



248

Tonnes de CO₂ évitées

grâce à l'installation d'une technologie intelligente d'optimisation de la production de chaleur

Tonnen CO₂ évitées

durch Installation einer intelligenten Technologie zur Optimierung der Wärmeerzeugung vermieden

-9.1%

Baisse des émissions de CO₂
Senkung der CO₂-Emissionen

Notation SSREI
SSREI Rating



1.88 (/3)

Certification de notre parc pour la quatrième année
Zertifizierung unseres Bestands für das vierte Jahr



3^e (/18)

Classement au Trophée SIG éco21
des propriétaires engagés
Platzierung bei der Trophäe SIG éco21
der engagierten Eigentümer



RAPPORT DE DURABILITÉ NACHHALTIGKEITSBERICHT

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'efficacité 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.

Chez Edmond de Rothschild REIM, nous nous sommes engagés dans cette voie par nos actions.

VISION UND RAHMENBEDINGUNGEN

VISION

Edmond de Rothschild ist eine Investmentgesellschaft und vertritt die Idee, dass Vermögen dem Aufbau der Zukunft dienen muss. Diese Überzeugung gilt vor allem im Immobiliensektor, welcher sowohl den städtischen und sozialen Wandel als auch die aktuellen Umweltherausforderungen bewältigen muss. Denn der Immobiliensektor zählt zu den grössten Energieverbrauchern. In der Schweiz entfallen fast 40 Prozent des Energiekonsums und knapp ein Drittel der CO₂-Emissionen auf Gebäude. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Gebäude ermöglicht es, durch die langfristige Wertschöpfung ökologische und soziale Ziele umzusetzen, aber auch die Performancevorgaben der Immobilieninvestitionen zu erfüllen.

Die Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA („Vermögensverwalter,“) stützt ihre ESG-Politik (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) auf drei Schwerpunkte:

Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Gebäudebestands

Die Ziele zur Senkung des CO₂-Ausstoßes können nur **durch proaktive und signifikante Maßnahmen bei bestehenden Gebäuden** erreicht werden.

Wir sind entschlossen:

- › die Energieeffizienz zu verbessern,
- › die Nutzung von Ressourcen zu optimieren erneuerbaren und natürlichen Ressourcen,
- › die Biodiversität und die sozialen Komponenten zu verbessern.

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert von Vermögenswerten wird **durch ihre Attraktivität für Mieter und Investoren bestimmt**.

Die **aktuellen Umwelt- und Sozialstandards** werden mit dem Ziel gesetzt, **die Erwartungen der Endnutzer zu erfüllen** :

- › Funktionalität
- › Wohlbefinden
- › Erschwinglichkeit

Entschlossen und engagiert handeln

Immobilien haben mit Menschen und lokalen Aktivitäten zu tun.

Alle Beteiligten müssen sich an der Umsetzung der Politik der nachhaltigen Entwicklung beteiligen, um:

- › Projekte zu verwalten,
- › die richtigen Lösungen und Partner zu finden,
- › dafür zu sorgen, dass die gesetzten Ziele erreicht werden.

Mehr denn je liegt die Zukunft der Immobilien in ihrer Fähigkeit, soziale, demografische, technologische und ökologische Herausforderungen zu bewältigen.

Bei Edmond de Rothschild REIM haben wir uns diesbezüglich durch unsere Massnahmen verpflichtet

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

Les objectifs en termes de réduction d'émission de CO₂ 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 la biodiversité et 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 tels que la mise en place de jardins potagers ou de supermarchés paysans participatifs.

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 résultant de la pandémie de COVID avec équité.

Le gestionnaire s'engage par ailleurs à réaliser son travail en adhérant aux mêmes principes et objectifs que ceux de ses sous-jacents et met un fort accent sur la formation des collaboratrices et collaborateurs aux thématiques liées à la durabilité.

