveau rapport de durabilité. En tant que société immobilière, nous sommes conscients de notre impact sur les enjeux climatiques actuels. Notre engagement est réel et nous nous efforçons d'agir en toute transparence. Nos efforts, décrits dans ce rapport, respectent strictement les obligations légales imposées par les autorités européennes et belges, tout en démontrant notre volonté d'aller au-delà de ces cadres. Nous croyons fermement en les avancées techniques et en notre savoir-faire et nous restons pragmatiques dans notre approche. Il s'agit d'un travail de longue haleine qui requiert un apprentissage constant et des actions immédiates.

Merci de votre intérêt et de votre soutien. Ensemble, nous façonnons un avenir plus durable.

**Serge Fautré**

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



# Table of contents



<b>AG Real Estate : Une vision pour la durabilité</b>	<b>7</b>
<b>Intro</b>	<b>8</b>
<b>À propos d'AG Real Estate</b>	<b>9</b>
<b>La durabilité au coeur de nos missions</b>	<b>10</b>
<b>Timeline de nos actions</b>	<b>10</b>
<b>Principes généraux pour l'élaboration du rapport de durabilité</b>	<b>11</b>
<b>Analyse de double matérialité : le choix d'une évolution rigoureuse</b>	<b>12</b>
<b>Se doter du cadre des Objectifs de Développement Durable de l'ONU</b>	<b>13</b>
<b>Une stratégie en 5 axes fondamentaux</b>	<b>13</b>
<b>Bilan : 2023 et Perspectives</b>	<b>15</b>
<b>Nos actions en 2023</b>	<b>16</b>
<b>Faits marquants de l'année</b>	<b>17</b>
<b>Construire la ville de demain</b>	<b>18</b>
<b>Voir loin - nos ambitions pour 2024</b>	<b>22</b>
<b>Des projets emblématiques de notre démarche</b>	<b>24</b>
<b>EQ – (Arlon53)</b>	<b>25</b>
<b>Newto(w)n</b>	<b>25</b>
<b>NOR.Bruxsels</b>	<b>25</b>
<b>S'engager : 5 axes fondamentaux</b>	<b>27</b>
<b>GOVERNANCE Leadership et éthique</b>	<b>28</b>
<b>ACTEUR DE LA VILLE Répondre aux besoins du futur</b>	<b>34</b>
<b>ÉQUIPE Cultiver l'enthousiasme et la diversité</b>	<b>38</b>
<b>ENVIRONNEMENT ET CLIENT Vers un portefeuille net-zéro</b>	<b>44</b>
<b>ENGAGEMENT SOCIAL ET SPONSORING S'impliquer en faveur de la collectivité</b>	<b>55</b>
<b>Glossaire</b>	<b>56</b>
<b>Annexes</b>	<b>58</b>

See bey  
Make it

ond.  
happen.

Nous agissons pour accompagner  
l'évolution de la ville.

# AG Real Estate



state



© Jad Sylla

Une vision pour  
la durabilité



# Intro

*Une action décisive au service de convictions profondes : AG Real Estate a adopté un code de bonne conduite des affaires et a mis en œuvre une politique de durabilité accompagnée d'objectifs concrets, véritable colonne vertébrale pour orienter ses engagements.*

Notre politique de durabilité répond à la nécessité d'établir une déclaration d'engagements et d'actions pour redéfinir la ville de demain. Ces actions – tangibles et mesurables – ont la vocation d'être évaluées sur une base annuelle et d'être mises en place au moyen de procédures opérationnelles.

Nous nous sommes inscrits dans **les Objectifs de Développement Durable des Nations-Unies**. Un cadre qui offre des lignes directrices assorties de mesures ambitieuses. En adhérant à ce cadre, nous souhaitons apporter une contribution positive à notre environnement en travaillant activement sur les **ODD** suivants :

- **ODD 11** (Villes et communautés durables)
- **ODD 12** (Consommation et production responsable)
- **ODD 13** (Action pour le climat)

Nous avons défini une stratégie de durabilité qui nous permettra de contribuer de manière positive à notre environnement. Cette stratégie repose sur cinq axes fondamentaux :

- Gouvernance
- Acteur de la Ville
- Équipe
- Environnement et client
- Engagement social et sponsoring

Dans le cadre de nos engagements en faveur du développement durable, nous nous sommes fixé un objectif ambitieux :

**Réduire nos émissions de gaz à effet de serre à zéro d'ici 2050.**

Nous avons d'ailleurs défini des objectifs intermédiaires pour atteindre cet objectif à long terme en nous basant sur les trajectoires de décarbonation du **CRREM**.





# À propos d'AG Real Estate

**AG Real Estate**, filiale à 100 % d'AG Insurance, est un opérateur immobilier intégré actif en Belgique, en France, au Luxembourg et sur certains marchés européens sélectionnés, avec une expertise dans différents domaines d'activité : Asset & Property Management, Development & Construction Management, PPP et financement immobilier, ainsi que dans la gestion de parkings par le biais de sa filiale Interparking. Enfin, AG Real Estate opère également dans le domaine des soins de qualité aux personnes âgées par l'intermédiaire d'Anima, filiale de sa maison mère.

**AG Real Estate** compte plus de 250 employés aux profils et aux domaines d'expertise variés. Elle gère un portefeuille de plus de 6,4 milliards d'euros pour son propre compte et pour le compte de tiers.

**Création des Assurances Générales.** Les AG investissent en immobilier dans le cadre de la diversification de leurs actifs pour couvrir leurs réserves mathématiques d'assurance. Ces investissements sont gérés par une division spécialisée en immobilier.

1824

**Les AG deviennent Fortis AG.** Fortis regroupe les forces et compétences de toutes les équipes immobilières appartenant aux sociétés opérationnelles de Fortis AG. Cette nouvelle entité est nommée **Fortis Real Estate**.

Les AG et Amev/VSB s'associent et rejoignent la bannière **Fortis**.

1990

2000

**Acquisition du groupe Bernheim-Comofi.** Grâce à cette acquisition, le portefeuille se diversifie tant en termes d'activités, de produits que de localisations géographiques.

Fortis AG et Fortis Banque Assurances fusionnent pour devenir **Fortis Insurance Belgium**, désormais maison mère de Fortis Real Estate.

2002

2006

**Cession de Devimo Consult**, société gestionnaire de centres commerciaux. **AG Real Estate** reprend en charge l'exploitation de son propre portefeuille retail.

Suite au démantèlement du groupe Fortis, Fortis Insurance Belgium change de nom. Désormais, elle est connue en tant que **AG Insurance**.

2009

**Fortis Real Estate** devient **AG Real Estate**.

2010

2017

**APG**, fonds de pension néerlandais reprend 39% d'Interparking détenus auparavant par l'OIRPC. AG Real Estate demeure actionnaire majoritaire à 51%.

2019

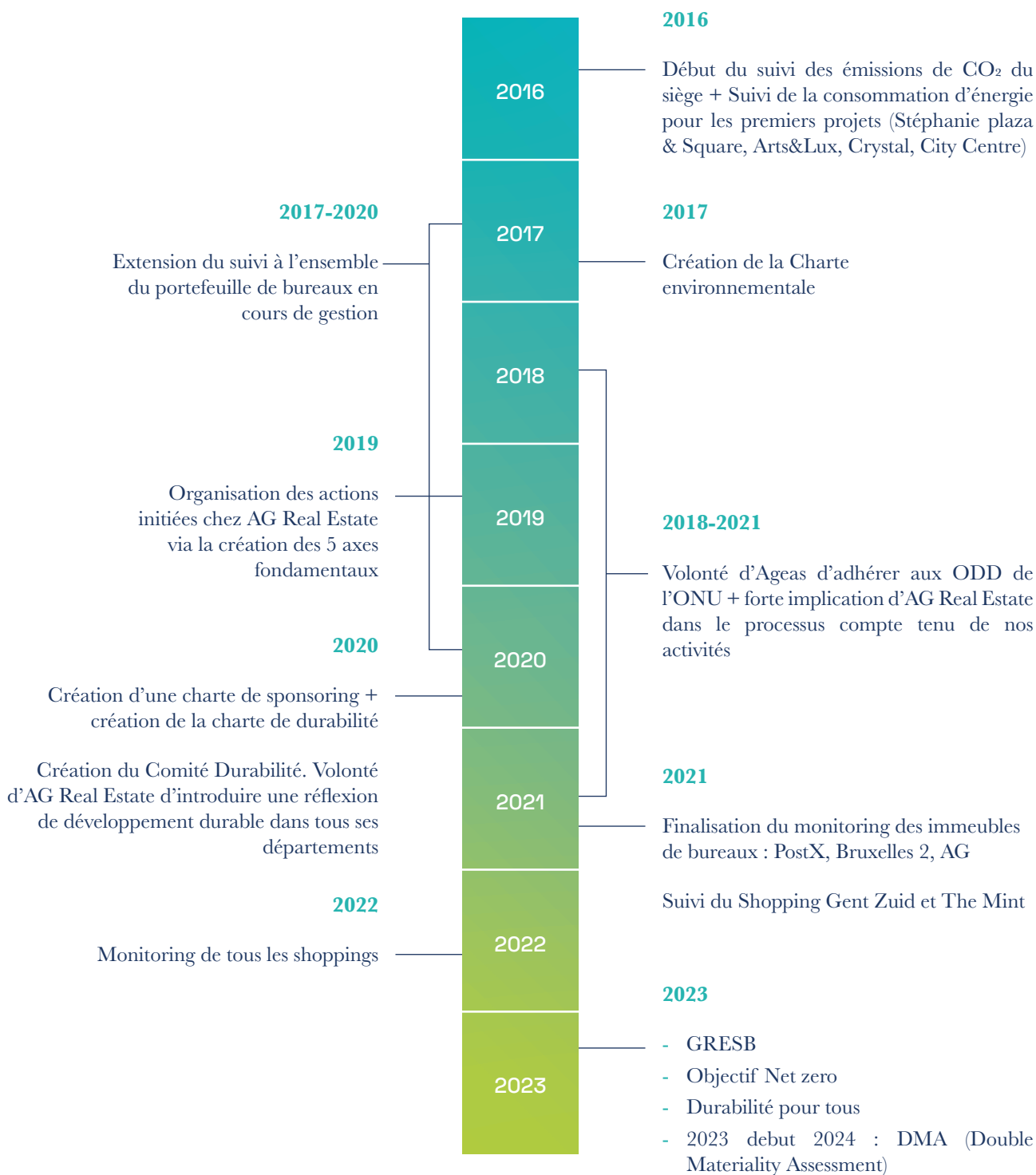
**Acquisition d'Anima par AG Insurance.** AG Real Estate assure la gestion de ce groupe actif dans l'activité de maison de repos et les soins aux seniors pour le compte de sa maison mère.

2022

# La durabilité au coeur de nos missions

**AG Real Estate** s'engage avec détermination en faveur du développement durable et poursuit son chemin vers un portefeuille à émissions nettes nulles d'ici 2050 en intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'entreprise.

## Timeline de nos actions



## Principes généraux pour l'élaboration du rapport de durabilité

Cette déclaration de durabilité a été préparée pour toutes les activités immobilières détenues ou gérées par AG Real Estate SA pour AG Insurance SA. À partir de 2025, les performances d'AG Real Estate en matière de développement durable seront intégrées au rapport de durabilité d'AG Insurance (conforme à la CSRD). Le rapport de durabilité autonome d'AG Real Estate contiendra les mêmes informations que celles fournies à AG Insurance mais se concentrera uniquement sur ses activités immobilières. AG Real Estate SA ne présentant pas d'états financiers consolidés, la plupart des données financières ne figureront pas dans ce rapport.

Le rapport de durabilité d'AG Real Estate a été actualisé en 2023 afin de s'aligner davantage sur les systèmes de reporting existants tels que CSRD, EPRA sBPR et GRESB. Aucun ajustement n'a été apporté aux définitions et aux calculs de nos mesures et objectifs.

Ce rapport se concentre sur les émissions de carbone du portefeuille d'actifs immobiliers stabilisés d'AG Real Estate. Il exclut actuellement les projets PPP, la participation dans Interparking, les émissions opérationnelles d'Anima (exploitation de maisons de repos), les projets de développement et les investissements indirects tels que les fonds et les SIRs.

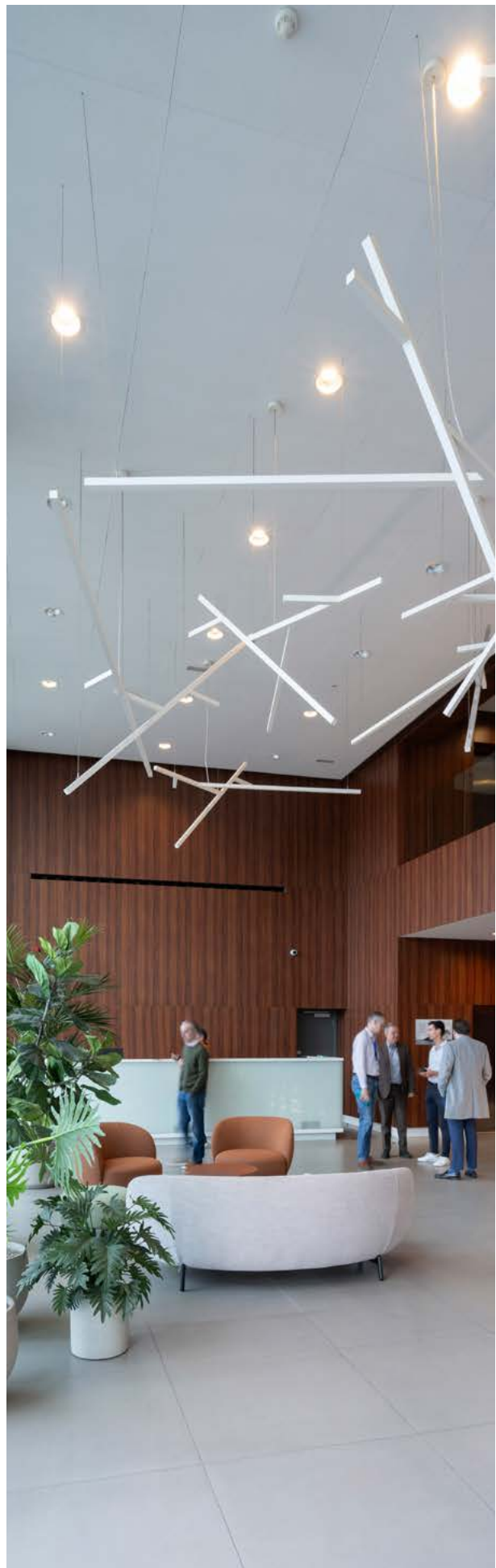
L'approche de contrôle opérationnel retenue par AG Real Estate constitue la limite organisationnelle pour les calculs de l'empreinte carbone.

