

Rapport ESG 2023

Suisse Romande
Property Fund

Table des matières

Introduction	3
Notre ambition	4
Notre approche	5
Nos actions en 2023	6
Notation	7
Les indices environnementaux selon l'AMAS	9
Perspectives	10
Notation par immeuble	11



ISIN CH0258245064
Symbole SIX SRPF

Introduction

L'« ESG » (Environnement, Social, Gouvernance) est devenu incontournable, la durabilité est une vraie opportunité. Nous en sommes convaincus et nous y sommes engagés. Notre politique de durabilité répond à la fois aux enjeux climatiques auxquels nous sommes tous confrontés, mais également à l'attente de nos investisseurs en termes de transparence et de gestion des risques.

JSS Real Estate Management (« JSSREM ») en tant que Direction de fonds reste à l'écoute du marché et de ses évolutions concernant l'intégration des critères ESG dans la gestion courante du portefeuille de Suisse Romande Property Fund (« SRPF »).

Pour maintenir l'objectif ambitieux de réduction de 55% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2040, JSSREM a déjà défini dès 2021 deux axes majeurs :

1. Poursuivre activement son programme de rénovation énergétique des immeubles.
2. Collaborer avec des partenaires privilégiant des solutions innovantes dans le domaine de la production et du suivi énergétique.

Notre objectif vise l'amélioration continue du profil de durabilité du fonds SRPF afin d'assurer un avenir pérenne pour les bâtiments.

C'est avec passion et fierté que toute l'équipe JSSREM et ses partenaires ont conçu les orientations ESG de SRPF et le présent rapport. Nous espérons sincèrement que les lecteurs le parcourront avec tout autant de satisfaction.

Isabelle Nesme

Responsable Fund Management
JSS Real Estate Management SA

Notre ambition

JSSREM entend participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique. Pour atteindre cet objectif, l'adoption de stratégies et de comportements ESG adéquats sont une nécessité. Ainsi chacune des composan-

tes de l'ESG (Environnement – Social – Gouvernance) est systématiquement considérée dans notre approche. En ligne avec l'Agenda 2030 des Nations Unies, JSSREM a établi les principes directeurs suivants :



Prise en compte des facteurs ESG dans tous les processus décisionnels



Évaluations et notations indépendantes du profil ESG par Wüest Partner



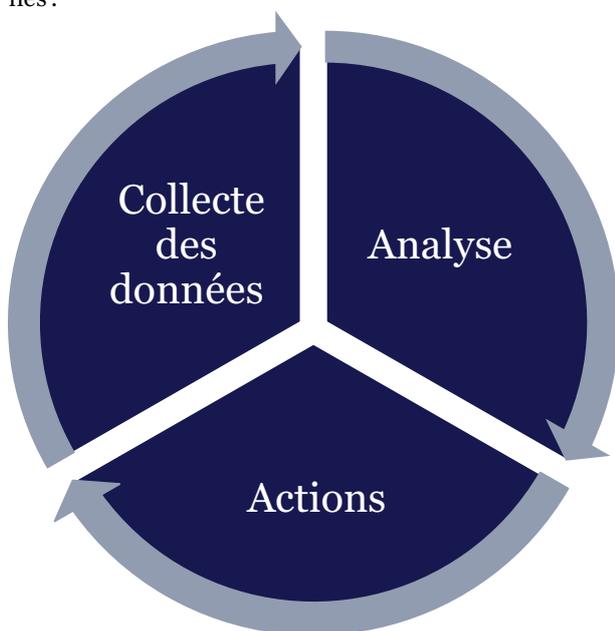
Volonté d'amélioration continue du profil ESG



Engagement de l'équipe JSSREM

Notre approche

Notre approche ESG repose sur trois piliers étroitement liés :



La première étape a été amorcée dès 2020 avec l'examen complet des immeubles du parc immobilier sous l'angle énergétique, mené en partenariat avec un bureau d'ingénieurs externe.

Dans le prolongement de cet audit, un plan d'actions, bâtiment par bâtiment, élément par élément, a été élaboré. Une trajectoire ESG a ainsi été définie avec comme principal objectif, la réduction des émissions de CO₂. Ces actions portent sur des investissements (« CAPEX »), mais aussi sur la prise en compte et l'application de principes plus généraux tels que l'utilisation de produits

d'entretien écologiques, une meilleure communication avec les locataires ou encore une sélection de partenaires partageant les mêmes valeurs, etc.