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 :

www.edr-realestatesicav.ch/fr

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

Die angestrebten CO₂-Reduktionen können nur erreicht werden, wenn umfassende Massnahmen im Gebäudebestand umgesetzt werden. Deshalb verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die Gebäudeeffizienz zu verbessern, die Nutzung natürlicher und erneuerbarer Ressourcen zu optimieren und die biologische Vielfalt sowie soziale Aspekte in den Mittelpunkt zu stellen.

Konkret führt dies zu Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen, zur Optimierung des Wasserverbrauchs, zur Verringerung des Abfallaufkommens und zur Einführung wettbewerbsfähiger Standards für Neubauten.

Nutzerorientierter Ansatz

Der Wert der Immobilien hängt stark davon ab, ob Mieter und Käufer sie attraktiv finden. Die Festlegung von Umwelt- und Sozialstandards ermöglicht es, die Erwartungen der Nutzer in Bezug auf Funktionalität, Komfort und Zugänglichkeit zu erfüllen.

Konkret werden die Attraktivität der Immobilie sowie die Verwaltung der Nachhaltigkeitsaspekte während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft verbessert: von der Akquisitions- oder Bauphase über die laufende Verwaltung und die Renovationen bis hin zu einer eventuellen Veräusserung.

Beim Erwerb investiert der Vermögensverwalter entweder in Objekte, die den neuesten Anforderungen an Technik und Komfort entsprechen, oder in ältere Objekte mit einem Verbesserungspotenzial in Bezug auf den Energiekonsum mittels aktivem Management. Diese Strategie hat positive Auswirkungen auf den aktuellen Bestand und ermöglicht es, Altbauten nachhaltig zu nutzen.

Im Rahmen von Neubauten oder Renovationen ermöglicht es die Zertifizierung, die Gebäude zu vergleichen und die Investoren, Käufer und Mieter transparent zu informieren.

Aus sozialer Sicht arbeitet der Vermögensverwalter an der sozialen Durchmischung, dem Komfort der Mieter, der gesellschaftlichen Solidarität, der umweltschonenden Mobilität und der Gewährleistung spezifischer Dienstleistungen wie Gemüsegärten oder genossenschaftlichen Bauernmärkten.

Engagiertes Handeln

Immobilien sind eng mit den Personen verbunden, die in diesen wohnen und arbeiten. Die konkrete Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen erfordert neben einer ausgezeichneten Fähigkeit, Projekte zu verwalten, die richtigen Lösungen zu finden und sicherzustellen, dass die Ziele erreicht werden, vor allem das umfassende Engagement aller Beteiligten.

Voraussetzung dafür sind Massnahmen zur Erfassung qualitativer und quantitativer Daten, zur Festlegung mittel- und langfristiger Ziele und zur Berichterstattung über die Weiterverfolgung der Ziele, zur Förderung erschwinglicher Wohnungen und zur Bearbeitung von Anliegen, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vermögensverwalter, die gleichen Grundsätze und Ziele wie seine Basiswerte einzuhalten, und setzt sich für die Fortbildung der Mitarbeitenden im Bereich der Nachhaltigkeit ein.

Die Nachhaltigkeitspolitik von ERRES, welche die Vision, die Rahmenbedingungen und die Ziele darstellt, ist auf der Website der SICAV abrufbar.

www.edr-realestatesicav.ch/de

CADRE DE TRAVAIL

Politique de durabilité

Le Conseil d'Administration et le Gestionnaire ont revu la politique de durabilité durant cet exercice. Le cadre de travail, anciennement basé sur les enjeux de l'observatoire de l'immobilier durable (OID) a été remplacé par une politique plus globale répondant aux enjeux environnementaux (E), sociaux (S) et de Gouvernance (G) tels que présentés dans le tableau ci-après.

ERRES s'engage à obtenir des résultats durables à long terme par le biais d'activités d'investissement responsables, dans l'ensemble de notre chaîne d'approvisionnement et dans les communautés dans lesquelles nous opérons. Le cadre de durabilité aborde les questions environnementales, sociales et de gouvernance, afin 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.

Cette politique s'accompagne d'engagements et d'objectifs clairs. Un manuel de mise en œuvre et une feuille de route ont été définis dans ce cadre.

