

Politique d'intégration du risque de durabilité - AEW

Mars 2021 - Mise à jour décembre 2022

Les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR ») comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

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).

L'objectif de cette politique est de décrire de quelle manière les risques en matière de durabilité - qu'ils soient importants ou susceptibles de l'être - sont intégrés dans les processus de prise de décision d'investissement d'**AEW** ce qui peut inclure les aspects de pure gestion ou organisationnels, ou de gestion des risques, de contrôle interne et/ou de gouvernance de ces mêmes processus.

La prise en considération des risques en matière de durabilité revêt dès lors plusieurs formes, avant ou après la décision d'investissement et qui sont davantage détaillés ci-après.

Les politiques mentionnées dans ce document sont disponibles sur les sites internet d'AEW et Natixis IM.

Table des matières

1. Prise en compte du risque de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement
 - 1.1. La politique ESG de Natixis Investment Managers
 - 1.2. L'intégration de l'ESG et le risque de durabilité au sein d'AEW
 - 1.3. Politiques d'exclusion
 - 1.4. Gouvernance ESG - AEW
2. Engagement au sein d'AEW
3. Prise en compte du risque en matière de durabilité dans le cadre de la politique de rémunération

1. Prise en compte du risque de durabilité dans le processus de prise de décision en matière d'investissement

1.1. La politique ESG de Natixis Investment Managers

AEW est une filiale de Natixis Investment Managers (ci-après "Natixis IM" ou "le Groupe"), la holding d'un ensemble divers d'entités de gestion et de distribution de placements spécialisés présentes dans le monde entier. Le Groupe a développé une approche d'investissement responsable adaptée à son modèle multi-affiliés et en ligne avec l'approche Active Thinking®¹.

Celle-ci repose sur différents piliers comme :

- l'intégration des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement ;
- la gestion ainsi que l'actionnariat actif ;
- des politiques d'exclusions.

La démarche d'investissement responsable du Groupe est détaillée dans la Politique ESG et le Rapport d'Investissement Responsable de Natixis Investment Managers, qui détaille les convictions, les standards et la gouvernance de l'implémentation des pratiques ESG au sein du Groupe.

Dans ce cadre, les Affiliés sont tenus d'intégrer les critères ESG dans leurs décisions d'investissement, d'être des gestionnaires actifs, d'adhérer aux normes locales et de partager les meilleures pratiques lorsque cela est possible. Compte tenu de la structure multi-affiliés, il appartient aux Affiliés de décider comment implémenter cette politique. Beaucoup d'entre eux possèdent leurs propres politiques d'investissement responsable, ainsi que des comités ou des conseils consultatifs dédiés aux questions ESG. Certains Affiliés se sont également dotés de politiques intégrant d'autres aspects des enjeux ESG, notamment l'engagement et le vote par procuration. Une partie des Affiliés rendent également compte des performances ESG par le biais de bulletins d'information et de points réguliers sur leurs fonds.

La politique d'AEW contient également des lignes directrices spécifiques à l'immobilier sur l'approche de Natixis Investment Managers en matière de risques climatiques.

De nombreux Affiliés utilisent des modèles internes pour évaluer l'impact des problématiques ESG. Ces modèles s'appuient sur des données provenant d'entreprises dont ils gèrent les actifs, d'institutions publiques et d'autres organisations extérieures. Les Affiliés s'appuient également sur des fournisseurs de données indépendants, tels que le Institutional Shareholder Services (ISS), MSCI et Sustainalytics, ou réalisent au cas par cas les évaluations des performances ESG réelles des actifs notamment immobiliers. Lorsqu'ils sont utilisés, ces modèles peuvent permettre aux Affiliés d'attribuer une note aux entreprises, ou aux actifs immobiliers et autres émetteurs. Cette note ESG peut ensuite être utilisée parallèlement aux données financières dans le cadre de l'analyse ou de la sélection des investissements.

