

# Rapport ESG 2021

# Suisse Romande Property Fund

ISIN CH0258245064  
SIX Symbol SRPF



# Table des matières

|           |   |
|-----------|---|
| <b>4</b>  | <b>Introduction</b>   |
| 4         | Présentation de l'ambition de SRPF en matière de durabilité |
| 6         | Améliorations apportées au profil ESG de SRPF en 2021       |
| <b>7</b>  | <b>Approche durable</b>                                     |
| 7         | Comment JSSREM œuvre-t-elle en faveur de la durabilité ?    |
| 8         | Comment est-ce que SRPF met en place la durabilité ?        |
| <b>9</b>  | <b>Rapports sur la durabilité</b>                           |
| 9         | Mesures de durabilité en 2021                               |
| 10        | Note ESG de SRPF estimée par Wüest Partner SA               |
| 16        | Perspectives  |
| <b>18</b> | <b>Aperçu du portefeuille</b>                               |
| 18        | Portefeuille – Suisse Romande Property Fund                 |
| 22        | Clause de non-responsabilité                                |

# Présentation de l'ambition de SRPF en matière de durabilité

## **Le premier rapport ESG de Suisse Romande Property Fund**

Ce premier rapport Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG) représente une étape importante pour Suisse Romande Property Fund (« SRPF »). Depuis que JSS Real Estate Management (« JSSREM ») a repris la direction de SRPF en 2019, les facteurs ESG sont devenus une pierre angulaire des opérations.

Chez JSSREM, adopter une approche durable signifie prendre en compte les facteurs ESG dans le cadre de toutes les décisions. Répondre aux attentes des clients, des actionnaires, des régulateurs et de la société dans son ensemble est une démarche primordiale et nous sommes convaincus que viser la durabilité et entreprendre les actions nécessaires pour améliorer les mesures ESG permettra d'offrir un avenir meilleur pour tous, et contribuera aussi à réduire les risques et à sensibiliser aux enjeux environnementaux et sociétaux.

Atteindre les objectifs de durabilité signifie transformer nos convictions en actions. En 2021, plusieurs étapes

importantes ont été franchies : l'élaboration et l'approbation d'une nouvelle stratégie ESG, la réalisation d'actions concrètes telles que des rénovations éco-énergétiques, la mise en œuvre de mesures visant à assurer des relations plus étroites avec les locataires et les partenaires, ou encore l'amélioration continue des processus de prise de décision.

Dans ce premier rapport ESG, SRPF présente ses orientations et ses actions, ses résultats et ses plans pour le futur en matière de développement durable.

C'est avec passion et fierté que l'équipe JSSREM et ses partenaires ont conçu l'orientation (ou l'approche) ESG de SRPF et ont rédigé le présent rapport. Nous espérons sincèrement que les lecteurs le parcourront avec tout autant de satisfaction.

**Dan Bihi-Zenou**

CEO

JSS Real Estate Management SA

**Un mot de Oliver Cartade,  
Président du Conseil d'Administration**

SRPF s'est engagé à prendre en compte les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la stratégie d'investissement du Fonds.

Fort de cet engagement, le Fonds a mis en œuvre un nombre de mesures visant à assurer la durabilité de sa gestion.

Ce premier rapport ESG présente aux investisseurs, locataires et partenaires de SRPF les réalisations de 2021 et les perspectives d'avenir.

Nous avons pour ambition de contribuer à un avenir plus pérenne en améliorant progressivement le profil de durabilité du Fonds.

**Un mot de Wüest Partner SA**

Agir de manière responsable pour les générations actuelles et futures est au cœur des préoccupations du groupe Wüest Partner. Celui-ci est fier d'avoir contribué au présent rapport, témoignage de l'engagement de JSS Real Estate Management SA et SRPF dans le développement rapide et significatif des facteurs de durabilité dans le secteur immobilier.

Le Groupe Wüest Partner, spécialiste de l'évaluation immobilière et des services de conseil, a élaboré des solutions innovantes pour répondre aux questions de durabilité sur le marché de la construction et de l'immobilier, mettant l'accent sur une prise en compte globale des aspects structurels, opérationnels, organisationnels et ceux relatifs à l'investissement.

# Améliorations apportées au profil ESG de SRPF en 2021

## Spécialiste ESG

### **Recrutement d'un spécialiste de la construction et des questions ESG**

En 2021, JSSREM a recruté un spécialiste de la construction et des questions ESG pour SRPF. Ce nouveau recrutement apporte des connaissances et une expertise en interne, accélérant ainsi la trajectoire du Fonds vers un meilleur profil ESG. Le spécialiste de la construction et des questions ESG veillera à appliquer les facteurs fondamentaux de durabilité à l'ensemble des actions de SRPF : construction, rénovation et énergie, mais aussi gestion, rapports, et interactions avec les locataires et les partenaires.

## Politique de durabilité

### **Mise en place d'une politique ESG et d'une directive ESG**

En 2021, JSSREM et SRPF ont franchi une étape importante avec la création, et l'approbation par le Conseil d'Administration, d'une stratégie ESG et d'une directive ESG. La politique et la directive, qui décrivent les priorités et les objectifs du Fonds, contribueront à façonner et à améliorer le fonctionnement de SRPF afin d'assurer un avenir meilleur et durable.

## Reduction des émissions de CO<sub>2</sub>

### **Définition d'une trajectoire permettant de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 55 %**

Les mesures d'atténuation visant à réduire les effets du changement climatique sont plus importantes que jamais. Le Fonds relève ce défi en évaluant la consommation d'énergie des immeubles et les émissions de CO<sub>2</sub> qui en résultent. Un certain nombre de mesures visant à décarboner le portefeuille ont été identifiées, à savoir remplacer les combustibles fossiles par des sources renouvelables et procéder à des rénovations énergétiques sur les immeubles sélectionnés. Les mesures identifiées peuvent réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de plus de 55 %.

