

# STRATEGIE E SOSTENIBILITÀ

NEWSLETTER

N° 2

Redazione conclusa  
in data 11/03/2019



## APRIAMOCI AL MONDO, PER PRENDERNE CURA...

**Questo è il messaggio che accompagnava i nostri auguri per il 2019.**

Mentre gli studenti europei, spinti dall'esempio di Greta Thunberg, scendono in campo per il clima, il nuovo Presidente brasiliano annuncia nuove priorità e rinuncia ad accogliere la COP 25 nel 2019, "a causa di tagli di bilancio".

E mentre i "gilets jaunes", a seguito dell'annunciato aumento delle accise sui carburanti, si mobilitano in difesa del loro potere di acquisto, l'Affaire du Siècle, l'iniziativa giudiziaria di 4 ONG contro lo Stato francese per il mancato rispetto degli impegni sul clima, raccoglie la cifra record di 2 milioni di firme!

Il mondo è diviso fra la speranza di trarre vantaggio da un'economia in pieno sviluppo, con consumi in crescita, e la necessità di salvare il pianeta e di tutelare le risorse naturali. E se questa contrapposizione non fosse davvero inevitabile? Se performance ecologica ed economica fossero entrambe riconducibili a uno stesso fenomeno di causa/effetto?

In quanto Asset Manager responsabili, siamo convinti assertori del ruolo della finanza nella transizione ecologica ed energetica e nella lotta contro il riscaldamento climatico. Favorire lo sviluppo sostenibile è nell'interesse di tutti, sia da un punto di vista etico che da un punto di vista finanziario. Oggi, non c'è più bisogno di dimostrare l'impatto nel tempo di una gestione responsabile e sostenibile sulle performance di un portafoglio. Da più di 10 anni, il Gruppo si impegna non solo a sviluppare specifiche competenze in materia di investimento responsabile, ma anche a diffondere le sue convinzioni. Con le nostre pubblicazioni, le nostre iniziative, desideriamo condividere il nostro impegno.

Vogliamo iniziare l'anno con un segnale forte ed invitare i nostri clienti ad essere al nostro fianco in una strategia solidale: abbiamo quindi deciso di trasformare i nostri tradizionali regali di fine anno in doni destinati ad ONLUS e a progetti ambientali. Ad esempio, il 18 febbraio, il Gruppo La Française ha consegnato un assegno di € 11.935 a SOS SAHEL, ha donato € 7.098 a Green Cross France & Territoires e ha contribuito alla piantumazione di 5.200 alberi con Reforest'Action. Una scelta che vuole avere un vero impatto ambientale e sociale.

Le nostre iniziative per il 2019 non si fermano qui! Siamo sempre molto attivi in vari gruppi di lavoro e progetti collaborativi. Sul mercato immobiliare, La Française ha fornito il suo contributo all'elaborazione di un marchio ISR, nell'ambito di un gruppo di lavoro creato dall'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier). Questo marchio, ISR Immobilier, dovrebbe essere presto riconosciuto da un decreto di Stato francese. Oggi, l'AFG (Association Française de la Gestion financière) ci affida la responsabilità e la presidenza di un gruppo di lavoro sul rilevamento dell'impatto CO2 dei portafogli delle società di gestione.

In questo inizio d'anno, siamo inoltre orgogliosi di annunciarvi l'assegnazione della certificazione ISR a tre dei nostri fondi.

Infine, possiamo già rivelarvi che La Française si è impegnata a sponsorizzare l'appuntamento annuale dei PRI (Principles for Responsible Investment), organizzato quest'anno a Parigi, in settembre. Un evento che offrirà inoltre l'occasione per un nuovo appuntamento "Mix" dedicato al tema dell'Impact Investing.

Infine La Française ha ancora molti progetti per il 2019, per essere al vostro fianco... in maniera sostenibile!

Piantare 5.200 alberi  
significa assorbire 780  
tonnellate di CO<sub>2</sub>,  
produrre 1.733 anni di  
ossigeno e finanziare  
743 giorni di lavoro



**LA FRANÇAISE**  
investing together





## INTERVISTA A PHILIPPE CHARLEZ\*

In occasione dell'ultima riunione del Club Zero Carbon, che riunisce gli investitori del nostro fondo Carbon Impact Global, abbiamo avuto il piacere di ospitare Philippe Charlez, esperto in energia dell'Istituto Sapiens, autore di interventi che non lasciano mai indifferenti sui legami fra crescita, energia e clima. Abbiamo approfittato della sua partecipazione per porgli una serie di domande. In questa pagina, troverete una sintesi dell'intervista.

