



ESG Insight

Septembre 2020

Approche de l'engagement dans Immobilier Suisse Indirect

Chez Swiss Finance & Property Funds AG, l'équipe en charge d'Immobilier Suisse Indirect s'occupe depuis longtemps déjà de savoir comment collecter et évaluer les critères ESG* puis les intégrer dans le processus de placement.

*ESG: Environmental, Social et Governance

L'univers de placement d'Immobilier Suisse Indirect se caractérise par un nombre croissant d'investisseurs cotés et non cotés qui placent leur argent dans des fonds et des sociétés ainsi que dans des fondations de placement. Nombreux sont ceux qui se distinguent par la structure légère de leur entreprise pour pouvoir survivre dans ce marché très compétitif. C'est pourquoi leurs rapports se limitent aux chiffres relatifs aux rendements, satisfaisant ainsi toujours moins aux exigences des investisseurs institutionnels. Cela nécessite un changement de paradigme qui ne saurait être réalisé à la même vitesse par tous les investisseurs dans cet univers de placement très fragmenté. C'est pourquoi nous cherchons, dans le sens d'un « engagement », à dialoguer avec ceux d'entre eux qui ne publient pas encore de rapport ESG. À cette occasion, nous pouvons leur donner des idées pour offrir plus de transparence et les motiver à intégrer les critères ESG dans leurs processus de placement. Nous sommes persuadés que notre approche se traduira par une hausse de leur rentabilité et une amélioration de leur bilan écologique.



Swiss Finance & Property Group

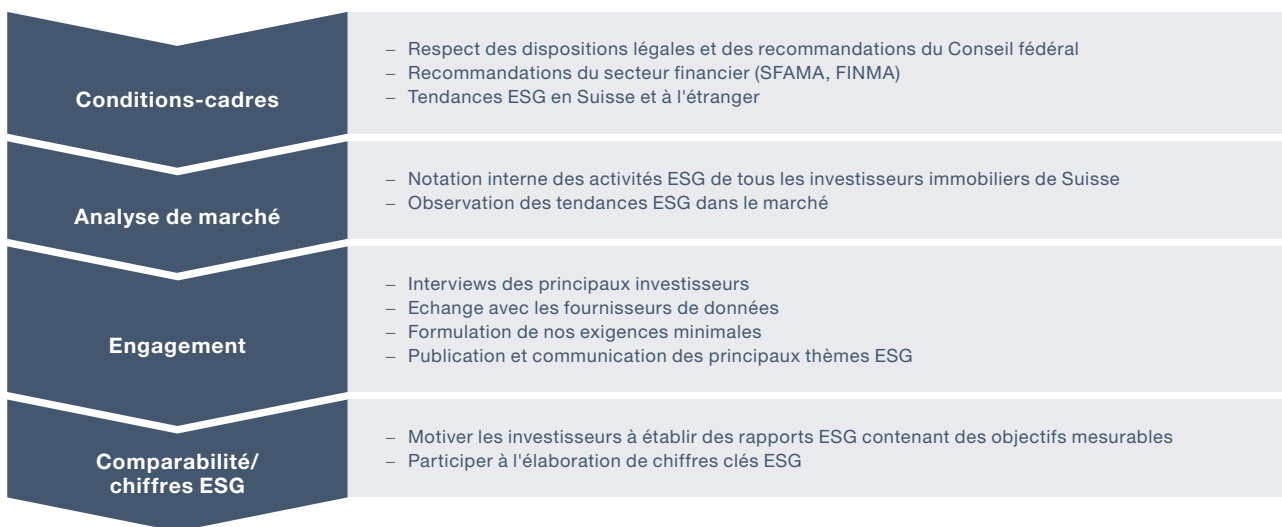
Pour optimiser ses propres chiffres en la matière, encore faut-il les connaître, peu importe que cette amélioration soit de nature économique ou écologique. Les investisseurs en tirent deux avantages. En effet, d’une part ils abaissent leurs coûts et d’autre part, ils consomment moins de ressources naturelles, ce qui améliore la réputation de leurs placements.

Nous avons consacré beaucoup de temps à la question de savoir si nous devons attribuer des notes ESG individuelles à chaque investisseur. Nous nous sommes donc demandé quels étaient les chiffres pertinents et comment exiger un calcul uniformisé de tous ces investisseurs, ce qui pourrait être intéressant notamment pour les investisseurs institutionnels. En poursuivant notre réflexion sur des notions telles que biodiversité et inclusion, nous sommes arrivés à la conclusion qu’une sélection clairement définie de ratios représenterait une contrainte pour les investisseurs, susceptibles de provoquer des mouvements contraires sur le marché. Nous plaçons pour un approfondissement des réflexions au sujet des critères ESG et de la définition d’objectifs mesurables. À notre avis, il relève de la responsabilité des investisseurs de se fixer des

objectifs en matière d’ESG et de faire rapport des progrès dans leur stratégie. Des objectifs ESG individuels empêchent, voire rendent impossible, de comparer les investisseurs. Cependant, il existe aujourd’hui des dispositions légales qui satisfont à des exigences élevées en termes d’ESG. Dès lors, après avoir passé l’ensemble des investisseurs au crible des informations publiques disponibles au sujet des ESG, nous avons engagé pour la première fois, à l’hiver 2019-2020, un dialogue avec un grand nombre d’investisseurs. Nous affinons ce dialogue, ce qui nous permet d’approfondir certaines questions lors d’une deuxième ronde. Celle-ci se focalisera sur la formulation d’objectifs et l’horizon temporel. A moyen terme, nous avons toutefois l’intention d’exclure de notre univers de placement, les investisseurs qui ne prendrons pas les critères ESG au sérieux. Avec notre approche fondée sur l’engagement, nous procédons à des échanges avec des spécialistes des ESG et tentons de rendre accessible à notre segment de placements les dernières informations que nous trouvons souvent lors de nos recherches à l’international. Pour ce faire, nous sommes régulièrement en dialogue avec les différentes parties prenantes, donnant ainsi des impulsions mesurables.

Utilisation des critères ESG par Immobilier Suisse Indirect

Un processus qui se répète régulièrement



Disclaimer

Ce matériel ne peut être reproduit ou copié, en tout ou en partie à quelque fin que ce soit, sans le consentement écrit préalable de la société Swiss Finance & Property Group AG. Swiss Finance & Property Group AG n’assume aucune garantie explicite ou implicite quant au fait que les informations et les données publiées sont correctes, complètes, précises et actuelles. Ce document ne constitue ni une sollicitation ni une offre d’achat ou de vente d’un titre ou d’un instrument et ne doit pas être interprété comme un conseil d’investissement ou tout autre type d’aide à la décision ou des conseils sur les questions juridiques, fiscales ou autres questions.