

# EUROPEAN RESEARCH MONTHLY UPDATE

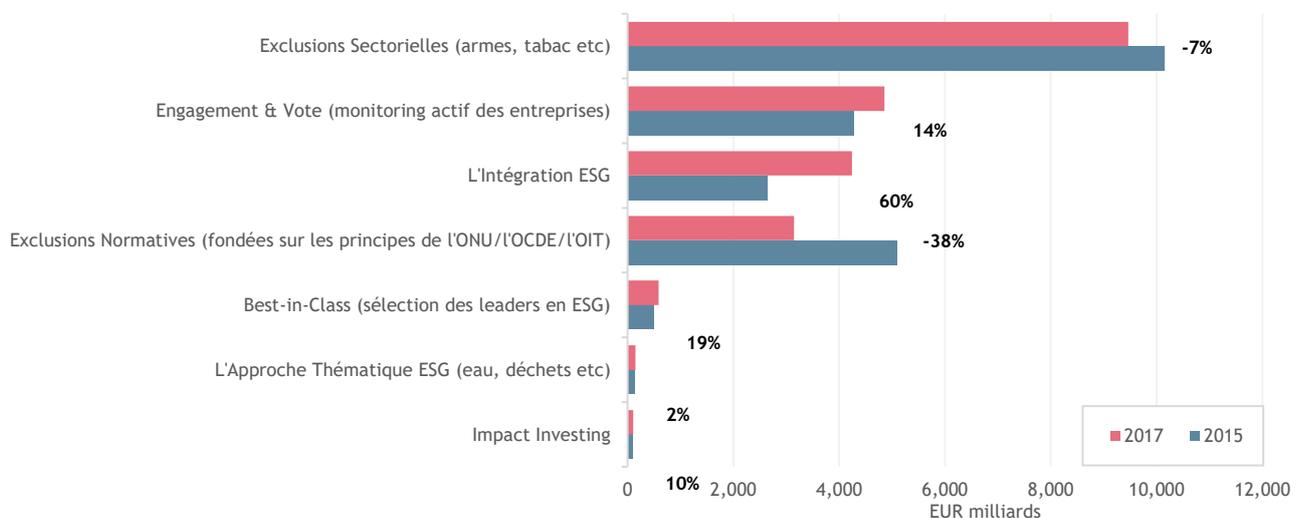
MAI 2019

## UN CLIMAT FAVORABLE À L'IMPACT INVESTING

- L'attention croissante des investisseurs aux problématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) se focalise de plus en plus sur les risques liés au changement climatique, comme démontré par l'engagement des signataires de Climate Action 100+ dont les actifs sous gestion atteignent plus de \$33 000 milliards.
- Les investisseurs sont également passés de la phase de sensibilisation à l'*Impact Investing* (investissement à impact social) proactif. Cela explique la forte croissance des produits d'investissement ISR tels que les obligations vertes et les fonds verts non cotés.
- Cependant, l'immobilier représente à ce jour qu'une part relativement limitée des produits d'investissement ISR, qui sont dominés par les obligations, les actions et l'infrastructure.
- Les investisseurs manquent de clarté sur les définitions et sur les indicateurs de l'investissement durable et socialement responsable, applicables aux différentes classes d'actif, malgré des initiatives telles que l'Impact Management Project. Développer un système de classification ("une taxonomie de la finance durable") et un standard européen pour les obligations vertes sont parmi les objectifs du groupe européen d'experts sur la finance durable récemment créé. Cela répondra aux inquiétudes quant au *greenwashing* et permettra à la finance durable de changer d'échelle et de ne pas rester un produit de niche.
- En immobilier, le benchmark global de fonds GRESB a atteint €1 000 milliards d'actifs sous gestion en Europe. Mais le foisonnement des labels et des certifications dans le bâtiment a créé de la confusion parmi les investisseurs et les utilisateurs, car les certifications ne sont pas fondées sur les mêmes méthodologies. Les sociétés de gestion d'actifs immobiliers vont ainsi devoir fournir des reportings plus détaillés et plus cohérents, tandis que des innovations supplémentaires sont nécessaires pour répondre aux demandes de plus en plus proactives des investisseurs sur les problématiques ESG.

