

Synthèse SFDR

SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE

1. Résumé

Le fonds AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Les caractéristiques promues sont les suivantes :

- Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols
- Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »
- Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ».

Sa stratégie d'investissement consiste à investir dans des actifs compatibles avec les objectifs environnementaux du fonds dès l'acquisition ou à les rendre compatible en gestion. La totalité des actifs du fonds respecte ces objectifs environnementaux.

Ce fonds s'est fixé un objectif d'investissement durable, pour une proportion minimale de 10% en valeur des actifs du fonds, qui est :

- La réduction des consommations d'eau à travers l'installation d'équipements hydro-économiques

Les investissements durables du produit financier ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social.

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité, et ses investissements sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

Le contrôle des objectifs environnementaux est réalisé par la société de gestion AEW à travers le Fund Management, les équipes internes dédiés notamment les asset managers et la compliance et les équipes externes mandatées.

En fonction des étapes, acquisition ou gestion, AEW utilise des moyens différents et robustes pour s'assurer du respect de ces objectifs.

Les données environnementales et sociales proviennent de différentes sources internes et externes et font l'objet de contrôles de cohérence et de qualité.

Dans certains cas, certaines données des locataires ne peuvent pas être collectées ; elles sont alors estimées en utilisant des ratios.

AEW réalise un certain nombre de diligences raisonnables pour connaître les performances environnementales des immeubles et identifier des leviers d'amélioration.

Dans la mesure où le fonds investit directement dans des actifs immobiliers et les gère, la politique d'engagement s'applique aux parties prenantes des bâtiments, notamment Property Managers et locataires.

2. Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable

Le principe d'absence de préjudice significatif (DNSH) défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence du fonds en intégrant les indicateurs suivants dans l'analyse menée :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17)
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

Le fonds définit un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la gestion.

L'OPCI intègre les principes directeurs de l'OCDE, à l'intention des entreprises multinationales, et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme dans sa politique ESG, le bail type de ses locataires et dans le contrat de ses gestionnaires immobiliers (PM).

3. Objectif d'investissement durable du produit financier

Les objectifs d'investissement durable de ce produit financier sont :

- La réduction des consommations d'eau à travers l'installation d'équipements hydro-économiques

4. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement consiste à investir dans :

- des bâtiments avec un potentiel d'amélioration de la performance ESG élevé et un engagement d'améliorer cette performance ESG en l'amenant au-dessus d'une note seuil ou d'améliorer de 20 points la note ESG de la poche des actifs à potentiel d'amélioration élevé.
- des bâtiments performants avec une note ESG élevée, avec l'engagement de maintenir sa performance ESG en gestion.

Une attention particulière est portée aux bonnes pratiques en matière de gouvernance par l'intégration de clauses ESG dans les contrats des PM et le respect de notre politique ISR qui inclue la référence aux normes internationales de l'OCDE et des Nations Unies en matière de Droits de l'Homme.

5. Proportion d'investissements

La part minimum des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales est de 87%.

L'objectif est d'avoir au minimum 10% d'investissements durables sur la totalité des actifs du fonds.

6. Contrôle de l'objectif d'investissement durable

Le contrôle des objectifs du fonds en matière de durabilité est réalisé principalement par l'équipe de Fund management du fonds. Il s'assure directement et indirectement, à travers des managers fonctionnels et des spécialistes métiers, que l'ensemble des équipes internes travaillent avec pour objectif le respect des engagements pris et mettent en œuvre les plans d'action environnementaux et sociaux.

Les engagements ISR d'AEW se concrétisent aussi par des procédures pour chaque fonction de l'entreprise : la direction des fonds, de l'investissement, la gestion d'actif, la direction technique et les Property Managers.

Le contrôle du respect de ces procédures est assuré par :

- les Asset Managers pour les Property Managers extérieurs,
- les managers concernés pour les équipes internes,
- le gérant du fonds pour toutes les équipes internes,
- et en dernier lieu par la direction de la compliance

Le suivi des plans d'action ESG est réalisé trimestriellement par les Property Managers et un bureau d'études mandaté par AEW.

A cette occasion notamment, sont réalisés des contrôles spécifiques sur l'avancement des plans d'action environnementaux et sur les indicateurs de durabilité définis par le fonds. En cas d'écart, des plans d'action correctifs sont définis et mis en œuvre, lors des comités ESG périodiques.

Les reportings sont réalisés à travers une plateforme internet, et les actions déclarées comme réalisées, doivent faire l'objet d'un justificatif du déclarant qui est ensuite contrôlé par les équipes de gestion.

