

POLITIQUE D'EXCLUSION D'AEW

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

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

La politique d'exclusion est au cœur de la stratégie ISR d'AEW. Dans le cadre de sa stratégie ISR, AEW définit sa politique d'exclusion lui permettant d'être en accord :

- Avec les ambitions et engagements propres d'AEW, en cohérence avec sa politique ISR
- Avec la réglementation nationale et internationale
- Avec ses engagements internationaux tels que les PRI

De manière générale AEW n'exclut à priori aucun actif, cependant il peut y avoir des exclusions dans la stratégie de certains fonds en cohérence avec les objectifs Environnementaux Sociaux et de Gouvernance (ESG) du fonds et les attentes des investisseurs.

La politique d'exclusion définie et déployée par AEW a pour objectif d'identifier :

- Les acteurs qui peuvent être exclus de l'univers d'investissement du fait de leur activité, de leur fonctionnement, de leur réputation, de leur enfreinte de réglementations ou de standards internationaux...
- Les actifs qui peuvent être exclus de l'univers d'investissement du fait de leurs caractéristiques techniques, de leurs performances ESG, d'un coût de mise à niveau trop élevé, de risques pour la santé

Ce document décrit la politique d'exclusion d'AEW.

1. Champs d'application

1.1 Contexte et enjeux

Le défi de l'immobilier, consiste à améliorer les immeubles existants notamment ceux dont les performances énergétiques ou l'exposition aux risques liés au réchauffement climatique sont considérées comme non satisfaisantes. Or lesdits actifs représentent plus de 90% du parc immobilier. La quasi-totalité des stratégies ESG déployées par AEW sont des stratégies best in progress, consistant à acheter majoritairement des immeubles dont la performance ESG sera améliorée, à travers les actions de gestion menées par AEW.

Cependant l'entreprise peut également décider d'exclure certains actifs selon des critères précis figurant dans la stratégie ESG ou la stratégie immobilière préalablement définie de certains véhicules.

1.2 Champs d'application

Cette politique s'applique à toutes les activités d'AEW, les activités de dette immobilière, de gestion d'actifs immobilier institutionnels ou grand public. Les éventuelles exclusions sont toujours établies en concertation avec les investisseurs et en cohérence avec les stratégies ESG des fonds et/ou mandats.

2. Description

2.1 Description

La société de gestion peut exclure certains projets à l'acquisition selon des critères portant sur les:

a) Acteurs du projet :

- Vendeur
- Locataire

et/ou

b) Actifs du projet :

- Usage de l'actif, pour des raisons de stratégie immobilières, voir la stratégie immobilière du fonds
- Localisation de l'actif, pour des raisons de stratégie immobilières, voir la stratégie immobilière du fonds
- Pour des raison ESG :
 - o Caractéristiques techniques
 - Existence d'un équipement proscrit, par exemple chaudière gaz en résidentiel pour certains fonds
 - Sources d'énergie exclue, tel que le gaz ou le fioul
 - o Performance ne respectant pas une note ESG minimum conformément à la stratégie ESG du fonds
 - o Absence de label ou de certification environnementale, notamment pour les immeubles neufs, par exemple, pour certains fonds un niveau BREEAM very good minimum est exigé
 - o En raison d'un coût de mise à niveau ESG trop élevé, incompatible avec les objectifs financiers du fonds. Le montant de cette mise à niveau est produit par les équipes techniques et ISR d'AEW et communiqué au Fund Management (FM) qui peut décider de l'exclusion de l'actifs
 - o En raison de risques pour la santé des occupant ou des riverains, notamment en lien avec des pollutions du sol, de l'eau ou de l'air, ainsi que la présence de matériaux dangereux dans les locaux, présentant un risque jugé trop élevé pour les occupants, au-delà même des réglementations, pour certains fonds
 - o En raison d'impacts environnementaux jugés trop élevés, par exemple sur la biodiversité dans le cas de projets de construction qui transformeraient des espaces naturels agricoles et forestiers en terrain bâtis, pour certains fonds
 - o En raison d'insuffisance d'informations sur les caractéristiques ESG de l'actif de la part du vendeur ou du sponsor, dans le cas de l'activité de dettes.

2.2 Mise en œuvre

Les éventuelles politiques d'exclusion spécifiques de chaque fonds sont mises en œuvre par les directeurs des fonds ou mandat respectifs, à l'aide des équipes d'investissement, de la Direction Technique et éventuellement de l'équipe ISR.

Lors des due diligences d'acquisition des études approfondies sont réalisées à l'aide d'expert tiers pour l'activité immobilière et à l'aide du sponsor pour l'activité de dettes, afin d'évaluer la performance ESG de l'actif. Une synthèse intégrant les caractéristiques ESG est réalisée :

- En immobilier par les équipes d'investissement avec le support de la Direction Technique (équipe développement durable), et dans certains cas la Direction de l'ISR,
- Pour l'activité de dettes par le FM et l'équipe ISR.



Dans cette synthèse peut figurer la recommandation d'exclure un projet d'investissement. Pour les fonds grands publics la décision est prise directement par le FM. Pour les fonds institutionnels, les investisseurs peuvent également décider d'écarter un projet pour des considérations ESG.

2.3 Communication de la politique

Les politiques d'exclusion spécifiques aux fonds/Mandats sont communiquées par le gérant du fonds/Mandat concerné aux équipes internes en charge de gérer les acquisitions.