La période de collecte systématique des données de consommation a été définie sur la période courant du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante correspondant à la saison de « chauffe » usuelle.

En parallèle, les régies ont été sensibilisées sur la nécessité de cette collecte ainsi que sur l'analyse qui en découle. Des procédures strictes ont été mises en place pour assurer le relevé et le contrôle de ces données.

L'installation de compteurs « intelligents » finalisée en juin 2024 assure le relevé des consommations énergétiques et optimise les dépenses énergétiques des bâtiments.

A la fin de chaque cycle, les consommations sont analysées pour (i) suivre l'évolution des consommations en rapport avec les investissements CAPEX réalisés, (ii) s'assurer qu'il n'y ait pas de dépenses injustifiées, synonymes de défaillance technique à corriger, (iii) nous aider à prioriser les rénovations et gros entretiens à planifier. Les actions à entreprendre sont ensuite inscrites dans le plan d'investissement CAPEX de l'année suivante.

L'ensemble des collaborateurs de JSSREM est également sensibilisé à l'importance de l'intégration des critères ESG dans la gestion globale du portefeuille. Des discussions sous la forme de brainstormings et des formations ad-hoc sont organisées en interne.

Nos actions en 2023

Mesures

Panneaux photovoltaïques

La société Romande Energie a été retenue pour l'équipement photovoltaïque de SRPF via un contracting. La première installation d'une capacité de 173 kWc sur l'immeuble ARCenter a été mise en service en 2023. Les locataires seront les premiers bénéficiaires de cette installation, grâce au tarif préférentiel négocié. Huit autres bâtiments seront équipés de panneaux photovoltaïques d'ici à 2025.

Contrat de performance énergétique et collecte fiable des données

La première phase d'installation de compteurs intelligents (collecte instantanée des données, fiabilisation des données et rapidité de traitement) par la société E-nno s'est achevée en 2023 avec l'équipement de seize bâtiments. L'équipement de la totalité des bâtiments sera effectif fin juin 2024.

Chauffage à distance

Quatre contrats pour un raccordement au chauffage à distance ont été signés pour les immeubles de Fribourg. Une attente de raccordement a également été installée dans l'immeuble ARCenter. Le raccordement est prévu dans quelques années étant donnée les installations de chauffage récentes de l'immeuble.

Rénovations structure

Lors de la mise en conformité de l'immeuble de Gruyères 56 (FR), une rénovation complète de la toiture intégrant une isolation supplémentaire a été réalisée, ainsi que l'isolation de la dalle du sous-sol. Les consommations d'énergie de cet immeuble sont donc optimisées et le confort des usagers amélioré.

Des travaux similaires d'isolation des sous-sols et de rénovation de toiture sont prévus sur d'autres immeubles du parc immobilier, et s'inscrivent dans le cadre de la stratégie d'investissement CAPEX du Fonds.

Rénovations des appartements

En 2023, six immeubles ont bénéficié de rénovations améliorant ainsi la qualité de vie des locataires. De nouveaux systèmes et des solutions plus écologiques ont été installés dans les cuisines et les salles de bains afin de réduire la consommation d'eau et d'énergie (toilettes à faible débit et pommeaux de douche à haut rendement énergétique, etc.). Conformément au plan d'investissements CAPEX, plusieurs bâtiments feront l'objet de telles rénovations à court et moyen terme.

Une surface de bureau vacante de l'immeuble Tunnel 13-14 (VD) a été convertie en cinq logements. Cette conversion de surfaces commerciales en unités résidentielles s'inscrit dans notre engagement social envers la population en quête de logement.