1.2. L'intégration de l'ESG et le risque de durabilité au sein d'AEW

Les risques en matière de durabilité dans le secteur immobilier ont été identifiés à partir des connaissances scientifiques et techniques, ils sont revus régulièrement en fonction de l'évolution des connaissances. Ils ont fait l'objet d'un recensement et ont été classés et priorisés.

Ils sont de deux types :

- Les risques réglementaires tels que pollution de sols, termites, radioactivité, carrières, inondations, séismes...
- Les risques non réglementaires tels que émissions de gaz à effet de serre, dérèglement climatique, évolutions réglementaires...

¹ <https://www.im.natixis.com/fr/profil>

Les principaux risques en matière de durabilité identifiés par AEW peuvent se classer comme suit :

A/ Les risques physiques et de transitions

- Les risques physiques liés au changement climatique résultant des dommages causés aux actifs par les phénomènes climatiques. Ces risques dont l'occurrence est variable, l'intensité pouvant être faible à forte et dont l'horizon temporel est long sont revus tous les deux ans.

Les risques liés aux changements climatiques les plus significatifs pour les actifs immobiliers sont :

- o Les retraits et gonflements d'argiles
 - o Les îlots de chaleur urbains
 - o Les inondations
 - o La sécheresse
 - o Les tempêtes
 - o La subversion marine
 - o Les vagues de chaleurs
- Les risques de transitions liés au changement climatique sont liés aux évolutions réglementaires, à la perception des parties prenantes.
 - Les risques physiques liés à la pollution des sols de l'eau ou de l'air qui peuvent impacter un immeuble et provoquer des problèmes de santé et ou de confort pour ses occupants.

Ces risques dont l'occurrence est variable et l'intensité étant faible à moyenne sont revus tous les deux ans.

- Les risques de transitions liés à l'énergie et au CO2. Ces risques correspondent notamment à des évolutions réglementaires avec de nouvelles exigences qui pèseraient sur les bâtiments les plus énergivores et/ou les bâtiments les plus émissifs. On peut notamment citer de nouvelles taxes, des obligations de réduction des consommations/émissions, l'obligation de supprimer des équipements particulièrement impactants, l'interdiction d'utiliser certains équipements ou technologies. Tout cela aurait un impact direct sur la liquidité et la valeur des immeubles.

Ces risques dont l'occurrence est continue et l'intensité forte dans un horizon court à moyen terme sont revus tous les deux ans. AEW réalise une veille permanente sur l'ensemble de ces sujets afin d'adapter les cahiers des charges des analyses réalisées lors des acquisitions et d'adapter les plans d'action des immeubles en gestion.

- Les risques de transition liés à la biodiversité

L'érosion de la biodiversité a des effets sur les écosystèmes et accentue le risque d'occurrence des aléas climatiques ; même si de ce fait l'érosion de la biodiversité peut avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers, les potentiels effets négatifs de nos activités sur la biodiversité nous semblent plus significatifs. Cependant en termes de risques de transition la biodiversité peut impacter le rendement des actifs voire empêcher certains projets du fait de nouvelle réglementation notamment au sujet de l'artificialisation des sols. Cette réglementation pourrait, lorsqu'elle sera publiée, empêcher certaines constructions sur des espaces naturels agricoles ou forestiers, ou restreindre des extensions sur des terrains partiellement artificialisés. Elle aurait donc un impact direct sur la valeur de certains actifs. AEW est en veille et participe à des groupes de travail sur ce sujet avec les organisations professionnelles.

AEW inclut également la biodiversité dans ses priorités comme l'indique sa politique ISR qui prévoit d'évaluer et d'anticiper les éventuels risques à l'environnement naturel. Cet objectif se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Des stratégies biodiversité spécifiques ont été définies avec des objectifs précis sur plusieurs portefeuilles, et la biodiversité est une thématique qui est incluse dans notre grille d'évaluation ESG.

