



NICOLAS GROMAKOWSKI

## INVESTIR DE MANIÈRE RESPONSABLE DANS L'IMMOBILIER

Avec l'obtention du label ISR pour sa SC GF Pierre en janvier 2022, Generali fait de l'amélioration des performances environnementales de son parc immobilier une priorité.

Nicolas Gromakowski, gérant de la SC GF Pierre, revient sur l'intérêt de ce label pour les investisseurs.

### Pourquoi avoir souhaité labéliser la SC GF Pierre ?

Cette labellisation ISR s'inscrit dans la politique ESG du groupe Generali.

Nous pensons que ce mouvement est global et que le futur de notre industrie passera indéniablement par des investissements plus vertueux.

Cette politique fait partie de l'ADN de Generali. Depuis plusieurs années, nous émettons différents green bonds sur des thématiques et des stratégies ESG déclinées sur toutes les sociétés du groupe et toutes les classes d'actifs.

**Avec l'obtention du label ISR, GF Pierre s'inscrit dans cette dynamique.** D'autant que le portefeuille du fonds se prêtait à l'exercice. En effet, les investissements que nous réalisons à travers GF Pierre s'inscrivent résolument sur le long terme, nous ne faisons pas de trading à travers ce support. Nous cherchons à **créer de la valeur et souhaitons accompagner les locataires sur la durée.** Ceci s'inscrit parfaitement dans une démarche compatible avec les critères ESG.

### Concrètement qu'est-ce que cela veut dire ? Que représente le label ISR pour l'immobilier ?

Le processus de labélisation est long et sélectif. Nos équipes se sont mobilisées pendant plusieurs mois pour l'obtenir.

Contrairement à certaines idées reçues, obtenir ce label pour un fonds immobilier est extrêmement engageant.

Aujourd'hui, le référentiel ISR se décline autour de **6 piliers** :

1. Les **objectifs généraux en matière ESG** appliqués au fonds.
2. La **méthodologie d'analyse et de scoring** mise en place pour monitorer et calculer la performance ESG du produit.
3. La méthodologie de prise en compte des critères ESG dans la **construction du portefeuille et la vie des actifs** une fois ceux-ci acquis.
4. Le quatrième pilier concerne la politique d'**engagement ESG vis-à-vis des tiers** avec lesquels le fonds et la société de gestion collaborent. Dans l'immobilier, ces tiers sont d'une part les locataires mais aussi les différents fournisseurs d'actifs immobilier comme les entreprises de maintenance, de rénovation, ou encore les fournisseurs d'électricité, d'eau ou de chauffage, ...
5. Le cinquième pilier s'attache à la **transparence**. La société de gestion du fonds s'engage à communiquer de manière formelle et cadrée sur sa politique ESG, sur les indicateurs mis en place, les objectifs souhaités pour le fonds et son parcours dans le temps. Ce parcours s'inscrit sur une durée de 3 ans avec des points d'étapes annuels. Tous les ans, la société de gestion doit rédiger un rapport annuel ESG - mis à disposition sur son site internet - informant les investisseurs sur les différents points d'étapes (objectifs initiaux, objectifs réalisés, etc). C'est une obligation du label.
6. Enfin le sixième pilier, concerne les **instruments de mesure de la performance ESG**. Pour éviter le greenwashing, le label ISR nous oblige à communiquer de manière extrêmement claire sur les indicateurs de



Cette labélisation récompense notre forte implication et notre envie de proposer toujours plus de supports d'investissement vertueux.

performance mis en place mais aussi sur les benchmarks utilisés. Concernant ces derniers, nous ne pouvons pas faire comme bon nous semble et fort heureusement ! Nous devons utiliser des benchmarks provenant de sources fiables et parfaitement identifiées. Ils sont également audités dans le cadre de la procédure de certification du label ISR.

Bien évidemment, nous avons élaboré un **rapport annuel** qui paraîtra fin 2022 sur lequel nous ferons un point d'étape après un an de label.



Et enfin, nous avons fait **auditer**, par un cabinet indépendant, les différents KPIs que nous allons utiliser pour le fonds ainsi que les différents benchmarks que nous utilisons. Tous ont été validés sans possibilité de changement.

### Ces 6 piliers, qu'est-ce que cela veut dire pour le fonds GF Pierre ?

Cela veut dire que la politique ESG du groupe Generali et de Generali Real Estate a été déclinée dans les objectifs ESG généraux de la SC GF Pierre.

Nous avons mis en place une **politique de scoring des actifs immobiliers** nous permettant d'analyser en amont nos opportunités d'investissement suivant des critères à la fois qualitatifs et quantitatifs.

Nous avons également défini un **plan d'amélioration** des actifs immobiliers de GF Pierre, une fois ces derniers en portefeuille.

Un **plan triennal a été élaboré avec des initiatives identifiées et chiffrées que nous nous engageons à réaliser**. Cela concerne, par exemple, la réduction des consommations énergétiques, l'accessibilité de nos actifs aux personnes à mobilité réduite, ou encore la mise en place, autant que possible, de baux verts<sup>1</sup>.

De plus, nous avons mis en place **une charte avec nos différents fournisseurs**. Avec elle, nous souhaitons les encourager à respecter un certain code de conduite en termes de politique ESG (environnemental, éthique, social). La signature de cette charte est engageante et bon nombre d'entre eux l'ont accepté.

### Le fonds a adopté une approche Best in Progress, pouvez-vous nous en dire plus ?

Comme le fonds existe déjà, nous ne nous engageons pas sur un objectif final théorique, en termes de performance, mais **sur une amélioration continue sur des horizons de 3 ans**.

Nous partons du point de départ, validé avec l'auditeur. Durant les trois prochaines années, nous nous engageons à améliorer la performance du fonds jusqu'au niveau que nous avons déterminé. Si nous réussissons à parvenir à ce niveau cible, notre label ISR sera renouvelé pour 3 ans supplémentaires. Nous partirons alors sur de nouveaux objectifs à atteindre.

Il faut savoir que la majorité des fonds immobiliers ISR sont aujourd'hui labellisés ISR Best in Progress car leur patrimoine est existant.

Cette labélisation récompense notre forte implication et notre envie de proposer toujours plus de **supports d'investissements vertueux**. Comme vous l'aurez constaté, nous sommes très loin de la notion de greenwashing.

Nous sommes particulièrement ambitieux sur la SC GF Pierre même si nous sommes conscients que l'obtention de ce label ISR ne représente que la première étape d'un long processus.

<sup>1</sup> Les baux verts sont signés avec les locataires. Les deux contreparties s'engagent à chercher des solutions afin de réduire les consommations énergétiques en termes d'eau, de chauffage, etc.