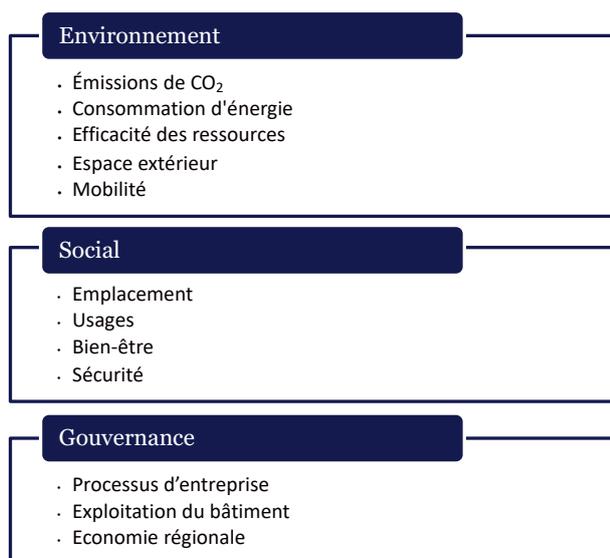
Sensibilisation des locataires

Un guide ludique des bonnes pratiques incluant également un chapitre « santé & bien-être » a été élaboré par nos soins à l'attention de nos locataires. Cette brochure a pour but de sensibiliser les usagers notamment sur les économies qu'ils peuvent réaliser par des petits gestes au quotidien en faveur de l'environnement. Cette brochure fait partie des documents reçus par tous nos nouveaux locataires.

Notation (Wüest Partner)

La grande majorité des mesures lancées en 2023 sera finalisée en 2024. Dès lors, la notation ESG globale de SRPF ne fait pas l'objet de changements majeurs en 2023. **Une mise à jour complète des données sera donc présentée en 2024.**

En tant qu'expert indépendant, Wüest Partner analyse et rend compte annuellement des progrès réalisés selon les critères ci-dessous :



Wüest Partner a attribué une note ESG (environnement, social et gouvernance) à chacun des immeubles du parc immobilier de Suisse Romande Property Fund. Cette note est également accompagnée de propositions d'actions permettant ainsi d'améliorer les notations.

Présentation

Le parc immobilier comprend au 31 décembre 2023, 12 immeubles à usage d'habitation, 12 immeubles à usage mixte, 9 immeubles à usage commercial. Veuillez noter que deux immeubles ont été vendus au 15 décembre 2023 : Arsenaux 9 (FR) et Grand-Saint-Jean 2 (VD). Les données analysées par Wüest Partner ont été recueillies auprès de JSSREM et des régies immobilières.

Méthodologie

La note ESG attribuée se situe entre 1 et 5 (5 étant la plus élevée). 78 critères au total sont analysés couvrant ainsi les dimensions Environnement, Social et Gouvernance. Il est à souligner que trois quarts de ces critères sont notés sur la base de relevés quantitatifs. Les nombreux modèles, et les collectes de données réalisées par Wüest Partner permettent une notation objective et comparable d'un immeuble à l'autre.

La notation ESG de Wüest Partner est reconnue par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), principal système d'évaluation international pour mesurer la performance de durabilité dans le secteur immobilier. En effet, certains critères du rating ESG contribuent au score de certification des bâtiments du GRESB.

« Sans changement majeur au niveau des immeubles, le rating n'a pas fait l'objet de mise à jour significative au niveau de la note globale. Certains critères ont été améliorés ponctuellement, comme les émissions de CO₂, mais sans impacter la note moyenne finale de la notation. La partie Gouvernance reste quant à elle inchangée au niveau des critères et des réponses apportées par la Direction de fonds. »

Wüest Partner SA

Les résultats de la notation ESG de SRPF

	2023	2022
E	2,8	2,8
S	3,6	3,6
G	3,7	3,7
Total	3,27	3,27

La note globale ESG pour les immeubles de SRPF s'élevait à 3,27 en 2023. Ces résultats restent en ligne avec la moyenne du secteur. Les notations par bâtiment varient entre 2,73 et 3,81. Les actions de JSSREM portent donc leurs fruits.

A titre de comparaison, sur environ 1'000 bâtiments étudiés par Wüest Partner (à travers la Suisse, principalement résidentiels et à usage mixte), la moyenne de ce portefeuille de référence est de 3,5 en 2023.

Environnement Ø 2,8/5,0

La note du critère environnemental est de 2,8 en 2023. Cette note est le résultat des investissements CAPEX à caractère énergétique mis en œuvre par JSSREM.

Il est aussi important de souligner que **les émissions de CO₂** des bâtiments de SRPF sont calculées à l'aide des **consommations réelles** (mesures in situ), générant ainsi des données plus précises.

Bien que la partie environnementale ait reçu la note la plus basse des 3 critères ESG, le résultat des émissions de CO₂ est en ligne avec les courbes de réductions globales d'émission du parc immobilier ce qui laisse présager d'importantes améliorations pour l'avenir.