**La COP 24, svoltasi in dicembre scorso Katowice, è considerata un fallimento. 3 anni dopo l'entusiasmo della COP 21, la situazione sembra essere in stallo.**

**Perché tanti dubbi e difficoltà?**

Più che di COP 24, parlerei di "Flop 24", nella misura in cui nulla è stato deciso. Direi addirittura che stiamo facendo dei passi indietro, visto che il Brasile ha deciso di non organizzare la COP 25 nel 2019. Questo regresso è dovuto soprattutto a due motivi. Innanzitutto, la COP 21 può essere paragonata ad un contratto quadro senza schemi attuativi. Un catalogo di buone intenzioni, senza programmi precisi. Il secondo grosso problema è l'opposizione esistente fra paesi ricchi e paesi poveri. La grande domanda di transizione energetica proviene dai paesi poveri, che consumano la maggior parte del carbone e il 60% del petrolio mondiale, mentre le risorse finanziarie sono concentrate nei paesi ricchi. I paesi ricchi sono pronti ad investire per i paesi poveri? Ne dubito e si tratta incontestabilmente di uno dei principali punti di attrito.

**La transizione energetica non è solo una transizione elettrica. Quali altri settori le sembrano essenziali per ridurre le emissioni di gas a effetto serra?**

Effettivamente, quando parliamo di transizione energetica, pensiamo alla transizione verso le rinnovabili, mentre ci sono vari altri assi essenziali. Citerei in primo luogo i trasporti, dove il 92% dell'energia consumata proviene dal petrolio. Citerei in seguito il settore dell'edilizia abitativa, grande consumatore di energia. La riqualificazione del patrimonio edilizio e la soppressione dei "colabrodi energetici" rappresentano un potenziale enorme in termini di riduzione dei consumi di energia.

**In maggio si svolgeranno le elezioni europee. Quali sono, secondo lei, le grandi sfide energetiche di questo scrutinio?**

Dietro le sfide energetiche, direi che il nazionalismo è una delle grandi sfide delle prossime elezioni europee. La transizione energetica si sviluppa lungo tre grandi assi: la sicurezza energetica, l'ambiente, ma anche una parte sostanzialmente economica. Fra questi 3 grandi assi, il nazionalismo si interesserà all'aspetto economico e alla sicurezza energetica, a spese del clima. Il nazionalismo può essere quindi considerato come il grande nemico della transizione energetica. Secondo me, più il risultato delle elezioni sarà favorevole al nazionalismo, maggiori saranno gli ostacoli alla transizione energetica in Europa.



Guardate il video  
dell'intervista

"L'ospite di  
La Française"

\* Philippe Charlez è esperto in energia dell'istituto Sapiens. Il titolo del suo ultimo libro è "Croissance, énergie, climat, comment déplacer la quadrature du siècle ?".

# VERSO UNA TASSONOMIA "VERDE" DELLA COMMISSIONE EUROPEA

La Commissione Europea lavora attualmente ad una tassonomia "verde" che punta a facilitare gli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi climatici del Vecchio Continente, facilitare la transizione verso un'economia "low carbon" e creare un modello di sviluppo sostenibile. Al fine di rispettare i suoi obiettivi energetici e climatici per il 2030, all'Unione Europea mancano tuttavia ulteriori investimenti per circa 150 - 177 miliardi di euro all'anno.

In questa prospettiva, il settore finanziario è chiamato a svolgere un ruolo decisivo, canalizzando i propri flussi verso attività compatibili con lo scenario climatico degli Accordi di Parigi. Ma non esiste a tutt'oggi nessun accordo che definisca cosa sia un'attività "compatibile" e questo frena la concentrazione massiccia di capitali verso tali attività. Una tassonomia dell'UE consentirebbe di colmare questa lacuna, fornendo informazioni chiare e trasparenti sulla sostenibilità ambientale agli investitori, alle istituzioni finanziarie, alle aziende e agli emittenti, consentendo quindi di assumere decisioni in cognizione di causa. Una simile tassonomia servirebbe a definire precise attività economiche, e quindi dei prodotti, senza limitarsi ai settori.