## Rénovations énergétiques

### **Lancement des premières rénovations énergétiques**

Des mesures importantes pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> liées à la consommation d'énergie ont été prises en 2021 avec le démarrage de rénovations énergétiques des bâtiments. Celles-ci consistent notamment à améliorer l'isolation des toitures, à changer les fenêtres de certains immeubles pour en améliorer l'isolation et l'efficacité énergétique, à organiser un suivi régulier de la consommation d'énergie et à remplacer les chaudières au mazout par des options plus durables. A l'avenir, JSSREM poursuivra la mise en œuvre de ces mesures selon un plan d'actions détaillé visant à améliorer le profil de durabilité du portefeuille.

# Comment JSSREM œuvre-t-elle en faveur de la durabilité ?

## Convictions et aspirations en matière de durabilité – Alignement sur l’Agenda 2030 des Nations Unies

Chez JSSREM, l’adoption de stratégies et comportements ESG est considérée comme :

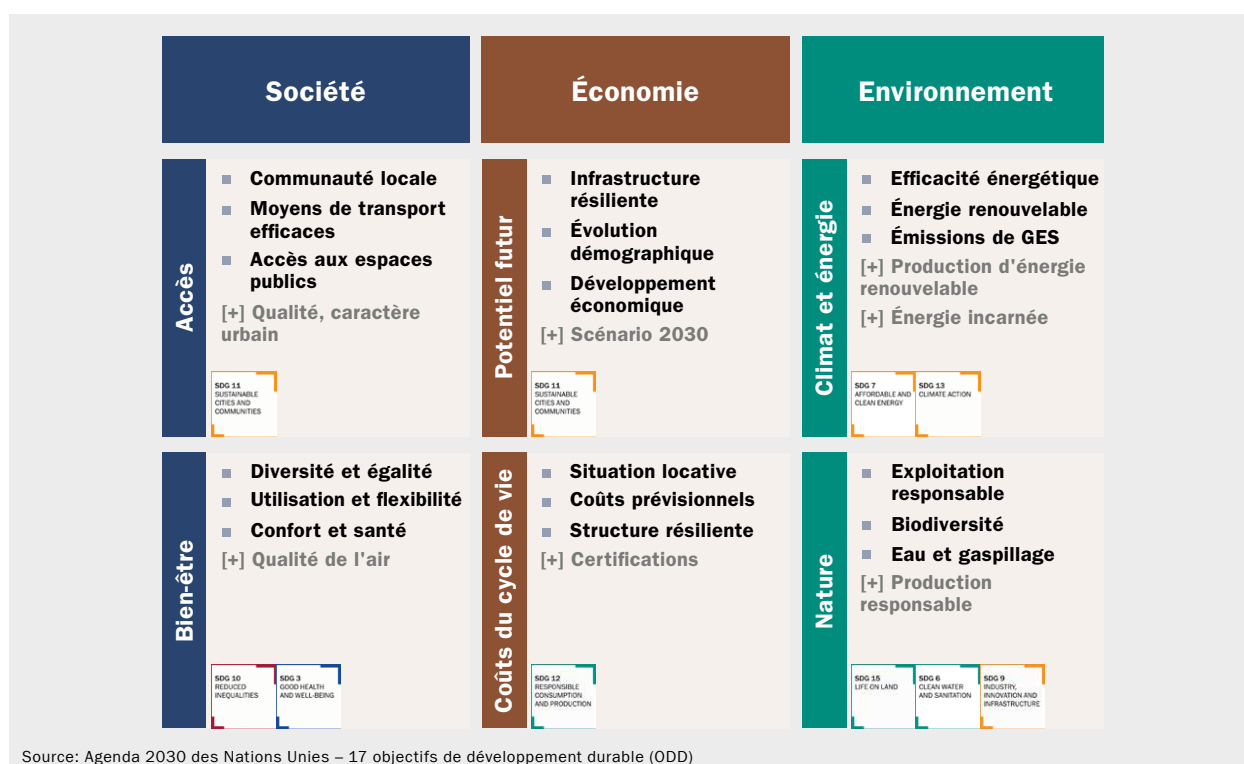
- Une nécessité absolue pour les opérations
- Un prérequis pour SRPF en tant qu’acteur au sein de la société, et pour limiter les risques futurs
- Un élément essentiel pour accroître à long terme la prospérité du Fonds et de ses intervenants (locataires, partenaires, investisseurs, organismes de réglementation, fournisseurs, membres du personnel, clients).

L’approche de JSSREM est alignée sur l’Agenda 2030 des Nations Unies et les Objectifs de développement durable (ODD), un appel à l’action pour protéger la planète et assurer la prospérité de tous, comme décrit ci-dessous :

Pour JSSREM, il est primordial d’améliorer tous les aspects ESG, non seulement pour le bien-être des locataires de SRPF, mais aussi pour celui de tous les partenaires, des collaborateurs et des investisseurs. Grâce à des mesures d’amélioration, JSSREM vise à atténuer les risques en lien avec la durabilité, tout en contribuant simultanément à la prospérité à long terme, aux performances du Fonds ainsi qu’au bien de la société dans son ensemble.

Conformément à ces aspirations ambitieuses, un ensemble de principes directeurs liés aux critères ESG a été établi, notamment :

- La prise en compte des facteurs ESG dans tous les processus organisationnels
- La mise en place d’évaluations et de notations par des organismes indépendants
- L’amélioration continue du profil ESG.



