Rapport de durabilité

Vision et cadre de travail

Vision

Edmond de Rothschild est une maison d'investissement fondée sur l'idée que la richesse doit servir à construire demain. Cette conviction est d'autant plus vraie dans le secteur de l'immobilier qui se doit à la fois d'accompagner les mutations urbaines et sociales et de répondre aux défis environnementaux de notre époque. En effet, le secteur immobilier est l'un des principaux consommateurs d'énergie. En Suisse, les bâtiments sont à l'origine de près de 40 pour cent de la consommation d'énergie et de près d'un tiers des émissions de CO2. Rendre les bâtiments plus durables permet ainsi, en générant de la valeur sur le long terme, de répondre à des objectifs environnementaux et sociaux, mais également de performance des investissements immobiliers. Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA (« le gestionnaire ») décline sa vision d'une politique environnementale, sociale et de gouvernance en trois axes, à savoir :

Améliorer la durabilité du parc existant

Les objectifs de réduction des émissions de CO2 ne seront atteints qu'en menant des actions volontaristes et significatives sur les immeubles existants.

Nous sommes déterminés à :

— Améliorer l'efficience énergétique,
— Optimiser l'utilisation des ressources renouvelables et naturelles,
— Améliorer la biodiversité et les composantes sociales.

Placer les utilisateurs finaux au cœur de notre démarche

La valeur des actifs est déterminée par leur attrait pour les locataires et les investisseurs.

Les normes environnementales et sociales actuelles sont fixées dans le but de répondre aux attentes des utilisateurs finaux :

— Fonctionnalité
— Bien-être
— Accessibilité financière.

Agir avec détermination et engagement

L'immobilier a trait à l'humain et à l'activité locale.

Toutes les parties prenantes doivent participer à la mise en œuvre de la politique de développement durable pour :

— Gérer les projets,
— Trouver les bonnes solutions et les bons partenaires,
— Veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints.

Plus que jamais, l'avenir de l'immobilier réside dans sa capacité à relever les défis sociaux, démographiques, technologiques et environnementaux.

Le gestionnaire s'engage sur cette voie par ses actions.

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO^2 ne peuvent être atteints que si des actions significatives sont implémentées sur les immeubles existants. Ainsi, le gestionnaire s'engage à améliorer l'efficacité des bâtiments, optimiser l'utilisation de ressources naturelles et renouvelables, et mettre l'accent sur les aspects sociaux.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, décarboner les principales sources d'énergie, optimiser la consommation d'eau et réduire les déchets ainsi que viser des standards compétitifs lors de constructions d'immeubles neufs.

Placer l'utilisateur au cœur de son approche

La valeur des actifs dépend fortement de leur attractivité auprès des locataires et des acheteurs. Fixer des standards environnementaux et sociaux permet ainsi de répondre aux attentes des utilisateurs tant en termes de fonctionnalité que de confort et d'accessibilité.

Concrètement, l'amélioration de l'attractivité de l'actif ainsi que la gestion des aspects de durabilité sont menées dans l'ensemble du cycle de vie du bien immobilier : de sa phase d'acquisition ou de construction, à sa gestion courante, ses rénovations et à une potentielle vente.

À l'acquisition, le gestionnaire investit soit dans des objets respectant les standards techniques et de confort les plus récents, soit dans des objets plus obsolètes pour lesquels il a détecté un potentiel d'amélioration énergétique, grâce à la mise en place d'une gestion active. Cette stratégie permet d'avoir un impact positif sur le stock actuel et de rendre pérenne l'héritage de la génération précédente.

Dans le cadre des constructions ou rénovations, l'obtention d'une labélisation ou d'une certification pour les bâtiments permet de fournir des informations transparentes et comparables aux investisseurs, aux acheteurs et aux locataires.

Du point de vue des aspects sociaux, le gestionnaire travaille sur la mixité urbaine, le confort des locataires, la solidarité sociale, la mobilité douce et les services.

