

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

Mars 2021

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.

AEW CILOGER (« **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 diligence raisonnable 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).

1. Politiques de recensement et de hiérarchisation des principales incidences négatives en matière de durabilité et les indicateurs y afférents

AEW suit une **politique d'investissement responsable** 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.

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 les directions compliance interne et celle du groupe. AEW s'assure lors de la sélection de ses principaux prestataires et par le contrôle en gestion que ces derniers respectent l'ensemble de ses engagements ESG.

En matière environnemental et social, une attention particulière est portée sur la réduction des consommations d'énergies non-renouvelables ainsi que sur la santé, la sécurité et le bien-être des locataires.

AEW est spécialisée dans l'investissement immobilier et la spécificité de ces actifs a été reconnue dans les normes techniques de 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 utilisation et à leurs impacts sur la **biodiversité**.

Toujours en cohérence avec les normes techniques, AEW s'engage a minima à suivre les indicateurs 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 ;
- 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 les investisseurs qui le souhaitent, leur politique ISR peut être prise en compte dans les mandats de gestion. 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.

2. Description des principales incidences négatives en matière de durabilité et des mesures prises à cet égard

Le tableau ci-dessous classe les principales incidences négatives auxquelles AEW porte attention :

Catégorie	Risque	Caractères				Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue
		Actuel	Emergent	Exogène	Endogène				
Risques physiques	Pollutions			X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	2 ans
	Climat	X	X	X	X	variable	faible à fort	30 ans	2 ans
Risques de transition	ICPE	X		X	X	continu	faible	10 ans	2 ans
	Energie	X			X	continu	fort	10 ans	2 ans
	CO2	X	X		X	continu	fort	10 ans	2 ans
	Biodiversité		X		X	continu	moyen	10 ans	2 ans
	Transports		X	X		continu	faible	10 ans	2 ans
	Bien être	X			X	continu	faible	10 ans	2 ans
	Santé	X			X	continu	faible	10 ans	2 ans
	Climat	X	X		X	continu	faible à fort	30 ans	2 ans
Risques de contentieux	Amiante	X				continu	moyen	10 ans	2 ans
	Plomb	X				ponctuel	moyen	10 ans	2 ans
	Bruit	X				continu	faible	10 ans	2 ans
	ICPE	X				ponctuel	faible	10 ans	2 ans
	Déchets	X	X			continu	faible	10 ans	2 ans
	Eau	X	X			continu	moyen	10 ans	2 ans
	Energie	X	X			continu	moyen	10 ans	2 ans
	CO2	X	X			continu	fort	10 ans	2 ans
	Biodiversité	X	X			continu	moyen	10 ans	2 ans
	Transports	X	X			continu	faible	10 ans	2 ans
	Bien être	X	X			continu	moyen	10 ans	2 ans
	Santé	X	X			continu	moyen	10 ans	2 ans
		Climat	X	X			continu	fort	30 ans

Toutes les études d'acquisition intègrent une dimension ESG et permettent d'évaluer les incidences négatives en matière de durabilité :

- En phase pré due diligence, une grille ESG est incorporée à la note d'investissement transmise aux investisseurs et permet d'identifier les incidences négatives sur 14 critères ESG¹ ;
- La grille ESG est précisée et finalisée en phase due diligence : un audit technique permet notamment d'approfondir certains aspects comme la conformité réglementaire et la sécurité. Pour certains actifs, s'ajoute à l'audit technique un audit environnemental et/ou un audit énergétique.
- Enfin, dans le cadre de produits spécifiques, la due diligence peut être complétée par un audit ESG plus poussé² et/ou un audit résilience au dérèglement climatique. Le cas échéant, un plan d'action ESG peut être défini, mis en œuvre et suivi par les équipes de gestion.

3. Politiques d'engagement

Les fonds d'investissement immobiliers (SCPI, OPCI, FIA immobiliers...) ne permettent pas l'exercice de droits de vote. Néanmoins, AEW peut entamer un dialogue avec les gestionnaires immobiliers pour les amener à améliorer leur empreinte environnementale (cf. ci-dessus).

S'agissant des poches financières des OPCI, elles sont exclusivement gérées par des délégataires financiers (tels que NIMI/DNCA & TOCQUEVILLE) dotées de politiques de vote et d'engagement.

4. Respect de codes et de normes reconnus

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 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 ;

¹ Energie, carbone, certification environnementale, pollution des sols et amiante pour l'Environnement ; transport, accessibilité, usage et bien-être pour le Social ; activités des locataires, conflit d'intérêt, satisfaction des locataires et bail vert pour la Gouvernance.

² L'audit ESG porte sur 9 indicateurs (Energie, CO2, Eau, Déchets, Biodiversité, Transports, Bien être, Santé, et Valeur d'usage) et permet d'évaluer 4 performances : actuelle de l'actif, intrinsèque, potentielle actuelle, et potentielle intrinsèque.

- **Circolab** qui a pour objectif le développement de l'économie circulaire dans le domaine de l'immobilier et de la construction ;
- **Ecore** (ESG Circle of Real Estate) pousse au développement d'un système de notation qui, lorsqu'il est communiqué aux parties (locataires, investisseurs etc...), permet de présenter les avancements en matière de neutralité Carbone et d'ESG des actifs immobiliers ainsi que des portefeuilles. Cela constitue la base d'un benchmark de référence servant de point de départ à l'optimisation et l'amélioration des pratiques et mesures d'appréciation des risques dans le cadre de l'évaluation de la trajectoire climatique du portefeuille.

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.

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).