B/ Les risques de contentieux et réputationnels

- Les risques de contentieux liés au changement climatique ou aux impacts des émissions carbone résultant d'une potentielle action contre la Société de Gestion ou un Fonds par un tiers. Ce risque est à court terme et peut avoir un impact financier important.
- Les risques de non-conformité dans le cadre d'une réglementation applicable (amiante, pollution, efficacité énergétique...). Ce risque est à court terme et peut avoir un impact financier important.
- Les risques liés à des mises en cause en cas de risque de santé des parties prenantes et intervenants sur les chantiers et en exploitation.
- La prise en compte du risque en matière de durabilité s'articule à travers l'intégration des critères ESG dans la constitution et la gestion des fonds (FIA), mais également dans la gouvernance construite autour du sujet.
- Bien que les risques en matière de durabilité soient en général jugés pertinents pour les portefeuilles d'AEW, le degré d'intégration ESG au sein des décisions d'investissement varie selon l'ambition ESG d'un produit telle que décrite dans sa stratégie d'investissement.
- Les produits d'AEW faisant la promotion des caractéristiques ESG, ou (le cas échéant) ayant pour objectif l'investissement durable ont vocation à privilégier les investissements les plus performants d'un point de vue ESG ou ceux ayant un potentiel d'amélioration compatible avec la stratégie ESG du portefeuille afin de limiter l'incidence négative potentielle des risques en matière de durabilité sur le rendement du produit conformément à leurs documents réglementaires.

En phase d'acquisition, une évaluation des risques en matière de durabilité est réalisée et les conséquences financières de ces risques sont prises en compte à l'analyse de l'investissement.

- En phase de pré due diligence, les équipes de gestion renseigne une **grille ESG** comprenant les critères suivants :
 - 6 critères environnementaux : Energie, Eau, Carbone, Certification environnementale, Pollution de sols et Amiante
 - 4 critères sociaux : Transport, Accessibilité, Usage et Bien être
 - 4 critères de gouvernance : Activités des locataires, Conflit d'intérêts, Satisfaction des locataires et Bail vert
- Cette grille ESG est finalisée en phase de due diligence. Lors de cette phase, 5 audits peuvent être réalisés.
 - Un **audit technique** permet notamment d'approfondir certains aspects comme la conformité réglementaire et la sécurité.
 - Pour certains actifs, s'ajoutent à l'audit technique un audit environnemental et/ou un audit énergétique. L'**audit environnemental** suit les risques environnementaux tels que la pollution, le bruit, les risques naturels et technologiques ou les émissions atmosphériques (liste non exhaustive). L'**audit énergétique** indique comment réduire les consommations énergétiques de l'actif et ses émissions de gaz à effet de serre. Ces préconisations sont intégrées dans le plan d'amélioration de l'actif et dans les budgets prévisionnels à 10 ans.
 - Enfin, dans le cadre de produits spécifiques, la due diligence peut être complétée par un audit ESG plus poussé et/ou un audit résilience au dérèglement climatique. 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. L'**audit résilience au dérèglement climatique** est un audit qui permet d'évaluer l'impact des aléas climatiques prévisionnels sur un immeuble selon différents scénarios du GIEC (Groupe d'Expert Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat).
 - Selon la stratégie d'investissement du fonds ou du mandat, un **plan d'action ESG** peut être chiffré et défini, puis mis en œuvre et suivi par les équipes de gestion pour réduire les risques en matière de durabilité

1.3. Politiques d'exclusion

AEW n'a pas mis en place de politique d'exclusion propre à ce jour mais se conforme à la politique de Natixis et aux attentes de certains de ses clients institutionnels.

Ces exclusions peuvent s'appliquer à des secteurs entiers ou à des sociétés ou émetteurs individuels. Les fonds peuvent exclure, par exemple, les investissements dans le tabac, les mines de charbon thermique ou les armes controversées comme les mines terrestres ou les armes à sous-munitions.