Agir avec engagement

L'immobilier est étroitement lié aux personnes qui y sont actives. L'implémentation concrète des ambitions de durabilité requiert une excellente capacité à gérer les projets, trouver les bonnes solutions et veiller à ce que les objectifs fixés soient atteints et surtout, un engagement important de toutes les parties prenantes.

Concrètement, cela se traduit par des actions visant à récolter des données qualitatives et quantitatives, fixer des objectifs à moyen et long terme et fournir un reporting sur le suivi des objectifs, promouvoir les logements abordables, et traiter les situations locatives avec équité. Le gestionnaire s'engage par ailleurs à réaliser son travail en adhérant aux mêmes principes et objectifs que ceux des actifs placés sous sa responsabilités et met un fort accent sur la formation des collaboratrices et collaborateurs aux thématiques liées à la durabilité.

La SICAV s'est en outre dotée d'une politique d'admission des locataires au travers de critères systématiques.

La politique de durabilité d'ERRES, présentant la vision, le cadre de travail et les objectifs, est disponible sur le site internet de la SICAV, tout comme la liste d'exclusion y relative: www.edr-realestatesicav.ch/fr

Cadre de travail

Politique de durabilité

Le Conseil d'Administration a mis en place une politique de durabilité pour les Compartiments fixant des objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision à long terme mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. La politique de durabilité est disponible sur la page durabilité du site Internet des compartiments de la SICAV immobilière : https://www.edr-realestatesicav.ch/publications/bibliotheque/durabilite/politique-de-durabilite-d-erres-en.pdf.

La politique de durabilité fixe le cadre de travail dans lequel les questions environnementales, sociales et de gouvernance sont abordées et s'articule autour des enjeux présentés dans le tableau ci-dessous et avec comme objectifs de :

- Accroître la valeur et minimiser les risques
- Réaliser des performances conformes aux meilleures pratiques mondiales
- Développer les connaissances de nos employés et de nos partenaires en matière de durabilité afin qu'ils puissent en être les défenseurs
- Favoriser une culture qui fait de la durabilité une véritable valeur fondamentale

La politique de placement durable est mise en œuvre au moyen des approches durables Intégration ESG et Exclusions.

Cette politique s'accompagne d'engagements et d'objectifs clairs.

Environnemental	Social	Gouvernance
Énergie et climat	Engagement avec les parties prenantes	Politiques et processus
Consommation d'eau	Santé et bien-être	Chaîne d'approvisionnement
Gestion des déchets	Transport et mobilité	Transparence et reporting
	Impact humain	

Écosystème, données et outils

Le gestionnaire travaille en collaboration avec de nombreux prestataires spécialisés afin de l'accompagner dans la définition de sa politique et de ses objectifs, mais surtout dans la mise en œuvre et le suivi des réalisations. La collecte de données fiables et objectives fait partie des points centraux de notre politique de durabilité.

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer notre positionnement et prenons part de ce fait chaque année depuis six ans à l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Cet indice se veut un instrument efficace et pragmatique pour comparer le marché, évaluer la valeur intrinsèque et accroître la transparence en matière de durabilité des portefeuilles immobiliers.

Depuis 2024, le fonds participe également au Global Real Estate Benchmark (GRESB), référentiel international en matière d'immobilier.

Objectifs et reporting

Objectifs

Le gestionnaire fixe les objectifs en termes de durabilité de manière objective, systématique et ambitieuse et s'assure d'une mise en œuvre pragmatique. Le cadre de travail présenté précédemment est accompagné de 34 objectifs couvrant les différents enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance et se déclinant avec une vision de long terme, mais en fixant des paliers à atteindre à court et moyen terme. Le gestionnaire vise à améliorer le positionnement du compartiment Swiss sur les critères définis dans le but d'atteindre ces objectifs.

