

# AEW Europe SA - Approche de l'investissement

## 1. OBJECTIF DU DOCUMENT

Ce document a pour objectif principal d'aider nos clients investisseurs à comprendre comment AEW Europe SA (AEW) définit la notion « d'investissement durable » conformément à l'article 2(17) du règlement (UE) 2019/2088 de l'Union Européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur financier (SFDR) et aussi de rappeler la notion « d'investissement durable » telle qu'elle découle du règlement (UE) 2020/18 modifiant le règlement précité.

Dans un souci de transparence, le document présente ainsi la méthodologie employée par AEW pour qualifier un actif immobilier ou une créance représentative d'un financement immobilier (cas des fonds investis en créances immobilières) de « durable » au titre du règlement SFDR, s'agissant des fonds relevant de l'article 8 de ce même règlement.

## 2. DEFINITION SFDR DE L'INVESTISSEMENT DURABLE

La définition d'un investissement durable dans la réglementation SFDR est mentionnée à l'article 2(17) du règlement SFDR :

*Un « investissement durable » est investissement dans une activité économique qui contribue à un **objectif environnemental**, mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources concernant l'utilisation d'énergie, d'énergies renouvelables, de matières premières, d'eau et de terres, en matière de production de déchets et d'émissions de gaz à effet de serre ou en matière d'effets sur la biodiversité et l'économie circulaire,*

*ou un investissement dans une activité économique qui contribue à un **objectif social** en particulier un investissement qui contribue à la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail, ou un investissement dans le capital humain ou des communautés économiquement ou socialement défavorisées,*

*pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.*

AEW a souhaité préciser son approche tout en tenant compte des orientations données par les régulateurs et des « normes de Place » existantes à ce jour.

### LA CONTRIBUTION A UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL DURABLE

AEW a défini un cadre de référence d'ensemble s'appliquant à ses processus d'investissement et de gestion qui permet d'identifier les actifs immobiliers qui, de par leurs caractéristiques contribuent positivement à un objectif environnemental ou social durable. La même approche est appliquée tant aux actifs immobiliers acquis pour le compte de fonds d'investissement gérés par AEW, qu'aux actifs immobiliers pour lesquels des fonds AEW sont cofinanceurs de ces actifs (fonds investis en créances immobilières).

Les objectifs durables relatifs à chaque fonds sont précisés dans leur documentation pré contractuelle.

Les objectifs identifiés par AEW sont les suivants :

## OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

- Alignement avec la Taxonomie Européenne;
- Alignement avec l'Accord de Paris;
- Production d'énergies renouvelables;
- Sobriété dans l'utilisation de l'eau (équipements hydro-économiques) ;
- Mobilité faiblement carbonée (bornes de recharge,);

## OBJECTIF SOCIAL

- Actifs résidentiels à loyers modérés;
- Actifs loués de manière prioritaire à des populations fragiles;
- Actif permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics à un loyer inférieur au marché;

### Approche quantitative

AEW s'appuie sur un cadre quantitatif, mesurable et opposable, présenté ci-après pour chacun des objectifs qui permet de s'assurer que les actifs immobiliers considérés apportent bien, de par leurs caractéristiques, une contribution positive effective à l'objectif durable identifié. Ce cadre s'applique aux actifs existants ainsi qu'aux actifs en développement.

Cas particuliers des fonds en cours de constitution : le pourcentage d'objectif durable fixé dans la documentation précontractuelle correspond à un objectif au terme de la période d'investissement (période de ramp-up).

## 3. DEFINITION DES OBJECTIFS DURABLES ENVIRONNEMENTAUX

### 3.1 OBJECTIF ALIGNEMENT TAXONOMIE

Les 6 objectifs environnementaux de la Taxonomie Européenne sont :

1. Atténuation du changement climatique ;
2. Adaptation au changement climatique ;
3. Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines ;
4. Transition vers une économie circulaire ;
5. Contrôle de la pollution ;
6. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour pouvoir calculer la part des actifs alignés à l'objectif adaptation ou atténuation, il convient pour chaque actif de vérifier qu'il :

1. Démontre une contribution substantielle à l'un des 6 objectifs définis dans la Taxonomie ;
2. Ne cause pas de préjudice aux 5 autres objectifs de la Taxonomie : il s'agit du critère DNSH (Do No Significant Harm) ;

### 3. Respecte les garanties sociales minimales exigées

Pour l'activité 7.7 - Acquisition et propriété de bâtiments - auquel est soumis AEW, les deux seuls objectifs sont : Atténuation et Adaptation.