RAHMENBEDINGUNGEN

Nachhaltigkeitspolitik

Der Verwaltungsrat und der Vermögensverwalter haben die Nachhaltigkeitspolitik während des Geschäftsjahres überarbeitet. Die Rahmenbedingungen, die zuvor auf den Thematiken des Observatoire de l'Immobilier durable (OID) beruhten, wurden durch eine umfassendere Politik ersetzt, die auf ökologische (E), soziale (S) und Governance-Herausforderungen (G) ausgerichtet ist, wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

ERRES verpflichtet sich, durch verantwortungsbewusste Investitionen, in unserer gesamten Lieferkette und in den Gemeinschaften, in denen wir tätig sind, langfristige nachhaltige Ergebnisse zu erzielen. In den Rahmenbedingungen für die Nachhaltigkeit werden Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen behandelt, um:

- › den Wert zu steigern und Risiken zu verringern;
- › Performances entsprechend der weltweit bewährten Praxis zu generieren;
- › die Kompetenzen unserer Mitarbeiter und Partner im Bereich Nachhaltigkeit aufzubauen, damit sie diese einsetzen können;
- › eine Kultur zu fördern, die Nachhaltigkeit zu einem echten Grundwert macht.

Diese Politik wird von klaren Verpflichtungen und Zielen begleitet. Ein entsprechendes Umsetzungshandbuch und ein Fahrplan wurden dafür erstellt.

ENVIRONNEMENTAL UMWELT

SOCIAL SOZIALES

GOVERNANCE GOVERNANCE

Énergie et climat <i>Energie und Klima</i>	Engagement avec les parties prenantes <i>Engagement gegenüber den Stakeholdern</i>	Politiques et processus <i>Politik und Prozesse</i>
Consommation d'eau <i>Wasserverbrauch</i>	Santé et bien-être <i>Gesundheit und Wohlbefinden</i>	Chaîne d'approvisionnement <i>Lieferkette</i>
Gestion des déchets <i>Abfallmanagement</i>	Culture et communauté <i>Kultur und Gemeinschaft</i>	Transparence et reporting <i>Transparenz und Berichterstattung</i>
Biodiversité <i>biologische Vielfalt</i>	Transport et mobilité <i>Verkehr und Mobilität</i>	
	Impact humain <i>Menschliche Auswirkungen</i>	

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 trois 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.

Ökosystem, Daten und Tools

Der Vermögensverwalter arbeitet mit vielen spezialisierten Dienstleistern zusammen, die ihn bei der Festlegung seiner Politik und Ziele und ihn vor allem bei der Umsetzung und Überwachung begleiten. Die Erhebung zuverlässiger und objektiver Daten gehört zu den zentralen Themen unserer Nachhaltigkeitspolitik.

Wir lassen externe Spezialisten unsere Positionierung bewerten, und nehmen daher auch seit drei Jahren jährlich am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) teil. Dieser Index ist ein wirksames und pragmatisches Instrument, um Marktvergleiche herbeizuziehen, den inneren Wert zu valuieren und die Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Immobilienportfolios zu erhöhen.

OBJECTIFS ET REPORTING

OBJECTIFS

Le gestionnaire d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV (« ERRES ») fixe ses 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 36 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 d'ERRES sur les critères définis dans le but d'atteindre ces objectifs.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Le gestionnaire publie pour la première fois les indices environnementaux pour les fonds immobiliers selon les recommandations de la circulaire N°4/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Les décisions suivantes ont été retenues sur les paramètres laissés à choix :

- › Tous les indicateurs sont publiés en pourcentage de la surface de référence énergétique (SRE).
- › Toutes les données sont mesurées à l'aide de compteurs ou de factures.
- › Le taux de couverture prend en compte tous les immeubles en portefeuille à la date de clôture.
- › Les émissions de CO₂ s'entendent pour les scopes 1¹ et 2². L'électricité des locataires n'est pas prise en compte.
- › Les facteurs d'émission utilisés sont ceux des écobilans de la construction 2022 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB)
- › Aucune donnée n'est corrigée climatiquement
- › Les indicateurs couvrent la période de chauffage se terminant en 2022