Ces process d'exclusion participent entre autres à la prise en compte des risques en matière de durabilité.

1.4. Gouvernance ESG - AEW

AEW s'appuie sur la fonction ESG interne afin de définir et de mettre en œuvre la méthodologie relative aux analyses ESG concernant les process d'investissement. L'équipe ESG est composée de 5 personnes, elle intervient pour l'ensemble des entités du groupe AEW en Europe. Cette fonction vient en appui aux équipes de gestion d'AEW pour apporter une analyse ESG qualitative supplémentaire, en soutien aux prises de décisions d'investissements.

Au sein d'AEW, l'équipe ESG composée de 5 personnes a été créée afin de répondre aux différentes problématiques ESG et climat. Cette équipe a vocation entre autres à mettre en œuvre la politique socialement responsable d'AEW, à construire l'offre socialement responsable, à former les équipes à l'ESG et à intégrer les nouvelles réglementations sur la finance durable au sein d'AEW en coopération avec les autres services de la société.

Les sujets relatifs aux risques de durabilité font l'objet d'informations régulières auprès des dirigeants d'AEW et les points pour décision sont examinés par le Comité de Direction Générale d'AEW.

Les sujets relatifs à la finance durable sont également traités au sein d'un comité ISR trimestriel à vocation pan Européen réunissant les différentes sociétés de gestion de fonds d'AEW en Europe, présidé par Directeur Général d'AEW Europe SA et composé de représentants des principales fonctions : la recherche, la gestion d'actifs, le juridique, le fund management, les relations investisseurs.

Ce comité est en charge de la coordination de la politique ISR d'AEW, de s'assurer de son respect et de partager les bonnes pratiques en matière d'ESG. Ainsi, le sujet de l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus de décision d'investissement de ces fonds est abordé.

AEW applique les dispositions du règlement délégué (UE) 2021/1255 de la commission du 21 avril 2021 modifiant le règlement délégué (UE) no 231/2013 en ce qui concerne les risques en matière de durabilité et les facteurs de durabilité à prendre en compte par les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

Les dirigeants sont, en particulier, responsables de l'intégration des risques en matière de durabilité dans la politique d'investissement et les activités de gestion d'AEW. Ils bénéficient d'un reporting régulier notamment au travers du comité Conformité, Contrôle Interne et des Risques ainsi que dans le cadre du comité de Direction Générale d'AEW qui se tient à fréquence très régulière.

AEW établit, met en œuvre et maintient opérationnels des mécanismes de contrôle interne appropriés, conçus pour garantir le respect des décisions et des procédures, en matière de prise en compte et de gestion du risque de durabilité. La politique de gestion des risques comporte toutes les procédures nécessaires pour permettre au gestionnaire d'évaluer, pour chaque FIA qu'il gère, l'exposition de ce FIA, aux risques en matière de durabilité.

Afin AEW veille à ce que, lorsqu'il est procédé à la détection des types de conflits d'intérêts dont l'existence peut porter atteinte aux intérêts d'un FIA, que ceux-ci incluent les types de conflits d'intérêts qui peuvent découler de l'intégration des risques en matière de durabilité dans ses processus, systèmes et contrôles internes.

2. Engagement au sein d'AEW

- La démarche d'investissement responsable d'AEW s'inscrit dans le cadre de la politique d'investissement responsable du groupe Natixis IM.

A travers sa politique d'investissement responsable, AEW présente les engagements et pratiques en matière d'investissement environnemental, social et de gouvernance (ESG). Elle illustre les engagements pris par AEW pour promouvoir l'investissement responsable dans l'ensemble de ses activités, conformément à la réglementation française et internationale et à ses évolutions.

La philosophie d'investissement d'AEW définit les lignes directrices suivies en matière d'environnement, de social et de gouvernance (« ESG »).

AEW en tant que gestionnaire d'actifs immobiliers met en œuvre en gestion les plans d'action ESG qu'il a défini à l'acquisition.