Les surfaces sous contrôle opérationnel (soit directement gérées, soit contrôlées par AG Real Estate) englobent des baux à plusieurs locataires. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) associées sont classées dans les scopes 1 et 2. Les émissions des bâtiments sur lesquels AG Real Estate n'a pas de contrôle (tels que les immeubles de bureaux à locataire unique et les maisons de repos) sont considérées comme scope 3.

Un taux de couverture est utilisé pour indiquer l'état d'avancement de la collecte des données. La couverture est exprimée en m<sup>2</sup> par segment ou en nombre de bâtiments/total des bâtiments par segment.

Aucune estimation n'est faite pour les points de données manquants.

Le rapport couvre la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Les données de 2023 sont comparées à celles de 2022. Aucun ajustement n'a été apporté aux données historiques de 2022.

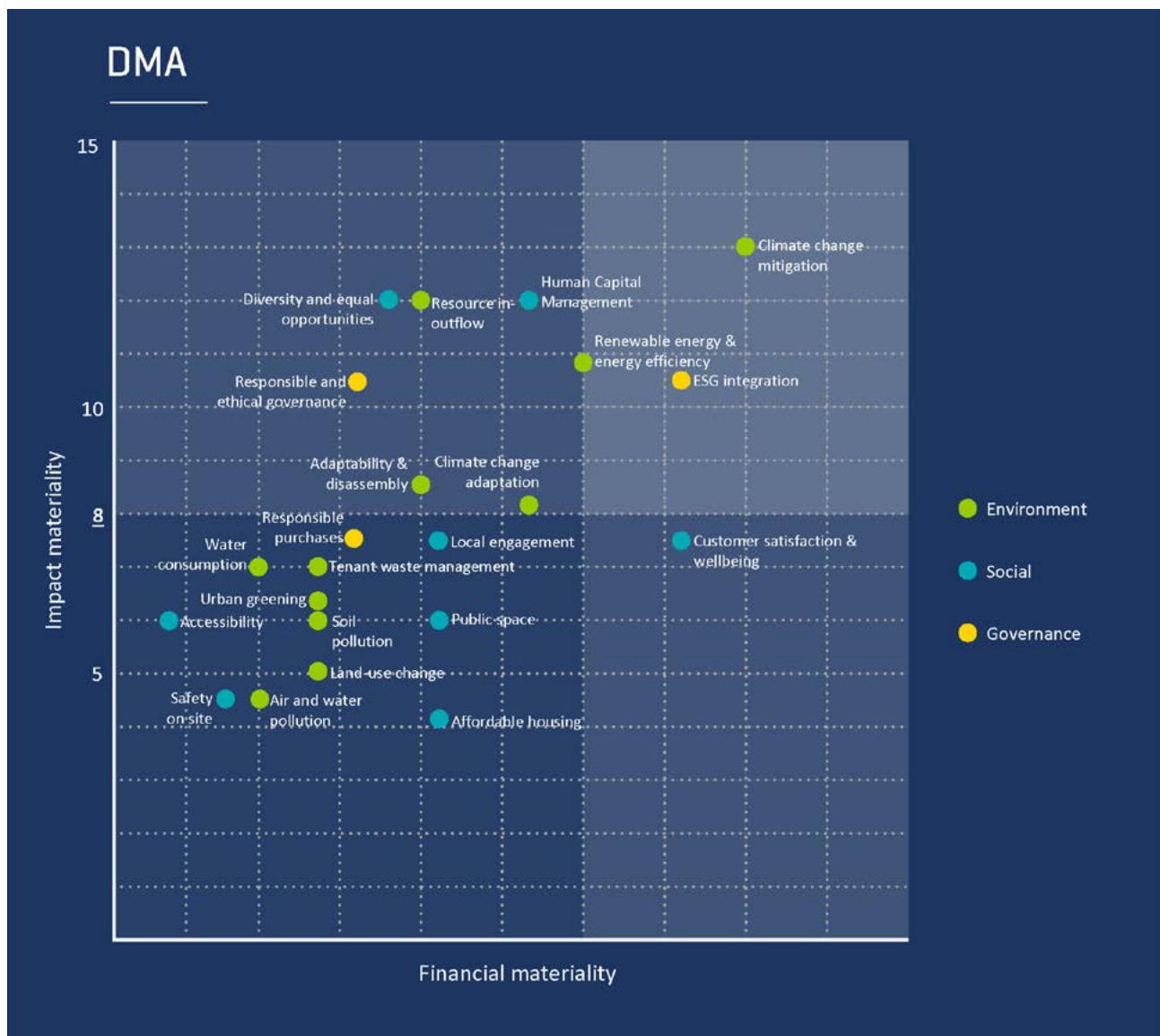


## Analyse de double matérialité : le choix d'une évolution rigoureuse

Entre septembre et décembre 2023, AG Real Estate a réalisé une analyse de double matérialité (DMA) conformément aux lignes directrices fournies par le Groupe consultatif pour l'information financière en Europe (EFRAG).

Au total, 45 impacts, risques et opportunités (IRO) sont ressortis de l'évaluation, dont 14 ont été reconnus comme étant d'une importance significative. Par conséquent, ces IRO significatifs ont permis d'identifier 10 sous-sujets ESG importants (voir figure ci-dessous).

L'évaluation a commencé par une étude documentaire détaillée afin d'analyser les cadres de durabilité existants pour le secteur de l'immobilier et les sujets les plus importants dans ces cadres. Ces cadres de durabilité comprennent des systèmes de reporting (par exemple, GRESB), des évaluations de matérialité (par exemple, SASB) et des systèmes de certification (par exemple, BREEAM). Une liste des IRO a été établie et une note provisoire a été attribuée à chaque IRO. Cette notation provisoire a ensuite été contestée auprès de nombreux acteurs internes (employés, direction et conseil d'administration) et externes (locataires, fournisseurs, ...) par le biais d'entretiens ou d'enquêtes. Enfin, les résultats de l'exercice ont été approuvés par le Comité Exécutif d'AG Real Estate et ont été documentés en conséquence.



# Se doter du cadre des Objectifs de Développement Durable de l'ONU

AG Real Estate a pris l'initiative de s'engager en faveur des objectifs de développement durable des Nations Unies - un cadre qui fournit des lignes directrices accompagnées de mesures ambitieuses. En adhérant à ce cadre, AG Real Estate souhaite apporter une contribution positive à son environnement en travaillant activement sur les objectifs suivants :

- **ODD 11** (Villes et communautés durables)
- **ODD 12** (Consommation et production responsables)
- **ODD 13** (Action pour le climat).

## Une stratégie en 5 axes fondamentaux

La stratégie de durabilité d'AG Real Estate, qui a été définie en 2019, est maintenant élargie avec les résultats du DMA. Les sous-thèmes ESG matériels (voir les sujets mis en exergue dans les encadrés) sont inclus dans les cinq axes : **Gouvernance, Acteur de la Ville, Équipe, Environnement et Client, et Engagement Social et Sponsoring**. Bien que certains des thèmes ESG de la stratégie originale ne soient pas considérés comme importants sur le plan financier ou en termes d'impact, AG Real Estate continuera à en rendre compte.

**Gouvernance** 

La bonne gouvernance d'entreprise consiste à équilibrer les attentes de nos actionnaires en matière de rendement avec un contrôle solide, une gestion des risques, un comportement éthique et un leadership exceptionnel dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

Topics associés :

Intégration ESG

Gouvernance responsable et éthique

GRESB

**Acteur de la Ville** 

Un ensemble d'actions visant à anticiper les nouveaux besoins urbains et à établir une communication efficace avec les partenaires publics et les parties prenantes.


Topics associés :

Événements pour le citoyen

Participation à des associations sectorielles

Engagement des parties prenantes

Logement social et abordable

**Équipe** 

AG Real Estate s'appuie sur les compétences, les passions et l'enthousiasme de ses employés pour placer le développement durable au cœur de toutes ses activités afin d'obtenir un impact positif à grande échelle.

Topics associés :

Gestion du capital humain

Diversité et égalité des chances

**Environnement & Client** 

Nous avons mis en place plusieurs initiatives liées au cœur de métier (investissement, gestion d'actifs, développement) afin de remodeler positivement la ville de demain tout en préservant les intérêts de nos clients et partenaires.

Topics associés :

Atténuation du changement climatique

Énergies renouvelables et efficacité énergétique

Adaptation au changement climatique

Flux des entrées et sorties des ressources

Adaptabilité et désassemblage

Satisfaction et bien-être des clients

Consommation d'eau

Consommation de déchets

Certifications Green des immeubles

**Engagement Social et Sponsoring** 

AG Real Estate mène toute une série d'actions de solidarité et soutient le tissu social en s'engageant dans des activités socioculturelles.

Topics associés :

Parrainage annuel d'œuvres de bienfaisance et d'initiatives communautaires.



# Bilan







# 2023 et Perspectives

# Nos actions en 2023



## Faits marquants de l'année

**2023**

Les **panneaux solaires** du portefeuille d'entrepôts (plus de 800 000 m<sup>2</sup>) ont une capacité de 73,5 MWc, soit la consommation annuelle moyenne d'environ 20 500 ménages.

AG Real Estate obtient la certification **Belgian Top Employer** pour la deuxième fois consécutive, avec une amélioration de près de 10 % de son score.

**JAN. 2023**

**FEV. 2023**

**La nouvelle fresque murale du projet résidentiel Canal Wharf**, en collaboration avec la Ville de Bruxelles, réalisée par les artistes ukrainiennes Sestry Feldman. Une œuvre d'art symbole de diversité et de rapprochement culturel. Une nouvelle initiative à l'impact positif et la volonté de relier les communautés.

Création de la formation en ligne « **Durabilité pour tous** » pour les employés d'AG Real Estate afin de les sensibiliser et d'accroître leurs connaissances en matière de durabilité.

**SEPT. 2023**

**OCT. 2023**

Le programme de PPP « Scholen van Morgen » récompensé par les « **ULI Europe Award for Excellence 2023** » et « **ULI Global Award for Excellence 2023** ».

## Construire la ville de demain

### Réduire les émissions de carbone et intégrer les énergies renouvelables, tout en restant à l'écoute du client.

AG Real Estate entend réduire considérablement - et si possible éliminer - les émissions de carbone au fil du temps. D'une part, en rénovant et en modernisant le portefeuille existant de bureaux, locaux commerciaux, de soins de santé et d'autres infrastructures afin d'améliorer l'efficacité énergétique. D'autre part, en intégrant des sources d'énergie renouvelables dans le portefeuille - des panneaux solaires à l'énergie géothermique - afin d'accroître l'autonomie énergétique.

Les indicateurs clés de performance en matière de consommation d'énergie et d'eau sont contrôlés en temps réel.



#### Quelques initiatives :

- Extension des efforts de certification BREEAM In Use, actuellement à 29% du portefeuille sous gestion (31 actifs et 460.000 m<sup>2</sup>) ;
- 75 % du portefeuille d'immeubles de bureaux évalués sur la qualité de l'air intérieur en 2023 ;
- Outils de diagnostic visuel pour la télésurveillance de la consommation d'énergie et d'eau et audits énergétiques ;
- 43 % du portefeuille d'investissement actuel dispose déjà d'un système de détection des fuites d'eau ;
- Poursuite de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans tous les parkings desservant les immeubles de bureaux ;
- Et en interne, limiter le choix des voitures de société aux véhicules électriques, prolonger la durée de vie des équipements informatiques et sensibiliser les employés aux meilleurs comportements environnementaux dans leur vie quotidienne.



## Soutenir le tissu social

Bien consciente que le développement immobilier dépasse la simple construction de bâtiments, AG Real Estate s'attache à développer la dimension socioculturelle de ses projets en vue d'améliorer le bien-être de leurs habitants. Cette ambition s'illustre à travers des actions de solidarité, de revitalisation de l'espace public, ou encore le développement de créations artistiques urbaines.

## Promotion de développements mixtes dans des quartiers multifonctionnels

AG Real Estate conçoit des projets dans lesquels les habitants peuvent vivre, se divertir, travailler et faire leurs courses. Nous sommes particulièrement attentifs à toujours penser une mixité des usages qui favorise la création de quartiers dynamiques et inclusifs.

## Réduction de l'empreinte sur site

En améliorant son impact sur site, AG Real Estate s'efforce de réduire son empreinte environnementale, de promouvoir la biodiversité et de prévenir la pollution sur ses sites de construction en développant des conceptions respectueuses de l'environnement et en ayant recours au recyclage. À Paris, par exemple, dans l'un de nos immeubles, des briques recyclées seront utilisées pour reconstruire la façade. Dans un autre projet, un partenariat avec une société spécialisée dans le reconditionnement et la réutilisation des dalles de faux plancher dans les opérations de bureau a été mis en place. Plus largement, AG Real Estate France intègre la réglementation environnementale « RE2020 » sur la consommation d'énergie dans les nouvelles opérations de développement.

Les villes étant de plus en plus touchées, la recherche de moyens pour réduire les îlots de chaleur urbaine et la perte de biodiversité est désormais systématiquement prise en compte dans tous les projets, par exemple, par l'installation de toitures ou de façades végétalisées, etc.

## Skysun, un modèle win-win-win

Après une fructueuse collaboration entamée en 2018 sur des entrepôts de 'Brussels 2' à Anderlecht, AG Real Estate et la start-up bruxelloise Skysun ont étendu leur partenariat historique aux activités Office & Retail d'AG Real Estate en 2020.

