



LE *BROWN DISCOUNTING* ENTRAÎNE UNE PERTE DE VALEUR SIGNIFICATIVE POUR LES ACTIFS IMMOBILIERS COMMERCIAUX DES FONDS DE PENSION FRANÇAIS PRÉSENTANT UN RISQUE CLIMATIQUE ET POUR LA SANTÉ DES OCCUPANTS

Les actifs de 46% des fonds de pension en France auraient perdu 21 à 30% de valeur de marché au cours des douze derniers mois en raison de la décote brune, également appelée *brown discounting*

Paris, le 13 avril 2022 - Plus de deux tiers (64 %) des fonds de pension français s'attendent à voir leurs actifs immobiliers commerciaux présentant de bonnes performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) générer de meilleurs rendements ou une 'valeur verte' sur les cinq années à venir. En revanche, les actifs immobiliers présentant de piètres performances ESG, eux, subiront une perte de valeur de marché significative due au « *brown discounting* » : c'est ce que prédit Deepki, la société leader en matière d'ESG grâce à la data intelligence, qui a interrogé 250 gestionnaires de fonds de pension au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Espagne et en Italie, avec des actifs sous gestion atteignant un total de 402 milliards €.

Le Rapport Deepki sur les fonds de pension européens consacré à l'intégration des questions d'ESG dans l'investissement immobilier commercial étudie en détail les tendances en matière d'allocation d'actifs immobiliers commerciaux, la valeur des performances ESG et les mesures prises pour améliorer ces performances.



Ce rapport met en lumière l'impact significatif du *brown discounting* sur les actifs immobiliers commerciaux présentant de faibles performances ESG et un risque de maintenance différée susceptible de nécessiter une injection de capitaux supplémentaires pour leur rénovation. Sur les douze derniers mois, 46 % des fonds de pension français ont en effet indiqué qu'ils avaient constaté une perte de valeur de marché de 21 à 30 % en raison de cette décote brune, et 22 % ont noté une dépréciation de 11 à 20 %. Environ 22 % d'entre eux ont vu s'opérer une dévalorisation



radicale de 31 à 40 %, reflétant l'importance croissante accordée au risque et à la résilience climatiques, aux émissions carbone et à la santé des occupants.

Presque la moitié des fonds de pension français pense que l'impact du *brown discounting* s'intensifiera de manière conséquente sur les trois années à venir. Quelque 36 % d'entre eux prévoient d'ores et déjà une hausse de 31 à 40 % de l'impact négatif sur leurs actifs, tandis que 32 % s'attendent à le voir s'accroître de 21 à 30 %, avec pour résultat une sérieuse dépréciation des actifs peu performants.

Deepki est la seule entreprise au monde qui offre des solutions ESG complètes alliant une plateforme SaaS collaborative et des services d'accompagnement et de conseil pour aider les investisseurs, les propriétaires et les gestionnaires de biens immobiliers commerciaux à améliorer la performance ESG de leurs actifs immobiliers et, ce faisant, à en accroître la valeur.

La plateforme SaaS évolutive de Deepki permet aux clients de collecter des données environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), d'accéder à une vue d'ensemble de la performance ESG de leur portefeuille, d'établir des trajectoires, d'évaluer leur performance et de transmettre des rapports aux principales parties prenantes, facilitant ainsi leur transition vers le zéro carbone. La plateforme bénéficie de l'appui d'experts en carbone et en ESG qui accompagnent les clients dans la collecte et l'analyse des données et dans la définition et le déploiement de leur stratégie ESG.

Concernant le rapport publié, Emmanuel Blanchet, directeur des opérations et co-fondateur de Deepki, explique :

« La valeur des actifs immobiliers commerciaux français présentant une faible performance ESG est gravement impactée par le *brown discounting*, et d'après notre étude, cette dévalorisation devrait s'intensifier avec les années. En conséquence, on observe une hausse rapide de la demande vis-à-vis de notre solution, reflétant la volonté croissante des propriétaires et des gestionnaires de s'attaquer au défi du zéro carbone dans le but de protéger leurs actifs. »



Mesures clés pour améliorer sa performance ESG

Deepki offre des solutions ESG complètes alliant une plateforme SaaS collaborative et des services d'accompagnement et de conseil. Cette plateforme recense les mesures clés que les propriétaires d'actifs doivent prendre s'ils veulent améliorer leur performance ESG pour faire face au *brown discounting* :

- La trajectoire menant à la gestion de la performance ESG débute par la collecte de données. La plateforme Deepki de data intelligence, *Deepki Ready*, bénéficie de l'appui d'une équipe d'experts ESG qui aide les clients à consolider les indicateurs ESG correspondant à l'ensemble de leurs actifs.
- Les données collectées permettent de réaliser une analyse de performance à l'échelle du portefeuille entier et de chaque actif.
- On évalue l'écart entre la position actuelle des actifs et la position où ils devraient se trouver et on identifie la stratégie requise pour y parvenir. On peut dégager une probabilité d'atteinte des objectifs zéro carbone grâce à des trajectoires carbone prédictives.
- Toutes les parties sont tenues informées de la progression du plan d'action ESG via un reporting en temps réel concernant la progression vis-à-vis des objectifs ESG et le respect des engagements et des réglementations complexes.
- Les parties prenantes doivent comprendre quelles mesures elles doivent prendre pour atteindre les objectifs convenus pour l'ensemble de l'organisation et pour leur parc immobilier - actif par actif.
- Le fait d'établir une trajectoire claire contribue à augmenter la valeur des actifs en bénéficiant d'un contrôle intégral sur ses engagements ESG et réglementaires. Collecter et comprendre les données permet d'acquérir une visibilité complète sur la trajectoire et la progression de l'organisation et de garantir l'atteinte des objectifs fixés.
- Améliorer la performance ESG aide les organisations à réduire leur consommation d'énergie et les coûts associés.
- Communiquer ces succès vous aide à bâtir et à améliorer la réputation de votre entreprise auprès des investisseurs, des parties prenantes et des clients.
- Avoir un impact positif sur la société et contribuer à sauver la planète.



Pour plus d'informations sur les solutions complètes de Deepki, rendez-vous sur www.deepki.com

Notes de la rédaction

Étude menée par Pureprofile auprès de 250 gestionnaires de fonds de pension au Royaume-Uni, en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie (50 personnes interrogées par marché) en février 2022.

À propos de Deepki

Fondée en 2014, Deepki a développé une solution SaaS utilisant la data intelligence pour accompagner les acteurs de l'immobilier dans leur transition zéro carbone. La solution est basée sur l'exploitation des données de ses clients pour améliorer la performance ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de leur patrimoine et maximiser la valeur de leurs actifs. La société opère dans plus de 38 pays, compte plus de 150 collaborateurs répartis dans ses bureaux basés à Paris, Londres, Berlin, Milan et Madrid. Deepki œuvre auprès de clients tels que Generali Real Estate, Allianz Real Estate, SwissLife Asset Managers ou encore le gouvernement français pour les aider à rendre leur patrimoine immobilier plus vertueux à grande échelle.

Pour de plus amples informations, contactez :

Clare Anderson

E-mail : clare@andersoncommsconsultancy.com

Tél. port. : +44 (0) 7958 665 883