## 3.1.1 OBJECTIF ATTENUATION (TAXONOMIE)

Critère de performance de l'objectif Atténuation :

- Pour les bâtiments avec une date de dépôt de permis de construire avant le 31/12/2020 :
  - o Etiquette DPE A ou top 15% des consommations énergétiques de l'univers de référence
- Pour les bâtiments avec une date de dépôt de permis de construire après le 31/12/2020 :
  - o Bâtiments de moins de 5000m<sup>2</sup> : niveau NZEB -10% (équivalent en France à RT 2012-10% ou RE2020)
  - o Bâtiments de plus de 5000m<sup>2</sup> : niveau NZEB -10%, réalisation d'une analyse de cycle de vie, présence de pour les immeubles dont la puissance de chauffage est supérieure à 290kW d'un système de monitoring et d'évaluation de la performance énergétique de l'immeuble, et réalisation d'un test d'étanchéité à l'air à la livraison.

Critère DNSH (Do No Significant Harm) Taxonomie de l'objectif adaptation :

- Réalisation d'une étude des risques climatiques
- Si des risques matériels sont identifiés, réalisation d'une étude technique de vulnérabilité du bâtiment
- Identification et mise en place d'un plan d'adaptation au changement climatique sous 5 ans

## 3.1.2 OBJECTIF ADAPTATION (TAXONOMIE)

Critère de performance de l'objectif Adaptation :

- Réalisation d'une étude des risques climatiques
- Si des risques matériels sont identifiés, réalisation d'une étude technique de vulnérabilité du bâtiment
- Identification et mise en place d'un plan d'adaptation au changement climatique avec indicateurs de suivi

Plusieurs cas de figures peuvent se présenter :

- L'actif n'a pas fait l'objet d'une étude des risques climatiques : le critère n'est pas rempli
- L'actif a fait l'objet d'une étude des risques, des risques matériels ont été identifiés mais l'audit de vulnérabilité n'a pas été réalisé ou un plan d'action permettant de réduire la vulnérabilité n'a pas été défini : le critère n'est pas rempli
- L'actif a fait l'objet d'une étude des risques, des risques matériels ont été identifiés et un audit de vulnérabilité a été réalisé mais aucun plan d'action n'a été validé : le critère n'est pas rempli
- L'actif a fait l'objet d'une étude des risques climatiques qui n'a pas révélé de risques matériels : le critère est rempli
- L'actif a fait l'objet d'une étude des risques, des risques matériels ont été identifiés et un audit de vulnérabilité a été réalisé, suivi d'un plan d'action intégré au budget : le critère est rempli





### 3.3 OBJECTIF MOBILITES FAIBLEMENT CARBONEES : BORNES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Cet objectif durable est basé sur la mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques sur un actif existant ou neuf disposant d'un parking. Ainsi, l'immeuble contribue par les bornes de recharge à la transition vers une mobilité électrique.

La gestion des bornes de recharge peut être faite en direct par AEW ou portée par un prestataire externe. Celui-ci s'occupe de l'installation, la maintenance et fait facturer l'utilisation en direct au locataire.

Cet alignement se mesurera par la présence ou non de places de parking équipées de bornes de recharges pour véhicules électriques, avec un seuil minimum en fonction de la localisation géographique précisé dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande, ainsi que la justification de ce seuil.

Cas des fonds de dettes immobilières :

Pour ces fonds, l'investissement considéré correspond à une créance pouvant couvrir plusieurs actifs immobiliers. L'application du seuil de bornes de recharges se fera sur la base d'une moyenne de la totalité des actifs de la créance.

### 3.4 OBJECTIF PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Cet objectif se traduit par l'existence sur un actif existant ou neuf d'une production d'énergie renouvelable sur la parcelle ou sur le parc de bâtiments auquel est rattaché l'actif.