## L'INVESTISSEMENT DURABLE & SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) REGROUPE DES STRATÉGIES DIVERSES

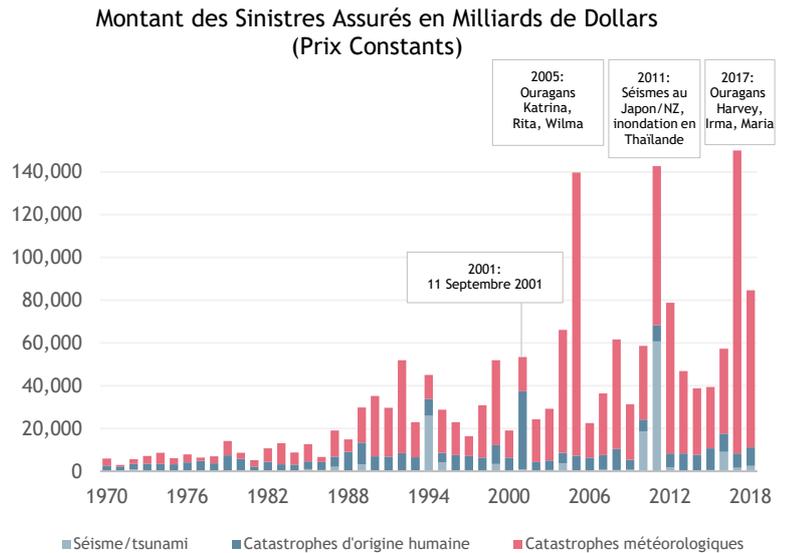
Les Stratégies d'Investissement ISR - encours en Europe  
(EUR milliards & Évolution Annuelle)



Sources: Eurosif SRI study (2018), GIIN, AEW

## L'ESG SE CONCENTRE SUR LES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les risques liés au changement climatique ont augmenté, comme le montre la hausse des montants des sinistres assurés au cours des 15 dernières années.
- Les gérants d'actifs sont de plus en plus sensibilisés à ces risques comme le démontre Climate Action 100+, une association d'investisseurs dont l'objectif est de s'assurer que les sociétés les plus émettrices de gaz à effet de serre de la planète adaptent leur modèle à la lutte contre le réchauffement climatique. 342 investisseurs pesant plus de \$33 000 milliards d'actifs sous gestion ont rejoint cette initiative.
- Les investisseurs sont de plus en plus contraints par la réglementation d'informer sur la façon dont ils atténuent et s'adaptent au changement climatique.
- En immobilier, l'impact négatif des risques climatiques sur les valeurs des actifs commence à être pris en compte.

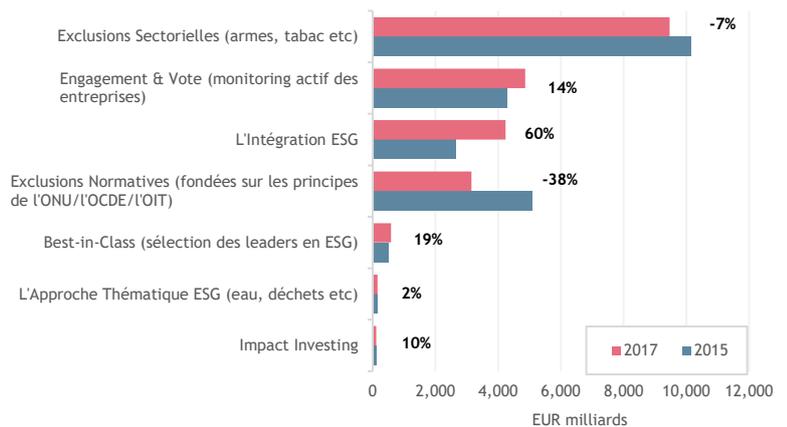


Sources: Swiss Re, Climate Action 100+, AEW

## L'INVESTISSEMENT DURABLE & SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) REGROUPE DES STRATÉGIES DIVERSES

- Depuis 2010, Eurosif interroge 263 asset managers/investisseurs (représentant €20 000 milliards d'actifs sous gestion) sur leurs investissements ISR.
- L'ISR regroupe des stratégies très différentes, de l'engagement minimal (Exclusions Sectorielles et Normatives et l'Intégration des Facteurs ESG, qui reflète des niveaux d'exigence très différents) à des approches proactives telles que les pratiques d'Engagement & de Vote et l'Impact Investing.
- De plus en plus d'investisseurs se tournent vers l'Impact Investing pour activement sélectionner des catégories d'investissement générant un impact social et environnemental positif et mesurable, au lieu de simplement exclure les « sin stocks ». C'est la meilleure façon d'orienter les flux de capitaux vers la décarbonisation de l'économie.