Fin 2021, c'est une nouvelle étape importante par laquelle AG Real Estate s'est engagée à soutenir la croissance de la start-up solaire en la faisant bénéficier d'une levée de fond de 5 millions €. Skysun a comme ambition de développer avec les fonds apportés par AG Real Estate

100 MW de capacité photovoltaïque d'ici 2026. Cette nouvelle étape permet également à AG Real Estate d'acheter l'énergie verte produite par ces installations et ainsi de progresser dans son ambition de durabilité. Ce modèle financier couvrant la conception, l'investissement et la maintenance est un modèle win-win-win, tant pour le propriétaire, que pour Skysun et la planète. Au-delà de la relation financière, Skysun s'emploie à conseiller AG Real Estate.

## Le photovoltaïque et la géothermie, au cœur de la stratégie d'AG Real Estate France

Convaincue que la ville de demain se construit main dans la main avec les acteurs qui la composent, et les évolutions qu'elle implique, AG Real Estate France crée, à travers ses projets, un impact positif pour répondre aux enjeux sociaux, environnementaux et sociétaux.

Déjà présent avant la crise énergétique au sein du Groupe Belge et sa filiale française, le développement du photovoltaïque et de la géothermie est pris en compte dans toutes les opérations par les équipes.

### D'un côté le photovoltaïque...

Nous observons une accélération du photovoltaïque avec une croissance certaine du marché à l'horizon 2024. AG Real Estate s'engage, depuis plusieurs années déjà, à installer cette nouvelle énergie verte, exploitant les rayons du soleil pour créer de l'énergie sur ses constructions afin de réduire leur empreinte carbone et tendre vers l'autoconsommation.

C'est notamment le cas en France avec Havlog, livré en juillet 2021, qui est la plus grande plateforme logistique de France de 92 000 m<sup>2</sup> développant 37 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture (unique en Europe). La centrale solaire est équipée de 18 500 modules et développe une puissance de 7,35 MWc\*. La production annuelle attendue, 7 050 MWh, alimente 1 559 foyers, soit 3 430 habitants. Une électricité verte revendue au Réseau public. Cette opération d'envergure réalisée sur Havlog avec URBASOLAR représente à ce jour la plus grande surface de production solaire installée en France par AG Real Estate. D'autres installations sont également en cours d'étude sur le reste du patrimoine pour des actifs de bureaux et d'activités. L'objectif d'AG Real Estate est de pouvoir équiper les toitures ou parkings de panneaux photovoltaïques dès que cela s'avère possible techniquement et administrativement.

*\*1 MWc correspond à 1 000 kWc. La puissance crête représente le rendement du système (la quantité d'énergie solaire transformée en énergie électrique) dans les meilleures conditions d'ensoleillement possible. Un kWc représente aujourd'hui environ trois panneaux standards (5 m<sup>2</sup> de pose). À titre indicatif, en France, un kWc produit entre 1 000 et 1 700 kWh par an (dans les meilleures conditions d'exposition et selon la localisation géographique).*

AG Real Estate a également réalisé plusieurs projets en Belgique et aux Pays-Bas en développant plus de 342 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les toits, notamment sur le Port d'Anvers (27 000 m<sup>2</sup>) et sur le site logistique d'Amelo (61 000 m<sup>2</sup>).

En 2023, l'ensemble des panneaux solaires installés sur le portefeuille logistique d'AG Real Estate représente 73,5 MWc, soit une production d'environ 60 MWh, ce qui équivaut à l'alimentation de 20 500 foyers.

### **...de l'autre la géothermie**

Une autre ressource énergétique jusqu'alors peu utilisée est la géothermie. Du fait de l'inertie de la roche et de l'eau qui est exploitée afin de stocker et déstocker l'énergie d'une saison à l'autre, la géothermie est une ressource à température constante, disponible 24/24 sans variations saisonnières.

AG Real Estate met en place cette solution à énergie propre, via un système en boucle ouverte ou un système en circuit fermé et selon ses projets. La démonstration la plus parlante en France est développée sur le projet MyLittleNation, place de la Nation à Paris. Ce projet porte sur une démolition/reconstruction d'un bâtiment en portefeuille ayant pour objectif de développer 1 700 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble et près de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux où prime le confort d'usage. En Belgique, le système en circuit fermé est déjà appliqué sur l'un des centres commerciaux de Bruxelles, le Westland Shopping. 196 forages de 78 m de profondeur ont été réalisés ; couvrant environ 70 à 75% des besoins énergétiques de ce lieu public.

Enfin AG Real Estate étudie, en partenariat avec la Ville de Colombes, le développement d'un nouveau quartier bas carbone d'environ 1 500 logements, qui seront alimentés en chauffage par la géothermie pour environ 70% de leurs besoins. Le complément sera réalisé par une chaudière biomasse.





## Double distinction pour le PPP « Scholen van Morgen » : ULI Europe & Global Awards for Excellence 2023

« Scholen van Morgen » est un projet de partenariat public-privé (PPP) flamand en Belgique. Lancé en 2010, il est issu d'une initiative conjointe du gouvernement flamand et des partenaires privés, AG Real Estate et BNP Paribas Fortis. AG Real Estate a assumé l'entière responsabilité de la maîtrise d'ouvrage déléguée et restera active pour l'entretien et le suivi de l'ensemble pour une durée de 30 ans.

L'objectif principal du projet « Scholen van Morgen » était de construire et rénover 182 bâtiments scolaires pour une superficie totale de 710 000 m<sup>2</sup> et de créer un environnement d'apprentissage de meilleure qualité pour 133 000 élèves et leurs enseignants. L'accent était mis sur la création d'écoles répondant aux besoins éducatifs contemporains. L'obtention de ces deux prix prestigieux met en évidence l'impact sociétal exercé par nos projets, grâce à l'engagement de nos équipes.

Clarissa Alfrink, Managing Director Germany de UNStudio et membre du jury ULI a confirmé : « Ce fut un privilège d'apprendre à connaître les équipes d'AG Real Estate impliquées dans le programme « Scholen van Morgen » et l'impact incroyable de ce programme sur le système éducatif en Flandre. J'ai quitté Anvers inspirée et avec l'espoir que d'autres véhicules publics puissent apprendre des mesures prises pour construire plus de 180 écoles. Je renouvelle mes félicitations pour l'excellent travail accompli ! Un prix tout à fait mérité ».

### Une collaboration axée sur la durabilité

Les partenariats publics-privés sont des leviers essentiels à la croissance de notre société. Tant la maison mère AG que son actionnaire principal Ageas, reconnaissent l'importance pour l'avenir de tous d'une collaboration active et interdisciplinaire entre les instances publiques et les acteurs privés. Un exemple réussi d'investissement de l'épargne-pension des assurés en infrastructures publiques durables.

### Diverses récompenses antérieures

En plus des « ULI Europe Award for Excellence 2023 » et « ULI Global Award for Excellence 2023 », « Scholen van Morgen » a été précédemment honoré par plusieurs récompenses, notamment l'EPRA Outstanding Contribution to Society Award, le Publica Award pour la catégorie Technologie, le PropTech Innovation Award pour le projet le plus socialement impactant. Il a également été finaliste dans la catégorie Best Alternative Project pour les MIPIM Awards de 2023. Et enfin, n'oublions pas non plus toutes les nominations et les Awards pour des projets individuels, notamment entre autres le ARC22 aux Pays-Bas et le RES Award 2023 dans la catégorie Best (Semi-)Public Development pour le projet Campus Kunstkaai à Anvers.



# Voir loin - nos ambitions pour 2024





## Multiplier les initiatives pour améliorer nos performances

Agissant dans un esprit entrepreneurial, très agile et réactive, notre équipe relève des défis passionnants, à la pointe de l'innovation, comme en témoignent notamment nos projets aux grandes signatures internationales de l'architecture. Loin des processus industrialisés, nous proposons une approche contextuelle pour chaque projet, en lien constant avec la collectivité. Grâce à la diversité de nos projets et actifs, ainsi qu'à l'émulation naturelle entre nos différents départements, nous sommes en mesure d'analyser et penser nos opérations de façon à trouver les solutions les plus novatrices et les plus durables.

Très sensibles aux enjeux environnementaux, nous menons une stratégie de solutions concrètes et ambitieuses, au cas par cas suivant les besoins locaux. Sur tous nos projets en développement, nous adoptons une stratégie systématique de labellisation.

## Des objectifs 2024 exigeants

**1.** ● CSRD. La directive sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD) impose à AG Real Estate d'effectuer un reporting sur les questions de durabilité. Ce reporting sera désormais intégré dans le rapport de durabilité d'AG et d'Ageas. L'analyse de double matérialité, qui détermine les thèmes matériels de durabilité sur lesquels AG Real Estate devra effectuer un reporting, a été finalisée début 2024 et est déjà intégrée à ce rapport (voir page 12). L'étape suivante consiste à analyser l'ESRS pour les domaines les plus importants. Une évaluation des lacunes nous indique les politiques manquantes et le type de données à collecter.

**2.** ● Plan de transition pour l'atténuation des changements climatiques. Dans le cadre du CSRD, un plan de transition est lancé pour tous les actifs. Une première étape à cette fin implique une classification de tous nos actifs afin de déterminer la position de chacun d'entre eux par rapport à son objectif CRREM applicable et une vue d'ensemble du Capex correspondant qui pourrait être nécessaire. La deuxième étape (qui pourrait s'étendre au-delà de 2024) nécessitera un plan d'investissement détaillé et un calendrier prévisionnel pour la réalisation des travaux nécessaires.

**3.** ● Seconde participation au reporting du GRESB avec une forte ambition d'améliorer nos scores.



# Des projets emblématiques de notre démarche



## EQ – (Arlon53)

### Des bureaux innovants pour un bâtiment iconique

#### Bruxelles

Le projet prévoit la réhabilitation d'un bâtiment réputé pour son architecture brutaliste des années 70 en plein cœur du quartier européen. Initié avec BPI Real Estate, Arlon 53 s'appuie sur la structure existante pour redessiner des espaces de bureaux flexibles et tournés vers le bien-être de leurs occupants. Avec un éventail de prestations variées - espaces de coworking, salle de conférence, toit-terrasse, jardin, garage à vélo moderne – le projet fera également l'objet d'un travail de verdurisation majeur. Il vise une certification BREEAM Outstanding et WELL Core Gold, les plus ambitieuses possibles.

## NOR.Bruxsels



### Redessiner le quartier Nord

#### Bruxelles

Le site du CCN (Centre de Communication Nord) jouxtant la gare du Nord de Bruxelles a fait l'objet d'un important redéveloppement dans lequel s'inscrit NOR.BRUXSELS. Projet mené conjointement par AG Real Estate et Atenor, il propose un réaménagement complet du site : bureaux, unités résidentielles, commerces et équipements sont complétés par un hub de mobilité. Une connexion très attendue au pôle de transports publics ainsi qu'un élément fondateur du renouveau de BXNord.

## Newto(w)n

### Allier confort au travail et bâtiment fossil free

#### Bruxelles

Le projet a pour ambition de créer un lieu unique, parfaitement intégré à son environnement tout en offrant une forte identité. L'immeuble bénéficie d'un emplacement exceptionnel dans un quartier européen, à l'orée d'un parc verdoyant. Il met à disposition des espaces de bureaux spacieux avec des aménagements modernes et des agencements polyvalents. Le projet est conçu dans une perspective de durabilité, avec notamment une enveloppe de bâtiment rénovée. Il vise à atteindre une excellente performance énergétique, avec une utilisation zéro d'énergie fossile et environ 900 m<sup>2</sup> de panneaux solaires pour la production d'électricité.



S'engager







5 axes  
fondamentaux

# GOVERNANCE

## Leadership et éthique

Notre objectif est de générer des rendements immobiliers pour AG Insurance et de conseiller le groupe Ageas en matière d'investissements immobiliers. Une bonne gouvernance d'entreprise consiste à équilibrer cet objectif avec un contrôle solide, une bonne gestion des risques, un comportement éthique et un leadership exemplaire dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

### Une gouvernance éthique et responsable

#### Code de bonne conduite des affaires et culture d'entreprise

Le Code de bonne conduite des affaires d'AG Real Estate fournit une orientation et il est présenté comme une série de principes basés sur des lignes directrices détaillant la pratique professionnelle attendue. Il couvre de nombreux domaines : conflits d'intérêts, honnêteté et transparence, gestion des connaissances internes, respect des collaborateurs, protection de l'environnement, neutralité politique de l'entreprise, respect des lois et règlements. Les mécanismes de réclamation sont solidement établis chez AG Real Estate. Si les collaborateurs ne souhaitent pas s'adresser directement à leur supérieur hiérarchique pour signaler des violations présumées, ils peuvent utiliser le système d'alerte d'AG Real Estate. Le système d'alerte est accessible à toutes les parties y compris des parties externes comme les fournisseurs et les anciens collaborateurs. Des informations détaillées sur le système d'alerte sont disponibles sur l'intranet et sur le site internet d'AG Real Estate. Le système d'alerte est conforme à toutes les exigences légales de la directive européenne sur les lanceurs d'alerte.

AG Real Estate agit de façon socialement responsable dans le cadre de la législation du pays où elle opère tout en poursuivant de légitimes objectifs commerciaux. Elle ne finance aucun parti ni aucune organisation politique et n'effectue aucun paiement au profit de leurs représentants. Elle ne participe à aucun parti politique.

Toutefois, AG Real Estate a le droit et la responsabilité de communiquer son opinion sur toute question qui peut affecter ses activités ou ses collaborateurs, ses clients ou ses actionnaires, tout en se conformant au principe de neutralité politique lorsque cette communication est publique.







## Gestion des relations avec les fournisseurs

AG Real Estate tient à son image de marque de prestataire de services immobiliers digne de confiance et jouissant d'une réputation d'intégrité irréprochable. Elle attend de ses partenaires qu'ils renforcent cette image et cette réputation en s'engageant contractuellement à respecter certaines normes de référence dans leur comportement professionnel. Ils sont tenus de toujours faire preuve d'honnêteté, d'intégrité et de traitement équitable.

Nous appliquons la Déclaration universelle des droits de l'Homme dans nos relations avec nos partenaires. AG Real Estate n'accepte pas le travail des enfants, le travail forcé ou le trafic d'êtres humains. À ce jour, les critères environnementaux ne font pas partie du processus de sélection de nos fournisseurs. La politique de signalement d'AG Real Estate stipule que les fournisseurs peuvent faire part de leurs préoccupations en nous contactant via le site web d'AG Real Estate.

