

SYNTHESE SFDR

OPCI IMMO DIVERSIFICATION ISR

1. Résumé

Le fonds IMMO DIVERSIFICATION ISR promeut des caractéristiques environnementales et sociales. Les caractéristiques promues sont la réduction des consommations énergétiques, la réduction des risques environnementaux et l'amélioration de la performance ESG.

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.

Le contrôle des objectifs ESG est réalisé par la société de gestion AEW à travers le Fund Management, les Asset Managers, la direction de l'ISR et la compliance ainsi que 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 évaluer 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. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Les caractéristiques promues par le fonds consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances ESG seront améliorées en gestion, ou des actifs déjà performants.

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance qui figurent dans sa grille d'évaluation ESG. Cette grille ESG est utilisée pour évaluer la performance ESG de tous les actifs, elle intègre les thématiques suivantes : énergie, carbone, biodiversité, transport, bien-être, eau, déchets, etc. Elle est systématiquement utilisée lors de l'acquisition de nouveaux actifs.

Les objectifs poursuivis par le fonds sont les suivants :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1000m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- 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 ».

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 80%.

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Le contrôle des objectifs du fonds en matière environnementale et sociale est réalisé principalement par l'équipe de Fund Management de l'OPCI. 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 sociaux par rapport aux objectifs. 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 applicables aux caractéristiques environnementales et sociales

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

- Réalisation d'audits énergétiques et définition de plans d'actions pour les immeubles tertiaires de plus de 1000m², afin de réduire les consommations énergétiques des immeubles. Un suivi de ces plans d'action est réalisé périodiquement avec éventuellement des actions correctives.
- 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).

8. Sources et traitement des données

Les données sont le plus souvent directement accessibles et proviennent :

- des vendeurs lors des acquisitions,
- des auditeurs spécialisées
- des systèmes de mesure 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.

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.

Les consommations énergétiques des locataires peuvent être estimées si elles n'ont pas pu être récupérées.

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. Leurs consommations énergétiques peuvent alors être estimées si elles n'ont pas pu être récupérées.

10. Diligence raisonnable

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

- audit technique
- audit environnemental
- audit énergétique
- audit ESG

Ces audits sont réalisés par des bureaux d'études extérieurs spécialisés.

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. S'agissant des poches financières du fonds, elles sont exclusivement gérées par des délégués financiers régulés dotées de politiques de droit de vote.

12. Indice de référence désigné

Non applicable