Ces indicateurs ont fait l'objet d'une vérification de la part de KPMG SA, sur la base d'une assurance limitée (rapport dédié page 80). Le taux de couverture relativement bas s'explique principalement par les immeubles achetés en cours d'exercice où le gestionnaire ne dispose pas encore de 365 jours de données mesurées.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX AMAS UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN AMAS

	2021/22*	2022/23
Taux de couverture <i>Abdeckungsgrad</i>	N/A	83.0%
Mix énergétique (% non fossile) <i>Energieträgermix (nicht fossil)</i>	35.1%	35.0%
Consommation d'énergie <i>Energieverbrauch</i>	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh
Intensité énergétique <i>Energieintensität</i>	117 kWh/m ²	112 kWh/m ²
Émissions de gaz à effet de serre <i>Treibhausgasemissionen</i>	8 421 tonnes CO ₂	9 019 tonnes CO ₂
Intensité des émissions de gaz à effet de serre <i>Intensität von Treibhausgasemissionen</i>	26.58 kgCO ₂ /m ²	24.31 kgCO ₂ /m ²

* calculés rétroactivement si données disponibles. Facteurs d'émissions SIA 2031. * rückwirkend berechnet, wenn Daten verfügbar sind. Emissionsfaktoren SIA 2031.

¹ Scope 1 : émissions directes générées au niveau de l'immeuble (par exemple : les émissions liées à la combustion sur site de gaz ou de mazout pour le chauffage du bâtiment).

² Scope 2 : émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (par exemple : la production de chauffage à distance, d'électricité pour les parties communes ou les pompes à chaleur a généré du CO₂ sur son site de production). Source: Signa-Terre

ZIELE UND BERICHTERSTATTUNG

ZIELE

Der Vermögensverwalter von Edmond de Rothschild Real Estate SICAV („ERRES“) legt seine ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele objektiv und systematisch fest und gewährleistet eine pragmatische Umsetzung. Die oben erläuterten Rahmenbedingungen werden von 36 Zielen begleitet, die die verschiedenen ökologischen, gesellschaftlichen und unternehmerischen Herausforderungen abdecken, zu einer langfristigen Vision verhelfen, aber auch zu kurz- und mittelfristig zu erreichenden Schritten führen. Der Verwalter zielt auf eine Verbesserung der Positionierung von ERRES in Bezug auf die zur Erreichung dieser Ziele festgelegten Kriterien ab.

WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

Der Vermögensverwalter veröffentlicht erstmals Umweltindikatoren für die Immobilienfonds nach den Empfehlungen des Rundschreibens Nr. 4/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

In Bezug auf die ausgewählten Parameter wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- › Alle Indikatoren werden in Prozent der Energiebezugsfläche (EBF) veröffentlicht.
- › Alle Daten werden mithilfe von Zählern oder Rechnungen gemessen.
- › Der Deckungsgrad berücksichtigt zum Abschlussstichtag alle im Portfolio befindlichen Immobilien.
- › Die CO₂-Emissionen verstehen sich für die Scopes 1¹ und 2². Der Strom der Mieter wird nicht berücksichtigt.
- › Die Emissionsfaktoren sind jene der Ökobilanzen des Baugewerbes 2022 der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB)
- › Keine Daten werden klimabereinigt
- › Die Indikatoren decken den Heizzeitraum ab, der 2022 endet