## Prévention et identification de la corruption et des pots-de-vin

AG Real Estate ne tolère aucune forme de corruption. Les membres du personnel ne peuvent offrir ou accepter quoi que ce soit de valeur (y compris, mais sans s'y limiter, de l'argent) pour leur bénéfice personnel ou pour celui des membres de leur famille, de leurs amis, de leurs associés ou de leurs connaissances.

## KPI Gouvernance éthique et responsable



**1.** ● Pourcentage de fonctions à risque couvertes par des programmes de formation.

**2023 :** 0

**2022 :** Non applicable



**2.** ● Nombre de condamnations pour violation des lois anti corruption et anti pots-de-vin.

**2023 :** 0

**2022 :** Non applicable



**3.** ● Montant des amendes, pour violation des lois anti-pots-de-vin.

**2023 :** 0

**2022 :** Non applicable



**4.** ● Contributions financières politiques.

**2023 :** 0

**2022 :** Non applicable



**5.** ● Contributions politiques en nature.

**2023 :** 0

**2022 :** Non applicable

# L'intégration de l'ESG

## Introduction

Soucieux de l'impact environnemental et social des différentes activités de l'entreprise, le Comité Exécutif d'AG Real Estate a décidé de créer un « Comité Durabilité » en 2020. Le Comité Durabilité est composé de différents ambassadeurs, chacun représentant les différentes activités d'AG Real Estate. Le Comité est responsable pour la mise en œuvre de la Politique de Durabilité. Cette politique décrit les cinq axes d'actions d'AG Real Estate en matière de durabilité : la gouvernance, acteur de la Ville, l'équipe, l'environnement et client, l'engagement social et le sponsoring.

Concernant la gestion des risques climatiques, AG Real Estate effectue une évaluation annuelle des risques de transition de son portefeuille direct conformément aux trajectoires du CRREM. Une évaluation des risques physiques et de la vulnérabilité, couvrant à la fois les risques physiques chroniques et aigus, est progressivement effectuée pour l'ensemble du portefeuille. En plus, l'ESG a été intégré dans le processus de diligence et de prise de décision en matière d'investissement pour tous les nouveaux projets d'investissement et de développement.

## Intégration ESG – GRESB

En 2023, AG Real Estate a participé pour la première fois au Global Real Estate Sustainability Benchmark ou GRESB. Ce rapport permet à AG Real Estate d'intégrer l'ESG dans tous les domaines de l'entreprise (politiques, gestion des actifs, développement, ...). Les résultats de cette toute première évaluation du portefeuille actuel et des projets en développement sont très prometteurs.



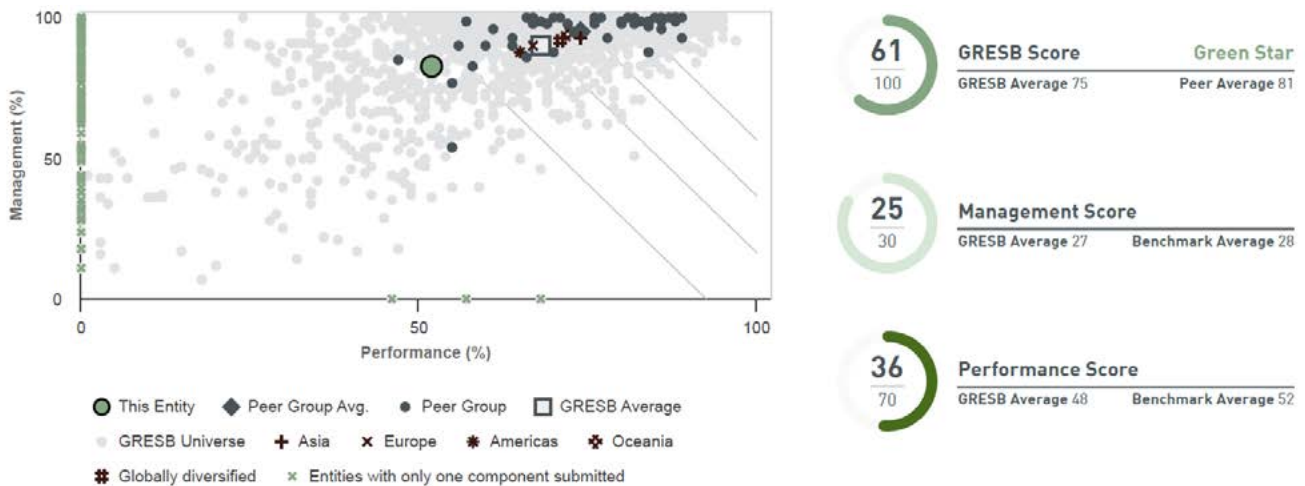
## Portefeuille d'investissement : des efforts croissants

Les efforts pour intégrer des pratiques ESG rigoureuses dans la gestion de notre portefeuille existant s'appliquent, entre autres, à la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, la consommation d'eau et les déchets de l'ensemble du portefeuille.

L'amélioration de ce score est notre priorité. Dans ce but, nous prévoyons de :

- Poursuivre la collecte de données et optimiser la récupération et le stockage de ces indicateurs.
- Accroître l'évaluation des risques liés à la transition et aux facteurs physiques de notre portefeuille.

### Portefeuille actuel : un score de 61/100, avec une étoile verte.

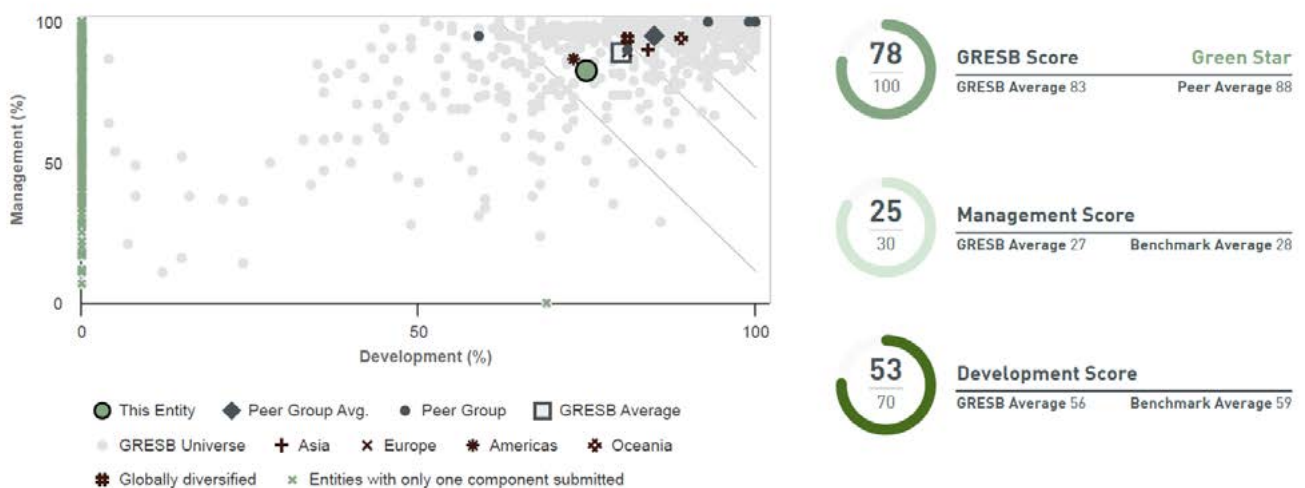


## Projets de développement : un engagement continu et un score déjà élevé

La prise en compte de critères ESG s'applique systématiquement dès la conception de nouveaux projets, tant au niveau des certifications BREEAM que de la gestion des déchets de construction que de l'utilisation des énergies renouvelables.

Afin d'améliorer encore cet excellent score, nous travaillons activement à l'élaboration d'un cadre commun pour tous les projets de développement portant sur l'eau, les matériaux, l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Ces critères s'appuient sur la taxonomie européenne et BREEAM.

### Projets de développement : score de 78/100, avec deux étoiles vertes.





## KPI Intégration de l'ESG



**6** ● Part des projets pour lesquels l'ESG a été intégré dans le processus de due diligence et de prise de décision en matière d'investissement. (objectif : 100%)

**2023** : 100%

**2022** : 100%



**8** ● Rapport annuel sur les performances ESG par le biais du GRESB.

**2023** : Terminé

**2022** : Non applicable



**7** ● Part des actifs sous gestion ayant l'objet d'une évaluation des risques physiques et de transition. (objectif : 100%)

**2023** : 100% pour la transition et le risque physique

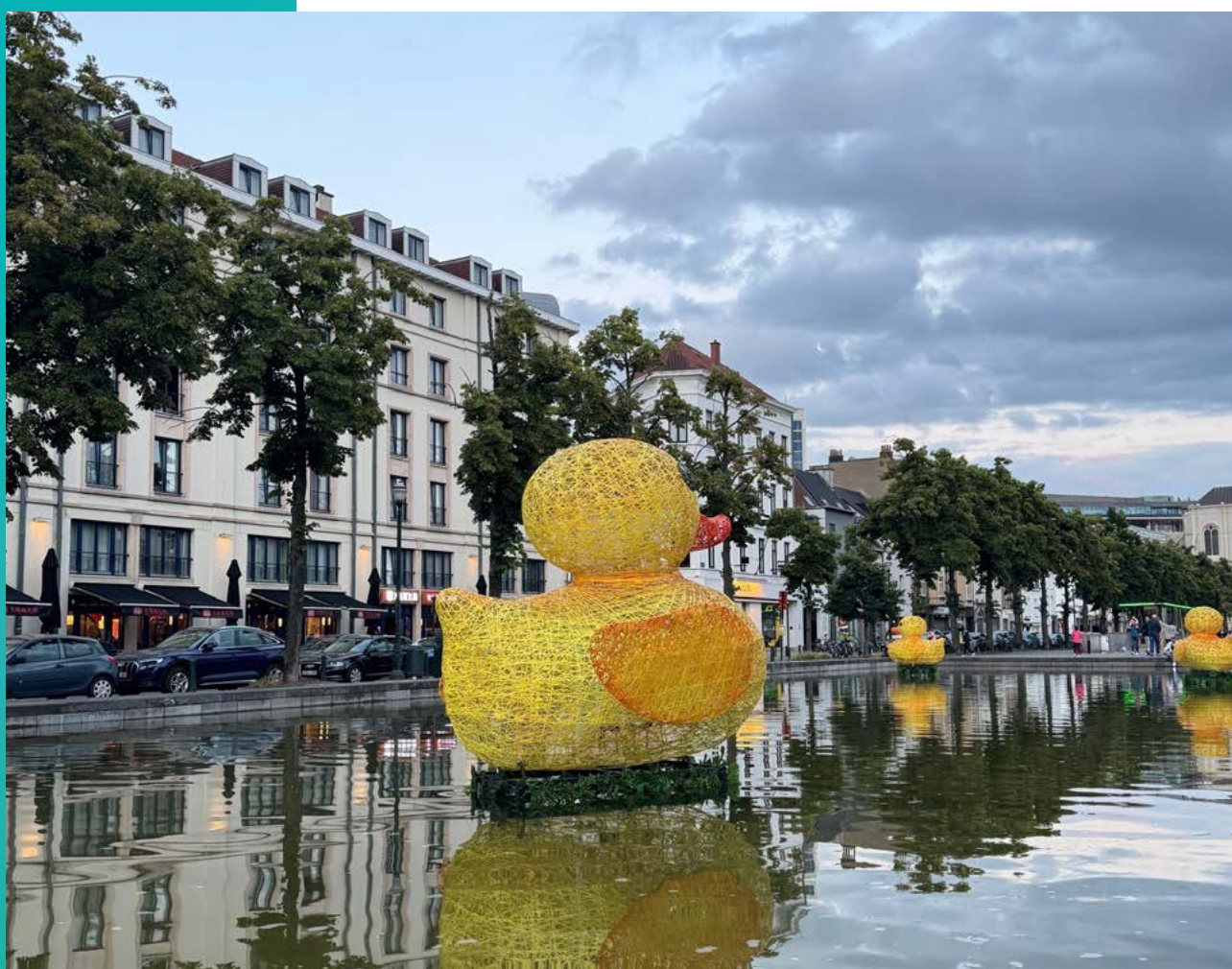
**2022** : 100% pour le risque de transition



# ACTEUR DE LA VILLE

## Répondre aux besoins du futur

Il s'agit d'un ensemble d'actions visant à anticiper les nouveaux besoins urbains et à établir une communication efficace avec les partenaires publics et les parties prenantes. À travers nos activités, nous nous appuyons sur les valeurs (durabilité, inclusion et esthétique) du nouveau Bauhaus européen afin d'orienter la mutation de notre société.



### Développement de la communauté

Les bâtiments sont bien plus que de simples briques. Ils peuvent servir de maison, de bureau, d'entrepôt et bien plus encore. Pour améliorer le bien-être des personnes qui vivent et travaillent dans les communautés locales, AG Real Estate soutient activement des actions de solidarité et des activités socioculturelles. En outre, l'entreprise s'efforce d'intégrer des éléments sociaux dans ses projets.

Par exemple, en amont du réaménagement du CCN, projet qui impacte l'Espace Nord de Bruxelles, la revalorisation des espaces publics en concertation avec de nombreux acteurs (sociaux, culturels, communaux) représente un bénéfice pour tous.

Ou encore la nouvelle fresque murale du projet résidentiel Canal Wharf, en collaboration avec la Ville de Bruxelles, réalisée par les artistes ukrainiennes 'Sestry Feldman'. Cette œuvre d'art, qui incarne la diversité et vise à renforcer nos liens culturels, a trouvé un écho favorable auprès des résidents. D'abord réservés, ils ont changé de point de vue après avoir découvert l'œuvre et avoir eu l'occasion d'échanger avec les artistes.