Cette production d'énergie renouvelable peut être, selon le contexte, d'origine (liste non limitative) :

- Solaire (photovoltaïque ou thermique) ;
- Eolien ;
- Géothermie ;
- Etc.

Cet alignement se mesurera par la présence d'une production d'énergie renouvelable locale.

Concernant les panneaux photovoltaïques, le seuil minimal fixé varie selon les pays et les typologies, il est précisé dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande.

\* Surface de panneaux photovoltaïques / surface utile de la toiture (hors lanternes, installations techniques, cheminements et obstacles en toiture). En l'absence de la surface utile de la toiture, la surface totale de la toiture sera considérée.

Ce seuil est appliqué :

- eu égard aux surfaces disponibles sur les toitures, du fait de la présence d'installations techniques, de cheminements et de divers obstacles,
- du fait également de la présence fréquente de masques, notamment en ville rendant inefficace l'installation des panneaux
- en raison enfin des impossibilités techniques, notamment matériaux de toitures incompatibles avec les panneaux, angles de toiture inadaptés, structure porteuse insuffisante pour supporter la surcharge des panneaux

### 3.5 OBJECTIF SOBRIETE DANS L'UTILISATION DE L'EAU

AEW a défini un objectif durable basé sur la gestion optimale de l'eau.

Celui-ci peut se traduire par la présence sur un actif existant ou neuf d'équipements hydro-économiques. Exemples : mousseurs, réducteurs de débit, doubles chasses, détecteurs infrarouge, etc.

Les seuils sont indiqués dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande.

## 4. DEFINITION DES CRITERES DES OBJECTIFS DURABLES SOCIAUX :

### 4.1 OBJECTIF SOCIAL

La réglementation prévoit la possibilité de définir un objectif durable basé sur le caractère social de l'investissement. Les définitions sont fixées dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande.

construction ou installation « équipements d'intérêt collectif et services publics »

## 5. PRINCIPE DNSH (Ne pas causer de préjudice important)

La définition de l'investissement durable exige que le principe consistant à « Ne pas causer de préjudice important » dit DNSH soit observé, c'est-à-dire que les indicateurs relatifs aux incidences négatives sur les facteurs de durabilité aient été pris en compte avant de procéder à l'investissement puis durant la phase de détention de l'actif immobilier.

Pour s'assurer que les investissements durables réalisés par AEW pour le compte des fonds gérés ne causent pas de préjudice important – principe DNSH ou Do not Significantly Harm) AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels retenus par AEW des Principales incidences négative conformément aux tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS

### Indicateurs PAI (Principal Adverse Impact)

Les principaux indicateurs PAI de la SFDR, sont pris en compte systématiquement à l'acquisition, lors des travaux et en gestion selon les modalités ci-dessous définies par AEW :

#### Indicateurs Actifs efficients / Emissions carbone / Consommation d'énergie

- Evaluation de la performance à l'acquisition
- Exclusion des actifs avec étiquette DPE précisés dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande, qui n'ont pas de plan d'action énergétique permettant de réduire leur consommation d'énergie.
- Si aucun des critères ne peut être vérifié, l'actif sera considéré par défaut comme ne répondant pas au critère DNSH

#### Indicateur Energies fossiles

- Evaluation de la présence d'énergies fossiles à l'acquisition
- Exclusion des actifs dont les énergies fossiles représentent un chiffre d'affaires supérieur à un seuil se trouvant dans une annexe sur les critères d'examen techniques disponible sur demande.

### **Indicateur Taux d'Artificialisation**

Pour ce critère il n'y a pas de seuil minimum fixé, car nous ne disposons pas de suffisamment de données et que les situations sont très variables selon les zones de construction des immeubles. De plus, dans la mesure où le plus souvent les immeubles sont déjà construits dans des zones urbaines denses il y a peu ou pas de possibilité d'améliorer le taux d'artificialisation. Néanmoins, l'engagement pris est de ne pas détériorer la situation initiale et de l'améliorer lorsque cela est possible.