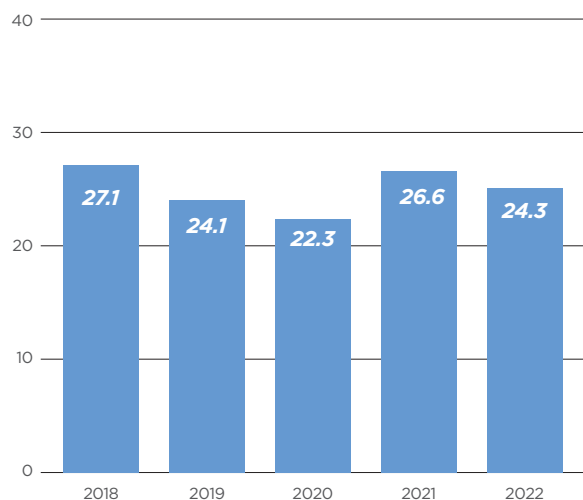
Diese Indikatoren wurden von der KPMG AG auf der Grundlage einer begrenzten Sicherheit geprüft (Bericht auf den Seiten 80). Der relativ niedrige Deckungsgrad erklärt sich hauptsächlich durch die während des Geschäftsjahres gekauften Immobilien, in denen der Vermögensverwalter noch nicht über 365 Tage gemessene Daten verfügt.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE / ENERGIEINTENSITÄT (kWh/m²)



Le gestionnaire continue de surcroît de publier d'autres indicateurs clés de durabilité pour lesquels il s'est fixé des objectifs. La baisse de la notation SSREI est explicable par des changements de critères et de la manière de les noter, la comparaison par rapport à l'année précédente est malheureusement limitée.

ÉMISSION DE CO₂ / CO₂-AUSSTOSS (kgCO₂/m²)



Der Vermögensverwalter veröffentlicht weiterhin weitere wichtige Nachhaltigkeitsindikatoren, für die er sich Ziele gesetzt hat. Die Herabstufung des SSREI-Ratings ist durch Änderungen der Kriterien und die Bewertungsart zu erklären. Leider ist der Vergleich gegenüber dem Vorjahr begrenzt möglich.

AUTRES INDICATEURS CLÉS DE DURABILITÉ WEITERE WICHTIGE NACHHALTIGKEITSINDIKATOREN

	2021/22 [*]	2022/23
Notation SSREI (note de 0 à 3) SSREI-Rating	2.05	1.88
Consommation d'eau Wasserverbrauch	1.09 m ³ /m ²	1.14 m ³ /m ²
Consommation d'électricité Stromverbrauch	10.33 kWh/m ²	7.92 kWh/m ²
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires Anzahl der Gebäude mit Solarpaneelen	8 ¹ pour 367 kWc de puissance installée	11 ² pour 540 kWc de puissance installée
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques Anzahl der Gebäude mit thermischen Solarpaneelen	8	11

¹ dont 6 propriétés d'ERRES - 6 Anlagen im Eigentum von ERRES

² dont 9 propriétés d'ERRES - 9 Anlagen im Eigentum von ERRES

MESURES PRISES DURANT L'EXERCICE

Plans d'investissement et réduction des émissions de CO₂

Le gestionnaire a réalisé sur l'exercice un travail de fond afin de construire une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment. Cette stratégie a été construite en tenant compte de plusieurs critères:

- › l'existence d'un potentiel de densification
- › les indicateurs environnementaux
- › les aspects économiques actuels et perspectives futures
- › la faisabilité technique et réglementaire
- › les impératifs légaux
- › les incitations financières des autorités publiques

Chaque immeuble a ainsi pu être catégorisé avec un degré d'intervention approprié (rénovation lourde, rénovation partielle ou optimisation). La planification des travaux a été déterminée sur la base d'un classement issu desdits

IM LAUFE DES BERICHTSJAHRS ERGRIFFENE MASSNAHMEN

Investitionspläne und Verringerung der CO₂-Emissionen

Der Vermögensverwalter hat während des Geschäftsjahrs grundlegende Arbeit geleistet, um eine für jedes Gebäude spezifische Renovierungsstrategie zu entwickeln. Diese Strategie wurde unter Berücksichtigung mehrerer Kriterien aufgebaut:

- › Vorhandensein von Verdichtungspotenzial
- › Umweltindikatoren
- › aktuelle wirtschaftliche Aspekte und künftige Perspektiven
- › technische und regulatorische Machbarkeit
- › gesetzliche Anforderungen
- › finanzielle Anreize der öffentlichen Behörden

So konnte jedes Gebäude mit einem angemessenen Mass an Interventionen eingestuft werden (schwere Renovierung, Teilrenovierung oder Optimierung). Die Planung der Arbei-

critères. Pour les rénovations importantes, un rapport CECB+ a systématiquement été commandé afin d'obtenir une enveloppe budgétaire pour une stratégie de rénovation adéquate.