Les objectifs principaux fixés pour le compartiment par le conseil d'administration de la SICAV immobilière sont les suivants :

- Émission de CO_2 moyenne du portefeuille <15 Kg/CO_2/m^2 d'ici à 2030[1] ;
- Emissions nettes de CO_2 de 0 Kg/CO_2/m^2 d'ici à 2050[1] ;
- >60 % de sources d'énergies renouvelables d'ici à 2040 ;
- Labélisations/certifications de >50 % des immeubles d'ici à 2040 ;
- Installations de panneaux solaires sur tous les toits d'immeubles commerciaux, lorsque faisable techniquement ;

[1] Scope 1 et 2.

— Atteindre une couverture de 100 % d'ici fin 2025 en ce qui concerne la collecte des données liées à l'énergie, l'eau et l'électricité, là où le propriétaire en a le contrôle. Un délai dans la collecte est accepté pour les actifs achetés durant l'exercice.

Indicateurs clés de performance

Conformément aux circulaires N° 04/2022 et N°06/2023 publiée sle 11 septembre 2023 par l'AMAS, le gestionnaire s'est appuyé sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO2. Les indices environnementaux au 31.03.2026 sont donc publiés selon les définitions présentes au sein de l'annexe à la circulaire 06/2023. Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre utilisés sont ceux données par REIDA en date du 01.04.2026.

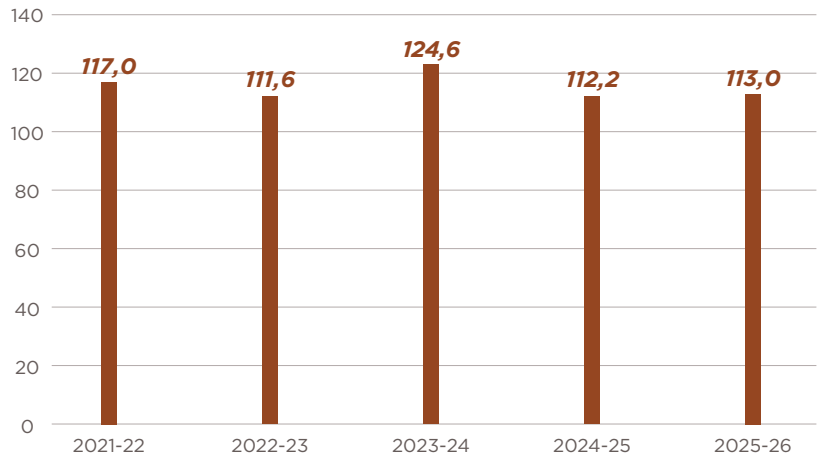
Il est à noter que ces données environnementales sont basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1er avril 2025 au 31 mars 2026.

Ces indicateurs ont fait l'objet d'une vérification de la part du réviseur de la SICAV, sur la base d'une assurance limitée (rapport dédié en page 109).

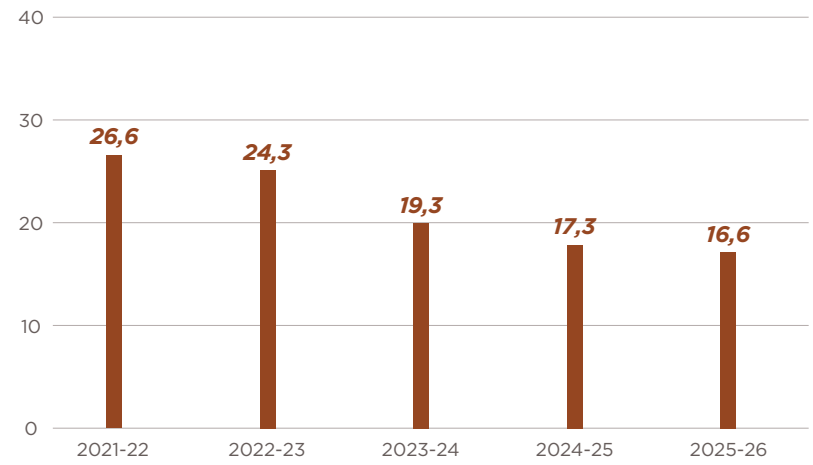
Indicateurs environnementaux AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26
Taux de couverture	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %	95,6 %
Mix énergétique (% non fossile)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %	33,3 %
Consommation d'énergie	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh	55 775 794 kWh
Intensité énergétique	117,0 kWh/m²	111,6 kWh/m²	124,6 kWh/m²	112,2 kWh/m²	113,0 kWh/m²
Émissions de gaz à effet de serre	8 421 tonnes CO_2	9 019 tonnes CO_2	8 042 tonnes CO_2	7 408 tonnes CO_2	8 200 tonnes CO_2
Intensité des émissions de gaz à effet de serre	26,58 $kgCO_2/m^2$	24,31 $kgCO_2/m^2$	19,29 $kgCO_2/m^2$	17,32 $kgCO_2/m^2$	16,61 $kgCO_2/m^2$

