

RAPPORT DE
DURABILITÉ
2024

Welcome message



Une année s'est écoulée, et le thème de la durabilité est plus que jamais présent autour de nous.

S'il a pu sembler pertinent, par le passé, de différencier les objectifs en fonction de la taille des structures, il est aujourd'hui essentiel de rappeler que l'avenir de notre planète concerne chacun d'entre nous, sans distinction.

Chez AG Real Estate, nous avons concentré nos efforts autour de trois des Objectifs de Développement Durables des Nations Unies : Villes et communautés durables (ODD 11), Consommation et production responsable (ODD 12), Action pour le climat (ODD 13).

Continuellement, nous définissons des objectifs pour l'ensemble de notre portefeuille d'investissements, en veillant toujours à trouver le juste équilibre entre l'ampleur des travaux à entreprendre et la capacité financière partagée de nos clients et de notre entreprise à les assumer.

Nos activités de développement respectent bien entendu les exigences légales, tout en intégrant de manière proactive les solutions techniques les plus efficaces pour progresser chaque année.

Nos efforts prennent tout leur sens lorsque nos utilisateurs s'engagent à nos côtés.

En favorisant une communication ouverte et un apprentissage partagé, nous créons ensemble les conditions d'un changement durable et constructif.

C'est dans cet apprentissage permanent que réside, pour nous tous, la clé du progrès.

Serge Fautré

CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Table of contents



AG Real Estate : Une vision pour la durabilité	7
Intro	8
À propos d'AG Real Estate	9
La durabilité au coeur de nos missions	10
Timeline de nos actions	10
Principes généraux pour l'élaboration du rapport de durabilité	11
Analyse de double matérialité : le choix d'une évolution rigoureuse	12
Se doter du cadre des Objectifs de Développement Durable de l'ONU	13
Une stratégie en 5 axes fondamentaux	13
Bilan : 2024 et Perspectives	15
Nos actions en 2024	16
Faits marquants de l'année 2024	17
Construire la ville de demain	18
Voir loin - nos ambitions pour 2025	20
Des projets emblématiques de notre démarche	22
EQ – (Arlon53)	23
Newto(w)n	23
NOR.Bruxsels	23
S'engager : 5 axes fondamentaux	25
GOUVERNANCE Leadership et éthique	26
ACTEUR DE LA VILLE Répondre aux besoins du futur	32
ÉQUIPE Cultiver l'enthousiasme et la diversité	36
ENVIRONNEMENT ET CLIENT Vers un portefeuille net-zéro	42
ENGAGEMENT SOCIAL ET SPONSORING S'impliquer en faveur de la collectivité	57
Glossaire	58
Annexes	60

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.

C'est avec enthousiasme que nous vous présentons notre troisième rapport de durabilité, expression de notre engagement constant en faveur de pratiques plus responsables et durables. Ce nouveau rapport souligne les avancées réalisées depuis la précédente édition, ainsi que les initiatives récemment déployées. Il démontre que 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)

Notre stratégie de durabilité visant à générer un impact positif sur notre environnement s'articule autour de 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***.



(*) Glossaire disponible à la fin de ce document.

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 6,5 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.

2002

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

2006

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

2009

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

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

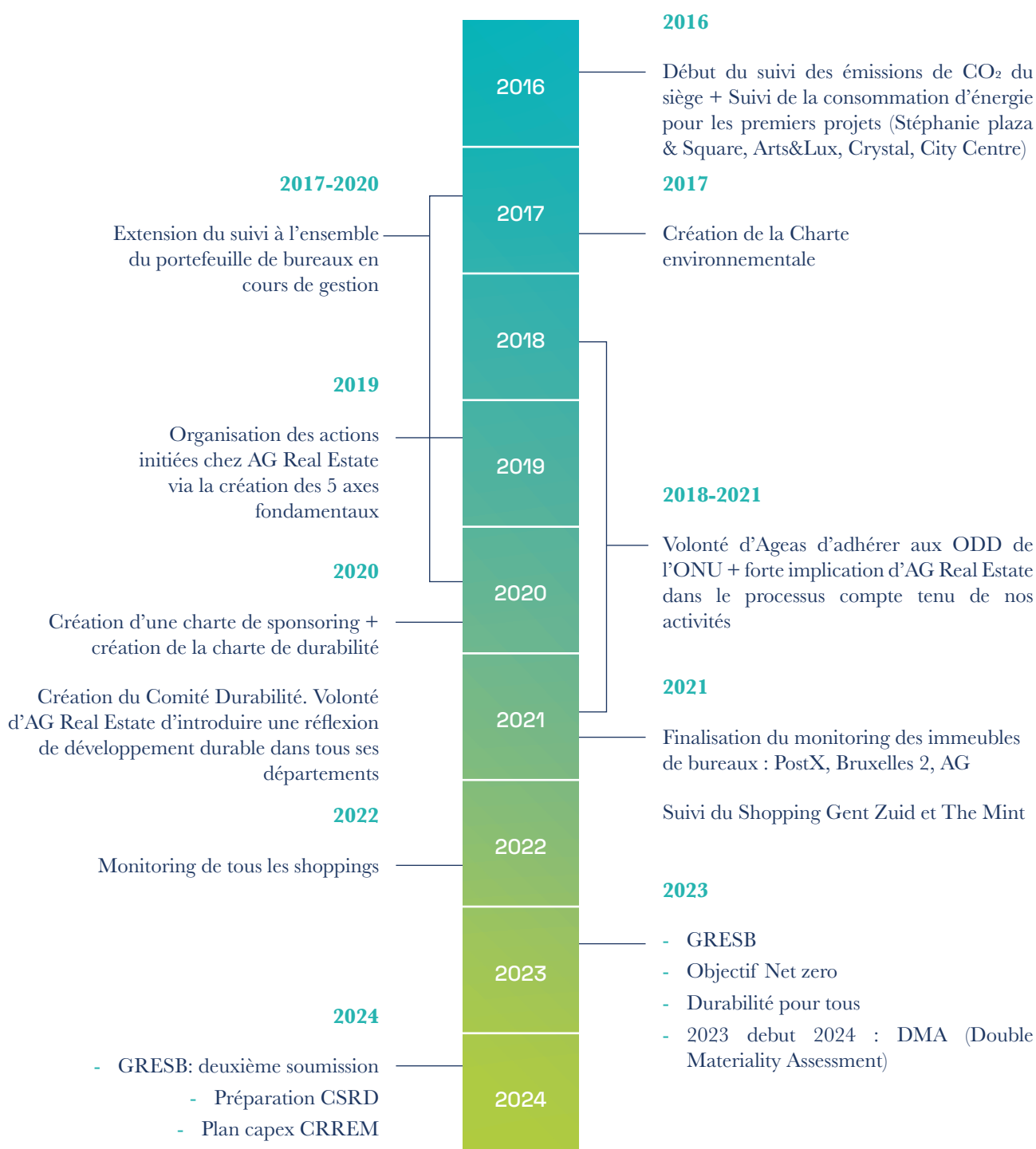
Acquisition d'Anima par AG Insurance. AG Real Estate assure la gestion de ce groupe actif dans l'activité de maison de repos et les soins aux seniors pour le compte de sa maison mère.

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 fait partie intégrante de toutes les activités immobilières détenues ou gérées par AG Real Estate SA pour AG Insurance SA. Depuis 2025, les performances d'AG Real Estate en matière de développement durable sont intégrées au rapport de durabilité d'AG Insurance (conforme à la CSRD). Le rapport de durabilité autonome d'AG Real Estate contient les mêmes informations que celles fournies à AG Insurance mais se concentre uniquement sur ses activités immobilières. AG Real Estate SA ne présentant pas d'états financiers consolidés, la plupart des données financières ne figurent pas dans ce rapport.

Le rapport de durabilité d'AG Real Estate a été actualisé une première fois en profondeur en 2023 pour 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.

