

Déclaration sur la prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité - AEW

Mars 2021 mise à jour Décembre 2022

Le règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers prévoit (Article 4) que les acteurs des marchés financiers explicitent la façon dont les incidences négatives en matière de durabilité sont prises en compte dans leurs décisions d'investissement. Les mentions d'articles ci-dessous font référence au règlement (UE) 2019/2088.

AEW (« AEW ») est une société de gestion de moins de 500 salariés, spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement immobiliers (SCPI, OPCI, FIA immobiliers...). Les paragraphes suivants décrivent les politiques de diligences raisonnables suivies par AEW pour l'ensemble de ses fonds, à l'exception de l'activité fonds de dette (pour laquelle les informations nécessaires à ces diligences ne sont pas encore disponibles).

Résumé

AEW prend volontairement en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité d'AEW.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Les principales incidences négatives sont :

1. Emissions de gaz à effet de serre des immeubles calculées à partir des consommations énergétiques parties communes et privatives(kgeqCO2/m²)
2. Consommation d'énergie de l'immeuble parties communes et privatives(kWh/m²)
3. Pollution de l'eau
4. Pollution de l'air
5. Production de déchets, quantité de déchets produits sur les parties communes des immeubles (t)
6. Consommations de matières premières lors des chantiers importants
7. Utilisation de terrains naturels pour les constructions neuves, surfaces de terrains artificialisées

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	X	X	X	NA

Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	X	X	X	Pour les immeubles existants, mise en œuvre de plans d'efficacité énergétique, optimisation de l'exploitation permettant de réduire les consommations énergétiques. Pour les immeubles neufs et les grosses rénovations, constructions de bâtiment à faible consommation
------------------------	---	---	---	---	---	---

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Mesure
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers	
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers	
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers	
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh par mètre carré	
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	X

Il s'agit ici des indicateurs normés selon la réglementation en vigueur

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité [Informations prévues par l'article 7]

AEW suit une **politique d'investissement responsable depuis 2018** selon laquelle les sujets ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance) sont intégrés dans les décisions d'investissement, la gestion des actifs et les décisions de développement. Les critères environnementaux et sociaux clefs figurant dans la politique d'AEW sont les suivants :

- Consommation d'énergie d'origines non renouvelables
- Emissions de gaz à effet de serre
- Consommation d'eau



- Impacts sur la biodiversité
- Production de déchets et déchets non valorisés
- Risques climatiques prévisionnels
- Risques naturels notamment inondations
- Respect des droits de l'homme
- Respect de la diversité et de l'égalité

En matière de gouvernance, AEW investit principalement dans des actifs immobiliers à travers des fonds dont il assure directement la gestion. Dans sa gestion, AEW intègre des principes élevés de gouvernance basés sur les meilleurs standards internationaux notamment PRI depuis 2009 et les politiques de gouvernance et notamment éthiques du groupe NATIXIS. AEW est évaluée chaque année par les PRI et le GRESB sur le respect de ces politiques, en plus des contrôles réalisés ponctuellement par la direction compliance interne et par l'audit interne de Natixis IM. AEW s'assure lors de la sélection de ses principaux prestataires et par ses contrôles internes que ces derniers respectent l'ensemble de ses engagements ESG.

Ainsi, les principales incidences négatives sont recensées et priorisées, en se basant sur les connaissances scientifiques. Elles sont également priorisées selon notre expérience des impacts en tant que gestionnaire immobilier, selon les contextes des fonds, leurs typologies, la localisation des immeubles, leurs utilisations et suivant les préférences des investisseurs et leurs engagements en matière de durabilité (s'agissant dans ce dernier cas, de certains investisseurs institutionnels) . Elles sont mises à jour régulièrement en fonction de l'évolution des critères précédents.

		Caractères							
Catégorie	Risque	Actuel	Emergent	Exogène	Endogène	Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue
Risques physiques	Pollutions			X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel
	Climat	X	X	X	X	variable	faible à fort	20 ans	Temps réel
Risques de transition	ICPE	X		X	X	continu	faible	10 ans	Trimestriel
	Energie	X			X	continu	fort	10 ans	Trimestriel
	CO2	X	X		X	continu	fort	10 ans	Trimestriel
	Biodiversité		X		X	continu	moyen	10 ans	Trimestriel
	Transports		X	X		continu	faible	10 ans	Trimestriel
	Bien être	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel
	Santé	X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel
	Climat	X	X		X	continu	faible à fort	30 ans	Temps réel
Risques de contentieu X	Amiante	X				continu	moyen	10 ans	1 an
	Plomb	X				ponctuel	moyen	10 ans	1 an
	Bruit	X				continu	faible	10 ans	1 an
	ICPE	X				ponctuel	faible	10 ans	1 an
	Déchets	X	X			continu	faible	10 ans	1 an
	Eau	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an
	Energie	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an
	CO2	X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel
	Biodiversité	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an
	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	1 an
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	1 an
	Climat	X	X			continu	fort	30 ans	Trimestriel