Sources des données : Signa-Terre.

Intensité énergétique (kWh/m²)



Intensité des émissions de CO_2 (kg CO_2/m²)



Le gestionnaire continue de surcroît de publier d'autres indicateurs clés de durabilité pour lesquels il s'est fixé des objectifs.

Autres indicateurs clés de durabilité	2021-22*	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26
Notation GRESB (note sur 100 et 5 étoiles)	N/A	N/A	N/A	86 points et 4 étoiles	90 points et 5 étoiles
Notation SSREI (note de 0 à 3)	2,05	1,88	1,83	1,74	1,64
Consommation d'eau	1,09 m^3/m^2	1,14 m^3/m^2	1,10 m^3/m^2	1,08 m^3/m^2	1,06 m^3/m^2
Nombre d'installations de panneaux solaires	8[1] pour 367 kWc de puissance installée	11[2] pour 540 kWc de puissance installée	15[3] pour 1285 kWc de puissance installée	21[4] pour 2014 kWc de puissance installée	23[5] pour 2300 kWc de puissance installée
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques	8 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés	17 immeubles équipés

Positionnement relatif

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif du compartiment Swiss et de le comparer aux autres portefeuilles suisses participant aux mêmes benchmarks. Ces comparatifs confirment le bon positionnement du portefeuille et le déploiement actif de la stratégie de durabilité.

	ERRES – Swiss	Benchmark*
SSREI	1,64	1,69
Intensité énergétique	113 kWh/m^2	101 kWh/m^2
Intensité de gaz à effet de serre	16,61 kg/m^2	17,41 kg/m^2
Intensité des consommations d'eau	1,06 m^3/m^2	1,94 m^3/m^2

* Niveau de l'indice SSREI selon site https://ssrei.ch/fr/ en date du 15.06.2026 et moyennes des clients Signa-Terre selon rapport de surveillance pour la période 2025-26.

[1] Dont 6 propriétés d'ERRES – Swiss.

[2] Dont 9 propriétés d'ERRES – Swiss.

[3] Dont 13 propriétés d'ERRES – Swiss.

[4] Dont 19 propriétés d'ERRES – Swiss.

[5] Dont 21 propriétés d'ERRES – Swiss.

Mesures prises durant l'exercice

Plans d'investissement et réduction des émissions de CO2

Le gestionnaire dispose d'une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment.