## Engagement vis-à-vis des parties prenantes

En tant qu'acteur du développement de la ville, AG Real Estate s'engage activement avec toutes les parties prenantes concernées. Notre étroite collaboration avec les autorités se manifeste dans les partenariats public-privé mis en place pour construire et financer des infrastructures sociales et publiques de grande qualité. Les habitants sont associés aux programmes de développement de la ville par le biais de la participation citoyenne. S'agissant de critères ESG, nous nous engageons auprès de nos locataires par le dialogue, la sensibilisation, le partage de bonnes pratiques et l'inclusion progressive de clauses vertes dans les contrats de location. Nous collaborons étroitement avec nos actionnaires AG Insurance et Ageas afin d'optimiser nos communications ESG sur la base des cadres de reporting en vigueur.

## Promouvoir des projets mixtes dans des quartiers multifonctionnels

Pour favoriser la création de zones urbaines dynamiques et inclusives, AG Real Estate développe des projets à usage mixte qui favorisent la création de quartiers multifonctionnels où les gens vivent, font leurs achats, travaillent et se divertissent.

Notre implication dans l'ASBL Up4North en est un bon exemple. Consciente de la localisation stratégique du quartier et de sa grande accessibilité, Up4North va déployer un programme d'envergure pour permettre la diversité des fonctions de la ville. Il s'agit de relever le défi de la « ville à 5 minutes » : proposer des projets à visage humain, dans lesquels les habitants peuvent expérimenter un quotidien facilité par la proximité des services essentiels, « à 5 minutes à pied ».

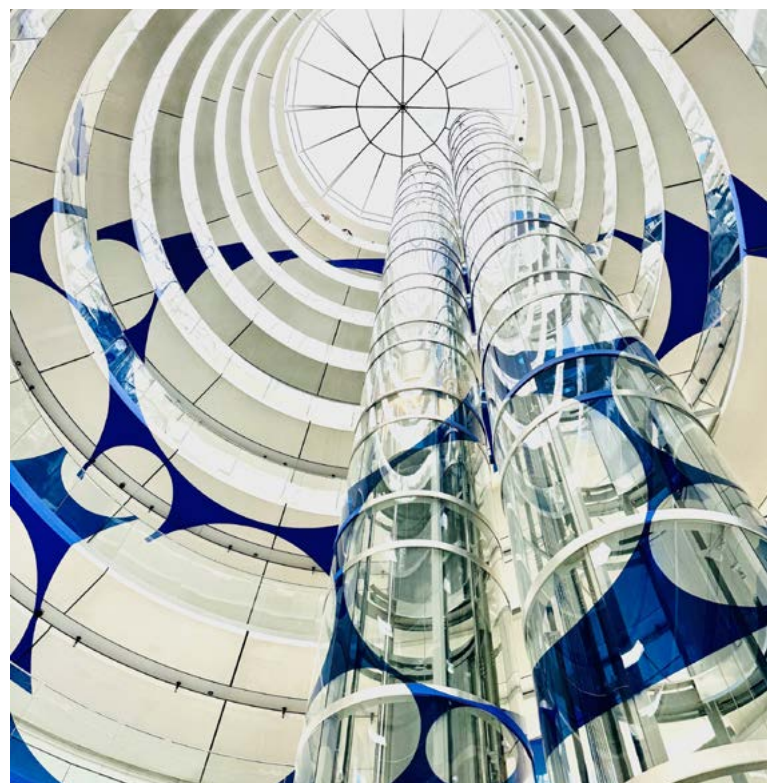
Ce modèle urbain favorise une vie plus durable et agréable.

Le programme vise à recréer de la diversité en réunissant les grandes entreprises et les start-ups, les organisations culturelles et non lucratives, les habitants et les visiteurs, ainsi que les acteurs locaux, nationaux et internationaux. En réunissant l'ensemble des partenaires immobiliers actifs dans la zone nord, Up4North propose une vision globale et aboutie du futur quartier, en adéquation avec les besoins de ses nouveaux utilisateurs.


## ULI Europe & Global Awards for Excellence 2023 : double récompense pour le PPP « Scholen van Morgen »

A travers « Scholen van Morgen », le programme de partenariat public-privé (PPP) visant à moderniser les infrastructures scolaires flamandes, AG Real Estate est honorée d'avoir remporté le « ULI Europe Award for Excellence 2023 » et le « ULI Global Award for Excellence 2023 ». Ces prix prestigieux, décernés par l'Urban Land Institute (ULI), récompensent des projets immobiliers du monde entier pour leur caractère exceptionnel.

Ces deux prix témoignent de l'engagement continu envers nos clients et de l'impact social important du projet mené par les équipes d'AG Real Estate. La double victoire de « Scholen van Morgen » au « ULI Europe Award for Excellence 2023 » et au « ULI Global Award for Excellence 2023 » est non seulement une reconnaissance de l'ampleur et de l'efficacité de ce projet, mais aussi une référence et une source d'inspiration pour toute l'industrie de l'immobilier et de l'urbanisme en Europe et dans le monde. Il souligne la capacité de ce partenariat public-privé à créer, en un temps record, des environnements d'apprentissage modernes, durables et économes en énergie qui contribuent à améliorer l'éducation et le bien-être des générations futures.



## KPI Acteur de la Ville




**1.** ● Évènements au profit des citoyens (ex. Rooftop, Brussels City Dolls, Ground-up). Objectif sur 2 ans.

**2023 :** Deux évènements réalisés

**2022 :** Aucun évènement organisé

**Commentaire :** Oeuvre d'art de l'artiste Momo sur la place de la République en France et la fresque sur le Canal Wharf des « Sestry Feldman ».




**2.** ● Participation à de multiples actions sociétales à court terme (ex. Up4North, Low line, Quartier du Fonds Européen).

**2023 :** Réalisé

**2022 :** Réalisé

**Commentaire :** Identité BxNord et projets Cosmo (apaisement de l'espace public grâce à l'insertion de bacs végétalisés et d'animations).




**3.** ● Engagement systématique avec toutes les parties prenantes pour les nouveaux développements.

**2023 :** Réalisé

**2022 :** Réalisé

**Commentaire :** Engagement avec les parties prenantes pour entre autres les projets EQ (Arlon 53), Newto(w)n, Beaulieu.



**4.** ● Part de logements sociaux ou d'appartements accessibles par rapport au nombre total d'appartements en cours de développement et au nombre de logements sociaux ou accessibles financés dans le cadre de projets PPP.

**2023 :** Non réalisé

**2022 :** Non réalisé





# ÉQUIPE

## Cultiver l'enthousiasme et la diversité

### Gestion des ressources humaines et DEI

#### Politiques relatives à l'effectif interne

Le règlement de travail, le code de bonne conduite des affaires et la politique de durabilité d'AG Real Estate sont communiqués à l'ensemble des employés. Ces documents couvrent des sujets spécifiques tels que :

- Les droits humains. Nous appliquons la Déclaration universelle des droits de l'Homme dans nos relations avec nos employés et nos autres partenaires. AG Real Estate n'accepte pas le travail des enfants, le travail forcé ou la traite des êtres humains ;
- La rémunération des employés ;
- La santé et le bien-être personnel par le biais de la formation et d'un équilibre sain entre vie professionnelle et vie privée ;
- Harcèlement moral et sexuel, stress et risques psychosociaux au travail ;
- La confidentialité des informations relatives aux salariés ;
- Diversité, équité et inclusion (DEI).

Conformément aux dispositions de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des employés au travail, AG Real Estate accorde la priorité à tous les aspects du bien-être au travail. Il s'agit notamment de garantir la sécurité, la santé et l'hygiène au travail, de promouvoir les pratiques ergonomiques, de maintenir un environnement favorable, d'améliorer l'esthétique des espaces professionnels et d'aborder les facteurs psychosociaux. Un plan de prévention annuel et à long terme est mis en place pour garantir le bien-être au travail.

AG Real Estate a mis en place sa politique « One AG Real Estate » sur la diversité et l'inclusion en 2022. L'égalité des chances est accordée à tous les employés, indépendamment de l'âge, du sexe, de la race, des croyances, des capacités ou de toute autre différence. Plus précisément, la politique traite de la manière dont AG Real Estate assure la diversité et l'inclusion dans le processus de recrutement, dans la fidélisation et la

formation des employés ainsi que dans l'évaluation et la rémunération des employés. Pour approfondir ce sujet, AG Real Estate proposera un plan d'action DEI.

#### Procédures de dialogue avec le personnel et les représentants des salariés concernant les répercussions

Une enquête d'engagement annuelle est envoyée à tous les employés et contient des questions sur la participation, la diversité et l'inclusion, ainsi que la santé et le bien-être. En 2023, 84 % des employés d'AG Real Estate ont participé à cette enquête, ce qui représente une augmentation considérable par rapport à l'année précédente (taux de participation de 50 %). À la suite de celle-ci, un plan d'action avec chaque département est mis en place pour 2024. Le responsable des ressources humaines d'AG Real Estate est en charge de la réalisation de cette enquête annuel.

En Belgique, AG Real Estate dispose d'un Conseil d'entreprise, un organe de concertation entre l'employeur et ses employés. Le Conseil se compose de représentants des salariés et de représentants de l'employeur et se réunit tous les mois. Une réunion supplémentaire est possible sous certaines conditions à la demande de l'employeur ou des représentants des employés. Ces représentants sont élus tous les 4 ans dans le cadre des élections sociales.

#### Procédures visant à remédier aux impacts négatifs et canaux permettant au personnel de l'entreprise de faire part de ses préoccupations

L'employé qui estime subir un préjudice psychologique/physique résultant des risques psychosociaux au travail, y compris la violence, le harcèlement moral ou sexuel au travail, peut d'abord s'adresser à son employeur ou à sa hiérarchie. Il peut également contacter directement une personne de confiance, dans le cadre de sa recherche de solution.



Si cette intervention n'aboutit pas au résultat souhaité ou si l'employé ne souhaite pas recourir aux structures sociales habituelles de l'entreprise, une procédure interne spécifique peut être appliquée. Dans ce cas, l'employé s'adresse au conseiller en prévention pour les aspects psychosociaux ou à un représentant syndical.

## Prendre des mesures concernant les incidences matérielles sur son propre personnel, les approches de la gestion des risques matériels et de la recherche d'opportunités matérielles liées à son propre personnel, ainsi que l'efficacité de ces mesures.

En 2023, AG Real Estate a obtenu la certification Belgian Top Employer pour la deuxième fois consécutive, avec une amélioration de près de 10 % de son score. Le programme Top Employers Institute évalue et certifie les organisations sur la base de la participation et des résultats de leur enquête sur les meilleures pratiques en matière de ressources humaines. Cet audit couvre six grands domaines des RH classés en 20 thématiques telles que la stratégie en ressources humaines, l'environnement de travail, la gestion des talents, la formation, la diversité, l'équité et l'inclusion, le bien-être et bien d'autres encore. AG Real Estate met en place un plan d'action annuel pour améliorer son score afin de continuer à garantir la meilleure expérience à ses employés et la meilleure

culture d'entreprise. Outre son programme « Top Employer », AG Real Estate a établi un plan d'action visant à renforcer le bien-être au travail et la motivation des employés.

AG Real Estate s'appuie sur les compétences, les passions et l'enthousiasme de ses employés pour placer la durabilité au centre de toutes ses activités. Pour ce faire, nous encourageons l'épanouissement personnel et l'évolution de notre personnel par le biais de programmes de formation complets. En 2023, nous avons créé la formation en ligne « Durabilité pour tous » pour tous les employés d'AG Real Estate afin de les sensibiliser et d'accroître leurs connaissances en matière de durabilité. La formation s'est concentrée sur les sujets suivants :

- Démystifier le développement durable
- L'importance de la durabilité pour AG Real Estate
- Comment rendre l'immobilier plus durable
- Rapport sur le développement durable
- La politique de développement durable d'AG Real Estate

Cette formation restera disponible pour tous les employés actuels et fera partie de l'intégration des nouveaux venus.



## AG Real Estate se veut un employeur de référence en matière de parité et d'inclusion

<b>Effectifs par sexe et par âge</b>	<b>Homme</b>	<b>Femme</b>	<b>Autres</b>
Nombre d'employés de moins de 30 ans	16	18	0
Nombre d'employés entre 30 et 50 ans	64	81	0
Nombre d'employés de plus de 50 ans	33	51	0
<b>Nombre d'employés (effectif) - tous âges confondus</b>	<b>113</b>	<b>150</b>	<b>0</b>
Nombre total d'employés (effectif)	263		

<b>ETP par sexe et par type d'emploi</b>	<b>Homme</b>	<b>Femme</b>	<b>Autres</b>
Nombre d'employés permanents (ETP)	109,60	143,20	0,00
Nombre d'employés temporaires (ETP)	0,68	1,96	0,00
Nombre d'heures non garanties (ETP)	0,00	0,00	0,00
<b>Nombre d'ETP - tous types d'emploi</b>	<b>110,28</b>	<b>145,16</b>	<b>0,00</b>
Nombre total d'ETP	255,44		

### Non-salariés

<b>Personnes travaillant à leur compte</b>	<b>27</b>
Personnes proposées par des entreprises principalement engagées dans des activités d'emploi	8
Nombre total de non-salariés	35



## AG Real Estate place le bien-être et le développement de ses talents en tête de ses priorités

### Rotation



**Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise** 21

Taux de rotation (%) 7,98%

Top Management	Homme	Femme	Autres
Nombre total de top managers (ETP)	6,00	0,00	0,00
<b>Total de top managers (ETP)</b>	<b>6</b>		
% de Top Management (ETP)	100,00%	0,00%	0,00%

Heures de formation	Homme	Femme	Autres
Nombre total d'heures de formation offertes et d'heures complétées (heures)	1925,00	2858,25	0,00
<b>Total d'heures de formation offertes et achevées (heures)</b>		<b>4783,25</b>	
<b>Moyenne d'heures de formation offertes et achevées (heures)</b>		<b>18,19</b>	
Nombre moyen d'heures de formation offertes et achevées (heures)	17,04	19,06	0,00

Évaluation des performances	Homme	Femme	Autres
Nombre total d'évaluations* de performance réels	113	148	0
Nombre total d'évaluations de performance convenus	113	150	0
Participation aux évaluations de performance régulières	100,00%	98,67%	0,00%
Proportion des bilans de performance réels par rapport aux convenus	100,00%	98,67%	0,00%