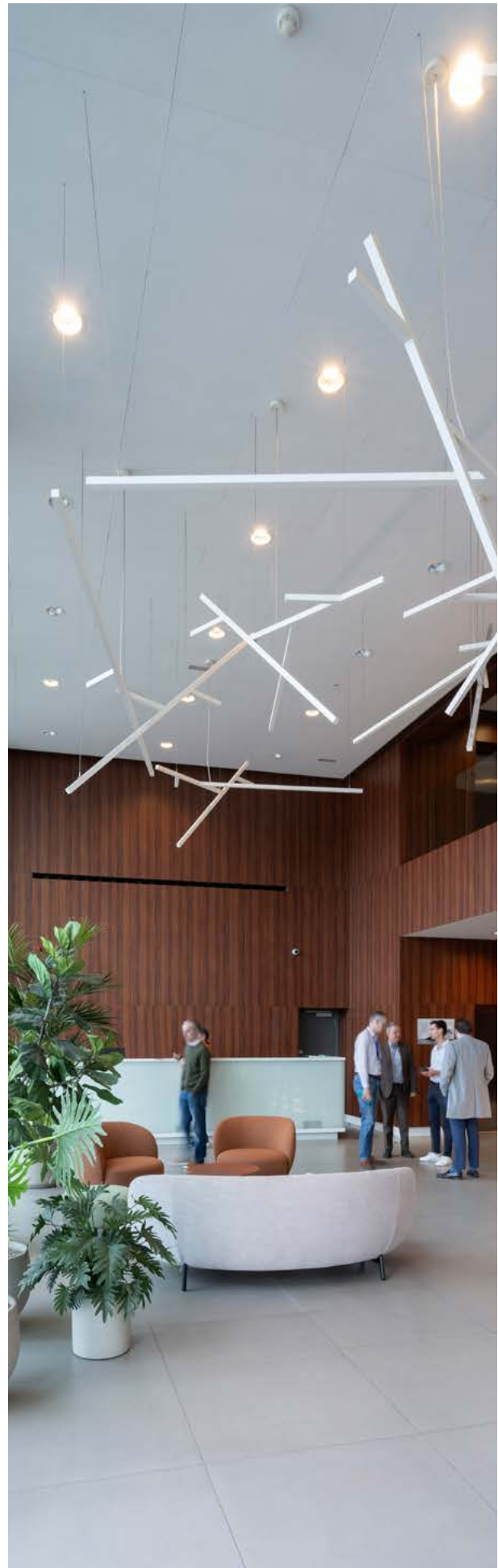
Ce rapport se concentre sur les émissions de carbone du portefeuille d'AG Real Estate. Depuis 2024, le rapport inclut également les émissions des projets PPP, Interparking et les émissions opérationnelles d'Anima (exploitation de maisons de repos, les investissements indirects tels que fonds et SIRs). Pour tous les nouveaux projets de développement, AG Real Estate entame une "Analyse du Cycle de Vie" (*) Glossaire. L'empreinte carbone sera mesurée et intégrée au bilan à la livraison de ces projets.

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 m² par segment ou en nombre de bâtiments/total des bâtiments par segment. Des estimations ou extrapolations ont été réalisées pour les points manquants, lorsque les historiques ou données disponibles étaient suffisants.

Le rapport couvre la période du 01/01/2024 au 31/12/2024. Les données de 2024 sont comparées à celles de 2023.

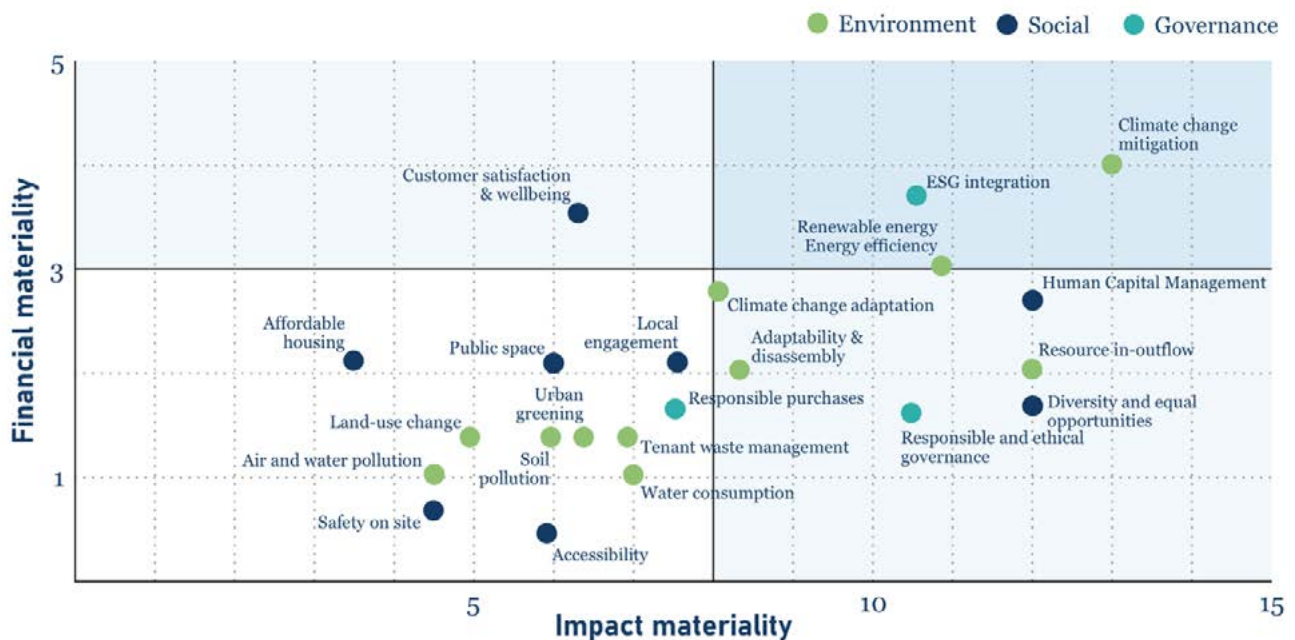


Analyse de double matérialité : le choix d'une évolution rigoureuse

Afin de se donner un cadre strict, AG Real Estate a réalisé une analyse de double matérialité (DMA) entre septembre et décembre 2023, 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 débuté par une analyse documentaire approfondie portant sur les cadres de durabilité existants dans le secteur immobilier et sur les thématiques prioritaires qu'ils identifient. 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





2024 et Perspectives

Nos actions en 2024



Faits marquants de l'année 2024



**JAN.
2024**

AG Real Estate obtient la certification Belgian Top Employer pour la troisième fois consécutive, avec une amélioration de près de 2 % de son score par rapport à 2023.

Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette. Un nouveau partenariat avec l'ASBL « La Flèche », dédiée à l'accompagnement d'enfants en situation difficile, permettra la construction d'un bâtiment destiné à accueillir 48 enfants âgés de 2,5 à 14 ans. Ce projet reflète l'implication de AG Real Estate en faveur du bien-être des plus jeunes et des familles.

Remise des clés du nouveau Palais de Justice de Namur. Un projet de revitalisation et d'excellence environnementale qui coche de nombreux critères de haute performance énergétique. Le complexe de 34 652 m² est notamment équipé de 664 panneaux photovoltaïques pour une puissance de 267 kWc (soit une réduction de la production de CO₂ d'environ 111 tonnes par an).

Demande de permis pour Thémis à Namur. Projet mixte de reconversion sur le site emblématique des Casernes Léopold, Thémis adopte des standards particulièrement avancés : certifications BREEAM Excellent et WELL Gold, zéro énergie fossile, géothermie, panneaux solaires, pompes à chaleur... En plus des bureaux, logements et espaces retails et horeca, Thémis propose un espace associatif dédié aux initiatives citoyennes.

**MARS
2024**



**JUIL.
2024**

Lancement de la rénovation du site de Kievit à Anvers Proche de la gare centrale, le projet prévoit d'étendre la durée de vie des bâtiments occupés par la Communauté Flamande. Une rénovation ambitieuse sur le plan de l'empreinte carbone et de la conservation du bâti, alliée à un chantier technique : AG Real Estate s'engage à maintenir une communication proactive afin de limiter les perturbations pour les occupants et les riverains.

«Scholen van Vlaanderen» succède à «Scholen van Morgen». Moins de 6 mois après le lancement en juillet de ce partenariat public-privé portant sur de nouveaux espaces scolaires, 20 écoles sont déjà engagées dans le projet conduit par le consortium « Schoolkracht » au sein duquel AG Real Estate joue un rôle moteur. Une contribution clé pour l'éducation et l'avenir de 20 000 élèves.

**DEC.
2024**



Construire la ville de demain

Réduction carbone et énergies renouvelables : une approche centrée sur l'utilisateur

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.

AG Real Estate, acteur incontournable de la métamorphose de BXNord

Historiquement marqué par une forte concentration de bureaux, le quartier Nord est en pleine mutation sous l'effet de la transition énergétique, l'évolution des usages tout comme des attentes citoyennes en matière de cadre de vie. Il était temps de repenser en profondeur ce secteur essentiel. AG Real Estate participe activement à la réflexion sur son avenir et confirme son rôle de partenaire engagé pour une ville durable.

BXNord, une dynamique collective pour une nouvelle identité

AG Real Estate fait partie des membres fondateurs de l'ASBL Up4North, qui rassemble les principaux acteurs immobiliers impliqués dans le quartier Nord. Aux côtés de la Région bruxelloise, de la Secrétaire d'État à l'Urbanisme Ans Persoons et des communes concernées, l'association porte la campagne BXNord. Cette démarche collaborative vise à accompagner la transformation de cette partie de la ville en valorisant son potentiel et son identité multiple pour en faire un modèle de territoire inclusif, agréable et vivant.

NOR.BRUXSELS, projet phare de développement urbain

Porté par AG Real Estate et ses partenaires sur le site emblématique de l'ancien Centre de Communication Nord (CCN) - situé au-dessus de la gare du Nord - ce réaménagement mixte d'envergure alliera logements, bureaux nouvelle génération, équipements, commerces, hub de mobilité et espaces publics. Pensé comme un dispositif innovant, NOR.BRUXSELS contribuera à revitaliser cette partie de la ville, en créant des espaces de logements, de vie et de travail soignés et accueillants.