Ø Social 3,6/5,0

La partie sociale obtient une bonne note, alors même qu'une partie des points de mesure ne dépend pas directement du propriétaire, tels que la localisation, l'accès aux transports publics et les nuisances sonores. Cependant, des actions peuvent encore être menées pour améliorer le confort des usagers.

Avec une note moyenne de 3,6, le parc immobilier se situe au-dessus de la moyenne du parc immobilier de référence (3,4/5,0).

Gouvernance Ø 3,7/5,0

La note de gouvernance est en ligne avec le parc immobilier de référence (3,8).

Note Wüest Partner ESG – Top 10

#	Emplacement	Adresse	Note ESG	Environnement	Social
54	Vernier	Ch. Mouille-Galand 3/Route de Peney 20	3,86	4,0	3,7
51	Vernier	Ch. Mouille-Galand 5/Route de Peney 20	3,81	3,8	3,7
35	Satigny	Route d'Aire-la-Ville 225-229	3,70	3,5	3,9
55	Vernier	Route de Montfleury 1-3	3,67	3,4	3,9
14	Vevey	Rue des Bosquet 14-15	3,61	3,7	3,4
50	Fribourg	Rue Saint Pierre 6	3,28	2,5	3,8
31	Fribourg*	Route des Arsenaux 9*	3,26	2,7	3,6
48	Clarens	Rue du Lac 54	3,24	2,7	3,4
49	Nyon	Chemin de la Redoute 14-22	3,24	2,7	3,4
46	Fribourg	Rue du Varis 20	3,22	2,8	3,2

Source : Wüest Partner, 2023

* vendu le 15 décembre 2023

Les indices environnementaux selon l'AMAS

JSSREM est membre de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Pour répondre aux exigences d'auto-régulation libre de l'AMAS, le fonds SRPF a été évalué selon la circulaire N°04/2022 relative aux indices environnementaux pour les fonds immobiliers.

Les quatre indices environnementaux selon AMAS sont les suivants :

- **Le taux de couverture** ; qui définit pour quelle part de l'ensemble des biens immobiliers du portefeuille les données relatives à la consommation d'énergie ont été collectées.
- **Le mix énergétique** ; qui représente les différents agents énergétiques du portefeuille dans les catégories « fossiles » et « non fossiles ».
- **La consommation d'énergie et l'intensité énergétique** ; qui représentent la consommation d'énergie sur la surface déterminante définie par le taux de couverture.
- **Les émissions de gaz à effet de serre et l'intensité des émissions de gaz à effet de serre¹** ; qui représentent l'émission de gaz à effet de serre (sous équivalence de CO₂) sur la surface déterminante définie par le taux de couverture.

	2023	2022
Consommation d'énergie (kWh/an)	11'455'793	10'899'501
Emissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq./an)	2'135'204	2'541'661
Intensité énergétique (kWh/m ² /an)	129,7	123,4
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg CO ₂ -eq/m ² /an)	24,2	30,4
Consommation d'eau m ³ /m ²	0,78	1,71
Mix énergétique Fossile/Non fossile	86%/14%	85%/15%
Panneaux photovoltaïques :		
m ² total	802	–
kWh prod/an	–	–
Surface Référence Energétique (ERA) :		
m ²	88'305	88'325
taux de couverture	97%	83,3%
Minergie/HPE (% Valeur de marché totale)	33%	31%

Source : JSSREM/Wüest Climate

La collecte des données a été menée entre le 1^{er} juillet 2022 et le 30 juin 2023 afin de tenir compte des contraintes techniques et des consommations relatives à la « saison de chauffe » 2022–2023.

L'installation de compteurs intelligents, qui est finalisée en juin 2024, permettra d'améliorer encore la fiabilité de la collecte des données dans le futur.

¹) Scope 1 et 2

Perspectives

Notre objectif est d'intensifier les améliorations sur les critères environnementaux et sociaux, et de maintenir également un niveau d'exigence élevé en matière de gouvernance.