\*Une évaluation de performance convenue par employé par année

<b>Congé pour raisons familiales</b>	<b>Homme</b>	<b>Femme</b>	<b>Autres</b>
Pourcentage d'employés ayant droit à un congé familial (%)	100%	100%	100%
Nombre d'employés ayant pris un congé familial	2	9	0
Pourcentage du congé familial utilisé (%)	1,77%	6,00%	0,00%
<b>Nombre total d'employés ayant utilisé un congé familial</b>		<b>11</b>	

<b>Incidents et réclamations</b>	<b>Homme</b>	<b>Femme</b>	<b>Autres</b>
<b>Nombre de décès résultant de blessures liées au travail</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nombre de décès de travailleurs résultant de blessures liées au travail sur les sites de l'entreprise	0	0	0
Nombre d'accidents du travail enregistrables	1	0	0
Nombre de jours perdus à cause de blessures liées au travail et de décès résultant d'accidents du travail	0	0	0

## **Couverture des accords de négociation collective et gestion de la santé et de la sécurité** **Belgium**

Nombre d'employés couverts par des conventions collectives	263
Nombre d'employés couverts par les représentants des travailleurs (dialogue social)	263
Nombre d'employés couverts par la gestion de la santé et de la sécurité	263
Employés couverts par des conventions collectives (%)	100
Employés couverts par la représentation sur le lieu de travail (%)	100
Employés couverts par la gestion de la santé et de la sécurité (%)	100
Nombre d'incidents de discrimination, y compris de harcèlement	0
Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire de canaux permettant aux effectifs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	0
Nombre de plaintes déposées auprès des points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	0
Montant des amendes matérielles, des pénalités et des indemnités pour dommages résultant de violations concernant les facteurs sociaux et les droits de l'homme (€)	0,00
Nombre d'incidents graves en matière de droits de l'homme affectant les effectifs de l'entreprise	0
Nombre de problèmes et d'incidents graves liés aux droits de l'homme concernant le personnel de l'entreprise qui sont des cas de non-respect des principes directeurs des Nations Unies et des lignes directrices de l'OCDE pour les entreprises multinationales	0
Montant des amendes matérielles, des pénalités et des indemnités pour des problèmes graves liés aux droits de l'homme et des incidents concernant le personnel de l'entreprise (€)	0,00

## KPI Equipe



**1.** Nombre annuel moyen d'heures de formation (y compris la formation 'Durabilité pour tous') par employé.

**2023 :** 18,2

**2022 :** 19,6

**Commentaire :** Le nombre d'heures de formation par employé a légèrement diminué en 2023.



**3.** Diversité et inclusion - équilibre dans la succession des cadres supérieurs (à l'exclusion du Comité Exécutif) hommes/femmes.

**2023 :** 55/45

**2022 :** 55/45

**Commentaire :** La composition est restée stable en 2022 et 2023.



**2.** Nombre de mentors pour les nouveaux employés d'AG Real Estate.

**2023 :** 1 mentor/1 nouvel employé

**2022 :** 1 mentor/1 nouvel employé

**Commentaire :** Tous les nouveaux employés ont un mentor.



**4.** Les émissions CO<sub>2</sub> des activités d'AG Real Estate (exprimées en tCO<sub>2e</sub>/employé).

**2023 :** 3,59 tCO<sub>2e</sub>/employé

**2022 :** 3 tCO<sub>2e</sub>/employé

**Commentaire :** Les activités opérationnelles d'AG Real Estate ont émis un total de 1007,2 tCO<sub>2e</sub> (exercice 2023), soit une augmentation de 13% par rapport à l'exercice 2022 (892,2 tCO<sub>2e</sub>).



# ENVIRONNEMENT ET CLIENT

## Vers un portefeuille net- zéro

### Changement climatique

#### Intégration des performances liées au développement durable dans les programmes d'incitation

En 2023, des objectifs de performance ESG plus généraux ont été fixés au sein du Comité Exécutif d'AG Real Estate. Il s'agit notamment du premier rapport GRESB de l'entreprise, de la création d'une formation en ligne sur la durabilité, de la fixation d'objectifs net-zéro (dans le cadre de la NZAOA), de l'examen de l'alignement de la taxonomie européenne de plusieurs actifs et de l'intégration des énergies renouvelables dans nos projets.

#### Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

En décembre 2022, AG Real Estate a pris l'engagement de réduire les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille d'investissements permanents d'ici 2030, avec l'engagement à plus long terme d'un portefeuille immobilier net-zéro d'ici 2050. Les objectifs intermédiaires de décarbonisation de l'entreprise sont fixés par les courbes CRREM 1,5°C. Ces courbes servent à comparer l'empreinte carbone réelle d'un bâtiment avec l'empreinte carbone maximale afin de rester en phase avec l'Accord de Paris.



## Définition de la classe d'actifs

Tous les biens immobiliers détenus directement par AG Real Estate ont été inclus dans la mise en place de l'objectif net-zéro.

Les biens immobiliers détenus directement sont les bâtiments en pleine propriété (c'est-à-dire les bâtiments appartenant à 100 % à AG/AG Real Estate) et les bâtiments possédés en partie dans le cadre d'une joint-venture, d'une opération conjointe ou d'une copropriété. En outre, ces actifs peuvent être gérés directement par AG Real Estate ou par un tiers.

Nos bâtiments résidentiels et commerciaux sont inclus dans le champ d'application, les bâtiments résidentiels désignant les habitations privées telles que les appartements et les bâtiments commerciaux désignant les bureaux, les centres commerciaux, les hôtels, les entrepôts et les maisons de repos (y compris les maisons de repos Anima).

Les projets de développement d'AG Real Estate sont exclus de la définition des objectifs de la NZAOA, à moins qu'ils ne soient vendus après l'achèvement de la construction et qu'ils fassent partie du portefeuille d'investissement permanent.

---

Les objectifs net-zéro de la NZAOA s'appliquent aux actifs d'AG Real Estate en Belgique, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne et aux États-Unis. Ils couvrent donc tous les pays dans lesquels nous sommes actifs.

## Pays

## Portée des émissions

Nos objectifs sont fixés sur la base d'une approche globale du bâtiment et des opérations (c'est-à-dire que les émissions liées à l'énergie provenant à la fois du bâtiment de base/des espaces communs et des espaces des locataires sont incluses dans la définition des objectifs).

Mesure de l'intensité : kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an

## Indicateurs clés

## Disponibilité et sources des données

AG Real Estate regroupera les données et fixera un objectif uniquement pour les actifs du portefeuille pour lesquels des données déclarées et fiables (couverture de 100 % des données) peuvent être récupérées. Nous communiquerons sur la part du portefeuille total qui est couverte par l'objectif. Aucune donnée de consommation n'a été estimée.

Voies globales du CRREM à 1,5°C (v2 pathways).

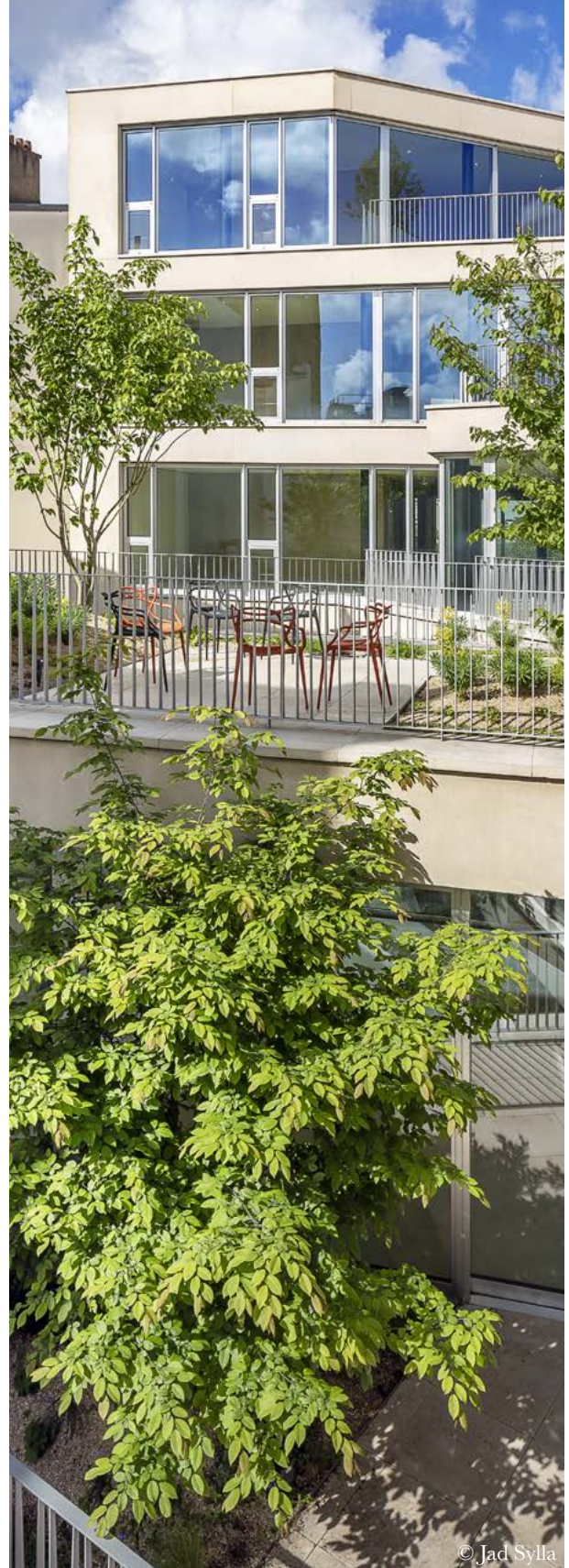
## Voie scientifique ou sources de référence

## Objectifs (avec calendrier)

Les objectifs, basés sur les voies globales du CRREM à 1,5°C (v2 pathways) seront différents selon les classes d'actifs et les pays.

Nous avons retenu les moyens d'action suivants pour atteindre l'objectif net-zéro :

- Améliorer la performance énergétique et la consommation de nos bâtiments ;
- Augmenter la production d'énergie renouvelable sur site ;
- Remplacer les combustibles fossiles pour le chauffage ;
- Décarboner le mix énergétique dans les pays où nous opérons (impact sur les facteurs d'émission) ;
- Vendre les bâtiments peu performants et les remplacer par des bâtiments plus récents et plus durables.



Dans le cadre du CSRD, AG Real Estate va poursuivre l'élaboration de son plan de transition. Une première étape à cette fin implique une classification de tous nos actifs afin de déterminer la position de chacun d'entre eux en ce qui concerne leur objectif CRREM applicable et une vue de haut niveau du Capex connexe qui pourrait être nécessaire. La deuxième étape (qui pourrait s'étendre au-delà de 2024) nécessitera un plan d'investissement détaillé et un calendrier prévisionnel pour la réalisation des travaux nécessaires.

## Taxonomie européenne : Portefeuille AG Real Estate

En 2023, nous avons procédé à une analyse approfondie de plusieurs bâtiments de notre portefeuille d'investissements afin de nous assurer de leur conformité avec la taxonomie européenne. Cette évaluation a permis d'identifier cinq bâtiments (avec une valeur de plus de 430 M€) qui répondent aux critères décrits au chapitre 7.7 de la taxonomie pour une contribution significative à l'atténuation des changements climatiques. Il s'agit des bâtiments :

- Arts&Lux, Bruxelles, siège social d'AG Real Estate ;
- Icone, Luxembourg ;
- Post-X, Anvers ;
- Up-on, Paris ;
- Heilbronn (maison de repos).

Ces bâtiments ayant été construits avant 2020, nous avons utilisé leurs certificats de performance énergétique (EPC) afin de comparer les bâtiments avec le 15% de bâtiments les plus performants dans leurs régions respectives dans le but de confirmer leur conformité avec les normes de la taxonomie européenne. En outre, nous avons procédé à une évaluation complète (\*) des risques physiques, en identifiant les solutions à mettre en œuvre dans les années à venir.

(\*) Nous avons utilisé l'Index ESG de Deepki afin de déterminer le top 15% des bâtiments les plus performants dans leurs régions respectives (<https://index-esg.com>).

## Développements

Nous prenons des mesures en continu pour nous assurer que la majorité des projets de développement de bureaux à l'étude soient alignés à la taxonomie européenne. Ces mesures sont prises de manière proactive au stade de la conception pour garantir une cohérence sur le chapitre 7.1 ou 7.2 de la taxonomie.

## Politiques relatives à l'atténuation des changements climatiques et à l'adaptation à ceux-ci

La stratégie de durabilité d'AG Real Estate définit nos principes d'investissement responsable en matière d'atténuation des changements climatiques et d'adaptation à ceux-ci :

- Nous réduirons les émissions de gaz à effet de serre de notre portefeuille d'ici 2030, avec l'engagement à plus long terme d'un portefeuille immobilier à zéro émission d'ici 2050.
- La performance énergétique des bâtiments est optimisée grâce à des investissements dans l'éclairage LED, les capteurs, les systèmes énergétiques efficaces, l'isolation et les façades.
- Nous avons l'intention d'augmenter la part d'énergie produite à partir de sources renouvelables sur site ou hors site, tant pour les investissements permanents que pour les développements.
- Nous mettons en œuvre un système de gestion des risques solide qui comprend une évaluation des risques climatiques physiques et de transition.

Ces principes seront traduits en critères opérationnels dans nos guides ESG pour le développement (rénovation et nouvelle construction) et l'acquisition/propriété.

## Actions et ressources en rapport avec les politiques de lutte contre le changement climatique

Chaque année, AG Real Estate prend des mesures supplémentaires pour réduire l'empreinte carbone en augmentant la part d'énergie renouvelable dans son portefeuille :

- À ce jour, 12 maisons de repos ont été équipées de panneaux photovoltaïques par notre filiale Anima. Ce qui représente une capacité totale de 972 kWc (équivalente à plus de 250 ménages) ;
- Les panneaux solaires du portefeuille d'entrepôts (y compris l'entreprise commune avec Heylen) ont une capacité de 73,5 MWc en 2023 (+2,84 MWc) par rapport à 2022 ;
- AG Real Estate est le partenaire financier de Skysun pour le développement de panneaux solaires en Belgique et en France. Actuellement, le financement d'AG Real Estate a contribué au développement de 8701 kWc (+3841 kWc par rapport à 2022).