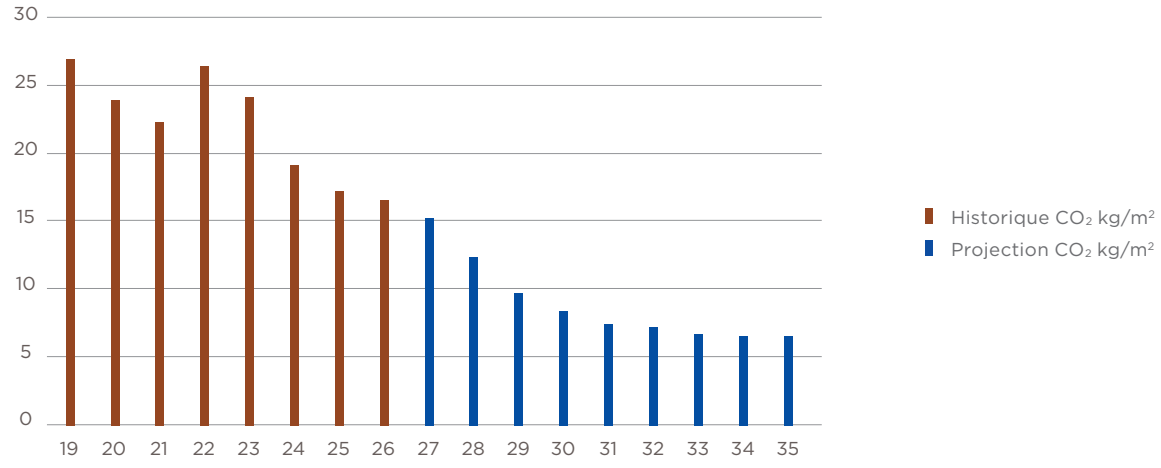
Cette stratégie tient compte de plusieurs critères :

— l'existence d'un potentiel de densification ;
— les indicateurs environnementaux ;
— les aspects économiques actuels et perspectives ;
— la faisabilité technique et règlementaire ;
— les impératifs légaux ;
— les incitations financières des autorités publiques.

Les plans d'investissement mis à jour ont été communiqués aux experts immobiliers de la SICAV pour les évaluations au 31.03.2026 : la stratégie de rénovation est ainsi reflétée dans les valeurs vénales, seuls les coûts destinés aux projets de densification en l'absence de permis n'ont pas été retenus.

Une simulation de la trajectoire CO2 du parc a été réalisée avec l'outil informatique de notre partenaire Signa-Terre et dont les résultats sont présentés graphiquement ci-dessous. Les plans d'investissement n'ont pas été prévus sur un horizon plus lointain que les dix prochaines années au vu de l'incertitude grandissante dans le temps.

Évolution des émissions de CO_2 moyennes du parc en KG CO_2/m^2, scopes 1 et 2[1]



Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

— Extension de la production propre d'électricité solaire sur 2 nouveaux sites avec la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments suivants : Corniche 15-17-19-21 – Avenue de Valmont 44-46 à Lausanne (VD) et Dancet 8 à Genève (GE) ;

[1] Source : Signa-Terre selon plan d'investissement du gestionnaire. Scopes 1 et 2. Moyenne du parc selon les facteurs d'émissions REIDA.