Les plans d'investissement ont été communiqués aux experts immobiliers de la SICAV pour les évaluations au 31.03.2023 : la stratégie de rénovation est ainsi reflétée dans les valeurs vénales, seuls les coûts destinés aux projets de densification n'ont pas été retenus en l'absence de permis.

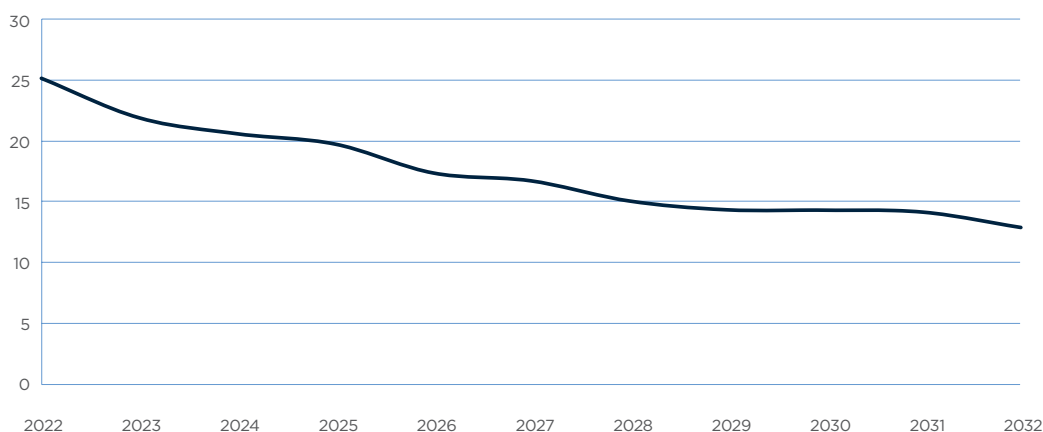
Une simulation de la trajectoire CO₂ du parc a pu être réalisée avec l'outil informatique de notre partenaire Signa-Terre et dont les résultats sont présentés graphiquement ci-dessous. Les plans d'investissement n'ont pas été prévus sur un horizon plus lointain que les dix prochaines années au vu de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

ten wurde auf der Grundlage einer Einstufung anhand dieser Kriterien festgelegt. Bei grösseren Sanierungen wurde systematisch ein CECB+-Bericht in Auftrag gegeben, um einen Finanzrahmen für eine angemessene Sanierungsstrategie zu erhalten.

Die Investitionspläne wurden den Immobilienexperten der SICAV für die Bewertungen zum 31.03.2023 mitgeteilt: Die Sanierungsstrategie wird somit in den Verkehrswerten dargestellt, lediglich die Kosten für Verdichtungsprojekte blieben ohne vorhandene Genehmigung unberücksichtigt.

Mit dem IT-Tool unseres Partners Signa-Terre konnte eine Simulation der CO₂-Entwicklung des Bestands durchgeführt werden, deren Ergebnisse nachstehend graphisch dargestellt werden. Angesichts der mit der Zeit zunehmenden Unsicherheit sind die Investitionspläne nicht weiter für die nächsten zehn Jahre aufgestellt.