## Attività sostenibili sul lungo termine

La definizione "di attività sostenibile sul lungo termine" è stata formulata dal gruppo di esperti sulla finanza sostenibile (HLEG) formato dalla Commissione Europea, nelle proprie conclusioni pubblicate in marzo 2018. Tale definizione si basa su 4 condizioni:

- Contribuire in maniera sostanziale ad almeno uno dei seguenti sei obiettivi ambientali:
  - 1 - La lotta contro il cambiamento climatico
  - 2 - L'adattamento al cambiamento climatico
  - 3 - L'utilizzazione sostenibile e la tutela delle risorse idriche e delle risorse marine
  - 4 - La transizione verso un'economia circolare, la prevenzione dei rifiuti e il riciclaggio
  - 5 - La lotta contro l'inquinamento (prevenzione e controllo)
  - 6 - La protezione degli ecosistemi sani
- Non creare impatti negativi significativi sugli altri obiettivi
- Conformarsi a Standard Sociali Minimi
- Conformarsi a criteri di selezione tecnici (TSC)

## La tassonomia

La tassonomia che la Commissione Europea intende istituire dovrà riflettere le tecnologie esistenti e le politiche in essere e dovrà pertanto essere aggiornata regolarmente.

Non costituisce uno standard di riferimento, né un elenco obbligatorio in cui investire. Anche se comprenderà solo attività definite come verdi, essa non implicherà che le attività escluse debbano sistematicamente essere considerate come "brune" (dannose per l'ambiente). Fra le attività non incluse in elenco, alcune possono infatti contribuire positivamente ma marginalmente all'ambiente, altre essere neutre e altre, infine, essere realmente "brune".

Infine, la tassonomia includerà attività di settori con un impatto negativo sull'ambiente, nella misura in cui queste riducono sostanzialmente i loro influssi negativi. L'obiettivo della tassonomia è di favorire la transizione verso modalità di produzione e consumo più verdi, e non solo in attività già riconosciute come sostenibili: pertanto è ragionevole includervi settori che devono migliorare le proprie pratiche.

Una prima versione di tale tassonomia verrà pubblicata in luglio 2019 e si limiterà ad essere un elenco di attività. Gli investitori potranno utilizzarla per valutare la quota del loro portafoglio e/o dei loro investimenti futuri in linea con la tassonomia verde, e altri settori potranno utilizzarla per creare marchi e certificazioni. Siamo solo all'inizio ma una cosa è certa: la tassonomia UE servirà da base a molti nuovi strumenti, ancora tutti da inventare.



Una classificazione per orientare gli investimenti



# Tendenze **AMBIENTALI, SOCIALI** e di **GOVERNANCE (ESG)**

## NEL SETTORE DEL REAL ESTATE

Il comparto del real estate ha adottato da molti anni un atteggiamento proattivo sulle questioni di sviluppo sostenibile e ha globalmente migliorato le sue performance in termini di sostenibilità, in particolare sulle problematiche relative alle emissioni di CO2 e di gestione energetica.

È arrivato tuttavia il momento di guardare al di là delle questioni relative al clima e all'energia. L'arrivo degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (OSS) delle Nazioni Unite e le grandi tendenze mondiali obbligano il settore a considerare con un'ottica diversa il suo approccio alla sostenibilità.

La pressione degli investitori, la riduzione dei rischi e il miglioramento della reputazione, associati ad un contesto regolamentare più severo e al bisogno di programmi di riduzione dei costi, continueranno ad influenzare le prassi CSR del settore, ma accanto a quelli esistenti emergono nuovi temi ESG che, a nostro avviso, richiederanno modelli di rating più inclusivi, flessibili e correlati agli OSS. Fra questi temi emergenti, ne abbiamo individuati alcuni che ci sembrano essenziali e che sono sistematicamente inclusi nel nostro modello di valutazione:

### AMBIENTE

■ **Certificazioni e norme:** al di là dei sistemi di valutazione ambientale degli edifici messi a punto in tutto il mondo (ne esisterebbero oltre 600, dal BREAM al LEED, all'HQE in Francia) appaiono altri tipi di certificazione che soddisfano nuove esigenze. È il caso ad esempio della norma e della certificazione WELL, strettamente legate alla salute e al benessere. Allo stesso modo, il nuovo fenomeno del community rating appare come un'ulteriore opzione e riguarda non solo gli edifici ma anche gli spazi pubblici come le piazze, i parchi e le vie.

■ **Domanda di energia e cambiamento climatico:** con una durata di vita media compresa fra 50 e 100 anni, gli edifici di nuova costruzione proiettano le emissioni di CO2 su periodi molto lunghi. L'urbanizzazione a livello mondiale cresce a ritmi considerevoli: in Cina, ad esempio, i consumi di energia degli edifici potrebbero crescere del 40% nel corso dei prossimi 15 anni. Secondo il World Green Building Council, per cercare di rispettare l'obiettivo di +2° C, dovremo essere molto più ambiziosi e puntare a costruire, entro il 2050, edifici a zero emissioni.