Source: Agenda 2030 des Nations Unies – 17 objectifs de développement durable (ODD)

# Comment est-ce que SRPF met en place la durabilité?

## Méthodologie

En cohérence avec la Fiche ODD n° 17 « Partenariats pour la réalisation des objectifs » de l'ONU, les premiers efforts ont été amorcés en 2020 avec le lancement d'une analyse du portefeuille sous l'angle énergétique, mené en partenariat avec un cabinet d'ingénierie externe. L'objectif était d'obtenir une vision claire de l'état actuel, afin de pouvoir établir un plan d'amélioration. Grâce à une analyse détaillée, des plans ont été élaborés, bâtiment par bâtiment et élément par élément, et une trajectoire a été définie avec l'objectif de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 55 %. Outre les objectifs à plus long terme, certaines mesures immédiates ont été prises pour améliorer le profil du portefeuille, notamment le changement de systèmes de chauffage, de fenêtres et l'amélioration de l'isolation de certains bâtiments.

Dans un deuxième temps, un expert externe et indépendant, Wüest Partner SA, a été nommé pour accompagner le Fonds tout au long de son parcours de développement durable : Wüest Partner mesurera et rendra compte des progrès réalisés au cours des années, en veillant à ce que les améliorations apportées génèrent les résultats souhaités. L'approche adoptée par Wüest Partner est décrite en détail dans les pages suivantes. Les mesures de durabilité et les critères ESG suivis et analysés peuvent, de manière globale, être résumés comme suit :



## Les quatre piliers permettant d'assurer des résultats efficaces et transparents

L'approche de SRPF concernant la mise en œuvre de sa stratégie ESG suit les quatre piliers interdépendants mentionnés ci-dessus. Cette approche comprend, d'une part, des analyses et des actions menées ou entreprises par l'équipe de direction du Fonds et, d'autre part, des examens de l'état d'avancement et des mesures de suivi, réalisés par des experts indépendants externes. L'implication de ressources internes et indépendantes a pour objectif d'assurer des résultats efficaces et transparents.

| Environnement  | Social et sociétal  | Gouvernance   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Émissions de CO<sub>2</sub></li><li>• Consommation d'énergie</li><li>• Efficacité des ressources</li><li>• Espace extérieur</li><li>• Mobilité</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Emplacement</li><li>• Utilisation</li><li>• Bien-être</li><li>• Inclusion</li><li>• Impact régional</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stratégie</li><li>• Leadership</li><li>• Évaluation des risques</li><li>• Politiques et divulgation</li><li>• Mobilisation des intervenants</li></ul> |



# Mesures de durabilité en 2021

## Quelques exemples de mesures prises pour améliorer les paramètres ESG au cours de l'année écoulée

| Numéro d'immeuble   | Mesures   |
|---|---|
|    | <p><b>Panneaux photovoltaïques</b></p> <p>Une vaste étude de faisabilité portant sur les opportunités d'installer des panneaux photovoltaïques sur les immeubles du portefeuille a été lancée en 2021. Fort de ces résultats, SRPF ambitionne de lancer les premières installations en 2022, améliorant ainsi considérablement le profil environnemental et les données de consommation des bâtiments concernés.</p>  |
|  | <p><b>Labels et certifications énergétiques obtenus (HPE et Minergie®)</b></p> <p>Les bâtiments situés à Chemin de Mouille Galand 3 et 5 à Vernier (GE) ont obtenu le label Haute Performance Énergétique (HPE). Cette notation permet en outre une exonération de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour une période de 20 ans. Des immeubles représentant 40 % de la valeur vénale totale du portefeuille ont reçu le label Minergie®. Celui-ci est attribué aux bâtiments qui répondent à des normes élevées en matière d'isolation et d'efficacité énergétique, utilisant des sources d'énergie renouvelables et présentant une qualité d'air et de ventilation élevée.</p> |
|  | <p><b>Rénovation de toiture améliorant la performance énergétique</b></p> <p>La rénovation de la toiture incluant une isolation supplémentaire a été réalisée Chemin de la Redoute 14–22 à Nyon (VD). Le nouveau toit permet de réduire considérablement les frais de chauffage, diminuant ainsi la consommation globale d'énergie. Des travaux similaires sont prévus pour d'autres immeubles du portefeuille.</p>   |
|  | <p><b>Rénovations et rafraîchissements</b></p> <p>En 2021, un certain nombre d'immeubles du portefeuille ont bénéficié de divers rafraîchissements et rénovations. Non seulement ces mesures améliorent la qualité de vie des locataires, mais de nouveaux dispositifs et solutions dans les cuisines et les salles de bains réduisent la consommation d'eau et d'énergie. Conformément à l'ambitieux plan d'investissements CapEx, plusieurs bâtiments feront l'objet de rénovations à court et moyen terme.</p>   |
|  | <p><b>Remplacement des chaudières et des fenêtres</b></p> <p>La chaudière et les fenêtres du Boulevard des Philosophes 7 à Genève (GE) ont été remplacées par des solutions plus efficaces d'un point de vue énergétique, réduisant ainsi tant la consommation que les émissions. De plus, les nouvelles fenêtres avec une isolation améliorée réduisent les nuisances sonores de la rue.</p>   |

# Note ESG de SRPF estimée par Wüest Partner

---

Wüest Partner a attribué une note ESG au portefeuille de Suisse Romande Property Fund («SRPF» ou le «Fonds»). Cette note est accompagnée de propositions d'améliorations. Alors que les dimensions environnement et société comprennent des évaluations de critères immobiliers et fonciers des immeubles du Fonds, la dimension de gouvernance est évaluée au niveau de la Direction du fonds et du gestionnaire du portefeuille («JSSREM»).

---

## Présentation

Wüest Partner a réalisé une évaluation ESG complète du portefeuille de SRPF, composé de 37 immeubles. La période de construction des bâtiments s'étend de 1636 à 2020, des rénovations ayant été effectuées à différents moments. Le portefeuille comprend actuellement 12 immeubles résidentiels, 11 immeubles à usage mixte, 10 édifices commerciaux, 1 hôtel et 3 édifices industriels. Les données nécessaires à la notation ESG, qui s'appuient sur les bases de données des valorisations du portefeuille, ont été recueillies en étroite collaboration avec le Fonds.