Les Stratégies d'Investissement ISR - encours en Europe (EUR milliards & Évolution Annuelle)

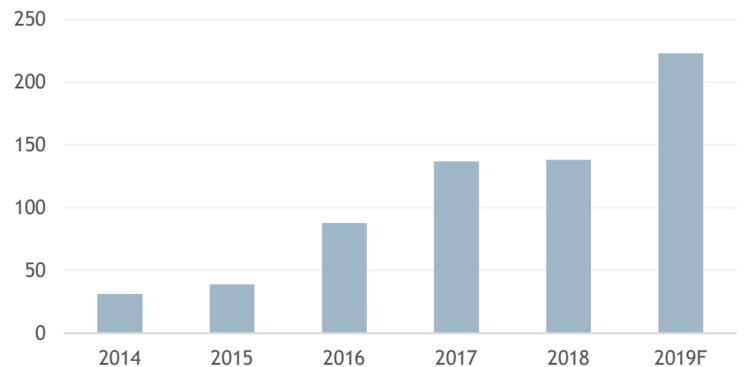


Sources: Eurosif SRI study (2018), GIIN, AEW

## LES ÉMISSIONS D'OBLIGATIONS VERTES ET SOCIALES ONT NETTEMENT AUGMENTÉ DÉBUT 2019

- Les obligations vertes & sociales sont des titres émis pour financer des projets ayant des impacts positifs pour l'environnement.
- Au T1 2019 seulement, €67,4 milliard d'obligations vertes & sociales ont été émises. Environ €223 milliards d'obligations vertes & sociales pourraient être émises en 2019. Cependant, il est important de noter que les obligations vertes & sociales ne représentent que 1% du marché obligataire mondial (70 000 milliards).
- Pour atteindre les objectifs 2030 de l'UE, y compris une baisse de 40% des émissions de gaz à effet de serre, la Commission européenne estime le déficit d'investissement à €180 milliards par an en Europe.

Emissions d'Obligations Vertes et Sociales - Global (EUR milliards)

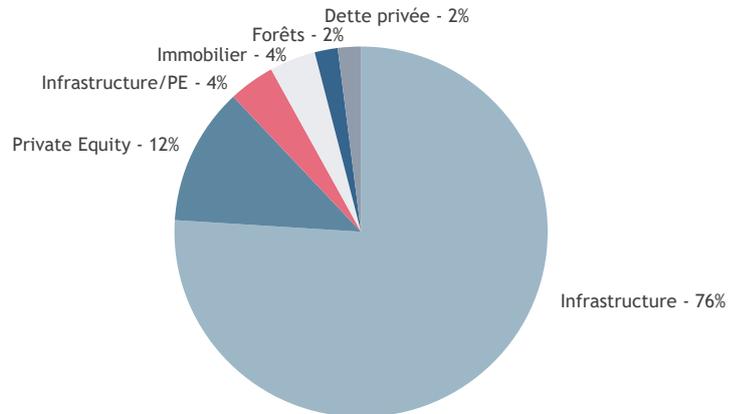


Sources: SGCIB, Bloomberg, Dealogic, Climate Bonds Initiative, European Commission, BIS, AEW

L'IMMOBILIER REPRÉSENTE SEULEMENT 4% DES FONDS VERTS NON COTÉS EN EUROPE

- Les investissements dans les fonds verts non cotés sont également en croissance, les volumes investis en Europe ayant augmenté de 3 milliards en 2008 à €57,6 milliards en 2018. Cependant, les fonds verts ne représentent qu'environ 10% de l'univers des fonds non cotés en Europe.
- L'immobilier représente actuellement seulement 4% des fonds verts non cotés en Europe. Le potentiel de croissance des fonds verts immobiliers demeure donc important.
- Plus de clarté étant nécessaire pour définir ce qu'est un fond immobilier vert, un label ISR immobilier, reposant sur une série de critères ESG et publié par le Ministère de l'Economie et des Finances français, sera bientôt créé en France.