Les actions « Environnement » se poursuivront en 2024 avec notamment :

- Remplacement de chaudière pour l'immeuble Tunnel 13–14 (VD);
- Remplacement de vitrines pour trois arcades commerciales : Chêne-Bougeries 17–19 (GE) et Pictet-de-Rochemont 29 (GE);
- Finalisation de l'installation de compteurs de collectes de données dans le but d'optimisation énergétique;
- Rénovation complète de la toiture de Philosophes 7 (GE) avec installation de panneaux thermiques et photovoltaïques;
- Les dernières toitures du programme « photovoltaïque » seront équipées entre 2024 et 2025.

Du côté des aspects « Sociaux »,

- Mise à jour annuelle du sondage auprès de nos locataires afin de comparer l'évolution des résultats au cours du temps;
- Une attention particulière est accordée à la mobilité douce notamment sur les projets de transformation / surélévation;
- L'installation de bornes de recharges électriques sur nos bâtiments est en cours de concrétisation;
- Modernisation des appartements au gré des rotations de locataires.

Notation par immeuble

Vue	Emplacement	Propriété	Année de construction	Note ESG ¹	Consommation finale d'énergie ² [kWh/m ²]	Émissions de GES ² [kg de CO ₂ e/m ²]
	Chêne-Bougeries	Chêne-Bougeries 17	1905	2,92	147,00	36,50
	Chêne-Bougeries	Chêne-Bougeries 19	1905	2,95	147,00	36,50
	Genève	Bourg-de-Four 33	1919	3,15	–	–
	Genève	Philosophes 7	1996	3,11	158,00	27,90
	Genève	Rothschild 21	1903	2,96	149,00	36,20
	Genève	Théodore-Weber 9	1970	2,92	160,00	39,50
	Genève	Lyon 71	1970	3,10	141,00	24,50
	La Plaine/Dardagny	Challex 4–6	2018	2,89	168,00	41,10
	Meyrin	Mandement 17	1975	2,94	196,00	47,00
	Satigny	Aire-la-Ville 225–229	2019	3,70	73,00	0,00
	Versoix	Théodore-Vernes 12–14	1950	3,03	158,00	38,90
	Genève	Pictet-de-Rochemont 29	1919	3,01	129,00	23,00
	Vernier	Aïre 162, 164, 166	1960	3,03	136,00	33,70
	Vernier	Mouille-Galand 5/Route de Peney 20	2020	3,81	36,00	5,80
	Vernier	Mouille-Galand 3/Route de Peney 20	2020	3,86	36,00	5,80
	Vernier	Montfleury 1–3	2012	3,67	81,00	7,80
	Clarens	Lac 54	1890	3,24	115,00	20,70
	Lausanne*	Grand Saint-Jean 2*	1959	2,99	175,00	41,20

¹) Période 1.07.2021–30.06.2022

²) Période 1.07.2022–30.06.2023

* vendu le 15 décembre 2023

Notation par immeuble

Vue	Emplacement	Propriété	Année de construction	Note ESG ¹	Consommation finale d'énergie ² [kWh/m ²]	Émissions de GES ² [kg de CO ₂ e/m ²]
	Lausanne	Tunnel 13–14	1920	3,04	157,00	28,50
	Lausanne	Renens 55–57/Av. Morges 92	1947	2,92	141,00	25,20
	Lonay	Mouettes	1987	2,94	–	–
	Lonay	Mouettes 1 (lot 8)	1987	2,89	–	–
	Montreux	Réchon 7	1895	2,92	180,00	31,50
	Nyon	Redoute 14–22	1983	3,24	173,00	32,00
	Prangins	Aérodrome 73–75	1954	3,06	–	–
	Renens	Préfaully 28–30	1970	2,95	121,00	29,00
	Vevey	Bosquets 14–15	1890	3,61	73,00	0,00
	Bulle	Gruyères 56	1850	3,07	112,00	0,00
	Bulle	Agges 1/Rte des Granges	1850	2,79	276,00	68,20
	Fribourg	Romont 3	1960	3,06	127,00	21,50
	Fribourg*	Arsenaux 9/Rue du Simplon 13*	1979	3,26	113,00	28,20
	Fribourg	Varis 20	1732	3,22	128,00	22,80
	Fribourg	Saint-Pierre 6	1960	3,28	243,00	31,80
	Delémont	Moulins 28	1900	2,90	212,00	49,40
	Porrentruy	Tilleuls 31–33	1955	3,10	137,00	32,20

¹) Période 1.07.2021–30.06.2022

²) Période 1.07.2022–30.06.2023

* vendu le 15 décembre 2023

Clause de non-responsabilité

Le présent document est un support marketing. Cette brochure a été préparée par JSS Real Estate Management SA à titre informatif uniquement. Elle contient des informations et des données sélectionnées (« les Informations ») et ne prétend pas être complète.