## Le système de notation ESG de Wüest Partner

La note ESG de Wüest Partner varie de 1 à 5 (5 étant la plus élevée). Comme la notation comprend un large éventail de paramètres, une note de 5 est extrêmement difficile à atteindre. A titre d'exemple, un bâtiment ayant reçu une note de 5/5 pour la dimension Environnement requiert :

- Des émissions inférieures à 10 kg de CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> / an
- Des consommations d'énergie inférieures à 100 kWh / m<sup>2</sup> / an
- Un système de surveillance mis en place pour suivre et réduire les consommations
- Une part élevée de production d'énergie renouvelable
- Des panneaux photovoltaïques sur le toit
- Une efficacité de la construction (surface intérieure nette (NIA) / surface de plancher brute (GFA) et ratio d'occupation des sols)
- Des mesures visant à réduire la consommation d'eau
- Un accès aisé aux transports publics (emplacement A ou B)
- Des espaces verts autour du bâtiment (ou sur la parcelle).

Pour la dimension Société, une note de 5/5 requiert :

- Un excellent emplacement macro et micro (5/5 selon la notation Wüest Partner)
- La proximité des transports publics (classe A)
- La pleine conformité aux normes d'accessibilité horizontale et verticale ainsi qu'aux normes de sécurité
- De faibles nuisances sonores
- L'absence d'antenne à proximité
- L'absence de risques naturels dans la région.

**Note ESG globale de SRPF**

En tant qu'expert indépendant, Wüest Partner a réalisé une évaluation ESG de SRPF. L'évaluation a permis d'attribuer une note globale de **3,37 / 5,00**, en ligne avec la moyenne du secteur.

Les notations attribuées aux composantes individuelles sont les suivantes :

- **Environnement** : **2,65 / 5,00**
- **Société** : **3,58 / 5,00**
- **Gouvernance** : **4,00 / 5,00**

Les dimensions environnement et société sont évaluées en fonction des immeubles individuels, dont SRPF est propriétaire, tandis que la dimension de gouvernance l'est au niveau de la Direction de fonds.

La note globale indique qu'il y a des possibilités d'amélioration, principalement en ce qui concerne la note environnementale, ce qui est une nouvelle très encourageante, puisqu'il s'agit d'un élément clé de la stratégie de SRPF pour l'avenir.

**Note ESG de Wüest Partner – Les dix meilleures propriétés**

| #  | Emplacement | Adresse                                  | Note ESG | Environnement | Social |
|----|-------------|--|----------|---------------|--------|
| 51 | Vernier     | Ch. Mouille-Galand 6 / Route de Peney 20 | 3,74     | 3,30          | 4,05   |
| 14 | Vevey       | Rue des Bosquets 14                      | 3,71     | 3,72          | 3,41   |
| 55 | Vernier     | Route de Montfleury 1–3                  | 3,70     | 3,19          | 4,09   |
| 54 | Vernier     | Ch. Mouille-Galand 3 / Route de Peney 20 | 3,70     | 3,20          | 4,05   |
| 18 | Genève      | Boulevard des Philosophes 7              | 3,64     | 3,29          | 3,76   |
| 20 | Genève      | Rue Rothschild 21                        | 3,58     | 3,19          | 3,67   |
| 21 | Genève      | Avenue Théodore-Weber 9                  | 3,53     | 3,21          | 3,47   |
| 27 | Genève      | Rue de Lyon 71                           | 3,49     | 2,82          | 3,87   |
| 22 | Bulle       | Rue de Gruyères 56                       | 3,43     | 2,95          | 3,50   |
| 31 | Fribourg    | Route des Arsenaux 9                     | 3,43     | 2,76          | 3,75   |

Source: Wüest Partner, 2022

### Les résultats de la notation ESG relative à SRPF

La notation globale des critères ESG pour les immeubles de SRPF (critères E et S) et la direction de JSSREM (critère G) s'élève à Ø 3,37 / 5,00, avec des paramètres individuels compris entre 2,62 et 3,74. À titre de comparaison, un portefeuille de référence constitué de 180 bâtiments à travers la Suisse (principalement résidentiels et à usage mixte) a obtenu un score global de référence de 3,40. Le portefeuille de référence obtient des notes plus élevées en ce qui concerne les dimensions environnement et société, affichant, par exemple, de meilleurs résultats en matière de conformité aux normes d'accessibilité et d'efficacité de la construction ainsi qu'une diminution des émissions moyennes de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie générale. La dimension de gouvernance du portefeuille de référence est comparable à celle atteinte par SRPF / JSSREM.

Il existe une forte corrélation entre la note environnementale et la note ESG globale attribuée à ce portefeuille qui s'explique par deux raisons : la note de gouvernance est la même pour tous les immeubles et la dimension société présente des intervalles de notation plus limités.

Vous trouverez ci-dessous les détails des notations individuelles :

#### Environnement Ø 2,65 / 5,00

Le critère environnement, mesuré sur la base des immeubles du portefeuille, obtient une note globale de 2,65, avec des notes comprises entre 1,28 et 3,68.

Par rapport au portefeuille de référence ayant obtenu un score pour l'environnement de 3,20, la note des bâtiments de SRPF est inférieure à la moyenne. Cependant, il est important de noter que les émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments de SRPF sont calculées à l'aide des consommations réelles (mesures in situ), générant ainsi des données plus précises qu'un calcul basé sur des consommations théoriques utilisant les normes suisses.

Bien que la partie environnementale ait reçu la note la plus basse des trois critères E, S et G, les améliorations à apporter à cette mesure reposent uniquement sur le propriétaire et sont liées à des moyens d'actions très directs. Cela permet de présager de grandes améliorations à court et à moyen terme concernant la dimension environnement.