Libérer l'espace public : une vision partagée

Au-delà du bâti, l'attention portée à la qualité de l'espace public - en particulier les zones de verdure - est au cœur de l'initiative. Le programme contribuera à désenclaver certaines parcelles, à créer de nouveaux cheminements pour les piétons et à offrir des lieux de respiration pour les usagers du quartier, qu'ils soient habitants, navetteurs, commerçants ou visiteurs.



“Scholen van Vlaanderen” : un engagement croissant pour la construction d'écoles durables

Un projet dans la lignée de “Scholen van Morgen”

Fort de l'expérience - et du succès - acquis avec le programme de partenariat public-privé flamand « Scholen van Morgen », AG Real Estate prend de nouveau part à la construction d'établissements scolaires durables développés pour les besoins réels des élèves et des adultes qui les accompagnent. Lors du précédent projet de PPP en Flandre, AG Real Estate avait déjà pu contribuer à construire et rénover 182 bâtiments scolaires destinés à 133 000 élèves et de leurs équipes pédagogiques.

L'efficacité du modèle DBFM

Ce nouveau projet est piloté par DBFM Scholen van Vlaanderen (Perceel 1) NV - une structure qui réunit AG Real Estate, EpiCO₂, Ethias et Rebel comme partenaires privés, et School Invest comme partenaire public. Il marque la mise en application opérationnelle du modèle DBFM (Design, Build, Finance, Maintain) pour les écoles de Flandre. Cette approche intégrée conjugue en effet conception, financement, réalisation et entretien sur le long terme. Très concrète, la solution permet aux écoles de participer activement à l'établissement des plans de leur futur espace scolaire, tout en s'appuyant sur un partenaire privé pour en assurer la mise en œuvre : formuler un projet singulier pour chaque école, coordonner les attentes, lancer les appels d'offres. Les conseils scolaires peuvent ainsi se concentrer sur leur mission éducative, tout en bénéficiant de l'expertise technique et du savoir-faire des partenaires privés tels que AG Real Estate.

20 écoles déjà engagées dans la dynamique

La première vague d'accords de coopération a officialisé des mois de travail intense, amorcé dès la signature de l'accord-cadre entre le Gouvernement flamand et la DBFM Scholen van Vlaanderen (Perceel 1) en juillet 2024. Une avancée décisive a été rendue possible grâce à l'adhésion de 20 premières écoles réparties sur 29 sites. Les conseils scolaires impliqués ont d'ailleurs été étroitement associés à cette phase préparatoire. Le premier lot représentera 170 000 m² d'espaces scolaires neufs pour accueillir près de 20 000 élèves et leurs équipes. Ce programme ambitieux s'appliquera aussi bien à l'enseignement primaire que secondaire sans oublier des écoles spécialisées, académies artistiques et même un internat.



Voir loin - nos ambitions pour 2025



Réalisations des objectifs 2024

En 2024, AG Real Estate a consacré d'importants efforts à l'élaboration du premier rapport CSRD qui a été intégré dans le rapport de durabilité d'AG et Ageas en 2025. La directive sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD) impose en effet à AG Real Estate d'effectuer un reporting sur les questions de durabilité. L'entreprise a par ailleurs réalisé une classification de tous ces actifs stabilisés afin de déterminer la position de chacun d'entre eux par rapport à son objectif CRREM ou son objectif Décret Tertiaire (en France) applicable et une vue d'ensemble du Capex (pour 29% du portefeuille) correspondant qui pourrait être nécessaire. Enfin, un troisième objectif majeur de travail en 2024 a été la deuxième participation au reporting GRESB, avec une volonté affirmée d'améliorer les résultats - ceux-ci sont décrits dans la section «Gouvernance».

Des objectifs 2025 ambitieux

1. CSRD. Publication du rapport CSRD qui est intégré dans le rapport de durabilité d'AG et Ageas.

2. Plan de transition pour l'atténuation des changements climatiques. Dans le cadre de la CSRD, un plan de transition est lancé pour tous les actifs. AG Real Estate s'est fixée comme objectif d'augmenter sa vue d'ensemble des capex correspondant aux objectifs 2030-2050 à au moins 50%. Ces études seront généralement réalisées dans le cadre du CRREM ou Décret Tertiaire en France.

3. Troisième 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 et enfin, un développement urbain qui va au-delà des standards habituels : NOR.Bruxsels contribue à façonner un nouveau quartier. Les espaces publics y seront complètement réinventés afin d'offrir des circulations plus naturelles, lisibles, directement tournées vers le confort des habitants et visiteurs.

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 m² 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 veille à préserver une réputation fondée sur la fiabilité de ses services immobilier et une intégrité sans faille. 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. Pour les futurs projets de développement, les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) seront intégrés dans notre processus d'évaluation des fournisseurs.

Les fournisseurs doivent respecter les normes environnementales légales, donner la priorité aux pratiques durables et s'engager à réduire leur empreinte environnementale par des mesures telles que les 5 R (refuser, réduire, réutiliser, réaffecter, recycler). Les critères ESG applicables à nos fournisseurs sont intégrés dans le Code de Bonne Conduite des Fournisseurs. Ce code de Bonne Conduite rassemble une série de mesures que nos fournisseurs sont tenus de suivre et d'appliquer dans le cadre de nos projets de développements (par exemple, suivre les guidances des Nations Unies sur les droits de l'Homme). Ce document est à retrouver dans son intégralité sur notre site web.

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.

2024 : 0%

2023 : 0%



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

2024 : 0

2023 : 0



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

2024 : 0

2023 : 0



4. ● Contributions financières politiques.

2024 : 0

2023 : 0



5. ● Contributions politiques en nature.

2024 : 0

2023 : 0

L'intégration de l'ESG

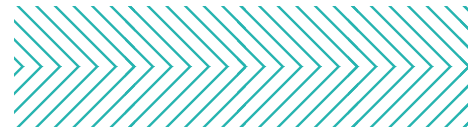
Introduction

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

Depuis 2023, AG Real Estate participe 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, ...).

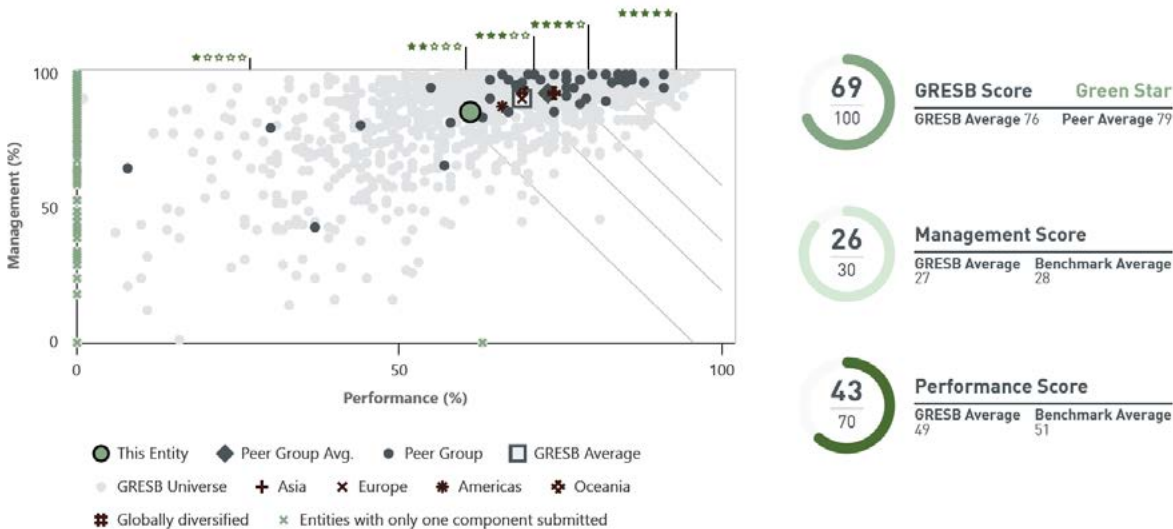


Portefeuille d'investissement : des efforts croissants

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.

Pour le GRESB 2024, AG Real Estate a porté sa couverture des données de consommation énergétique à environ 80%, une nette hausse par rapport à 2023. De plus, toujours en 2024, AG Real Estate a mis en place un nouveau logiciel ESG qui aide tant à la collecte de données, qu'à la surveillance des risques de transition et des risques physiques.

Portefeuille actuel : un score de 69/100 (+8 points vs. rapport 2023), avec une étoile verte.