## KPI Consommations d'énergie et mix énergétique

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la consommation d'énergie et du mix énergétique d'AG Real Estate. La consommation totale d'énergie est calculée sur le même périmètre que pour la déclaration des émissions de GES des scopes 1 et 2. Les consommations sont exprimées en MWh. AG Real Estate ne reconnaît l'énergie renouvelable que si son origine est clairement définie dans les accords contractuels conclus avec ses fournisseurs.

<b>1.</b> Consommation de combustibles provenant du charbon et des produits du charbon (MWh)	2023 : 0 2022 : 0	<b>7.</b> Consommation d'origine nucléaire (MWh)	2023 : 0 2022 : 0
<b>2.</b> Consommation de combustibles provenant du pétrole brut et des produits pétroliers (MWh)	2023 : 1775 2022 : 1857	Part de la consommation de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (%)	2023 : 0 2022 : 0
<b>3.</b> Consommation de gaz naturel (MWh)	2023 : 33281 2022 : 42253	<b>8.</b> Consommation de combustibles provenant de sources renouvelables, y compris la biomasse (comprenant également les déchets industriels et municipaux d'origine biologique, le biogaz, l'hydrogène renouvelable, etc...)	2023 : 0 2022 : 0
<b>4.</b> Consommation de combustibles provenant d'autres sources fossiles (MWh)	2023 : 0 2022 : 0	<b>9.</b> Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (MWh)	2023 : 56689 2022 : 50501
<b>5.</b> Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (MWh)	2023 : 0 2022 : 0	<b>10.</b> Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (MWh)	2023 : 485 2022 : 1348
<b>6.</b> Consommation totale d'énergie fossile (MWh) (calculée comme la somme des lignes 1 à 5)	2023 : 35056 2022 : 44110	<b>11.</b> Consommation totale d'énergie renouvelable (MWh) (calculée comme la somme des lignes 8 à 10)	2023 : 57174 2022 : 51849
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (%)	2023 : 38 2022 : 48	Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (%)	2023 : 62 2022 : 52
		Cosommation totale d'énergie (MWh) (calculée comme la somme des lignes 6 et 11)	2023 : 92230 2022 : 95959

## Émissions brutes de GES des champs d'application 1, 2, 3 et total

Les informations relatives à la déclaration des émissions de gaz à effet de serre d'AG Real Estate ont été établies en tenant compte des principes, des exigences et des conseils fournis par le GHG Protocol Corporate Standard (version 2004).

### Émissions opérationnelles de l'entreprise

Par émissions opérationnelles de l'entreprise, nous entendons les émissions de carbone associées aux activités de l'entreprise AG Real Estate (déplacements domicile-travail, parc automobile, déchets, voyages d'affaires, etc.) sans tenir compte de l'empreinte carbone de son portefeuille immobilier, des activités opérationnelles d'Anima, de ses projets en développement et de ses autres investissements (tels que les fonds). AG Real Estate fait appel à une société de conseil spécialisée, CO<sub>2</sub>logic, pour calculer les émissions opérationnelles.

Les facteurs d'émission utilisés pour le calcul de l'empreinte carbone d'AG Real Estate proviennent de Base Carbone, DEFRA et IEA 2023.

Au total, nos émissions 'corporate' en 2023 s'élevaient à 1007,2 tCO<sub>2</sub>e. Ceci représente une augmentation de 13 % par rapport à l'exercice 2022 (892,2 tCO<sub>2</sub>e).

### Portefeuille d'investissements

Les émissions de carbone du portefeuille d'investissements ont été calculées sur la base des données de consommation d'énergie que nous avons soumises pour l'évaluation du GRESB et des facteurs d'émission du CRREM pour 2022 et 2023. Les données n'ont pas été modifiées pour tenir compte de l'occupation des bâtiments. À ce jour, les fuites de fluides frigorigènes du portefeuille d'investissements permanent n'ont pas été incluses. Le portefeuille d'investissements couvre aujourd'hui les émissions carbonées du portefeuille d'actifs immobilier stabilisés d'AG Real Estate. Nous excluons les projets PPP, notre participation dans Interparking, les projets de développements et nos investissements indirects (fonds et SIRs).



## Portefeuille de projets de développement

Actuellement, les émissions de carbone (carbone « incorporé ») de notre portefeuille de développement ne sont pas mesurées systématiquement. Cette mesure sera systématique pour tous les nouveaux projets à partir de 2024. Ne sont reprises que les catégories pertinentes pour AG Real Estate.

	2023	2022	% N/N-1
<b>Émissions de GES du scope 1</b>	<b>7842</b>	<b>9602</b>	<b>-18%</b>
Corporate	484	433	12%
Portefeuille d'investissement	7358	9170	-20%
<b>Émissions de GES du scope 2</b>	<b>6920</b>	<b>6665</b>	<b>4%</b>
Corporate	0	0	-
Portefeuille d'investissement	6920	6665	4%
<b>Émissions de GES du scope 3</b>	<b>14863</b>	<b>12236</b>	<b>21%</b>
Catégorie 1 : Biens et services achetés	2	2	-5%
Corporate	2	2	-5%
Portefeuille d'investissement	-	-	-
Catégorie 2 : Bien d'équipement	21	2	1300%
Corporate	21	2	1300%
Portefeuille d'investissement	-	-	-
Catégorie 3 : Activités liées aux combustibles et à l'énergie (non incluses dans les champs d'application 1 et 2) – corporate	302	223	35%
Catégorie 5 : Déchets générés par les activités – corporate	12	24	-48%
Catégorie 6 : Voyages professionnels	47	43	11%
Catégorie 7 : Déplacements domicile-travail	85	99	-14%
Catégorie 13 : Actifs loués en aval	14370	13274	8%
<b>TOTAL</b>	<b>29625</b>	<b>30368</b>	<b>-2%</b>







## Compensation carbone

Dans le cadre d'Impact24, AG Real Estate vise la neutralité carbone de ses propres activités évaluées. Nous voulons réduire notre impact sur l'environnement en réduisant nos émissions de carbone et en compensant les émissions restantes. Toutes les émissions de carbone opérationnelles (« corporate ») de 2022 ont déjà été compensées et 2023 sont en cours de compensation. Cette opération se fera sur base annuelle.

## Circularité

La politique de développement durable d'AG Real Estate présente nos principes d'investissement responsable en matière d'atténuation et d'adaptation aux changements climatiques :

- **Développement et circularité.** La durabilité est prise en compte dès la conception d'un bien immobilier en réalisant une analyse du cycle de vie et en intégrant son adaptabilité. L'empreinte carbone intrinsèque des projets est réduite grâce à une sélection rigoureuse des produits, des matériaux et des techniques de construction. Afin de tendre vers une économie plus circulaire, nous améliorons nos techniques de gestion des matériaux de construction. AG Real Estate jouera également un rôle important dans le redéveloppement d'actifs peu performants sur le plan environnemental en donnant la priorité à la rénovation des bâtiments existants plutôt qu'à leur démolition.

Ce principe sera traduit en critères opérationnels dans nos guides ESG pour le développement (rénovation et nouvelle construction) et l'acquisition/propriété. Les critères qui seront couverts dans le guide comprendront la réutilisation, le recyclage et la récupération d'autres matériaux, des déchets de construction et de démolition non dangereux, l'adaptabilité et le démontage, l'audit avant démolition, les passeports de matériaux et le stockage du carbone biogénique.



## Clients

### Enquête de satisfaction Centres commerciaux

AG Real Estate a demandé à CFI Group Italia (la branche italienne de Claes Fornell International) de réaliser une enquête de satisfaction portant sur 5 de ses centres commerciaux en Belgique (Anspach Shopping, City 2, Galeries St Lambert, The Mint et Westland Shopping).

Les principaux objectifs de l'étude étaient les suivants :

- Estimer le niveau de satisfaction des locataires ;
- Mesurer l'évaluation des locataires sur les principaux facteurs de performance ;
- Définir les priorités d'intervention et d'investissement.

163 entretiens valides ont été menés sur un univers (population entière) de 257 locataires avec un taux de réponses de 63%.

**Les conclusions de l'enquête** soulignent que tous les shopping centers obtiennent un score de satisfaction global supérieur ou égal au niveau « suffisant ».

The Mint et Westland Shopping dépassent même largement ces scores, en particulier sur les thèmes de la sécurité et sur la capacité du centre à se montrer un partenaire commercial performant.

L'image de marque demeure un point d'attention pour le Centre commercial Anspach Shopping, sans surprise car ce dernier doit faire l'objet d'une rénovation prévue pour Q4 2024, dans un quartier du piétonnier en grande mutation ces dernières années.



## Eau, pollution, biodiversité

La stratégie de développement durable d'AG Real Estate définit nos principes d'investissement responsable en matière d'eau, de pollution et de biodiversité :

- **Consommation d'eau.** Nous mesurons progressivement l'intensité de la consommation d'eau de notre portefeuille direct. Des lignes directrices sont mises en place pour limiter la consommation d'eau des appareils (conformément aux exigences de la certification BREEAM) lors de la rénovation des bâtiments existants et de la construction de nouveaux bâtiments. Un système de détection des fuites est progressivement mis en place dans le portefeuille belge de bureaux afin de limiter le gaspillage d'eau. La consommation totale d'eau s'élevait à 430.042,25 m<sup>3</sup> en 2023 soit 0,23m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ce qui a représenté une baisse de l'intensité de 28,47%.
- **Prévention de la pollution.** Les nouvelles constructions situées sur des sites (potentiellement) contaminés font toujours l'objet d'une recherche de contaminants suivie d'une dépollution conforme aux exigences législatives. En outre, plusieurs mesures sont prises pour réduire le bruit, la poussière et les émissions polluantes pendant les travaux de construction ou d'entretien. Nous sélectionnons soigneusement les produits, les matériaux et les équipements afin de limiter l'impact négatif sur les utilisateurs de nos bâtiments.
- **Protection de la biodiversité.** Nous éviterons ou réduirons l'impact négatif de nos projets sur la biodiversité par le choix du site et une conception respectueuse de l'environnement. En outre, nous restaurerons et améliorerons la biodiversité sur site au moyen de mesures concrètes, y compris, mais pas exclusivement, les toitures vertes, les façades végétalisées, les ruches et les végétaux en intérieur et en extérieur. La création de ces îlots verts contribuera à réduire l'effet d'îlot de chaleur urbaine.



# ENGAGEMENT SOCIAL ET SPONSORING

## S'impliquer en faveur de la collectivité

AG Real Estate mène toute une série d'actions de solidarité et soutient le tissu social en s'engageant dans des activités socioculturelles. Pour cibler nos actions et renforcer notre impact, nous avons élaboré une charte de sponsoring et mécénat, qui définit les lignes directrices à suivre par nos équipes.

### KPI Engagement social et sponsoring

Budget annuel prévu pour les activités sociales et de sponsoring :

**2023** : 195K€

**2022** : 162K€



# Glossaire

Les termes techniques et spécifiques au champ de la durabilité et des évaluations environnementales sont repris dans le glossaire.

## Analyse de double matérialité

Dans le cadre du reporting de durabilité de la CSRD, l'analyse de double matérialité pousse les entreprises à prendre en compte à la fois les enjeux susceptibles d'impacter leurs performances financières et ceux – positifs ou négatifs – de l'entreprise sur son environnement économique, social et environnemental.

## BEIS (Department for Business, Energy & Industrial Strategy)

Le gouvernement britannique publie des facteurs de conversion des émissions qui sont utilisés par les organisations britanniques et internationales – comme le BEIS - pour rendre compte des émissions de gaz à effet de serre.

## BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – Certification Good/ Very good/ Excellent/ Outstanding

Mise en place par le BRE (Building Research Establishment), britannique la certification BREEAM évalue la performance environnementale d'un bâtiment. Elle s'appuie sur la gestion de l'énergie, de l'eau, des matériaux, du transport, du confort (qualité de l'air, confort thermique...), etc. Dix critères au total sont retenus.

## Capex (Capital Expenditures)

Investissements stratégiques destinés à améliorer les performances futures de l'entreprise. Par opposition aux Opex qui désignent les dépenses opérationnelles.

## Climate change mitigation

Atténuation des effets des changements climatiques, un élément essentiel de la lutte contre le changement climatique.

## CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

Un outil destiné à aider les entreprises du secteur immobilier à définir des voies de décarbonisation.

## CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

Une directive européenne qui vise à encourager le développement durable des entreprises et identifier celles qui sont disciplinées.

## DEI

Diversité, Équité et Inclusion.

## Ecoinvent

Base de données internationales de référence, relative aux ressources énergétiques, matières premières et leurs cycles de vie. Elle est mise en place par les instituts de recherche suisses ETH, EPFL, Empa, Agroscope ainsi que l'Institut Paul Scherrer.

## EPC

Certificat de performance énergétique : EPC en Flandre, PEB en Wallonie et à Bruxelles. Indicateur pour estimer la consommation théorique d'un bâtiment en énergie, en kg de CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup>/an.

## ESG

Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ce sont les grands domaines qui englobent les activités d'une entreprise susceptibles d'exercer un impact sur la société et l'environnement.



## ESRS (European Sustainability Reporting Standards)

Normes et indicateurs qui encadrent le reporting imposé par la CSRD.

## GHG

Émissions de gaz à effet de serre (Greenhouse gas emissions).

## GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Organisation internationale privée de labellisation environnementale dédiée au secteur immobilier. Organisme de référence créé en 2009, le GRESB évalue et compare les performances ESG des actifs immobiliers réels par le biais de données normalisées.

## KPI

Key Performance Indicator ou indicateur clé de performance.

## MWc

Un mégawatt-crête correspond à 1 000 kWc. La puissance crête représente le rendement du système (la quantité d'énergie solaire transformée en énergie électrique) dans les meilleures conditions d'ensoleillement possible. Un kWc représente aujourd'hui environ trois panneaux standards (5 m<sup>2</sup> de pose). À titre indicatif, en France, un kWc produit entre 1 000 et 1 700 kWh par an (dans les meilleures conditions d'exposition et selon la localisation géographique).

## Nouveau Bauhaus européen

En référence au célèbre mouvement architectural, ce projet initié par la Commission Européenne vise à définir un nouveau mouvement créatif et interdisciplinaire à la fois culturel, économique et environnemental pour l'Europe.

