RAPPORT DE DURABILITÉ COMPARTIMENT SWISS

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 CO_2. 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 CO_2 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.

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

Cette politique de durabilité peut également être obtenue auprès du gestionnaire, sur demande.

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 annuellement, et ce depuis 6 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 *.
- Emissions nettes de CO_2 de 0 Kg/CO_2/m^2 d'ici à 2050 *.
- > 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.
- 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.

* Scope 1 et 2.

INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

Pour ce nouvel exercice et conformément aux circulaires N° 04/2022 et N° 06/2023 publiées par l'AMAS, le gestionnaire s'est appuyé sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting CO_2.

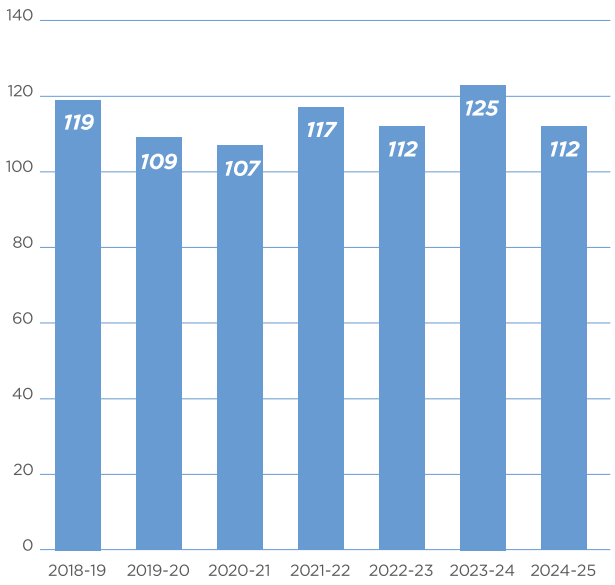
Il est à noter que ces données environnementales sont basées sur la même période que les données comptables, à savoir du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 pour cet exercice 2024-25.

Les indicateurs environnementaux AMAS présentés dans le tableau ci-dessous ont une nouvelle fois 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 89).

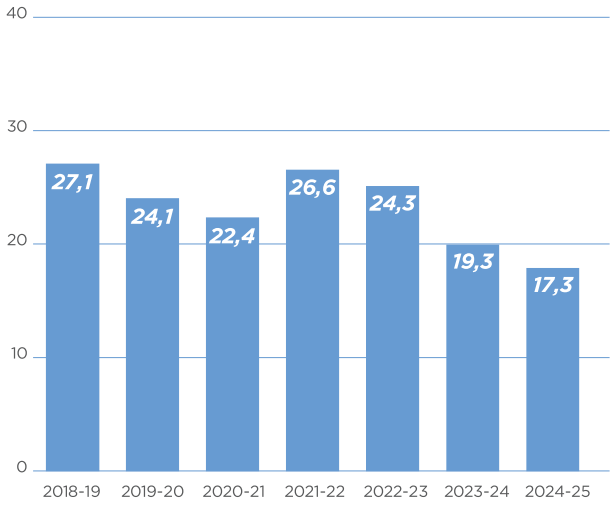
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX AMAS	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25
Taux de couverture	N/A	83,0 %	93,9 %	98,9 %
Mix énergétique (% non fossile)	35,1 %	35,0 %	39,3 %	26,6 %
Consommation d'énergie	36 115 998 kWh	41 396 702 kWh	51 933 687 kWh	47 971 503 kWh
Intensité énergétique	117 kWh/m^2	111,6 kWh/m^2	124,6 kWh/m^2	112,2 kWh/m^2
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
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

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

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (kWh/m²)



INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE CO_2 (kg CO_2/m²)



AUTRES INDICATEURS CLÉS DE DURABILITÉ

	2021-22*	2022-23	2023-24	2024-25
Notation GRESB (note sur 100 et 5 étoiles)	N/A	N/A	N/A	86 points et 4 étoiles
Notation SSREI (note de 0 à 3)	2,05	1,88	1,83	1,74
Consommation d'eau	1,09 m³/m²	1,14 m³/m²	1,10 m³/m²	1,08 m³/m²
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 1 285 kWc de puissance installée	21[4] pour 2 014 kWc de puissance installée
Nombre d'immeubles équipés de panneaux solaires thermiques	8 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés	11 immeubles équipés

[1] dont 6 propriétés d'ERRES.
[2] dont 9 propriétés d'ERRES.
[3] dont 13 propriétés d'ERRES.
[4] dont 19 propriétés d'ERRES.

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	1,74	1,75
Intensité énergétique	112,2 kWh/m²	122,2 kWh/m²
Intensité de gaz à effet de serre	17,32 kg/m²	19,30 kg/m²
Intensité des consommations d'eau	1,08 m³/m²	3,87 m³/m²

* Niveau de l'indice SSREI selon site https://ssrei.ch/fr/ en date du 05.05.2025
et moyennes des clients Signa-Terre selon rapport de surveillance pour la période 2024-25.