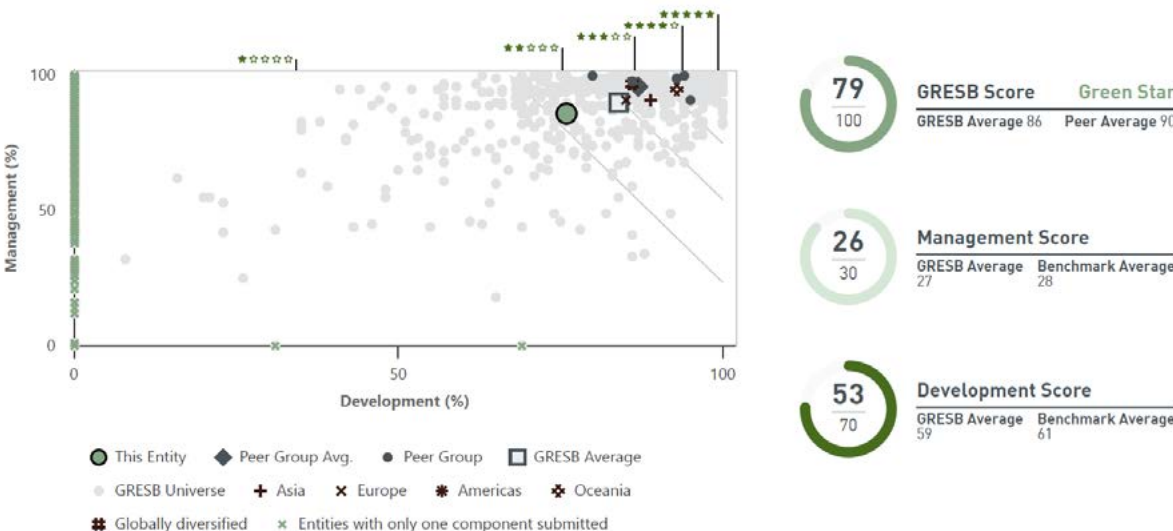


Projets de développement : un engagement continu et un score déjà élevé

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 79/100 (+1 point vs. rapport 2023), avec une étoile verte.



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%)

2024 : 100%

2023 : 100%



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

2024 : 100% pour la transition et le risque physique

2023 : 100% pour le risque de transition



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

2024 : Terminé

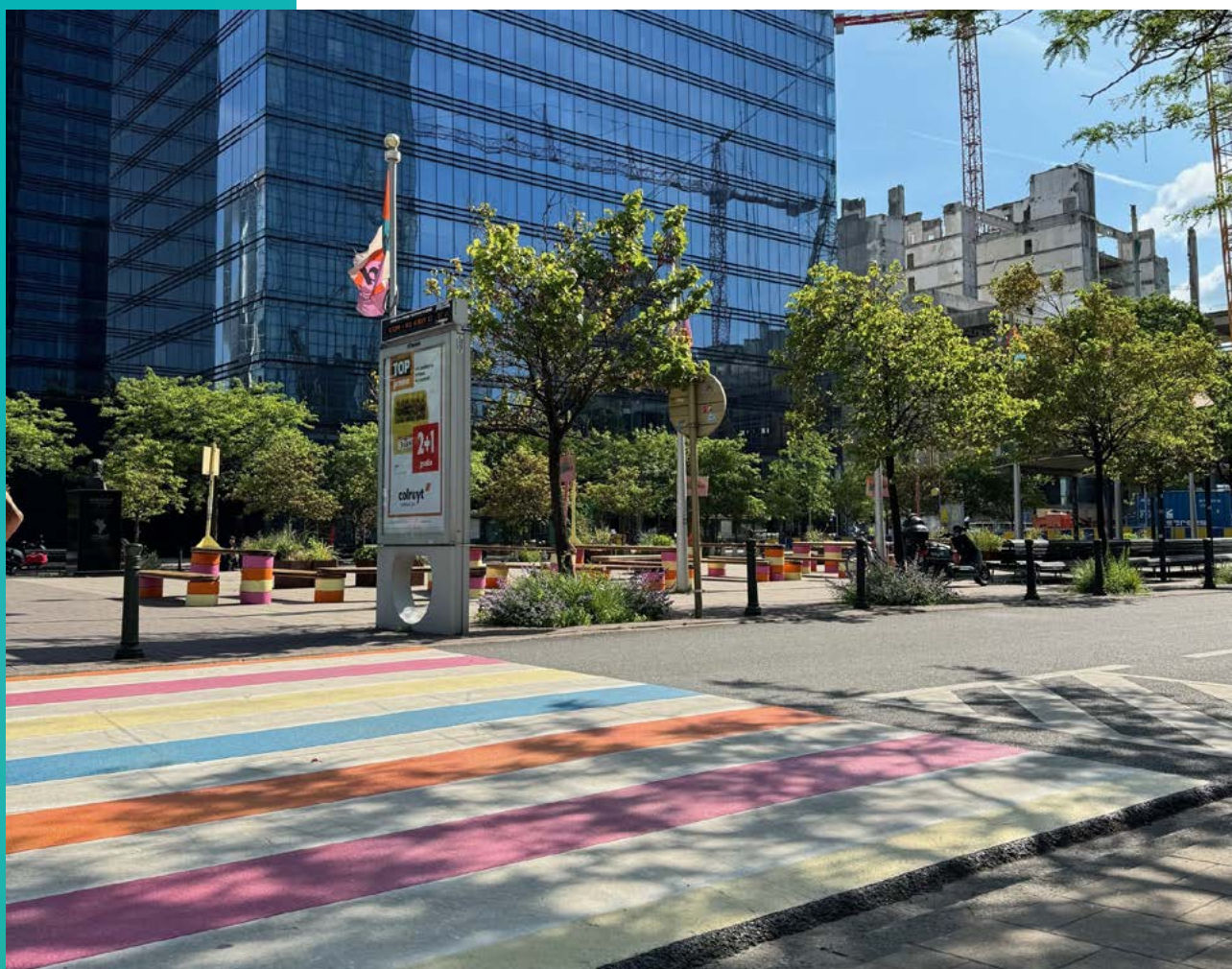
2023 : Terminé



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.

Au service de la ville et de l'accueil des enfants

Extrêmement impliquée dans le développement urbain, AG Real Estate défend une approche attentive à l'impact social de tous ses projets. Depuis plusieurs années, l'entreprise suit de près le travail remarquable de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette. Elle a d'ailleurs déjà soutenu son ASBL par le biais d'initiatives telles que Brussels City Dolls.

Le nouveau partenariat conclu en 2024 entre AG Real Estate et la Maison d'Enfants s'inscrit pleinement dans cette logique d'engagement à long terme envers les familles et le quartier. Il traduit une volonté commune de proposer des infrastructures à la hauteur des enjeux de terrain.

Un site restructuré pour un meilleur cadre de vie

Dans le cadre de ce partenariat, AG Real Estate accompagne la deuxième phase d'un vaste programme de rénovation du site occupé par la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette, entamé en 2018. La nouvelle étape consiste à reconstruire le lieu de vie de l'Estacade, l'un des six services de l'ASBL, qui accueille au quotidien 48 enfants âgés de 2,5 à 14 ans, issus de familles en grande difficultés.

Le projet résulte d'un marché public remporté par AG Real Estate, portant sur le financement et la construction du nouveau bâtiment. Il bénéficie du soutien de partenaires publics et privés, notamment la Fondation Roi Baudouin. La phase opérationnelle du permis de construire, obtenu dès 2019, a été lancée mi-décembre 2024 avec une durée prévue du chantier de 18 mois.

Une aide logistique déterminante

Au-delà du financement, AG Real Estate met à disposition de la Maison d'Enfants les compétences et ressources nécessaires à la réalisation du projet. Cet appui concret contribue à la maîtrise du déroulement des travaux, dans le respect des délais et du budget. Il offre aux équipes éducatives l'espace et les ressources pour se consacrer pleinement aux enfants.

Manuel Sols, Directeur général de la Maison d'Enfants Reine Marie-Henriette : «Nous sommes profondément reconnaissants envers AG Real Estate pour leur soutien continu. L'aide apportée au niveau du suivi de chantier soulage fortement nos équipes leur permettant de se concentrer sur l'essence-même de leur métier. Ce nouveau bâtiment nous permettra d'offrir un environnement encore plus sûr et stimulant pour les enfants dont nous avons la responsabilité. Il nous tenait à cœur de voir ce projet éclore.»



KPI Acteur de la Ville



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

2024 : Aucun évènement réalisés

2023 : Deux évènements réalisés

Commentaire : AG Real Estate organise un évènement au profit des citoyens tous les deux ans. Réalisations 2023 : l'œuvre d'art de l'artiste Momo sur la place de la République en France et la fresque sur le Canal Wharf des « Sestry Feldman » à Bruxelles.



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

2024 : Réalisé

2023 : 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.

2024 : Réalisé

2023 : Réalisé

Commentaire : Engagement avec les parties prenantes pour tous les projets.



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 a mis en place un plan d'action DEI.

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

Chaque année, AG Real Estate mène une enquête sur l'engagement de ses employés, qui couvre des thèmes tels que la participation, la diversité et l'inclusion, la santé et le bien-être. En 2024, elle a enregistré un taux de participation significatif de 83 %. En fonction des résultats de l'enquête, chaque département élabore un plan d'action pour l'année à venir. Le Chief Human Resources and Communication Officer supervise à la fois l'enquête et les plans d'actions annuels.

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.

Créer les conditions d'un climat de travail respectueux

AG Real Estate considère le bien-être de ses collaborateurs comme une priorité concrète, portée par une politique active de prévention des risques psychosociaux : stress, burn-out, harcèlement, comportements excessifs et indésirables. L'entreprise s'engage à plusieurs niveaux en développant des initiatives qui s'appuient sur la responsabilité sociale, l'accompagnement et la sensibilisation. Des managers formés, des personnes de confiance et un Conseiller en prévention sont, par exemple, mobilisés en tant que points de contact dans un cadre strictement confidentiel. Leur rôle consiste à écouter et orienter les travailleurs confrontés à des situations délicates. Une Coach spécialisé en « Stress & Burnout » intervient également pour apporter un suivi

personnalisé et prévenir les situations de mal-être au travail.