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ MOYENNES DU PARC EN KGCO₂/M², SCOPES 1 ET 2*
ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN CO₂-EMISSIONEN DES BESTANDS IN KGCO₂/M², SCOPE 1&2*



* Source: Signa-Terre selon plan d'investissement du gestionnaire

* Quelle: Signa-Terre nach Investitionsplan des Vermögensverwalters

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

- › Extension de la production propre d'électricité solaire sur trois sites par la pose de panneaux solaires photovoltaïques: Margarethenstrasse 87 à Bâle, Boveresse 44 à Lausanne et Veyrot 11 à Meyrin
- › 12 audits réalisés sur des sites photovoltaïques et solaires thermiques existants avec mise en place de mesures d'améliorations et de suivi de la production
- › Installation de 66 boîtiers intelligents optimisant la production de chaleur. Les installations opérationnelles sur l'exercice complet (37 bâtiments sur 93 équipés) ont permis 14.7% d'économies d'énergie soit en moyenne 2kg/m² de CO₂ évités. À titre d'illustration, les émissions de CO₂ évitées sur cet exercice correspondent à 2 millions de kilomètres parcourus avec une voiture thermique.
- › 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 Equiwatt avec les SIL à Lausanne.
- › Signature des contrats de remplacement de chaudières à mazout par des sources d'énergie renouvelable au travers de réseaux de chauffage à distance: Bois 18 à Écublens (raccordement prévu début 2024) et Mouille-Galand 2 2A à 2F à Vernier (raccordement prévu au deuxième semestre 2023)
- › Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes: obtention d'un permis de construire avec atteinte d'un standard HPE à François-Besson 5-7-9 à Meyrin

Verbesserung der Nachhaltigkeit des Gebäudebestands

- › Erweiterung der Eigenproduktion von Solarstrom an drei Standorten durch die Montage von Solarpaneelen: Margarethenstrasse 87 in Basel, Boveresse 44 in Lausanne und Veyrot 11 in Meyrin
- › 12 Audits an bestehenden Photovoltaik-Standorten und Standorten mit thermischer Solaranlage durchgeführt, mit Umsetzung von Massnahmen zur Verbesserung und Überwachung der Produktion
- › Installation 66 intelligenter Steuerungen zur Optimierung der Wärmeerzeugung. Durch die im gesamten Geschäftsjahr im Betrieb befindlichen Anlagen (37 von 93 ausgestatteten) konnten 14,7 % Energieeinsparungen erreicht werden, was im Durchschnitt 2kg/m² an vermiedenem CO₂ entspricht. Zur Veranschaulichung: Die in diesem Geschäftsjahr vermiedenen CO₂-Emissionen entsprechen 2 Millionen zurückgelegte Kilometern mit einem Auto mit Verbrennungsmotor.
- › Weiterführung der Optimierungsmassnahmen der bestehenden Installationen (Beleuchtung von allgemeinen Bereichen, Heizkreisläufe, Waschküchen und Haushaltsgeräten, Lüftungen) durch Programme wie eco21 mit SIG in Genf und Equiwatt mit SIL in Lausanne.
- › Unterzeichnung der Verträge über den Austausch von Heizkesseln durch erneuerbare Energiequellen über Fernwärmenetze: Bois 18 in Écublens (Anschluss Anfang 2024 geplant) und Mouille-Galand 2 2A bis 2F in Vernier (Anschluss für die zweite Jahreshälfte 2023 geplant)
- › Planung von energetischen Renovierungen mit Erreichen von Labels oder gleichwertigen Leistungen: Erhalt einer Baugenehmigung mit einem HPE-Standard in François-Besson 5-7-9 in Meyrin

- › Prise en compte de nos plans décennaux d'investissement qui reflètent notre stratégie d'assainissement du parc au sein des évaluations, pour un montant total de plus de 300 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).

Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

- › Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès de nos locataires (voir page 30)
- › Construction en cours de 90 nouveaux appartements à loyers subventionnés/contrôlés pour (François Jacquier 14-16-18 à Chêne-Bourg et Edouard-Rod 12-14-16 à Genève)
- › Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable
- › Mise en conformité pour les personnes en situation de handicaps et risque feu à Moulins 131-133 à Yverdon-les-Bains
- › Réfection et création de locaux à vélos
- › Installation de bornes de recharge électriques à Signy 35 à 43, Falconnier 5 et 9 à Nyon et Maison-Carrée 31 à Satigny et planification de plusieurs nouveaux projets