Ces plans d'action sont intégrés dans les pratiques de gestion des équipes internes et externes, notamment des property managers par les responsables des fonds et/ ou l'équipe ISR.

Ces plans d'actions ESG peuvent donner lieu à des reportings spécifiques aux investisseurs sur l'utilisation des budgets prévisionnels, sur l'état d'avancement de la mise en œuvre des actions planifiées et le suivi d'indicateurs d'impact ESG pour s'assurer de la pertinence des plans d'action.

Des mises à jour des plans d'action ESG peuvent être proposées aux investisseurs au cas par cas en raison notamment d'évènements imprévus ou de résultats insuffisants. L'ensemble de ces actions vise à couvrir le risque de durabilité et à agir en anticipation.

Dans le cadre de la sélection des prestataires externes (en particulier des property managers), AEW prend en compte l'intégration de la dimension ESG dans la politique du prestataire.

- AEW délègue la gestion des poches financières des OPCI Grand Public à des sociétés de gestion dotées de politiques de vote et d'engagement.

Engagements pour la lutte contre le changement climatique

AEW s'engage également pour la lutte contre le changement climatique en s'appuyant par nature sur les politiques climatiques : AEW est signataire des PRI qui ont récemment intégré les recommandations de la TCFD (Task Force on Climate - related Financial Disclosures) dans le cadre des reportings et constituent un enjeu clefs au sein des affiliés.

De plus, depuis 2017, AEW a préparé des travaux et réalisé une étude sur les risques climat prévisionnels avec un spécialiste climat afin d'offrir à ses clients des solutions permettant d'intégrer les risques climatiques tels que le risque de transition et le risque physique dans la gestion de leurs investissements.

Dès 2020, AEW a réalisé une opération pilote sur des actifs pilotes pour évaluer leurs résiliences aux risques physiques du dérèglement climatique et les actions à mettre en place pour réduire leur vulnérabilité.

AEW a proposé aux investisseurs d'intégrer les risques climatiques dans la gestion de leurs portefeuilles en 2021, ce qui est dorénavant fait pour nos principaux portefeuilles.

Engagements en faveur de la biodiversité

AEW inclut la biodiversité dans ses priorités comme l'indique sa politique ISR qui prévoit d'évaluer et d'anticiper les éventuels risques à l'environnement naturel. Cet objectif se concrétise dans une démarche consistant à « Eviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité de notre activité. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

Des stratégies biodiversité spécifiques ont été définies avec des objectifs précis sur plusieurs portefeuilles, et la biodiversité est une thématique qui est incluse dans notre grille d'évaluation ESG.

3. Prise en compte du risque en matière de durabilité dans le cadre de la politique de rémunération

Suivant l'entrée en vigueur du Règlement (UE) 2019/2088, la politique de rémunération d'AEW a été revue pour renforcer la promotion d'une gestion des risques saine et effective en ce qui concerne les risques en matière de durabilité.

L'objectif de cette mise à jour a été de s'assurer que les pratiques de rémunération d'AEW n'encouragent pas la prise de risques excessive en matière de durabilité et sont liées à la performance ajustée aux risques.

Cette politique s'applique à tous les collaborateurs d'AEW qui ont depuis 2020 un objectif en lien avec la durabilité dans leurs objectifs annuels dont dépendra leur rémunération variable.

Ces objectifs varient selon les fonctions des collaborateurs et les portefeuilles sur lesquels ils interviennent. Ils concernent notamment mais pas exclusivement les équipes de gestion. Le respect de l'atteinte de ces objectifs est évalué par le manager qui détermine également en regard, le niveau de rémunération variable à attribuer.

En cas de concrétisation d'un risque majeur en matière de durabilité qui aurait une incidence négative significative et durable sur la valeur des portefeuilles sous gestion, il est ainsi possible de réduire, voire d'annuler les rémunérations variables attribuées.