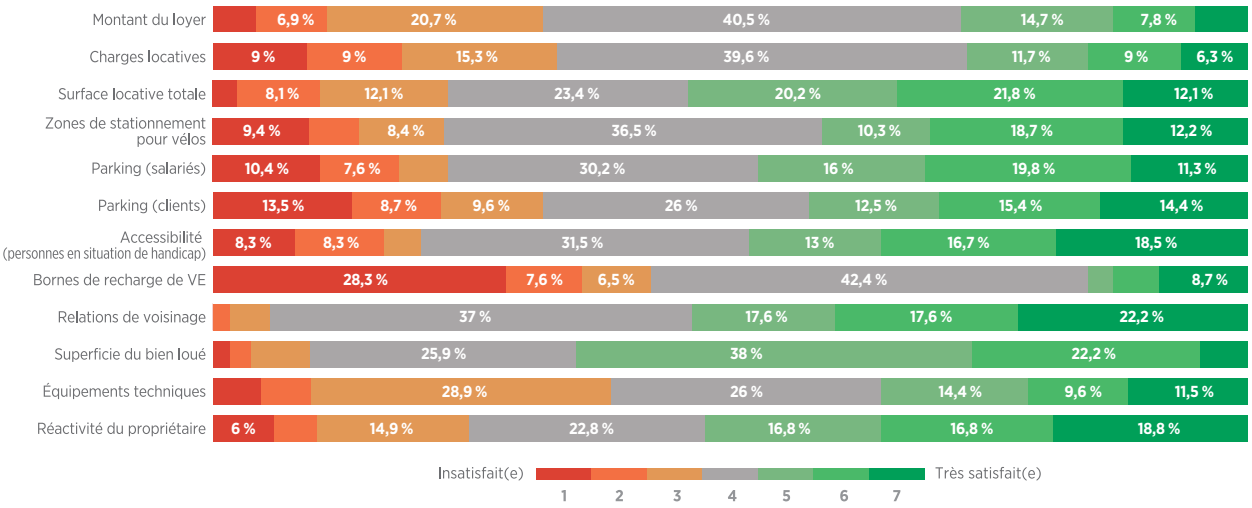
— Poursuite des actions d'optimisations des installations existantes (éclairage des parties communes, circulateurs de chauffage, buanderies et électroménager, ventilation) au travers de programmes tels qu'eco21 avec les SIG à Genève et équiwatt avec les SIL à Lausanne ;
— Remplacement de chaudières gaz/mazout par des sources d'énergie renouvelable sur les immeubles de : Dancet 8 à Genève (GE) avec une pompe à chaleur, Ruchwiesenstrasse 20-22-24-26-28 à Winterthour (ZH) ainsi que Sommerhaldenstrasse 13 a-d et 15 a-c à Brugg (AG) avec un passage au chauffage à distance ;
— Augmentation notable du nombre de labels/certifications sur le canton de Genève : quatre nouveaux certificats HPE avec Nénuphars 3-5 à Vernier (GE), Louis-Valencien 10 à Thônex (GE), Émilie-de-Morsier 2-8 & 12-14 à Vernier (GE), Pradier 8 à Genève (GE) et THPE à Casa-Bamba 1-3 à Vernier (GE) ;
— Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes: chantiers en cours à Lyon 55 à Genève et Genève 92 à Thônex (GE) ;
— Prise en compte des plans décennaux d'investissement du gestionnaire qui reflètent la stratégie d'assainissement du parc au sein des évaluations, pour un montant total de plus de 450 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).

Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

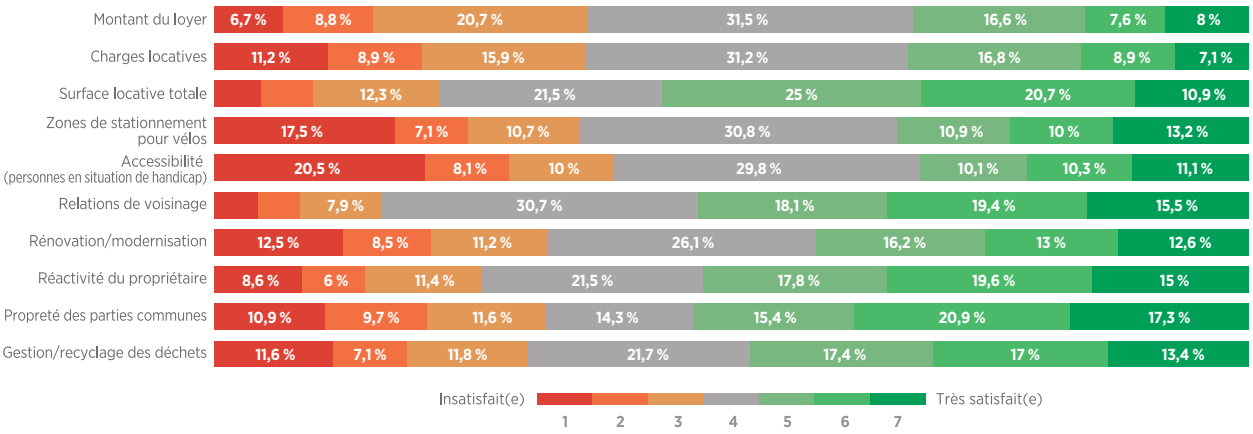
— Mise à disposition de 37 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Édouard-Rod 12-14 à Genève (GE) et 14 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Louis-Valencien 10 à Thônex (GE) ;
— Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable ;
— Création d'un local à vélo intérieurs aménagés dans l'immeuble Dancet 8 à Genève (GE) ;
— Installation de 10 bornes de recharges pour véhicules électriques sur le site de Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (VD) ;
— Réalisation d'un deuxième sondage locataire (après 2023) sur l'ensemble des locataires résidentiels et commerciaux du fonds. Sur la première question du sondage, 1 530 locataires ont répondu soit une hausse de 37 % par rapport à la première édition. Réception de 1 058 questionnaires complétés entièrement, soit un taux de complétion de 69 %. Les résultats mettent en évidence un niveau de satisfaction globalement positif, notamment concernant les espaces loués, l'accessibilité, la qualité du cadre de vie et la réactivité des gestionnaires. Les locataires expriment également un intérêt marqué pour les initiatives de durabilité et les améliorations énergétiques. Ces résultats constituent une base solide pour poursuivre l'amélioration continue de l'expérience locataire ;
— Déploiement d'une annexe « verte » au contrat de bail (green lease clause) avec nos locataires commerciaux incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable.