Agir avec engagement

- › Inclusion des données extrafinancières 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
- › Participation à plusieurs benchmarks transparents tels que SSREI ou PACTA
- › Amélioration de la qualité et de la précision des données par un travail continu avec les différents services industriels et par l'installation de compteurs dédiés
- › Renforcement et formalisation accrue de la prise en compte des critères ESG lors de l'acquisition d'immeubles
- › Mise en place et définition d'objectifs au niveau de Gestionnaire du fonds Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA avec notamment la formation des équipes concernant les enjeux de durabilité
- › 3^e place du trophée eco21 propriétaires engagés

POSITIONNEMENT RELATIF

Le reporting mis en place ainsi que les données obtenues ont permis au gestionnaire de cartographier le positionnement relatif d'ERRES 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.

- › Berücksichtigung unserer zehnjährigen Investitionspläne, die unsere Strategie zur Sanierung des Bestands in den Bewertungen widerspiegeln, in der Höhe von insgesamt über 300 Millionen (unter Ausschluss der Kosten der im Bau befindlichen Projekte)

Ein nutzerorientierter Ansatz

- › Durchführung einer Zufriedenheitsumfrage bei unseren Mietern (siehe Seite 30)
- › Aktueller Bau von 90 neuen Wohnungen mit subventionierten/kontrollierten Mieten (François Jacquier 14-16-18 in Chêne-Bourg und Edouard-Rod 12-14-16 in Genf)
- › Sensibilisierung der Mieter für Nachhaltigkeitsthemen durch Präsentation von umweltfreundlichen Praktiken und dem Einsatz umweltfreundlicher Materialien
- › Anpassung an die Bedürfnisse des Brandschutzes und an Menschen mit eingeschränkter Mobilität in Moulins 131-133 in Yverdon-les-Bains
- › Instandsetzung und Schaffung von Fahrradräumen
- › Installation von E-Ladestationen in Signy 35 bis 43, Falconnier 5 und 9 in Nyon und Maison-Carrée 31 in Satigny und Planung mehrerer neuer Projekte

Engagiertes Handeln

- › Einbezug von nichtfinanziellen Daten in den Jahresbericht des Fonds, einschliesslich der AMAS-Umweltdaten, die einer begrenzten Versicherung durch den Abschlussprüfer unterliegen
- › Teilnahme an mehreren transparenten Benchmarks wie SSREI oder PACTA
- › Verbesserung der Datenqualität und -genauigkeit durch kontinuierliche Zusammenarbeit mit den verschiedenen industriellen Betrieben und durch die Installation von entsprechenden Zähler
- › Verstärkung und Formalisierung der Berücksichtigung von ESG-Kriterien beim Erwerb von Liegenschaften
- › Festlegung und Umsetzung von Zielen auf der Ebene des Vermögensverwalters Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA mit Mitarbeiter-Schulungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit
- › 3. Platz im Wettbewerb eco21 engagierte Immobilien-Eigentümer

EFFEKTIVE POSITIONIERUNG

Die eingeführte Berichterstattung und die erhaltenen Daten ermöglichen es dem Vermögensverwalter, die effektive Positionierung von ERRES zu kartographieren und mit anderen Schweizer Portfolios, die an denselben Benchmarks teilnehmen, zu vergleichen. Diese Vergleiche bestätigen die gute Positionierung des Portfolios und die aktive Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

	ERRES	Benchmark*
SSREI	1.88	1.78
IDC	388 MJ/m ²	441 MJ/m ²
CO ₂	26.58 kg/m ²	30.60 kg/m ²
Eau / Wasser	1.09 m ³ /m ²	1.24 m ³ /m ²
Électricité / Strom	9.41 kWh/m ²	8.12 kWh/m ²

* Cours de l'indice SSREI selon site <https://ssrei.ch/fr/> en date du 14.06.2023 et moyennes des clients Signa-Terre selon rapport de surveillance pour la période 2021 - SSREI-Index gemäss Website <https://ssreich.ch/fr/> am 14.06.2023 und Durchschnittswert der Kunden von Signa-Terre gemäss Aufzeichnungsbericht für den Zeitraum 2021