#### Environnement – Propositions d'amélioration:

**Panneaux photovoltaïques** : Une analyse complète du potentiel d'utilisation des panneaux photovoltaïques du portefeuille (pour l'électricité et la production d'eau chaude) est préconisée. En identifiant les meilleurs emplacements pour ce type d'installations, on obtient un impact potentiel sur les revenus des bâtiments (en louant le toit ou en diminuant les coûts de consommation d'énergie) ainsi qu'une augmentation potentielle de la partie environnementale de la note. Les résultats de ce travail, lancé en 2021, seront mentionnés dans la prochaine mise à jour de la note ESG.

Lorsque l'installation de panneaux photovoltaïques n'est pas réalisable, un toit végétalisé pourrait être créé (si la structure du toit le permet). Un toit végétalisé ou un jardin sur le toit améliore non seulement l'aspect environnemental d'un bâtiment, mais exerce également une influence positive sur les critères sociaux.

**Consommation d'eau** : L'utilisation de dispositifs permettant de réduire la consommation d'eau améliorera la note environnementale et diminuera les charges payées par les locataires. Lors de la rénovation des salles de bains et toilettes anciennes, les WC à double chasse d'eau et les vannes à réglage unique doivent être privilégiés. La prise en compte de la consommation d'eau lors de la planification des rénovations devrait faire partie de tous les plans de réfection futurs.

**Efficacité du cycle d'utilisation de l'eau** : Lorsque cela est autorisé, des stratégies supplémentaires doivent être mises en œuvre pour réduire la consommation

d'eau. Par exemple, installer des systèmes de collecte des eaux de pluie et informer les locataires sur les mesures à prendre pour économiser l'eau.

**Remplacement des installations de chauffage :** Il existe un réel besoin de remplacer tous les systèmes de chauffage au mazout et au gaz actuellement utilisés pour chauffer les bâtiments de SRPF. Une analyse technique doit être effectuée afin d'identifier les options de remplacement (système de chauffage urbain, pompe à chaleur, etc.) pour chaque bâtiment. Les solutions de contractualisation externe pourraient également être analysées lorsque des problèmes techniques surviennent au cours du remplacement des installations de chauffage actuels. Ce travail a été lancé en 2021.

**Rénovation énergétique :** Pour les bâtiments émettant des quantités importantes de CO<sub>2</sub>, des travaux de réfection axés sur l'énergie doivent être envisagés, en tenant compte des subventions du canton, des futures baisses de consommation et de l'évolution des revenus locatifs. Rénover les immeubles à faible score environnemental entraîne une baisse du niveau de risque y afférent, ainsi que du taux d'actualisation utilisé dans l'évaluation. La réfection de ces immeubles sera d'autant plus intéressante s'il existe une réserve foncière ou un potentiel locatif important.

#### Ø Social 3,58 / 5,00

Le critère social, mesuré sur la base des immeubles du portefeuille, obtient une note globale de 3,58, avec des notes comprises entre 2,98 et 4,09.

La partie sociale obtient une bonne moyenne, en répondant à des critères qui ne dépendent pas directement du propriétaire, tels que l'adresse, les transports publics et les émissions sonores. Cependant, quelques améliorations pourraient être apportées. Avec une note moyenne de 3,58 pour la partie sociale, le portefeuille se situe nettement au-dessus de la moyenne par rapport au portefeuille de référence qui obtient un score de 3,10 / 5,00.

#### Social – Propositions d'amélioration :

**E-mobilité :** L'e-mobilité, c'est-à-dire la possibilité de recharger une voiture électrique, voire de louer une voiture électrique pour une courte période, connaît actuellement une importance croissante. L'installation de bornes de recharge électrique aurait un impact sur la note ESG, et potentiellement aussi sur la demande de surfaces locatives, en particulier pour les emplacements mal desservis par les transports publics. Il est suggéré de prioriser les bâtiments les moins bien notés en matière d'accessibilité des transports publics lors de l'installation d'options d'e-mobilité.

#### Governance Ø 4,00 / 5,00

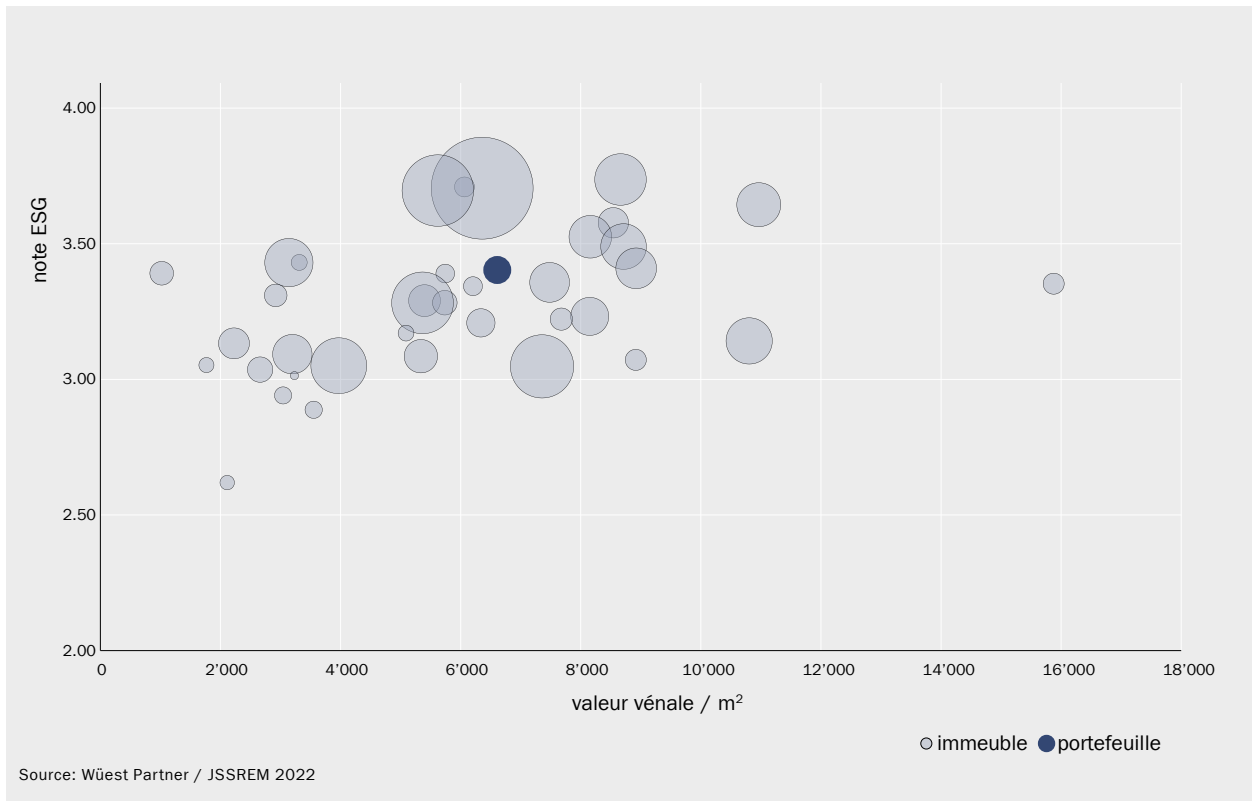
Le critère de gouvernance, mesuré en analysant les pratiques de la Direction de fonds (JSSREM), obtient une note globale de 4,0, avec des notes comprises entre 3,00 et 5,0.