Résultats du sondage locataire

Satisfaction - Locaux commerciaux



Satisfaction - Appartements



Agir avec engagement

- Le gestionnaire Edmond de Rothschild REIM (Suisse) a obtenu la 4e place sur 24 du trophée SIG eco21 2026 dans la catégorie « propriétaires engagés » avec la réalisation de 46 actions de performance énergétique sur ses bâtiments en gestion ;
- Participation à deux benchmarks prônant la transparence : SSREI et GRESB ;
- Réalisation d'une évaluation des risques climatiques à l'échelle du portefeuille ;
- Inclusion des données extra financières dans le rapport annuel du fonds y compris les chiffres environnementaux AMAS qui ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de l'auditeur ;
- Formation continue des équipes et du Conseil d'Administration du gestionnaire du fonds, Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA sur les enjeux de durabilité.

Exemple de construction neuve : Édouard-Rod 12-14 – Genève (GE)

Quartier et aspects sociaux

— Situé sur la rive droite de Genève et implanté dans le quartier de Vieusseux, l'immeuble rue Édouard-Rod 12-14 s'inscrit dans un environnement résidentiel offrant une proximité immédiate avec toutes les commodités ;

— Construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 37 appartements (148 pièces) soumis à un contrôle des loyers par l'OCLPF selon le régime ZD-LOC ainsi que 490 m2 de surfaces commerciales.

Construction et énergie

— Le bâtiment a été conçu selon un haut niveau de standard de construction et est labélisé Haute Performance Énergétique (HPE) ;

— La production de chaleur est assurée par une connexion au réseau de chauffage à distance CADIUM (alimenté à hauteur de 65 % en énergies renouvelables) ;

— Système de récupération de chaleur sur l'air extrait des logements grâce à un monobloc de ventilation équipé d'une pompe à chaleur intégrée, raccordée au ballon ECS afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire ;

— Une installation photovoltaïque a été réalisée sur le bâtiment représentant une puissance installée de 52 kWc pour 152 panneaux.

Mobilité

— Excellente desserte en transports publics avec de nombreux arrêts de tram et de bus à proximité immédiate ;

— Le projet valorise la mobilité douce, en faisant le choix de ne prévoir aucune place de stationnement pour voitures ;

— Local à vélo au rez-de-chaussée avec prise pour vélos électriques.

---

55 kWh/m²

Intensité énergétique estimée

Rue Édouard-Rod 12-14, Genève (GE) – Compartiment Swiss

Exemple de rénovation du parc existant : Dancet 8 – Genève (GE)

Localisation et mobilité

— L'immeuble est situé au centre-ville de Genève dans le quartier très prisé de Plainpalais ;

— La desserte en transport public est excellente avec de nombreux arrêts de tram et bus à proximité immédiate ;

— Création de 15 emplacements vélos, dont 3 emplacements pour vélos électriques avec espace de recharge.