## NZAOA (Net-zero Asset Owner Alliance)

Initiative collaborative rassemblant des investisseurs institutionnels qui s'engagent à avoir des portefeuilles d'investissements zéro émission d'ici 2050 et fixent des lignes directrices destinées à tout le secteur.

## ODD

Les 'Sustainable Development Goals' ou les objectifs de développement durable (ODD de l'ONU).

## PPP

Partenariat Public-Privé

## RE2020

Règlementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve en France. Elle a pour objectif, entre autres, de diminuer l'impact climatique des bâtiments neufs et d'améliorer les performances énergétiques.

## Scope 1

Les émissions rejetées dans l'air par les processus de production directs de l'entreprise. Il s'agit de la combustion de pétrole, de charbon et de gaz.

## Scope 2

Les émissions émises lors de la production de l'énergie achetée (ex. Électricité pour l'éclairage).

## Scope 3

Les émissions liées à l'électricité et au transport qui ne sont pas couvertes par le scope 2.

## Taxonomie européenne

Une classification des activités économiques ayant un effet favorable sur l'environnement. Elle a pour but de favoriser les investissements sur des activités durables.

## WELL

Le WELL est une norme qui se concentre sur le bien-être humain dans l'environnement bâti. Comprenant 10 piliers, WELL est une feuille de route pour améliorer la qualité de l'air, de l'eau, de la lumière et du son, entre autres, avec des décisions de conception inspirées qui soutiennent également la santé mentale.

# Annexes





# Electricity

	Number/ total of buildings 2023	Coverage in m <sup>2</sup> (%) 2023	Absolute consumption 2023	Absolute consumption 2022	Like-for like consumption 2023	Like-for like consumption 2022	Δ
<b>Office</b>							
Belgium	30/31	99%	33.327.298	34.440.227	33.327.298	33.311.227	0%
France	6/8	56%	3.128.189	2.655.087	3.128.189	2.655.087	18%
Luxembourg	0/2	0%	-	-	-	-	-
<b>Retail, High Street</b>							
Belgium	0/1	0%	-	-	-	-	-
France	1/3	31%	667.441	970.646	667.441	970.646	-31%
<b>Retail, Shopping Center</b>							
Belgium	8/10	82%	27.629.307	21.733.858	27.629.307	21.733.858	27%
<b>Retail, Other</b>							
Belgium	1/1	100%	989.840	-	989.840	-	-
France	0/1	0%	-	-	-	-	-
<b>Industrial, Non-refrigerated Warehouse</b>							
Belgium	2/2	100%	4.926.813	3.645.124	4.926.813	3.645.124	35%
France	1/2	69%	796.724	1.389.596	796.724	1.389.596	-43%
Netherlands	6/6	100%	18.359.767	14.057.335	18.359.767	14.057.335	31%
<b>Industrial, Refrigerated Warehouse</b>							
France	0/1	0%	-	1.500.913	-	1.500.913	No data in 2023
<b>Hotel</b>							
Belgium	3/3	100%	1.794.162	1.478.686	1.794.162	1.478.686	21%
<b>Health Care, Senior Homes</b>							
Belgium	23/24	99%	7.493.256	8.132.101	7.253.590	7.020.197	3%
Germany	14/17	82%	5.207.593	5.904.985	5.207.593	5.904.985	-12%
Spain	1/1	100%	211.857	210.988	211.857	210.988	0%
<b>Residential, Mid-Rise Multi-Family</b>							
Belgium	1/2	92%	85.673	-	85.673	-	-
United States	0/2	0%	-	-	-	-	-
<b>Other, Parking (Indoors)</b>							
Belgium	1/2	55%	534.366	497.324	534.366	497.324	7%
<b>TOTAL</b>	<b>98/119</b>	<b>81%</b>	<b>105.152.286</b>	<b>96.616.870</b>	<b>104.912.620</b>	<b>94.375.966</b>	<b>11,2%</b>



# Fuels

	Number/ total of buildings 2023	Coverage in m <sup>2</sup> (%) 2023	Absolute consumption 2023	Absolute consumption 2022	Like-for like consumption 2023	Like-for like consumption 2022	Δ
<b>Office</b>							
Belgium	30/31	99%	20.732.227	22.090.387	20.732.227	21.191.387	-2%
France	2/8	17%	709.420	697.644	709.420	697.644	2%
Luxembourg	0/2	0%	-	-	-	-	-
<b>Retail, High Street</b>							
Belgium	0/1	0%	-	-	-	-	-
France	0/2	0%	-	-	-	-	-
<b>Retail, Shopping Center</b>							
Belgium	8/9	85%	6.263.077	8.530.130	6.263.077	8.530.130	-27%
<b>Retail, Other</b>							
Belgium	0/1	0%	-	-	-	-	-
France	0/1	0%	-	-	-	-	-
<b>Industrial, Non-refrigerated Warehouse</b>							
Belgium	2/2	100%	1.578.458	1.105.111	1.578.458	1.105.111	43%
France	1/2	69%	22.739	38.528	22.739	38.528	-41%
Netherlands	6/6	100%	1.852.297	1.615.647	1.852.297	1.615.647	15%
<b>Industrial, Refrigerated Warehouse</b>							
France	0/1	0%	-	-	-	-	-
<b>Hotel</b>							
Belgium	2/2	100%	1.373.056	1.395.374	1.373.056	1.395.374	-2%
<b>Health Care, Senior Homes</b>							
Belgium	23/24	99%	16.507.137	18.263.312	15.693.504	15.722.503	0%
Germany	13/16	82%	11.474.111	13.745.446	11.474.111	13.745.446	-17%
Spain	1/1	100%	314.058	348.375	314.058	348.375	-10%
<b>Residential, Mid-Rise Multi-Family</b>							
Belgium	1/2	92%	369.651	416.749	369.651	416.749	-11%
United States	0/2	0%	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89/113</b>	<b>81%</b>	<b>61.196.231</b>	<b>68.246.702</b>	<b>60.382.598</b>	<b>64.806.893</b>	<b>-6,8%</b>

# District heating & cooling

	Number/ total of buildings 2023	Coverage in m <sup>2</sup> (ab- solute)	Total	Coverage in m <sup>2</sup> (%) 2023	Absolute consump- tion 2023	Absolute consump- tion 2022	Like-for like con- sumption 2023	Like-for like con- sumption 2022	Δ
<b>Retail, High Street</b>									
France	1/1	3.118	3.118	100%	1.368.000	1.282.000	1.368.000	1.282.000	7%
<b>Retail, Shopping Center</b>									
Belgium	1/1	15.371	15.371	100%	114.201	86.249	114.201	86.249	32%
<b>Hotel</b>									
Belgium	1/1	10.000	10.000	100%	298.800	294.715	298.800	294.715	1%
<b>Health Care, Senior Homes</b>									
Germany	0/1	-	7.481	0%	-	726.693	-	726.693	No data in 2023
<b>TOTAL</b>	<b>3/4</b>	<b>28.489</b>	<b>35.970</b>	<b>79%</b>	<b>1.781.001</b>	<b>2.389.657</b>	<b>1.781.001</b>	<b>2.389.657</b>	<b>-25,5%</b>

## Total Energy- Energy mix

Energy consumption and mix		2023	2022
1	Fuel consumption from coal and coal products (MWh)	0	0
2	Fuel consumption from crude oil and petroleum products (MWh)	1775	1857
3	Fuel consumption from natural gas (MWh)	34089	42951
4	Fuel consumption from other fossil sources (MWh)	0	0
5	Consumption of purchased or acquired electricity, heat, steam, and cooling from fossil sources (MWh)	0	3873
<b>6</b>	<b>Total fossil energy consumption (MWh) (calculated as the sum of lines 1 to 5)</b>	<b>35864</b>	<b>48681</b>
	Share of fossil sources in total energy consumption (%)	39%	48%
7	Consumption from nuclear sources (MWh)	0	0
	Share of consumption from nuclear sources in total energy consumption (%)	0%	0%
8	Fuel consumption for renewable sources, including biomass (also comprising industrial and municipal waste of biologic origin, biogas, renewable hydrogen, etc.) (MWh)	0	0
9	Consumption of purchased or acquired electricity, heat, steam, and cooling from renewable sources (MWh)	56394	50501
10	The consumption of self-generated non-fuel renewable energy (MWh)	485	1348
<b>11</b>	<b>Total renewable energy consumption (MWh) (calculated as the sum of lines 8 to 10)</b>	<b>56879</b>	<b>51848</b>
	Share of renewable sources in total energy consumption (%)	61%	52%
	<b>Total energy consumption (MWh) (calculated as the sum of lines 6, and 11)</b>	<b>92744</b>	<b>100529</b>
	<b>Scope 1 &amp; 2 energy in total energy consumption</b>	<b>55,43%</b>	<b>61,37%</b>

# Energy Intensity

	Energy Intensity 2023	Energy Intensity 2022	Like-for like consumption 2023	Like-for like consumption 2022	Δ
<b>Office</b>					
Belgium	119	127	119	132	-10%
France	76	79	76	79	-4%
Luxembourg	-	-	-	-	-
<b>Retail, High Street</b>					
Belgium	-	-	-	-	-
France	653	290	653	290	125%
<b>Retail, Shopping Center</b>					
Belgium	90	82	90	82	10%
<b>Retail, Warehouse</b>					
Belgium	376	-	376	-	-
France	-	-	-	-	-
<b>Industrial, Non-refrigerated Warehouse</b>					
Belgium	39	32	39	32	23%
France	9	11	9	11	-17%
Netherlands	39	30	39	30	29%
<b>Industrial, Refrigerated Warehouse</b>					
France	-	23	-	23	No data in 2023
<b>Hotel</b>					
Belgium	121	111	121	111	9%
<b>Health Care, Senior Homes</b>					
Belgium	125	134	123	133	-7%
Germany	152	152	152	152	0%
Spain	141	150	141	150	-6%
<b>Residential, Mid-Rise Multi-Family</b>					
Belgium	91	83	91	83	9%
United States	-	-	-	-	-
<b>Other, Parking (Indoors)</b>					
Belgium	13	12	13	12	7%
<b>TOTAL</b>					

# Carbon

	GHG Dir - Scope 1 2023	GHG Dir - Scope 1 2022	GHG Dir - Scope 2 2023	GHG Dir - Scope 2 2022	GHG Dir - Scope 3 2023	GHG Dir - Scope 3 2022	GHG Dir - - Total 2023	GHG Dir - - Total 2022	GHG Dir - Total LfL 2023	GHG Dir - Total LfL 2022	Δ
<b>Office</b>											
Belgium	3.270	4.058	3.532	3.833	1.447	718	8.248	8.609	8.248	8.290	-1%
France	143	141	28	23	126	121	297	284	297	284	4%
Luxembourg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Retail, High Street</b>											
Belgium	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
France	-	-	-	-	90	113	90	113	90	113	-20%
<b>Retail, Shopping Center</b>											
Belgium	662	1.251	2.359	1.788	1.371	1.021	4.392	4.059	4.392	4.059	8%
<b>Retail, Other</b>											
Belgium	-	-	-	-	121	-	121	-	121	-	-
France	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Industrial, Non-refrigerated Warehouse</b>											
Belgium	-	-	-	-	820	599	820	599	820	599	37%
France	-	-	-	-	44	83	44	83	44	83	-47%
Netherlands	-	-	-	-	5.295	4.487	5.295	4.487	5.295	4.487	18%
<b>Industrial, Refrigerated Warehouse</b>											
France	-	-	-	-	-	81	-	81	-	81	No data in 2023
<b>Hotel</b>											
Belgium	277	282	180	180	70	32	528	494	528	494	7%
<b>Health Care, Senior Homes</b>											
Belgium	2.931	3.354	745	781	648	628	4.324	4.763	4.131	4.114	0%
Germany	-	-	-	-	4.250	5.287	4.250	5.287	4.250	5.287	-20%
Spain	-	-	-	-	90	105	90	105	90	105	-15%
<b>Residential, Mid-Rise Multi-Family</b>											
Belgium	75	84	10	-	-	-	85	84	85	84	1%
United States	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Other, Parking (Indoors)</b>											
Belgium	-	-	65	61	-	-	65	61	65	61	7%
<b>TOTAL</b>	<b>7.358</b>	<b>9.170</b>	<b>6.920</b>	<b>6.665</b>	<b>14.370</b>	<b>13.274</b>	<b>28.649</b>	<b>29.109</b>	<b>28.455</b>	<b>28.141</b>	<b>1%</b>



# Carbon Intensity

	GHG Dir - Total 2023	GHG Dir - Total 2022	GHG Dir - To- tal LfL 2023	GHG Dir - Total LfL 2022	Δ
<b>Office</b>					
Belgium	18,2	19,4	18,2	20,1	-9%
France	5,9	6,7	5,9	6,7	-12%
Luxembourg	-	-	-	-	
<b>Retail, High Street</b>					
Belgium	-	-	-	-	
France	28,9	14,5	28,9	14,5	99%
<b>Retail, Shopping Center</b>					
Belgium	11,6	10,9	11,6	10,9	6%
<b>Retail, Warehouse</b>					
Belgium	45,9	-	45,9	-	
France	-	-	-	-	
<b>Industrial, Non-refrigerated Warehouse</b>					
Belgium	4,9	4,0	4,9	4,0	23%
France	0,5	0,6	0,5	0,6	-23%
Netherlands	10,2	8,6	10,2	8,6	18%
<b>Industrial, Refrigerated Warehouse</b>					
France	-	1,3	-	1,3	No data in 2023
<b>Hotel</b>					
Belgium	18,4	17,3	18,4	17,3	7%
<b>Health Care, Senior Homes</b>					
Belgium	22,5	24,2	22,1	24,0	-8%
Germany	38,67	39,3	38,7	39,3	-2%
Spain	24,0	28,1	24,0	28,1	-15%
<b>Residential, Mid-Rise Multi-Family</b>					
Belgium	16,9	16,8	16,9	16,8	1%
United States	-	-	-	-	
<b>Other, Parking (Indoors)</b>					
Belgium	1,6	1,5	1,6	1,5	7%
<b>TOTAL</b>					