Le Marché Européen des Fonds Verts non Cotés par Classe d'Actifs (en Nombre de Fonds)

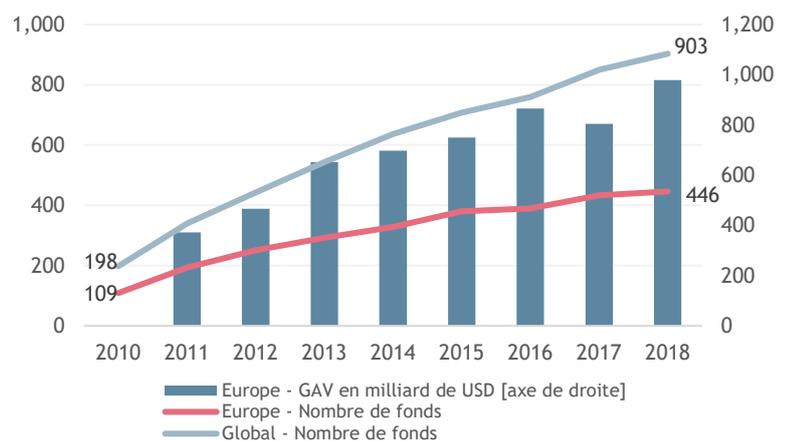


Source: Novethic, AEW

LE BENCHMARK EN ESG DE FONDS IMMOBILIERS GRESB S'EST GÉNÉRALISÉ

- GRESB s'est généralisé comme benchmark de fonds immobiliers sur les thématiques ESG: le nombre de fonds couverts a augmenté de 198 en 2010 à 903 en 2018.
- L'Europe est la région la mieux représentée dans GRESB avec 446 fonds immobiliers, représentant une GAV de USD 979 milliards.
- L'indice vert FTSE EPRA Nareit Developed Green récemment lancé permet d'intégrer les risques climatiques et démontre que les investisseurs n'ont pas besoin de sacrifier du rendement pour investir dans des immeubles certifiés verts et économes en énergie. En se fondant sur des données à l'échelle de l'immeuble, cet indice évite également le biais existant dans les analyses fondées sur l'auto-évaluation telles que GRESB.

Participants à l'Évaluation GRESB en Immobilier

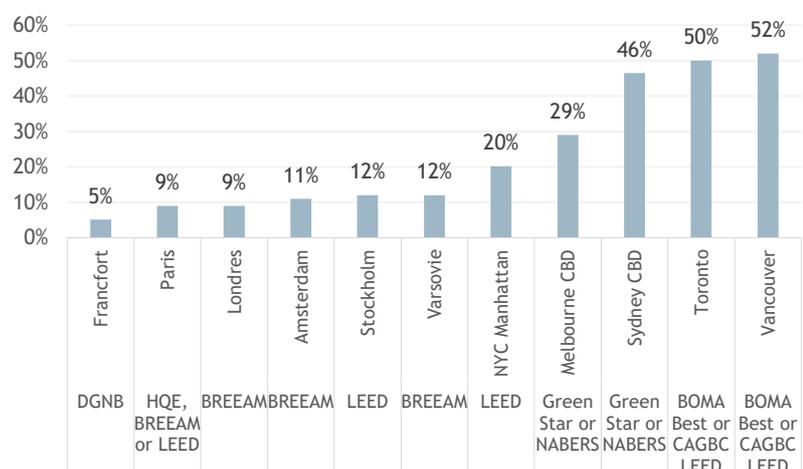


Sources: GRESB, FTSE Russell, AEW

LA PART D'IMMEUBLES CERTIFIÉS VERTS DANS LE PARC TOTAL VARIE ENTRE MARCHÉS DE BUREAUX

- Les villes européennes avec des centres ville historiques ont tendance à avoir une part plus faible d'immeubles de bureaux certifiés verts dans leur parc total. Le manque de cohérence entre les différents labels environnementaux limite toutefois la comparabilité.
- La part des immeubles certifiés verts a augmenté, ce qui reflète l'évolution des exigences des investisseurs institutionnels. Environ 9% du parc de bureaux à Paris est actuellement certifié, contre 0,1% fin 2007.
- Les immeubles de bureaux certifiés verts bénéficient de loyers émis (+1.4%) et de valeur locative de marché (+5.8%) plus élevés que les immeubles de bureaux haut de gamme non-verts, d'après des données sur le marché français. Le différentiel de loyer devrait augmenter car les grands utilisateurs exigent de plus en plus que leurs immeubles soient certifiés.