La note de gouvernance est parfaitement conforme au portefeuille de référence qui obtient également un score de 4,0.

Bien que la note obtenue soit élevée, des améliorations peuvent être apportées pour l'augmenter davantage : par exemple, en impliquant les locataires dans le processus ESG, en conduisant des enquêtes de satisfaction auprès des locataires, etc.

### Note ESG par immeuble en fonction de la valeur vénale (CHF / m<sup>2</sup>)

La notation ESG du portefeuille est représentée dans le graphique ci-dessous (la taille de la bulle représentant la valeur vénale des actifs).



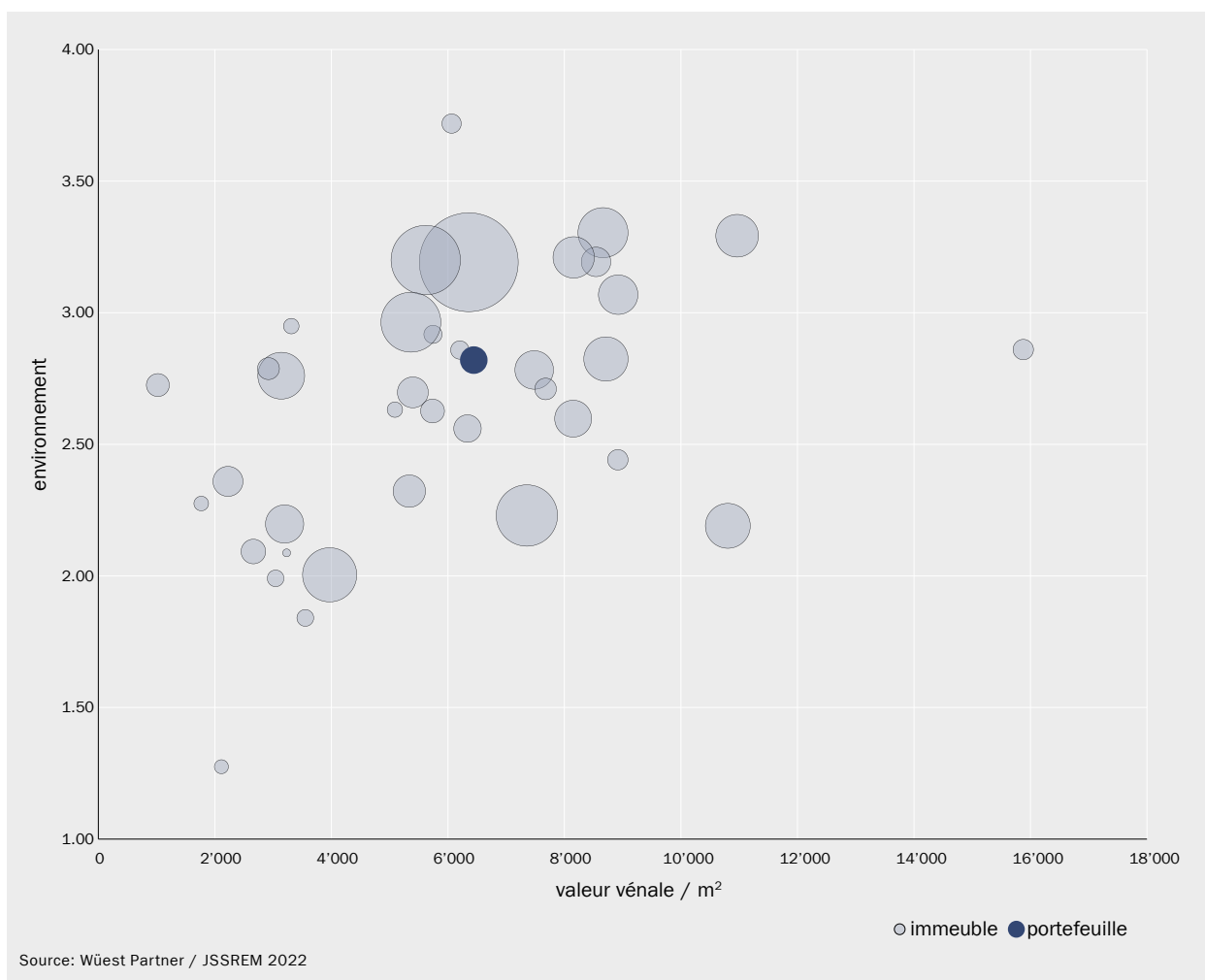
### Évaluation environnementale du portefeuille

Comme l'a conclu l'estimation de Wüest Partner, travailler sur les aspects environnementaux du portefeuille constitue un facteur important dans l'amélioration de la note ESG globale du portefeuille de SRPF.