MESURES PRISES DURANT L'EXERCICE

Plans d'investissement et réduction des émissions de CO_2

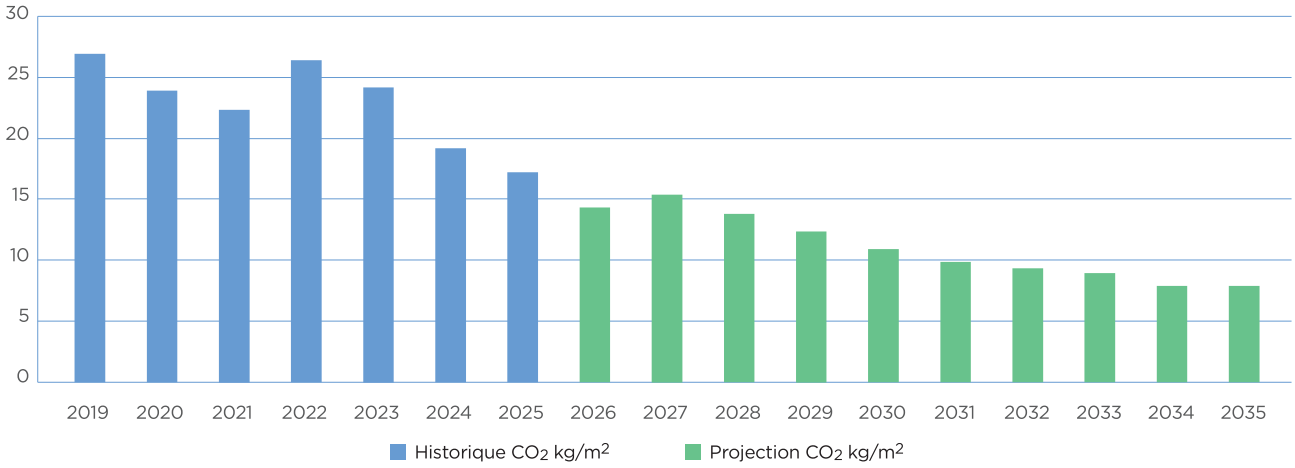
Le gestionnaire a mis en place une stratégie de rénovation propre à chaque bâtiment. Cette stratégie tient compte de plusieurs critères :

- 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 31.03.2025 : 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 CO_2 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 *



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

Améliorer la durabilité du stock d'actifs existants

- Extension de la production propre d'électricité solaire sur 8 nouveaux sites avec la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur les bâtiments suivants : Falconnier 59 à Nyon (VD), Baillive 5 à Genève (GE), Bläuackerstrasse 2 à Köniz (BE), Corniche 9A-9B à Épalinges (VD), Corniche 3A-3B à Épalinges (VD), Petit-Flon 29-31 au Mont-sur-Lausanne (VD), Gilamont 21 à Vevey (VD) et General Wille-Strasse 65 à Feldmeilen (ZH).
- Installation de 7 boitiers intelligents optimisant la production de chaleur. Les installations opérationnelles sur l'exercice complet (72 bâtiments sur 83 équipés) ont permis environ 10 % d'économies d'énergie soit en moyenne 1,5 kg/m2 de CO_2 évités.
- Poursuite des actions d'optimisations des installations existantes (éclairage des parties communes, circulateurs de chauffage, buanderies et électroménagers, 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 Baillive 5 et Dancet 8, tous deux équipés d'une pompe à chaleur.
- Augmentation du nombre de labels/certifications sur le canton de Genève : deux nouveaux certificats HPE avec Baillive 5 à Genève et François-Besson 2-4-6 à Meyrin, un certificat THPE pour Challendin 1-3-5 à Chêne-Bougerie.
- Planification de rénovations énergétiques avec obtention de labels ou atteinte de performances équivalentes : obtention d'un permis de construire avec atteinte d'un standard Minergie/HPE à Pâquis 17 à Genève, 31-Décembre 43 à Genève, Lyon 55 à Genève et Genève 92 à Thônex.
- 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 335 millions (coûts des projets en cours de construction exclus).
- Réalisation d'une analyse des risques climatiques physiques au niveau du portefeuille.

Placer l'utilisateur au cœur de notre approche

- Mise à disposition de 39 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Challendin 1-3-5 à Chêne Bougeries (GE) durant l'exercice, construction en cours de 37 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Edouard-Rod 12-14-16 à Genève (GE) et 14 nouveaux appartements à loyers contrôlés à Thônex (GE – Louis-Valencien 10).
- Sensibilisation des locataires aux enjeux de durabilité avec présentation des écogestes et installation de matériel écoresponsable
- Création de deux locaux à vélo intérieurs aménagés dans l'immeuble Dancet 8 à Genève (GE) et au sein de l'ensemble sis François-Bessons 5-7-9 à Meyrin (GE). Ce nouveau local comprend également des bornes de recharges pour vélos électriques.
- Installation de 3 bornes de recharges pour véhicules électriques sur le site de Maison-Carré 31 à Satigny (GE).
- Mise en place de la première annexe « verte » au contrat de bail (*green lease clause*) avec nos locataires commerciaux et proposition à tous les nouveaux locataires commerciaux d'une annexe aux contrats de bail les incitant à utiliser le bâtiment de manière responsable.

Agir avec engagement

- 2e place du trophée SIG eco21 2024 dans la catégorie « propriétaires engagés ».
- Participation à plusieurs benchmarks transparents tels que SSREI et GRESB.
- Inclusion des données extra financières dans le rapport annuel du fonds y compris les indicateurs environnementaux AMAS de la page 24 qui ont fait l'objet d'une assurance limitée de la part de l'auditeur.
- Renforcement et formalisation accrue de la prise en compte des critères ESG lors de l'acquisition d'immeubles.
- Formation continue des équipes et du conseil d'administration du gestionnaire du fonds Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA sur les enjeux de durabilité.