Les mentions contenues dans le présent document ne constituent ni une offre ni une invitation à acheter des parts du Fonds. Tous les détails sont fournis à des fins de marketing et d'information uniquement et ne doivent pas être interprétés à tort comme des conseils en investissement. Ces informations ont été préparées par JSS Real Estate Management SA avec le plus grand soin et en son âme et conscience. Les informations proviennent de sources considérées comme fiables. JSS Real Estate Management SA ne garantit en aucune façon le contenu ou l'exhaustivité des informations et décline toute responsabilité en cas de pertes résultant de l'usage qui pourrait être fait des informations. Les informations et opinions contenues dans le présent document reflètent le point de vue de JSS Real Estate Management SA au moment de sa préparation et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Étant donné que les informations contenues dans la présente publication proviennent partiellement de sources tierces, leur exactitude, leur exhaustivité ou leur justesse ne peuvent être garanties. Les informations fournies ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent pas une offre ou une invitation à conclure une transaction financière. Sauf indication contraire, tous les indicateurs n'ont pas été vérifiés.

Source des indicateurs de performance : JSS Real Estate Management SA, Bloomberg ; Banque J. Safra Sarasin SA ; rapports financiers annuels ou semestriels JSS Real Estate Management. Les performances ont été calculées sur la base des valeurs nettes d'inventaire (VNI). Lors du calcul, tous les frais imputés au fonds ont été inclus pour obtenir les performances nettes. Les performances indiquées ne tiennent pas compte des commissions et frais éventuels facturés au niveau de l'investisseur lors de la souscription et du rachat des parts. Les commissions, coûts et taxes supplémentaires facturés au niveau de l'investisseur ont un impact négatif sur les performances. Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs. La valeur de votre investissement peut tout aussi bien baisser qu'augmenter. Le retour sur investissement sera donc nécessairement variable. Par conséquent, rien ne garantit aux investisseurs de récupérer l'intégralité du capital investi lors du rachat des parts. Les principaux risques du Fonds sont mentionnés dans le prospectus du fonds et comprennent (i) l'évolution de la valeur des biens et du marché locatif, (ii) des liquidités limitées, (iii) les risques liés à l'environnement et à la construction, (iv) les risques liés au développement de la concurrence, (v) les modifications réglementaires, (vi) la variation des coûts d'emprunt.

Les informations contenues dans le présent document sont à l'usage exclusif du destinataire. Ni ces informations ni des copies de celles-ci ne peuvent être envoyées, introduites ou distribuées aux États-Unis d'Amérique ou communiquées à des ressortissants américains (tel que défini dans le règlement S loi américaine « Securities Act » de 1933, telle que modifiée). Ces informations ne peuvent être reproduites en tout ou en partie sans l'autorisation écrite de JSSREM. Les personnes domiciliées aux États-Unis ou les ressortissants américains ne sont pas autorisés à détenir des parts de Suisse Romande Property Fund et celles-ci ne peuvent en outre être vendues publiquement, offertes ou émises à toute personne résidant aux États-Unis ou à des ressortissants américains. La présente publication est destinée uniquement aux investisseurs en Suisse.

La Direction de fonds est JSS Real Estate Management SA, Genève. La banque dépositaire est J. Safra Sarasin SA, Bâle.

Le prospectus actuel, le prospectus simplifié et le contrat de fonds ainsi que les rapports annuels et semestriels sont disponibles gratuitement auprès de la banque dépositaire (Banque J. Safra Sarasin LTD, Elisabethenstrasse 62, P. O. Box, CH-4002 Bâle) et de la Direction de fonds JSS Real Estate Management SA, Rue de la Corraterie 4, 1204 Genève.

Ces informations ne peuvent être reproduites en tout ou en partie sans l'autorisation écrite de JSS Real Estate Management SA

Copyright © 2024 JSS Real Estate Management SA Tous droits réservés.

JSS Real Estate Management SA

Rue de la Corraterie 4

1204 Genève

T +41 58 317 57 80

jssrem@jssrem.ch

<https://www.jssrem.ch>