AEW est spécialisée dans l'investissement immobilier et la spécificité de ces actifs a été reconnue dans les normes techniques des réglementation établies par les autorités européennes de surveillance. En cohérence avec ces normes, AEW considère que les principales incidences négatives de ses investissements sont liées :

- aux **consommations énergétiques** des actifs financés,
- aux **émissions de gaz à effet de serre (GES)** induites par leur construction et utilisation et
- à leurs impacts sur la **biodiversité et l'artificialisation des sols**
- aux consommations d'eau des occupants des bâtiments
- aux consommations de matériaux nécessaires à la construction et à la rénovation des bâtiments
- aux pollutions de l'air, de l'eau et des sols.

Toutes les études d'acquisition intègrent une dimension ESG permettant d'évaluer les incidences négatives sur l'environnement au travers d'audits techniques, environnementaux, et dans certains cas d'audits ESG et d'audits résilience au dérèglement climatique.

Toujours en cohérence avec les normes techniques et les réglementations Européennes applicables, AEW s'engage à minima à suivre les principales incidences négatives (PAI) pour les actifs immobiliers gérés suivantes :

- Exposition aux énergies fossiles : part des investissements en actifs immobiliers exposés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ;
- Exposition aux actifs immobiliers à faible rendement énergétique : part des investissements dans des actifs immobiliers à faible rendement énergétique ;
- Artificialisation des sols : part des surfaces non végétalisées dans la surface totale des actifs.

Pour certains portefeuilles et après validation des investisseurs, d'autres indicateurs peuvent être suivis. Il s'agit notamment, des consommations d'eau de l'usage raisonné des matières à travers l'économie circulaire.

Pour les investisseurs institutionnels qui le souhaitent, leur politique ISR peut être prise en compte au titre de la gestion de leurs fonds dédiés ou mandats immobiliers. Dans ce cas, cette politique (y compris les objectifs et/ou les indicateurs de reporting) est traduite dans la stratégie de gestion et appliquée à l'acquisition et à la gestion des immeubles.

La responsabilité de la mise en œuvre de la politique ISR et des stratégies ESG des fonds relève au niveau :

- de la vision et coordination à l'échelle européenne, du comité ISR d'AEW en Europe,
- de la supervision au niveau d'AEW et des fonds sous gestion, des instances dirigeantes d'AEW,
- de la supervision au niveau de chacun des fonds, des funds manager et de l'équipe ISR,
- de la mise en œuvre, de l'équipe d'investissement et de l'équipe d'asset management,
- des contrôles de second niveau, de la direction de la compliance et de la direction des risques.

Les données relatives aux principales incidences négatives sont produites par des experts tiers spécialisés selon les sujets, énergie, climat.... Ces derniers réalisent des études et mesures spécifiques aux immeubles, pour évaluer ces incidences et font des recommandations pour les réduire.

Politiques d'engagement [Informations prévues par l'article 8]

AEW investit dans des immeubles et à ce titre déploie une stratégie d'engagement, non pas vis-à-vis des émetteurs mais vis-à-vis des parties prenantes qui interviennent sur les immeubles gérés.

Les principales parties prenantes sont les property managers, les locataires, et les entreprises de travaux.

AEW gère directement les immeubles avec une externalisation du property management (PM).

La société a développé une politique ISR prenant en compte l'ensemble des piliers de l'ISR, l'environnement, le social et la gouvernance.

Pour chaque mandat immobilier ou fonds géré par AEW, un gérant est désigné au sein de la société de gestion. Il a la charge de s'assurer à tout moment du respect de la stratégie ESG, et de coordonner les différents intervenants internes et externes.

Les décisions du gérant, construites sur la base des analyses des départements opérationnels et de la recherche font l'objet de validation à l'acquisition et à l'arbitrage par des comités internes pluridisciplinaires, incluant la dimension ISR.

Un processus formalisé d'élaboration et de validation des Business Plans (BP) est mis en place et actualisé annuellement. Ces BP permettent de suivre l'exécution de la stratégie ESG définie.

AEW a ainsi mis en place un processus structuré et robuste garantissant une gestion professionnelle et de qualité dont l'objectif est la maximisation de la création de valeur pour le client, la transparence de l'information ainsi que le contrôle des risques y compris en matière de durabilité. Les facteurs ESG sont intégrés dans la stratégie tout au long du processus de gestion du portefeuille, à l'investissement et en gestion.