Dans cette dynamique de prendre soin de celles et ceux qui forment l'entreprise, AG Real Estate a développé l'Employer Assistance Program. Il permet aux employés - ainsi qu'à leurs partenaires et enfants à charge - de recourir gratuitement à des services de soutien psychologique, juridique ou financier confidentiels et accessibles 24/7. Enfin, l'offre de formations du Learning Hub complète cette démarche et encourage la sécurité psychologique ainsi que l'épanouissement professionnel au sein des équipes

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 du personnel.

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 2024, AG Real Estate a obtenu le label belge Top Employer pour la troisième fois consécutive, améliorant son score de près de 1,8 % par rapport à l'année précédente. L'entreprise poursuit ses efforts afin d'offrir la meilleure expérience possible à ses salariés et de maintenir une culture interne cohérente et fédératrice. Le Top Employer 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 :

- Sensibiliser et clarifier 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 du trajet d'intégration des nouveaux venus.



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

Effectifs par sexe et par âge	Homme	Femme	Autres
Nombre d'employés < 30 ans	19	13	0
Nombre d'employés 30 - 50 ans	63	79	0
Nombre d'employés > 50 ans	30	54	0
Nombre d'employés (effectif) - tous âges confondus	112	146	0
Nombre total d'employés (effectif)	258		

ETP par sexe et par type d'emploi	Homme	Femme	Autres
Nombre d'employés permanents (ETP)	111	143	0,00
Nombre d'employés temporaires (ETP)	1	3	0,00
Nombre d'heures non garanties (ETP)	0	0	0,00
Nombre d'ETP - tous types d'emploi	112	146	0,00
Nombre total d'ETP	258		

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	29
Taux de rotation (%)	11,26%

	Top Management Homme	Femme	Autres
Nombre total de top managers (ETP)	9	2	0
Total de top managers (ETP)		11	
% de Top Management (ETP)	81,82%	18,18%	0,00%

	Heures de formation Homme	Femme	Autres
Nombre total d'heures de formation offertes et d'heures complétées (heures)	3412	3842	0
Total d'heures de formation offertes et achevées (heures)		7254	
Moyenne d'heures de formation offertes et achevées (heures)		28	
Nombre moyen d'heures de formation offertes et achevées (heures)	30	26	0

	Évaluation des performances Homme	Femme	Autres
Nombre total d'évaluations* de performance réelles	112	146	0
Participation aux évaluations de performance régulières	100%	100%	0%

**Une évaluation de performance convenue par employé par année*

Congé pour raisons familiales

	Homme	Femme	Autres
Pourcentage d'employés ayant droit à un congé familial (%)	100%	100%	100%
Nombre d'employés ayant pris un congé familial	5	21	0
Pourcentage du congé familial utilisé (%)	4,46%	14,38	0,00%

Nombre total d'employés ayant utilisé un congé familial

26

Incidents et réclamations

	Nombre	Femme	Autres
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	7	0	0
Nombre de jours perdus à cause de blessures liées au travail et de décès résultant d'accidents du travail	30	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	258
Nombre d'employés couverts par les représentants des travailleurs (dialogue social)	258
Employés couverts par des conventions collectives (%)	100
Employés couverts par la représentation sur le lieu de travail (%)	100
Nombre d'incidents de discrimination, y compris de harcèlement	1
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 par employé.

2024 : 28

2023 : 18

Commentaire : Le nombre d'heures de formation par employé a fortement augmenté en 2024 suite à l'obligation légale de prévoir 5 jours de formation par employé par an et la prise de conscience que les employés peuvent suivre davantage de formations.



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

2024 : 68/32

2023 : 55/45

Commentaire : La composition a changé entre 2023-2024 suite à une modification de la gouvernance interne.



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

2024 : 1 mentor/1 nouvel employé

2023 : 1 mentor/1 nouvel employé

Commentaire : Tous les nouveaux employés ont un mentor.



4. ● Les émissions CO₂ des activités d'AG Real Estate (exprimées en tCO₂e/employé).

2024 : 2,56 tCO₂e/employé

2023 : 3,59 tCO₂e/employé

Commentaire : Les activités opérationnelles d'AG Real Estate ont émis un total de 758,8 tCO₂e (exercice 2023), soit une réduction de 25% par rapport à l'exercice 2022 (1007,2 tCO₂e).



ENVIRONNEMENT ET CLIENT

Vers un portefeuille net- zéro

Changement climatique

Intégration des performances liées au développement durable dans les systèmes de rémunération variable

Afin d'accélérer sa contribution à la transition durable, AG Real Estate renforce la prise en compte des critères ESG dans ses mécanismes de gouvernance et de pilotage. En 2024, des objectifs de performance ESG ont été introduits dans les critères de rémunération variable du Comité Exécutif d'AG Real Estate. Le niveau d'atteinte de ces objectifs influence désormais directement la part variable de leur rémunération. Parmi ces objectifs, figurent notamment la réalisation du deuxième rapport GRESB de l'entreprise, la préparation du rapport CSRD et la classification de tous les actifs stabilisés afin de déterminer la position de chacun d'entre eux par rapport à son objectif CRREM ou son objectif Décret Tertiaire (en France) applicable tout comme une vue d'ensemble du Capex associé.

Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique

Depuis 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 transférés après l'achèvement de la construction dans le 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 : $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{an}$

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 de la CSRD, AG Real Estate va poursuivre l'élaboration de son plan de transition. Une première étape à cette fin impliquait 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. Ceci a été réalisé en 2024. La deuxième étape (qui pourrait s'étendre au-delà de 2025) 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>).



© Jad Sylla

Développements

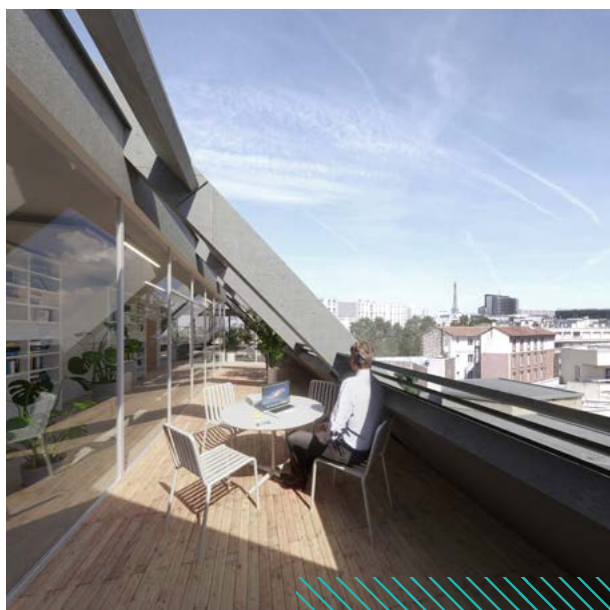
Nous prenons des mesures en continu pour nous assurer que la majorité des projets de développement de bureaux à l'étude soient alignés à la taxonomie européenne. Ces mesures sont prises de manière proactives au stade de la conception pour garantir une cohérence sur le chapitre 7.1 ou 7.2 de la taxonomie.

Politiques d'atténuation et d'adaptation face au changement climatique

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 ont été 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 la lutte contre le changement climatique

Spotlight (Paris)

Réalisation d'un bâtiment tertiaire à taille humaine

Spotlight épouse la dynamique urbaine d'Issy-les-Moulineaux en s'appuyant sur un design lisible mais déjà iconique qui fait écho au patrimoine industriel de la ville. Acquis par AG Real Estate France en 2019, il consiste en une démolition reconstruction d'un actif de bureaux de 4 000 m². Le chantier, débuté en 2023, devrait être achevé en juin 2025 avec les certifications et labels HQE Exceptionnel, E+C- niveau E1C1, BREEAM Very Good, Wired Score Gold et WELL Silver. La démarche de réduction de l'empreinte carbone du bâtiment est notamment atteinte grâce à des choix forts : des équipements de production thermique avec des pompes à chaleur de dernière génération, l'accent mis sur le réemploi et l'optimisation de la matière de l'exosquelette ainsi qu'un vaste socle végétalisé.

MyLittleNation (Paris)

Cession d'un bâtiment historique à la rénovation exemplaire

Le projet avait été initié en 2020 avec la démolition d'un immeuble historique de notre patrimoine aux mauvaises performances énergétiques dont la construction datait des années 70. Le nouveau bâtiment répond à deux enjeux majeurs : le confort d'usage et la performance énergétique. Côté confort, 100% des espaces bénéficient d'un éclairage naturel en premier jour. Le projet intègre également 1 000 m² d'espaces extérieurs, dont 350 m² accessibles via des terrasses aménagées et un rooftop. Sur le plan énergétique, MyLittleNation repose entièrement sur la géothermie. Cette approche a permis d'atteindre un haut niveau de performance environnementale, reconnu par quatre certifications et labels : HQE Excellent, BREEAM Excellent, Ozmoz et Wired Score Gold

KPI Consommations d'énergie et mix énergétique

Nous vous proposons de trouver 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.