- Evaluation de la performance à l'acquisition
- Amélioration de la performance notamment par la création d'espace vert, par la désartificialisation de surfaces de parkings aériens, lors des travaux et en gestion, le cas échéant, ou maintien à minima du taux d'artificialisation à défaut l'actif sera considéré comme non conforme au DNSH
- Suivi en gestion, le cas échéant

Pour les constructions neuves et les extensions, dans la mesure où le taux d'artificialisation sera forcément dégradé à l'issue du projet, une étude sur les impacts qualitatifs du projet envisagé sur la biodiversité sera réalisée, et un plan d'action sera proposé afin d'éviter et de réduire les principaux impacts négatifs. Ce plan d'action sera mis en œuvre à l'occasion des travaux et en gestion. La prise en compte de la biodiversité sera notamment attestée pour les constructions neuves et les rénovations par l'obtention de certifications avec un volet biodiversité ou l'obtention de labels dédiés à la biodiversité.

### **Indicateur Ressources (Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes)**

- Prise en compte de ce critère à l'occasion de travaux de rénovation significatifs, en faisant nos meilleurs efforts pour intégrer des matériaux de construction recyclés ou biosourcés, via notamment la mise en œuvre de certifications environnementales ou de labels dédiés intégrant ces enjeux.

L'indicateur déchets des PAI n'est pas pris en compte car il est moins matériel que les autres indicateurs. De plus, il relève essentiellement de l'activité des locataires, ce qui rend l'accès aux données difficile, voir impossible, et les possibilités d'action très limitées.

Par ailleurs, les objectifs durables retenus par AEW ne nuisent pas en eux-mêmes aux autres objectifs :

#### **Objectif Réduction des émissions de gaz à effet de serre**

Les actions d'amélioration de l'efficacité énergétiques des bâtiments mises en place pour se conformer à la trajectoire du CRREM permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), et donc les actifs concernés n'ont pas d'impact négatif important sur les autres objectifs environnementaux (biodiversité, économie circulaire, eau, etc.) ni sur les objectifs sociaux.

#### **Objectif Mobilités faiblement carbonées**

Ces équipements permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et donc les actifs concernés n'ont pas d'impact négatif important sur les autres objectifs environnementaux (biodiversité, déchets, eau, etc.) ni les objectifs sociaux.

#### **Objectif Production d'énergies renouvelables**

La production d'énergie renouvelable locale permet de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, et donc les actifs concernés n'ont pas d'impact négatif important sur les autres objectifs environnementaux (biodiversité, déchets, eau, etc.) ni les objectifs sociaux.



### Objectif Sobriété dans l'utilisation de l'eau

Les équipements hydro-économes permettent de réduire les consommations d'eau et d'énergie, et donc les actifs concernés n'ont pas d'impact négatif important sur les autres objectifs environnementaux (émissions de GES, biodiversité, déchets, etc.) ni les objectifs sociaux.

### Objectif Social

La mise à disposition de logements intermédiaires dans des zones dites « tendues » pour une population à moyens revenus permet de contribuer à la lutte contre les inégalités, et n'a pas d'impact négatif sur les éventuels autres objectifs sociaux ni les objectifs environnementaux.

## 6. PRISE EN COMPTE DES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE

Conformément à l'article 2-17 de la SFDR il faut s'assurer que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance, en particulier en ce qui concerne des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

En accord avec les pratiques du marché et compte tenu des caractéristiques des actifs gérés par AEW ( actifs immobiliers), nous nous assurons que nos principales parties prenantes Property manager ( en charge de la gestion quotidienne de l'actif immobiliers) et promoteurs, dans le cas de constructions neuves, respectent les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales ,les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, les Principes de l'Organisation Internationale du Travail. Pour cela en ces principes insérés dans leurs contrats. Ces principes sont également intégrés à la Politique ISR d'AEW.

De plus, comme les actifs se situent tous en Europe, les entreprises qui y interviennent doivent respecter les réglementations européennes et donc les règles de bonne gouvernance internationales.

Exigences	Critères	Indicateurs	Acquisition	Gestion
Minimums sociaux	OCDE, OIT, Droit de l'Homme	Respect des textes	Intégration de clauses dédiées dans les contrats des promoteurs ou attestation	Intégration de clauses dédiées dans les contrats des Property Managers