La note environnementale est présentée dans le graphique ci-dessous. Il apparaît qu'un certain nombre des plus gros actifs du Fonds en terme de volume obtiennent un score environnemental satisfaisant. Une date de

construction récente est le dénominateur commun des immeubles notés au-dessus de la moyenne : il est évident que les plus anciens sont moins efficaces du point de vue énergétique et moins adaptés aux critères ESG.

L'objectif est de faire évoluer les immeubles vers un score plus élevé, en mettant particulièrement l'accent sur ceux dont la note actuelle est inférieure à la moyenne, à l'aide de mesures appropriées et d'investissements CapEx.



### Tableau de bord environnemental : la consommation en chiffres

|                                      | <b>2021</b>                     |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Nombre de propriétés                 | <b>36</b>                       |
| Consommation finale d'énergie        | <b>177.9 kWh/m²</b>             |
| Émissions de GES (CO <sub>2</sub> e) | <b>38 kg CO<sub>2</sub>e/m²</b> |
| Efficacité de superficie             | <b>0.75 m³/m²</b>               |

Source: Wüest Partner / JSSREM 2022

# Perspectives

---

## Maintenir le momentum en matière de Gouvernance et accélérer le pas en ce qui concerne les aspects Environnementaux et Sociaux.

---

Comme en témoigne le présent rapport, de solides bases, des méthodologies et des outils ont été mis en place pour permettre à SRPF de poursuivre son parcours ESG avec succès. En 2022, SRPF vise l'amélioration sur tous les fronts, en ciblant particulièrement les aspects environnementaux et sociaux de ses activités.

### **L'avenir immédiat**

En ce qui concerne les aspects environnementaux, les rénovations et réfections énergétiques se poursuivront sans relâche et d'autres mesures seront étudiées notamment :

- Au premier trimestre 2022, une stratégie photovoltaïque a été établie et un plan élaboré pour les premières installations. L'objectif global est de disposer d'au moins une première installation pleinement opérationnelle d'ici la fin de l'année.
- Au cours des premiers mois de 2022, des discussions ont été lancées avec divers acteurs externes pour aider le fonds à suivre les consommations d'énergie et, plus important encore, à les réduire, en travaillant sur les infrastructures existantes.

En ce qui concerne les aspects sociaux, un certain nombre d'initiatives sont en cours d'évaluation. Certaines d'entre elles s'appuieront sur de nouvelles améliorations des outils numériques utilisés pour les opérations de SRPF, tous destinés à faciliter des relations plus étroites et plus efficaces avec les locataires, partenaires, fournisseurs et autres intervenants.





#### **Systèmes photovoltaïques (PV)**

Une étude de faisabilité pour l'installation de systèmes photovoltaïques sur les bâtiments a été menée. Les premières installations, prévues pour 2022, se poursuivront par la suite.



#### **Mobilisation des intervenants**

Des systèmes visant à faciliter la communication avec les locataires et les partenaires sont en cours d'évaluation et doivent être mis en œuvre.



#### **Association en faveur de la consommation directe**

La mobilisation des locataires et les associations en faveur de la consommation directe d'électricité solaire sont à mettre en application avec les installations photovoltaïques.



#### **Automatisation des bâtiments**

La construction de systèmes de contrôle pour suivre et finalement réduire la consommation d'énergie et d'eau en utilisant les infrastructures existantes est en cours de mise en œuvre.



#### **Matériaux de construction**



















Les matériaux de construction écologiques sont à privilégier dans tous les projets de rénovation à venir, élément essentiel du plan d'investissements Capex.



#### **Mesures d'efficacité**













Des installations à faible consommation et des mesures visant à accroître l'efficacité de l'eau et de l'énergie sont à l'étude et les bâtiments nécessitant impérativement des remplacements sont identifiés.

## Portefeuille

| N° | Vue   | Emplacement        | Propriété   | Canton |
|----|---|--------------------|---|--------|
| 38 |    | Aïre               | Route d'Aïre 162, 164, 166                          | GE     |
| 11 |    | Chêne-Bougeries    | Rue de Chêne-Bougeries 17                           | GE     |
| 12 |    | Chêne-Bougeries    | Rue de Chêne-Bougeries 19/Chemin de la Fontaine 3-5 | GE     |
| 16 |    | Genève             | Place du Bourg-de-Four 33                           | GE     |
| 18 |    | Genève             | Boulevard des Philosophes 7                         | GE     |
| 20 |    | Genève             | Rue Rothschild 21                                   | GE     |
| 21 |  | Genève             | Avenue Théodore-Weber 9                             | GE     |
| 27 |  | Genève             | Rue de Lyon 71                                      | GE     |
| 15 |  | La Plaine/Dardagny | Route de Challex 4-6                                | GE     |
| 32 |  | Meyrin             | Route du Mandement 17                               | GE     |
| 35 |  | Satigny            | Route d'Aire-la-Ville 225-229                       | GE     |
| 39 |  | Versoix            | Avenue Théodore Vernes 12-14                        | GE     |
| 52 |  | Genève             | Avenue Pictet-de-Rochemont 29                       | GE     |
| 51 |  | Vernier            | Ch. Mouille-Galand 5/Route de Peney 20              | GE     |
| 54 |  | Vernier            | Ch. Mouille-Galand 3/Route de Peney 20              | GE     |
| 55 |  | Vernier            | Route de Montfleury 1-3                             | GE     |
| 48 |  | Clarens            | Rue du Lac 54                                       | VD     |
| 17 |  | Lausanne           | Place Grand-Saint-Jean 2                            | VD     |