Les contrats des PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à l'atteinte des objectifs ESG des fonds, notamment réduction des consommations d'énergie et donc des émissions de gaz à effet de serre, des consommations d'eau. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et de la production d'un reporting périodique sur les plans d'action ESG. Des points sont faits régulièrement

avec les PM pour s'assurer du respect des objectifs ESG. Les PM doivent produire trimestriellement un reporting sur les aspects ESG. Les objectifs ESG des PM sont notamment le respect de la réglementation sur l'Hygiène, le Sécurité et l'Environnement, quel que soit le type d'immeuble, le suivi et la réduction des consommations énergétiques, l'animation des comités environnementaux pour les immeubles tertiaires de plus de 2000m², la sensibilisation des locataires, la mise en œuvre de plans d'améliorations.

S'agissant des locataires, des clauses ESG sont intégrés dans les baux types qu'AEW utilise. Pour les actifs tertiaires de plus de 2000m², des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel pour échanger sur les objectifs de réduction des consommations énergétiques, des consommations d'eau et les objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

De même à l'occasion des projets de travaux, des objectifs ESG sont fixés qui peuvent être selon les projets :

- L'obtention de certifications environnementales,
- L'obtention de label énergétique, bas carbone biodiversité, connectivité, économie circulaire...
- La limitation des nuisances pour les riverains,
- La limitation de l'utilisation des ressources eau, matériaux...

Les FIA gérés par AEW étant investis en actifs immobiliers ou en créances immobilières, ne permettent pas l'exercice de droits de vote. S'agissant des poches financières des OPC, elles sont exclusivement gérées par des délégataires financiers (tels que NIMI/DNCA & TOCQUEVILLE) dotées de politiques de vote et d'engagement.

Références aux normes internationales [Informations prévues par l'article 9]

AEW est signataire des Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (PRI), dont le premier principe consiste à intégrer les risques en matière de durabilité, ainsi que les principales incidences négatives en matière de durabilité dans les décisions d'investissement.

AEW, au travers de sa politique ISR, s'est engagée à mettre en œuvre les objectifs du développement durable applicable à son activité, lorsque cela est possible, sur le périmètre du portefeuille et des actifs dont elle a la maîtrise.

AEW participe également à plusieurs initiatives de place, dont les groupes de travail peuvent (et pourront) amener à développer une approche de place harmonisée en matière de diligence raisonnable, de communication d'informations et/ou d'alignement sur les objectifs de l'accord de Paris.

AEW prend ainsi part aux initiatives suivantes :

- **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) qui permet d'évaluer et comparer les performances extra-financières des sociétés de gestion immobilières à travers la publication d'un benchmark annuel ;
- **IIGCC** (Institutional Investors Group on Climate Change) qui a pour vocation de définir les pratiques d'investissement, les politiques et les comportements des entreprises nécessaires pour faire face au changement climatique ;
- **OID** (Observatoire de l'Immobilier Durable) qui vise à favoriser la performance environnementale, sociale et sociétale de l'immobilier français et à valoriser toutes les démarches qui y contribuent ;
- **Circolab** qui a pour objectif le développement de l'économie circulaire dans le domaine de l'immobilier et de la construction.

Si cela s'avère pertinent, AEW pourra envisager d'adhérer à de nouvelles initiatives permettant de renforcer l'intégration des incidences négatives en matière de durabilité dans ses décisions d'investissement.

Méthodes d'évaluation des principales incidences négatives :

Pour ce qui est des méthodologies d'évaluation, le calcul des émissions de gaz à effet de serre utilise l'approche du *Green House Gas Protocol* (« *GHG Protocol* ») lancé en 2001 par le *WBCSD* (*World Business Council for Sustainable Development*) et le *WRI* (*World Resources Institute*) et l'audit résilience au dérèglement climatique repose sur les scénarios du Groupe d'Expert Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC).

Les évaluations réalisées, par les PRI au niveau de la société de gestion, par GRESB au niveau des fonds participants, sont analysées par AEW, et donnent lieu le cas échéant, à des mesures correctives au niveau des méthodes et de l'organisation de l'entreprise et des équipes en charge des fonds.



Ces différentes normes internationales incluent notamment les incidences suivantes :

- risques climatiques
- biodiversité

Pour les PAI retenus les moyens d'évaluation sont les suivants :

- **Exposition aux énergies fossiles** : part des investissements en actifs immobiliers exposés dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ; selon l'activité des locataires des immeubles.
- **Exposition aux actifs immobiliers à faible rendement énergétique** : part des investissements dans des actifs immobiliers à faible rendement énergétique ; selon les étiquettes DPE des immeubles.
- **Artificialisation des sols** : part des surfaces non végétalisées dans la surface totale des actifs, calcul réalisé à partir des surfaces des parcelles et des surfaces des immeubles.

Comparaison historique [Informations prévues par l'article 10]
 Voir tableau 1

Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Mesure
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers	
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers	
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers	
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	X

Version du document :
 Version du 31/12/22