Bâtiment

— Construit en 1951, l'immeuble est composé de 27 appartements répartis sur 8 niveaux ainsi que deux commerces en rez-de-chaussée ;

— Le bâtiment offre des appartements urbains de 2 à 4-5 pièces genevoises ;

— La production de chaleur était assurée par un chauffage au mazout.

Travaux réalisés

— Projet de rénovation globale du bâtiment et optimisation énergétique permettant d'obtenir les labels Minergie Rénovation et HPE-Rénovation (Haute Performance Energétique) ;

— Éléments touchés : isolation de la façade sur cour, remplacement des fenêtres de l'ensemble des logements avec du triple vitrage bois/métal, isolation de la dalle rez/sous-sol, installation d'une PAC air/eau, création d'une ventilation simple-flux hygroréglable pour les logements et double-flux pour les commerces, remplacement des vitrines des arcades, et pose de panneaux solaires thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la PAC et les communs (puissance installée de 8 kWc) ; Volume d'investissement : 1,10 MCHF après déduction des subventions de CHF 240 000 ;

— Livraison du projet fin août 2025 avec l'obtention des labels Minergie Rénovation et HPE-Rénovation.

---

80 %

de réduction attendue des émissions de CO2
pour atteindre environ 6 kg $CO_2/m^2/an$

Rue Dancet 8, Genève (GE) – Compartiment Swiss

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

Zoom sur la production d'électricité verte sur site

Le déploiement des installations s'est encore intensifié sur l'exercice avec la mise en service de 2 nouvelles installations. Au 31.03.2026, la SICAV compte 23 bâtiments équipés de panneaux photovoltaïques (dont 2 installations en contracting) pour une puissance installée totale de 2 300 kWc. La production annuelle s'est élevée à 1 334 MWh sur 19 installations pour lesquelles le gestionnaire dispose d'une solution de monitoring. La production annuelle attendue sur l'ensemble de ces sites est estimée à environ 1 880 MWh. Convaincu de l'impact positif de cette production d'énergie, tant sur le plan écologique qu'économique, le gestionnaire poursuit le déploiement des installations sur les immeubles du parc avec de nombreux projets à venir pour les prochaines années.

Corniche 3 (Biopôle IV) et Corniche 9 (Biopôle III) à Épalinges (VD)

Installations majeures de panneaux photovoltaïques sur des immeubles commerciaux

À la suite d'un audit des panneaux solaires photovoltaïques existants sur ces sites, le gestionnaire a décidé de mettre en œuvre deux projets de large ampleur avec l'agrandissement des installations existantes.

Livrés en juillet 2025 avec une puissance totale installée de respectivement 189 kWc et 171 kWc, ces deux installations viennent renforcer la production d'électricité verte du parc d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss. L'électricité produite est revendue sur le site aux locataires par l'intermédiaire d'une communauté d'autoconsommation (CA).

General-Wille-Strasse 65 à Feldmeilen (ZH)

Installation de panneaux photovoltaïques sur un immeuble mixte

Construit en 2009, l'immeuble mixte situé General-Wille-Strasse 65 à Felmeinen (ZH) a équipé son toit de 144 panneaux photovoltaïques en avril 2025. Avec une puissance totale installée de 70 kWc, cette installation permet de produire de l'électricité verte qui est utilisée principalement en autoconsommation pour les parties communes de l'immeuble. Une production annuelle de 60 500 kWh est attendue.

Cet usage de l'énergie permet de réaliser des économies sur les coûts d'électricité du bâtiment.

Lorsque la production d'électricité dépasse les besoins des parties communes, l'énergie excédentaire est réinjectée sur le réseau, offrant ainsi une source de revenus pour le propriétaire. Ce projet contribue non seulement à réduire l'empreinte carbone de l'immeuble, mais aussi à améliorer son efficacité énergétique, tout en soutenant la transition vers des énergies renouvelables à l'échelle locale.

Image du haut : Route de la Corniche 9, Épalinges (VD) | Image du bas : General-Wille-Strasse 65, Feldmeilen (ZH)