1. Consommation d'énergie et mix énergétique

	2024	2023
Consommation : charbon et produits à base de charbon (en MWh)	0	0
Consommation : pétrole brut et produits pétroliers (en MWh)	10443	1775
Consommation : gaz naturel (en MWh)	34416	33281
Consommation : autres sources fossiles (en MWh)	9	0
Consommation : électricité, chaleur, vapeur et froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)	1312	0
Consommation totale d'énergie fossile (en MWh)	46180	35056
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)	43%	38%
Consommation : sources nucléaires (en MWh)	121	0
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)	0,05%	0%
Consommation : sources renouvelables, y compris la biomasse (en MWh)	0	0
Consommation : électricité, chaleur, vapeur et froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)	60560	56689
Consommation : énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)	1684	485
Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh)	62244	57174
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)	58%	62%
Consommation totale d'énergie (en MWh)	108425	92230

Entre 2023 et 2024, notre consommation énergétique absolue a augmenté de 17,6 %, passant de 92 230 MWh à 108 425 MWh. L'augmentation est due à la prise en compte :

- Des consommations scope 1 & 2 opérationnelles d'Interparking et d'Anima,
- des consommations énergétiques opérationnelles d'AG Real Estate,
- du taux de couverture de la collecte de données des immeubles (de 2 029 000 m² en 2023 à 2 343 000 m² en 2024) plus élevé et,
- de l'impact de certaines nouvelles acquisitions et cessions.

2. Production d'énergie

	2024	2023
Production d'énergie non renouvelable (en MWh)	0	0
Production d'énergie renouvelable (en MWh)	1684	485

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, AG Real Estate entend les émissions de carbone associées aux activités de l'entreprise (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, CO₂logic, pour calculer les émissions opérationnelles.

Les facteurs d'émission utilisés pour le calcul de l'empreinte carbone d'AG Real Estate proviennent de i.e. DEFRA), EIA 2024 & Ecoinvent. Des facteurs d'émission spécifiques aux fournisseurs ont été utilisés via des déclarations environnementales de produits pour le matériel HP et Apple.

Au total, les émissions 'corporate' d'AG Real Estate en 2024 s'élevaient à 758,8 tCO₂e. Ceci représente une baisse de 25% par rapport à l'exercice 2023 (1007 tCO₂e).

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 immobiliers stabilisés d'AG Real Estate. Le rapport inclut également les émissions des projets PPP, d'Interparking et des émissions opérationnelles d'Anima (exploitation de maisons de repos) et les investissements indirects tels que fonds et SIRs.



Portefeuille de projets de développement

Depuis 2024, les émissions de carbone (carbone « incorporé ») de notre portefeuille de développement sont mesurées systématiquement. Ne sont reprises que les catégories pertinentes pour AG Real Estate.

	2024	2023
Émissions de GES du scope 1	9868	7842
Corporate	3171	484
Portefeuille d'investissement	6697	7358
Émissions de GES du scope 2 - Location based	8006	6920
Corporate	783	0
Portefeuille d'investissement	7224	6920
Émissions de GES du scope 2 -		
Market based	152	0
Corporate	152	0
Real Estate portfolio	0	0
Émissions de GES du scope 3	29538	14863
Catégorie 1 : Biens et services achetés	3751	2
Corporate	3751	2
Portefeuille d'investissement	-	-
Catégorie 2 : Bien d'équipement	1121	21
Corporate	1121	21
Portefeuille d'investissement	-	-
Catégorie 3 : Activités liées aux combustibles et à l'énergie (non incluses dans les champs d'application 1 et 2) – corporate	1827	302
Catégorie 5 : Déchets générés par les activités – corporate	443	12
Catégorie 6 : Voyages professionnels	427	47
Catégorie 7 : Déplacements domicile-travail	3052	85
Catégorie 13 : Actifs loués en aval	17881	14370
Catégorie 15 : Investissements	1036	0
Total (Location-based)	47412	29625
Total (Market-based)	39558	22705

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, dans la mesure du possible, nos émissions de carbone et en compensant les émissions restantes. Toutes les émissions de carbone opérationnelles (« corporate ») de 2024 ont déjà été compensées.

En 2024, AG Real Estate a soutenu une initiative belge axée sur la production de blocs de béton de chanvre. Ces blocs servent à la fois d'isolant et de murs porteurs, offrant une alternative aux matériaux d'isolation et de construction conventionnels. Seuls des matériaux naturels d'origine locale (chaux et chanvre) sont utilisés, garantissant une empreinte carbone positive tout en préservant les normes thermiques, énergétiques et environnementales des matériaux de construction traditionnels. Le projet est certifié par la plateforme européenne de projets technologiques et d'économie circulaire Riverse.



Circularité

Transformer les risques en leviers durables

La gestion des ressources et la promotion de l'économie circulaire sont des priorités clés pour AG Real Estate. Selon l'IEA, l'environnement bâti représente environ 50 % de tous les matériaux extraits et 35 % de la production totale de déchets de l'UE. C'est pourquoi AG Real Estate se concentrera sur la réutilisation des matériaux (in situ ou ex-situ) et le recyclage dans ses projets de développement. En concevant des bâtiments adaptables et faciles à démonter, une pratique qui favorise la réutilisation et le recyclage des matériaux, la durée de vie des ressources sera prolongée et les futurs déchets de démolition seront évités.

Politiques liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

AG Real Estate aborde la circularité par le biais de sa politique de durabilité et de plusieurs directives internes :

- **La politique de durabilité**, approuvée pour la première fois en 2020 par le Comité Exécutif et mise à jour pour la dernière fois en 2023, stipule que la durabilité est intégrée dans toutes les nouveaux développements dès la phase de conception grâce à l'analyse du cycle de vie et à l'intégration des principes d'adaptabilité. L'entreprise s'efforce de réduire l'empreinte carbone intrinsèque de ses développements en sélectionnant soigneusement les produits, les matériaux et les méthodes de construction qu'elle utilise. AG Real Estate améliore également ses techniques de gestion des déchets de construction et jouera un rôle important dans le redéveloppement d'actifs peu performants sur le plan environnemental dans le cadre de la transition vers une économie plus circulaire.
- **AG Real Estate** a élaboré **un guide de durabilité**, approuvé en 2024 par le Comité Exécutif, qui décrit

la manière dont elle gère les aspects liés à l'économie circulaire dans le cadre de ses activités. Ce guide comporte une section consacrée à la réduction des déchets et des matériaux à usage unique dans toutes les activités. Il spécifie des critères détaillés liés à la circularité (passer des ressources vierges à un approvisionnement durable) qui doivent être inclus dans les projets de construction neuf et de rénovation. Les critères énoncés dans ce guide sont basés sur des cadres existants tels que les normes BREEAM et la Taxonomie. Le guide s'applique à tous les nouveaux projets de développement et sera appliqué de manière sélective aux projets en cours.

Actions et ressources liées à l'économie circulaire et à la gestion des matériaux

AG Real Estate a mis en œuvre des actions spécifiques et alloué des ressources pour intégrer les principes de l'économie circulaire et réduire l'impact environnemental de ses activités. Ces actions sont soutenues par la politique et les directives susmentionnées. La principale action en 2024 liée à l'économie circulaire a été la mise en place du guide de durabilité pour nos développeurs. Ce guide présente les ambitions suivantes en matière d'économie circulaire à mettre en œuvre dans les futurs projets de développement d'AG Real Estate .

- Réutilisation, recyclage et récupération des matériaux : nous visons la réutilisation, le recyclage et la récupération d'au-moins 70 % des déchets de construction et de démolition non dangereux. Cet objectif est conforme aux critères de la taxonomie de l'UE en matière d'économie circulaire.
- Adaptabilité et démontage : une étude d'adaptation et de démontage sera réalisée pour chaque nouveau projet de développement. Elle permettra d'évaluer comment le bâtiment est conçu afin d'être plus économe en ressources, adaptable, flexible et démontable pour encourager la réutilisation et le recyclage.
- Vérification pré-démolition : une vérification pré-démolition sera effectuée pour tous les projets de rénovation et de démolition afin d'identifier les matériaux à réutiliser/recycler sur le site et à l'extérieur.
- Passeport des matériaux : un passeport des matériaux, qui documente les matériaux utilisés dans la construction et leur traitement, sera réalisé pour chaque projet. Cette initiative facilite la réutilisation et la récupération des matériaux lors d'une démolition ou d'un démantèlement ultérieur.
- Stockage du carbone biogénique : La quantité de carbone biogénique stockée sera mesurée pour chaque projet de développement

Objectifs liés à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire

AG Real Estate a défini plusieurs objectifs volontaires pour améliorer l'efficacité des ressources et soutenir les initiatives d'économie circulaire. Ces objectifs s'appliqueront à tous les nouveaux projets à compter de 2025 et, dans la mesure du possible, à tous les projets approuvés avant 2025.