Part des Immeubles de Bureaux Certifiés Verts dans le Parc Total



Sources: CBRE, Université de Maastricht, MSCI, AEW

## À PROPOS D'AEW

AEW est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 65,4 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 Décembre 2018. AEW compte plus de 700 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Hong Kong. AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. AEW représente la plateforme d'asset management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 Décembre 2018, AEW gère en Europe 31,4 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats. AEW compte près de 400 collaborateurs répartis dans 9 bureaux en Europe et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de plus de 20 Mds€ en Europe.

## CONTACTS RECHERCHE & STRATÉGIE



**Hans Vrensen MRE, CFA**  
**HEAD OF RESEARCH & STRATEGY**  
 Tel +44 (0)20 7016 4753  
[hans.vrensen@eu.aew.com](mailto:hans.vrensen@eu.aew.com)



**Ken Baccam MSc**  
**DIRECTOR**  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 66  
[ken.baccam@eu.aew.com](mailto:ken.baccam@eu.aew.com)



**Irène Fossé MSc**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +33 (0)1 78 40 95 07  
[irene.fosse@eu.aew.com](mailto:irene.fosse@eu.aew.com)



**Dennis Schoenmaker PhD**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +44 (0)20 70 16 48 60  
[dennis.schoenmaker@eu.aew.com](mailto:dennis.schoenmaker@eu.aew.com)



**Guillaume Oliveira MSc**  
**ASSOCIATE**  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 60  
[guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com](mailto:guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com)



**Mina Kojuri MSc**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +44 (0)20 7016 4750  
[mina.kojuri@eu.aew.com](mailto:mina.kojuri@eu.aew.com)

## CONTACT RELATIONS INVESTISSEURS

### LONDRES

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

### PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANCE

### DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-40212 Düsseldorf | GERMANY

La présente publication a pour but de fournir des informations aidant les investisseurs à prendre leurs propres décisions d'investissement, et non de fournir des conseils en investissements à un quelconque investisseur en particulier. Les investissements discutés et les recommandations incluses dans les présentes peuvent ne pas convenir à tous les investisseurs : les lecteurs doivent juger par eux-mêmes de manière indépendante de l'adéquation desdits investissements et recommandations, à la lumière de leur, propres objectifs, expérience, jugement, situation fiscale et financière en matière d'investissements. La présente publication est constituée à partir de sources choisies que nous jugeons fiables, mais nous n'apportons aucune garantie d'exactitude et d'exhaustivité relativement aux, ou en rapport avec les informations présentées ici. Les opinions exprimées dans les présentes reflètent le jugement actuel de l'auteur ; elles ne reflètent pas forcément les opinions d'AEW ou d'une quelconque société filiale ou affiliée d'AEW et peuvent changer sans préavis. Bien qu'AEW fasse tous les efforts raisonnables pour inclure des informations à jour et exactes dans la présente publication, des erreurs ou des omissions se produisent parfois. AEW décline expressément toute responsabilité, contractuelle, civile, responsabilité sans faute ou autre, pour tout dommage direct, indirect, incident, consécutif, punitif ou particulier résultant de, ou lié d'une quelconque manière à l'usage qui est fait de la présente publication. Le présent rapport ne peut être copié, transmis, ou distribué à une quelconque autre partie sans l'accord express écrit d'AEW. AEW comprend AEW Capital Management L. P. en Amérique du nord et ses filiales détenues à 100 %, AEW Global Advisors (Europe) Ltd. et AEW Asia Pte. Ltd, ainsi que la société affiliée AEW Ciloger SA et ses filiales.