7. Méthodes

Les méthodes utilisées pour s'assurer de l'atteinte des objectifs environnementaux et sociaux du fonds sont :

- Réalisation des audits environnementaux phase 1 à l'acquisition pour évaluer la performance environnementale initiale et définir les plans d'action permettant de l'améliorer
- Réalisation d'audits ESG, définition des plans d'amélioration de la performance ESG et suivi de ces plans d'action
- Pilotage des travaux conforme aux objectifs environnementaux. Pendant le processus de construction ou rénovation, nous mettons en place des exigences strictes pour la protection des ressources naturelles et des abords du bâtiment de la pollution causée par les travaux et par le bruit. Le traitement des déchets est également un axe d'attention permanent via le recyclage et la réutilisation des matériaux visant à réduire les quantités de déchets éliminés en décharge.
- Tenue de Comités ISR périodiques avec les équipes internes et externes chargées du suivi
- Réalisation de reportings trimestriels sur la performance ESG

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).

8. Sources et traitement des données

Les données sont le plus souvent directement accessibles et proviennent :

- des vendeurs lors des acquisitions,
- des auditeurs spécialisées lors des acquisitions
- des systèmes de mesure d'énergie et d'eau mis en place
- des factures des fournisseurs d'énergie
- des locataires

La qualité des données est contrôlée en externe et en interne notamment en ce qui concerne les consommations énergétiques, à travers des contrôles de complétude, de cohérence, etc.

Toutes les données sont centralisées dans des logiciels de monitoring énergétique, de suivi de plan d'action ESG et de reporting.

Progressivement des systèmes de comptage des fluides ou de récupération des données des fournisseurs d'énergie sont mis en place.

9. Limites aux méthodes et aux données

Les seules limites aux données sont la disponibilité de celles des locataires, notamment leurs consommations énergétiques, qui dans certains cas ne nous sont pas transmises. Les consommations énergétiques des locataires peuvent être estimées si elles n'ont pas pu être récupérées.

Ces limites n'influent pas sur l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, car le taux d'incomplétude est très faible, et nous disposons de benchmarks robustes, internes et externes, à l'aide de nos prestataires spécialisés.

10. Diligence raisonnable

Les diligences raisonnables réalisées systématiquement à l'acquisition des actifs sont :

- audit technique
- audit environnemental phase 1
- audit ESG

Ces audits sont réalisés par des sociétés extérieures spécialisées.

Ces sociétés sont présélectionnées pour la qualité de leur travail, elles sont pilotées lors de leur mission, la qualité de leur travail final est systématiquement contrôlée par nos équipes. Tous les rapports font l'objet d'une vérification, avant de pouvoir être passés en rapports finaux.

Les consommations énergétiques sont calculées, mais elles sont également mesurées à l'aide de compteurs privatifs et compteurs abonnés certifiés des fournisseurs d'énergie. Lorsque des données privatives sont collectées auprès de nos locataires, nous leur demandons un justificatif de leurs consommations.

Toutes les données de consommations font systématiquement l'objet d'un contrôle de complétude et de cohérence.

11. Politiques d'engagement

Le fonds 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).

Les contrats des PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à l'atteinte des objectifs ESG des fonds. 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 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 1000m², la sensibilisation des locataires, la mise en œuvre de plans d'améliorations environnementaux et énergétiques.

S'agissant des locataires, des clauses ESG sont intégrées dans les baux types qu'AEW utilise. Pour les actifs tertiaires de plus de 1000m² des annexes environnementales sont proposées à la signature, avec la mise en place d'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.

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

- la limitation des nuisances pour les riverains
- la limitation des consommations d'eau et d'énergie
- la gestion des déchets

Le fonds est un FIA et ne permet pas l'exercice de droits de vote.

12. Réalisation de l'objectif d'investissement durable

Il n'existe pas d'indice de référence en matière d'équipements hydro-économiques.

Mais l'effort continuellement mis en œuvre pour réduire les consommations d'eau en utilisant :

- un audit ESG pour évaluer la performance initiale et les potentiels d'amélioration
- l'installation d'équipements performants en cours de gestion ou lors des rénovations
- une gouvernance adaptée à travers, notamment un comité ISR regroupant l'ensemble des équipes concernées, Fund Management, ISR, Asset Management, direction technique, compliance et risques
- des contrôles périodiques et des reportings appropriés

permettra d'atteindre l'objectif durable du fonds.