Pourcentage de déchets de construction et de démolition non dangereux préparés pour la réutilisation, le recyclage et la récupération d'autres matériaux : 70%

Le niveau de stockage du carbone biogénique est fixé : > 5 kgCO₂e/m²

Ressources entrantes et sortantes

Dans cette optique, AG Real Estate a établi des mesures et des objectifs spécifiques pour suivre et analyser les entrées et les sorties de ressources pour tous les nouveaux projets et, dans la mesure du possible, pour les projets en cours. En 2024, AG Real Estate comptait environ 108.800 m² (soit 17,7 %) de projets de rénovation et 506.100 m² (soit 82,3 %) de nouveaux projets de construction en conception ou en construction. AG Real Estate ambitionne de mettre en place un passeport matériaux et un audit de pré-démolition pour chaque nouveau projet à partir de 2025. Un passeport des matériaux pour chaque futur projet documentera les matériaux utilisés dans la construction et leur traitement. De plus, cela facilite la réutilisation et la récupération lors de la démolition ou du démantèlement et valorise le bâtiment en tant que banque de ressources.

Pour chaque projet de rénovation et de nouvelle construction, les catégories suivantes de la hiérarchie

des déchets seront divulguées (exprimées en tonnes et en valeurs relatives) :

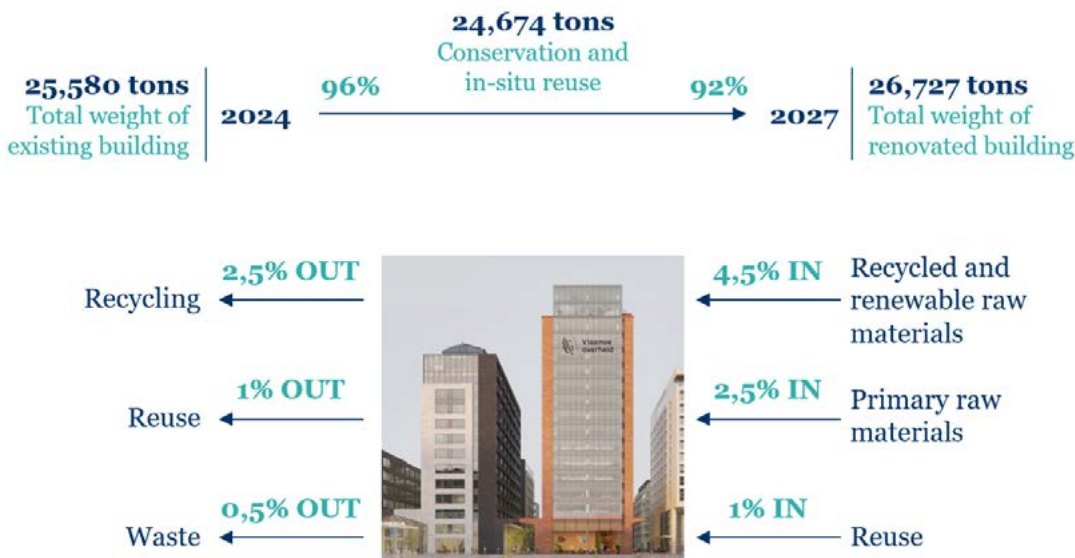
- Prévention
 - Poids total du bâtiment existant
 - Conservation et réutilisation sur place
- Préparation à la réutilisation des déchets de démolition
- Recyclage
- Autres activités de récupération, par exemple récupération d'énergie
- Élimination (= déchets non recyclés)

Les flux suivants d'afflux de matériaux feront l'objet d'un suivi dans les projets de rénovation et de construction neuve :

- Afflux de matières premières recyclées et renouvelables
- Afflux de matériaux réutilisés
- Afflux de matières premières primaires

Les données sur la répartition entre déchets dangereux (en particulier l'amiante) et non dangereux seront collectées à l'avenir.

Un exemple concret d'un projet où les principes de l'utilisation des ressources et de l'économie circulaire sont mis en œuvre est le réaménagement de deux bâtiments sur le site de KIEVIT à Anvers. AG Real Estate y transforme deux bâtiments de 19.445 mètres carrés, répartis respectivement sur 17 et 7 étages, en espaces de travail modernes, efficaces et respectueux de l'environnement pour le centre administratif d'Anvers de la Communauté Flamande. Les plans d'AG Real Estate pour le site comprennent d'importants travaux de rénovation, avec un ajout à la base du bâtiment B et la création d'espaces publics verts fermés autour des bâtiments. Le projet vise à réutiliser 96 % des matériaux existants et est le premier projet avec un passeport de matériaux. Ce document a été utilisé pour calculer le tableau ci-dessous et est basé sur la mesure de données réelles.



Projet Pimp my Office

Pimp my Office est une initiative qui transforme les bureaux d'AG Real Estate en un environnement de travail agréable et inspirant. Ce projet met l'accent sur une ambiance conviviale et décontractée, propice à la créativité et aux idées innovantes, tout en favorisant les relations humaines et collaboratives.

Nous voulons assurer un confort optimal pour de réunions parfois longues, avec une flexibilité dans l'agencement et les fonctionnalités pour nous adapter aux besoins des utilisateurs tout en nous efforçant de limiter notre impact sur l'environnement.

Quelles sont les bonnes pratiques que nous avons utilisées pour ce projet ?

- La totalité du matériel considéré comme obsolète pour nos nouveaux aménagements a été soit donnée à des associations, soit revendue pour une nouvelle utilisation ou encore a fait l'objet d'une acquisition par nos collaborateurs.
- **En quelques chiffres** : Vente de 80 anciennes chaises, 80 bureaux et 25 armoires dans le circuit de la seconde main.
- Plutôt que d'acheter de nouvelles chaises de bureaux, nous avons choisi de remettre les existantes en état.
- **En quelques chiffres** : 243 chaises
- La majorité des cloisons a été déplacée pour être réutilisées et éviter le gaspillage.
- **En quelques chiffres** : Recouvrement de 63 cloisons anti-bruit

- L'acquisition de nouveaux bureaux et de chaises a été faite auprès d'une filière durable, notre partenaire pour cette mission : www.2eco.be
- **En quelques chiffres** : Achat de 50 chaises de bureaux et de 72 bureaux d'occasion.

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 2026, 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 498 819,28 m³ en 2024 soit 0,22m³/m² ce qui a représenté une baisse de l'intensité de 4,3% par rapport à 2023.
- **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.



KPI Environnement et Client

1. ● Émissions de GES (scope 1, 2, 3 et total) générées par les actifs d'AG Real Estate (en quantités absolues et en kgCO₂eq/m²).

Commentaire : Le détail par classe d'actif et pays se retrouve en annexe.

2. ● Part des projets de développement ne faisant pas appel aux combustibles fossiles.

2024 : 86,36%

2023 : NA

Commentaire : Le pourcentage est calculé sur base de la surface brute.

3. ● Intensité de la consommation d'énergie, y compris l'énergie renouvelable produite sur site ou hors site de tous les actifs du portefeuille (exprimée en kWh/m²).

Commentaire : En ligne avec notre objectif net-zero nous avons comme ambition de réduire la consommation d'énergie moyenne du portefeuille en ligne avec les courbes d'intensité énergétique du CRREM. Ceci se traduit par une baisse de 25% comparé à l'année de référence (2022).

4. ● Exposition aux activités économiques alignées sur la taxonomie (en pourcentage par rapport aux "investissements totaux" et en unités monétaires absolues).

2024 : 478 M€

2023 : NA

Commentaire : AG Real Estate travaille toujours avec une partie externe pour valider l'alignement à la Taxonomie.

5. ● Intensité de la consommation d'eau de tous les actifs du portefeuille (exprimée en litres d'eau par m²).

2024 : 0,22 m³/m²

2023 : 0,23 m³/m²

Commentaire : L'intensité a légèrement baissé en 2024.

6. ● Part des investissements dans des biens immobiliers à faible consommation d'énergie.

2024 : 41,2%

2023 : 52,1%

Commentaire : La différence s'explique suite à l'augmentation du taux de couverture en 2024 (91,8%) vs. 2023 (61,4%).

7. ● Part des matériaux de construction récupérés, recyclés et biosourcés par rapport au poids total des matériaux de construction utilisés dans les nouvelles constructions et les rénovations importantes.

Commentaire : Pas encore mesuré en 2024.

8. ● Part des investissements dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles.

2024 : 0

2023 : 0

Commentaire : AG Real Estate n'investit pas dans des actifs immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la fabrication de combustibles fossiles.

9. ● Part des investissements permanents ayant obtenu un certificat Green Building opérationnel valide.

2024 : 42,6%

2023 : non-mesuré 2023

Commentaire : 42,6% ou plus de 2 milliards d'euros d'actif sont certifiés BREEAM ou équivalent.

10. ● Part des développements ayant obtenu au moins une certification BREEAM Very Good (ou équivalente).

2024 : 37,54%

2023 : 28,54%

Commentaire : exprimé en m² ajustés en fonction de la participation dans le projet.