| Note ESG<br>(valeur maximale 5,00) | Consommation finale<br>d'énergie 2021 [kWh/m <sup>2</sup> ] | Émissions de GES 2021<br>[kg de CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ] | Année de<br>construction | Période<br>d'acquisition | N° |
|------------------------------------|---|--|--------------------------|--------------------------|----|
| 3,22                               | 200   | 51,3   | 1960                     | 2017                     | 38 |
| 3,34                               | 245,9   | 61,4   | 1905                     | 2015                     | 11 |
| 3,21                               | 246,2   | 61,5   | 1905                     | 2015                     | 12 |
| 3,35                               | 245,5   | 38   | 1919                     | 2015                     | 16 |
| 3,64                               | 221,5   | 58,5   | 1996                     | 2016                     | 18 |
| 3,58                               | 158,2   | 46,1   | 1903                     | 2016                     | 20 |
| 3,53                               | 177,9   | 38   | 1970                     | 2016                     | 21 |
| 3,49                               | 210,5   | 35,9   | 1970                     | 2016                     | 27 |
| 3,36                               | 237,6   | 62,9   | 2018                     | 2015                     | 15 |
| 3,09                               | 279   | 78,1   | 1975                     | 2016                     | 32 |
| 3,05                               | 232,8   | 22,5   | 2019                     | 2017                     | 35 |
| 3,23                               | 241,9   | 64,2   | 1950                     | 2017                     | 39 |
| 3,41                               | 182,6   | 39   | 1919                     | 2018                     | 52 |
| 3,74                               | 150   | 20   | 2020                     | 2018                     | 51 |
| 3,70                               | 150   | 20   | 2020                     | 2018                     | 54 |
| 3,70                               | 102,1   | 11,6   | 2012                     | 2019                     | 55 |
| 3,31                               | 198,3   | 40,7   | 1890                     | 2017                     | 48 |
| 3,14                               | 220,7   | 60,9   | 1959                     | 2016                     | 17 |

## Portfolio

| No. | View  | Location   | Property                               | Canton |
|-----|---|------------|--|--------|
| 26  |    | Lausanne   | Place du Tunnel 13-14                  | VD     |
| 28  |    | Lausanne   | Chemin de Renens 55-57/Av. Morges 92   | VD     |
| 29  |    | Lonay      | Chemin des Mouettes 1                  | VD     |
| 37  |    | Lonay      | Chemin des Mouettes 1 (lot 8)          | VD     |
| 19  |    | Montreux   | Chemin du Réchon 7                     | VD     |
| 49  |    | Nyon       | Chemin de la Redoute 14-22             | VD     |
| 30  |   | Prangins   | Route de l'Aérodrome 73-75             | VD     |
| 34  |  | Renens     | Avenue de Préfaully 28-30              | VD     |
| 14  |  | Vevey      | Rue des Bosquets 14-15                 | VD     |
| 22  |  | Bulle      | Rue de Gruyères 56                     | FR     |
| 25  |  | Bulle      | Rue des Agges 1/Rte des Granges        | FR     |
| 10  |  | Fribourg   | Rue de Romont 3                        | FR     |
| 31  |  | Fribourg   | Route des Arsenaux 9/Rue du Simplon 13 | FR     |
| 46  |  | Fribourg   | Rue du Varis 20                        | FR     |
| 50  |  | Fribourg   | Rue Saint-Pierre 6                     | FR     |
| 41  |  | Neuchâtel  | Rue de Maillefer 11b /11c              | NE     |
| 36  |  | Delémont   | Rue des Moulins 28                     | JU     |
| 53  |  | Porrentruy | Rue des Tilleuls 31-33                 | JU     |

| <b>ESG rating</b><br><b>(maximum value 5.00)</b> | <b>Final Energy 2021</b><br><b>[kWh/m<sup>2</sup>]</b> | <b>GHG Emissions 2021[kg</b><br><b>CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>]</b> | <b>Year of</b><br><b>construction</b> | <b>Vesting</b><br><b>Period</b> | <b>No.</b> |
|--|--|---|---------------------------------------|---------------------------------|------------|
| 3,29   | 176  | 38  | 1920                                  | 2016                            | 26         |
| 3,28   | 234,2  | 42,3  | 1947                                  | 2016                            | 28         |
| 3,05   | 128,4  | 29,6  | 1987                                  | 2016                            | 29         |
| 2,62   | 0  | 0   | 1987                                  | 2017                            | 37         |
| 3,17   | 253,5  | 56,7  | 1895                                  | 2016                            | 19         |
| 3,28   | 224,9  | 53,5  | 1983                                  | 2017                            | 49         |
| 2,89   | 452,1  | 114,7   | 1954                                  | 2016                            | 30         |
| 3,13   | 174,5  | 42,8  | 1970                                  | 2016                            | 34         |
| 3,71   | 72,8   | 2,8   | 1890                                  | 2015                            | 14         |
| 3,43   | 261,8  | 41,9  | 1850                                  | 2016                            | 22         |
| 2,94   | 237,9  | 61,7  | 1850                                  | 2016                            | 25         |
| 3,07   | 320,8  | 60,1  | 1960                                  | 2014                            | 10         |
| 3,43   | 171  | 43,2  | 1979                                  | 2016                            | 31         |
| 3,39   | 143,9  | 32,5  | 1732                                  | 2017                            | 46         |
| 3,05   | 228,6  | 55,9  | 1960                                  | 2017                            | 50         |
| 3,39   | 118,8  | 25,3  | 1973                                  | 2017                            | 41         |
| 3,09   | 222,1  | 59,2  | 1900                                  | 2017                            | 36         |
| 3,04   | 162,9  | 40,9  | 1955                                  | 2018                            | 53         |

## **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.

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 Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle.

Le prospectus actuel, le prospectus simplifié et le contrat de fonds ainsi que les rapports annuels et semestriels de SRPF sont disponibles gratuitement auprès de la banque dépositaire (Banque J. Safra Sarasin SA, 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

© 2022 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

F +41 58 317 57 99

[www.jssrem.ch](http://www.jssrem.ch)