■ **Utilizzazione dell'acqua e gestione dei rifiuti:** il Rapporto mondiale delle Nazioni Unite sulla valorizzazione delle risorse idriche ha rivelato che, nel 2030, la domanda mondiale di acqua dolce supererà del 40% l'offerta. Il cambiamento climatico, la crescita demografica e le abitudini provocheranno carenze idriche sempre più frequenti, sia in contesto urbano che rurale. Le grandi città sono realmente a rischio di crisi idrica, in particolare Tokyo e Londra, per quanto possa sembrare sorprendente. In assenza di nuove risorse, è necessario lavorare su una migliore gestione dell'acqua: le acque reflue provenienti dalla raccolta delle acque pluviali, dalle torri di raffreddamento e dalle docce e WC potrebbero essere raccolte e trattate. Il problema dei rifiuti è altrettanto cruciale e vengono esercitate pressioni normative sempre più forti per vietare in particolare lo smaltimento dei rifiuti edili e di demolizione e migliorare il riciclaggio.

### SOCIETÀ

■ **Salute e benessere degli occupanti:** per essere competitivi rispetto ad edifici tecnologicamente all'avanguardia, è essenziale soddisfare non solo le esigenze degli occupanti, ma anche quelle dei datori di lavoro. Le aziende che operano in settori con carenza di manodopera qualificata possono attrarre i talenti anche grazie a luoghi di lavoro ispiranti.

■ **Urbanistica e resilienza:** negli ultimi anni, con il cambiamento climatico, il numero di fenomeni meteorologici estremi è considerevolmente aumentato e continuerà a crescere. Ciò implica una attenzione prioritaria a un fattore come la resilienza nelle fasi di progettazione e costruzione degli edifici. Le città devono prepararsi meglio ad affrontare tali rischi e diventare più resilienti in tutti gli aspetti del paesaggio urbano: fisicamente, economicamente e socialmente.

Su un mercato residenziale sempre più concorrenziale, assistiamo a una vera "corsa agli

armamenti” per offrire più comfort e servizi. Le palestre sofisticate e gli accessi ai rooftop sono sempre più frequenti, i complessi residenziali dispongono ora di sale cinematografiche, di giardini comuni e di accesso a spazi di coworking.

## GOVERNANCE

■ **Gestione:** è necessario ridefinire le regole del real estate, per includervi i servizi e le infrastrutture. Gli utilizzatori esigono anche una maggiore flessibilità, per poter rispondere alle esigenze in continua evoluzione dei settori residenziale e commerciale. Una serie di novità che necessita di una più sofisticata gestione degli asset e di investimenti più massicci.

■ **Innovazione e tecnologia:** la disruption tecnologica è un fenomeno assolutamente non trascurabile, anche se è meno presente nel mondo del real estate, rispetto ad altri settori. La gestione della propria immagine nei social network è per esempio essenziale. L’adattabilità e la reattività di fronte al nuovo equilibrio mondiale devono far parte dell’arsenale ESG di ogni azienda.

In conclusione, ci sembra che un approccio tradizionale alle questioni ESG - incentrato essenzialmente sull’energia e i problemi connessi legati al cambiamento climatico - non sarà sufficiente per comprendere e analizzare le performance future delle società di real estate e le attese in materia di immobiliare sostenibile. Gli investitori e gli analisti del settore immobiliare devono allargare i propri orizzonti ed elaborare metriche ESG che tengano conto di tutte le nuove sfide.

*Il white paper integrale prodotto da La Française Forum Securities (LFFS) e Global Property Research (GPR) è [consultabile online](#).*



**LA FRANÇAISE**  
investing together

128, bd Raspail 75006 Parigi – Francia  
Tel. +33 (0)1 44 56 10 00  
Fax +33 (0)1 44 56 11 00  
480 871 490 RCS PARIS

[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

**Periodico pubblicato da La Française,**  
“Société anonyme” con consiglio di gestione  
e consiglio di sorveglianza, con capitale  
di € 78.836.320 - RCS: 480.871.490

**Direttore responsabile:**

Pierre Schoeffler

**Hanno partecipato a questo numero**

Perrine Dutronc - Claudine Prêtre - Andy  
White, consulente senior La Française  
Forum Securities

**Redattore capo:** Claudine Prêtre

**Progetto grafico:** Wanda Le Sauze