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 :

2024 : 139K€

2023 : 195K€



Glossaire

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

ACV (Analyse de cycle de vie)

Méthode d'analyse normalisée (ISO 14040/14044) qui permet d'évaluer et quantifier les impacts environnementaux d'un produit, service ou procédé selon une approche multicritère, et ce, tout au long de son cycle de vie.

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 CO₂ /m²/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 m² 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 2024	Coverage in m² (%) 2024	Absolute consumption 2024	Absolute consumption 2023	Like-for like consumption 2024	Like-for like consumption 2023	Δ
Office								
	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%	-	-	-	-	-
Retail, High Street								
	Belgium	0/1	0%	-	-	-	-	-
	France	1/3	31%	667.441	970.646	667.441	970.646	-31%
Retail, Shopping Center								
	Belgium	8/10	82%	27.629.307	21.733.858	27.629.307	21.733.858	27%
Retail, Other								
	Belgium	1/1	100%	989.840	-	989.840	-	-
	France	0/1	0%	-	-	-	-	-
Industrial, Non-refrigerated Warehouse								
	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%
Industrial, Refrigerated Warehouse								
	France	0/1	0%	-	1.500.913	-	1.500.913	No data in 2023
Hotel								
	Belgium	3/3	100%	1.794.162	1.478.686	1.794.162	1.478.686	21%
Health Care, Senior Homes								
	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%
Residential, Mid-Rise Multi-Family								
	Belgium	1/2	92%	85.673	-	85.673	-	-
	United States	0/2	0%	-	-	-	-	-
Other, Parking (Indoors)								
	Belgium	1/2	55%	534.366	497.324	534.366	497.324	7%
TOTAL	98/119	81%	105.152.286	96.616.870	104.912.620	94.375.966	11,2%	

Fuels

		Number/ total of buildings 2024	Coverage in m² (%) 2024	Absolute consumption 2024	Absolute consumption 2023	Like-for like consumption 2024	Like-for like consumption 2023	Δ
Office								
	Belgium	29/31	93%	19.105.617	20.732.227	18.113.242	18.507.355	-2%
	France	2/2	100%	882.471	709.420	882.471	709.420	24%
	Luxembourg	1/1	100%	1.122.470	-	1.122.470	927.520	21%
Retail, High Street								
	Belgium	1/2	90%	224.846	-	-	-	-
	France	1/2	34%	180.266	-	180.266	140.833	28%
Retail, Shopping Center								
	Belgium	8/8	100%	6.051.403	6.263.077	6.051.403	6.263.077	-3%
Retail, Other								
	Belgium	1/1	100%	342.977	-	-	-	-
	France	0/1	0%	-	-	-	-	-
Industrial, Non-refrigerated Warehouse								
	Belgium	2/2	100%	1.680.578	1.578.458	1.680.578	1.578.458	6%
	France	1/1	100%	11.299	22.739	11.299	22.739	-50%
	Netherlands	6/6	100%	1.697.198	1.852.297	1.697.198	1.852.297	-8%
Industrial, Refrigerated Warehouse								
	France	2/2	100%	1.210.448	1.373.056	1.210.448	1.373.056	-12%
Hotel								
	Belgium	25/26	97%	19.202.419	16.507.137	17.439.956	16.581.667	5%
Health Care, Senior Homes								
	Belgium	1/1	100%	295.973	314.058	295.973	314.058	-6%
	Germany	0/1	0%	-	-	-	-	-
	Spain							
Residential, Mid-Rise Multi-Family								
	Belgium	1/2	92%	385.125	369.651	385.125	369.651	4%
	United States	97/105	97%	64.660.567	61.196.231	58.409.676	59.685.943	-2,1%
TOTAL								
		89/113	81%	61.196.231	68.246.702	60.382.598	64.806.893	-6,8%

District heating & cooling

	Number/ total of buildings 2024	Coverage in m² (%) 2024	Absolute consumption 2024	Absolute consumption 2023	Like-for like consumption 2024	Like-for like consumption 2023	Δ
Office							
Luxembourg	1/1	100%	1.006.240	-	1.006.240	986.489	2%
Retail, High street							
France	1/1	100%	1.515.000	1.368.000	1.515.000	-	-
Retail, Shopping Center							
Belgium	1/1	100%	634.700	114.201	634.700	904.100	-30%
Hotel							
Belgium	1/1	100%	425.701	298.800	425.701	298.800	42%
Health Care, Senior Homes							
Germany	1/1	100%	809.596	-	809.596	854.260	-5%
TOTAL	5/5	100%	4.391.237	1.781.001	4.391.237	3.043.648	44,3%

Energy Intensity

	Energy Intensity 2023	Energy Intensity 2022	Like-for like consumption 2023	Like-for like consumption 2022	Δ
Office					
Belgium	110	119	125	123	2%
France	80	76	90	96	-6%
Luxembourg	127	-	127	123	3%
Retail, High Street					
Belgium	29	-	-	-	-
France	287	653	287	268	7%
Retail, Shopping Center					
Belgium	99	90	99	99	-1%
Retail, Warehouse					
Belgium	508	376	-	-	-
France	-	-	-	-	-
Industrial, Non-refrigerated Warehouse					
Belgium	38	39	38	39	-2%
France	10	9	10	12	-19%
Netherlands	39	39	39	39	0%
Hotel					
Belgium	119	121	119	121	-1%
Health Care, Senior Homes					
Belgium	134	125	141	135	5%
Germany	121	152	122	136	-10%
Spain	136	141	136	141	-3%
Netherlands	-	-	-	-	-
Residential, Mid-Rise Multi-Family					
Belgium	92	91	92	91	1%
Other, Parking (Indoors)					
Belgium	26	13	26	21	22%
TOTAL					

Carbon

	GHG Dir - Scope 1 2024	GHG Dir - Scope 1 2023	GHG Dir - Scope 2 2024	GHG Dir - Scope 2 2023	GHG Dir - Scope 3 2024	GHG Dir - Scope 3 2023	GHG Dir - - Total 2024	GHG Dir - - Total 2023	GHG Dir - Total LfL 2024	GHG Dir - Total LfL 2023	Δ
Office											
Belgium	2.859	3.270	3.603	3.532	1.035	1.447	7.496	8.248	7.188	7.172	0%
France	-	143	33	28	495	126	528	297	522	569	-8%
Luxembourg	-	-	-	-	361	-	361	-	361	363	-1%
Retail, High Street											
Belgium	41	-	14	-	-	-	55	-	-	-	-
France	-	-	-	-	111	90	111	90	111	117	-5%
Retail, Shopping Center											
Belgium	540	665	2.430	2.359	1.682	1.371	4.651	4.392	4.651	4.680	-1%
Retail, Warehouse											
Belgium	-	-	-	-	121	121	121	121	-	-	-
France	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industrial, Non-refrigerated Warehouse											
Belgium	-	-	-	-	821	820	821	820	821	791	4%
France	-	-	-	-	69	44	69	44	69	96	-28%
Netherlands	-	-	-	-	4.749	5.295	4.749	5.295	4.749	5.260	-10%
Hotel											
Belgium	222	277	173	180	90	70	485	528	485	502	-3%
Health Care, Senior Homes											
Belgium	2.965	2.931	732	745	865	648	4.563	4.324	4.143	4.024	3%
Germany	-	-	-	-	4.593	4.250	4.593	4.250	3.618	3.977	-9%
Spain	-	-	-	-	72	90	72	90	72	84	-14%
Netherlands	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residential, Mid-Rise Multi-Family											
Belgium	71	75	9	10	-	-	80	85	80	78	2%
Other, Parking (Indoors)											
Belgium	-	-	228	65	-	-	228	65	228	188	22%
TOTAL	6.697	7.358	7.224	6.920	15.064	14.370	28.984	28.649	27.099	27.900	-3%

Carbon Intensity

	GHG Dir - Total 2024	GHG Dir - Total 2023	GHG Dir - To- tal LfL 2024	GHG Dir - Total LfL 2023	Δ
Office					
Belgium	15,8	18,2	17,8	17,7	0,2%
France	4,6	5,9	5,2	5,7	-8%
Luxembourg	10,8	-	10,8	10,8	-1%
Retail, High Street					
Belgium	4,7	-	-	-	-
France	14,2	28,9	14,2	14,0	1%
Retail, Shopping Center					
Belgium	12,3	11,6	12,3	12,4	-1%
Retail, Warehouse					
Belgium	69,9	45,9	-	-	-
France	-	-	-	-	-
Industrial, Non-refrigerated Warehouse					
Belgium	4,9	4,9	4,9	4,7	4%
France	0,4	0,5	0,4	0,6	-28%
Netherlands	9,1	10,2	9,1	10,1	-10%
Hotel					
Belgium	16,9	18,4	16,9	17,5	-3%
Health Care, Senior Homes					
Belgium	22,2	22,5	23,2	22,6	3%
Germany	29,2	38,7	29,9	32,9	-9%
Spain	19,3	24,0	19,3	22,4	-14%
Netherlands	-	-	-	-	-
Residential, Mid-Rise Multi-Family					
Belgium	15,9	16,9	15,9	15,6	2%
Other, Parking (Indoors)					
Belgium	3,1	1,6	3,1	2,6	22%
TOTAL					

