

ESG-Bericht
2021

Suisse Romande Property Fund

ISIN CH0258245064
SIX Symbol SRPF

Inhalt

| | |
|-----------|---|
| 4 | Einführung |
| 4 | Einführung in die Nachhaltigkeitsambitionen von SRPF |
| 6 | Verbesserungen des ESG-Profiles von SRPF im Jahr 2021 |
| 7 | Nachhaltigkeitsansatz |
| 7 | Wie arbeitet JSSREM auf Nachhaltigkeit hin? |
| 8 | Wie wird SRPF die Nachhaltigkeit umsetzen? |
| 9 | Nachhaltigkeitsbericht |
| 9 | Nachhaltigkeitsmassnahmen im Jahr 2021 |
| 10 | ESG-Rating bewertet von Wüest Partner |
| 16 | Ausblick |
| 18 | Portfolio-Übersicht |
| 18 | Portfolio – Suisse Romande Property Fund |
| 22 | Haftungsausschluss |

Einführung in die Nachhaltigkeitsambitionen von SRPF

Der erste ESG-Bericht von Suisse Romande Property Fund

Dieser erste ESG-Bericht (Environment, Social and Governance) ist ein wichtiger Meilenstein für den Suisse Romande Property Fund («SRPF»).

Seit JSS Real Estate Management («JSSREM») die Verwaltung von SRPF im Jahr 2019 übernommen hat, sind ESG-Überlegungen ein Eckpfeiler unserer Tätigkeit.

Bei JSSREM bedeutet Nachhaltigkeit, dass wir ESG-Überlegungen in alle unsere Entscheidungen einbeziehen. Die Erwartungen von Kunden, Aktionären, Aufsichtsbehörden und der Gesellschaft als Ganzes zu erfüllen, ist von grösster Bedeutung. Wir sind davon überzeugt, dass das Streben nach Nachhaltigkeit und die Einleitung von Schritten zur Verbesserung der ESG-Massnahmen eine bessere Zukunft für alle bieten, zur Risikominderung beitragen und das Bewusstsein für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen schärfen wird.

Nachhaltigkeit zu erreichen bedeutet, Überzeugungen in Taten umzusetzen. Im Jahr 2021 wurden mehrere

wichtige Schritte unternommen: Eine neue ESG-Strategie wurde entwickelt und genehmigt, und es wurden konkrete Massnahmen durchgeführt, darunter energiesparende Renovierungen, Massnahmen zur Gewährleistung einer engeren Interaktion mit Mietern und Partnern und die weitere Verbesserung der Entscheidungsprozesse.

In diesem ersten ESG-Bericht stellt SRPF seine Ansätze und Massnahmen, die daraus resultierenden Ergebnisse und ihre Pläne für die Zukunft im Bereich Nachhaltigkeit vor.

Das JSSREM-Team und seine Partner haben die ESG-Ansätze von SRPF und den vorliegenden Bericht mit Leidenschaft und Stolz entwickelt. Wir hoffen aufrichtig, dass die Leser dies bei der Lektüre nachvollziehen können.

Dan Bihi-Zenou

CEO

JSS Real Estate Management SA

**Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten
Oliver Cartade**

SRPF hat sich zur Integration der Bereiche Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in die Anlagestrategie des Fonds verpflichtet.

Aufbauend auf dieser Verpflichtung hat der Fonds eine Reihe von Massnahmen ergriffen, um Nachhaltigkeit in der Verwaltung des Fonds zu etablieren.

Dieser erste ESG-Bericht zeigt den Investoren, Mietern und Partnern von SRPF die Erfolge des Jahres 2021 und die Aussichten für die Zukunft auf.

Unser Ziel ist es, einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Zukunft zu leisten, indem wir das Nachhaltigkeitsprofil des Fonds schrittweise erhöhen.

Vorwort von Wüest Partner AG

Die Wüest Partner Gruppe ist stolz darauf, an diesem Bericht mitgewirkt zu haben. Er zeugt vom starken Engagement der JSS Real Estate Management AG und SRPF, den Weg für eine zügige, signifikante und positive Entwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbranche zu ebnet.

Die auf die Bewertung und Beratung von Immobilien spezialisierte Wüest Partner Gruppe hat innovative Lösungen für Nachhaltigkeitsfragen im Bau- und Immobilienmarkt entwickelt, die auf eine ganzheitliche Betrachtung baulicher, betrieblicher, organisatorischer und anlagerelevanter Aspekte abzielen.

Verbesserungen des ESG-Profiles vom SRPF im Jahr 2021

ESG-Spezialist

Einstellung eines Spezialisten für Bauwesen und ESG

Im Jahr 2021 hat JSSREM erfolgreich einen Bau- und ESG-Spezialisten für SRPF eingestellt. Diese Neueinstellung bringt Wissen und Expertise ins Haus und beschleunigt den Weg des Fonds zu einem verbesserten ESG-Profil. Der Bau- und ESG-Spezialist wird sicherstellen, dass grundlegende Nachhaltigkeitsüberlegungen auf alle Massnahmen von SRPF angewendet werden: Bau, Renovierung und Energie, aber auch Management, Berichterstattung und Interaktion mit Mietern und Partnern.

Nachhaltigkeitspolitik

Einführung einer ESG-Politik und einer ESG-Richtlinie

Ein wichtiger Meilenstein für JSSREM und SRPF im Jahr 2021 war die Erstellung und Genehmigung einer ESG-Politik und einer ESG-Richtlinie durch den Verwaltungsrat. Die Politik und die Richtlinie, in denen die Prioritäten und Ziele für den Fonds festgelegt sind, werden dazu beitragen, den Ansatz von SRPF für eine bessere Zukunft zu gestalten und zu verbessern.

Verringerung der CO₂ Emissionen

Entwicklung eines Konzepts zur Verringerung der CO₂-Emissionen um 55%.

Massnahmen zur Eindämmung des Klimawandels sind wichtiger denn je. Der Fonds geht diese Herausforderung an, indem er den Energieverbrauch der Immobilien und die daraus resultierenden CO₂-Emissionen bewertet. Es wurde eine Reihe von Massnahmen zur Dekarbonisierung des Portfolios ermittelt, insbesondere die Ersetzung fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien und die energetische Umrüstung ausgewählter Immobilien. Mit den ermittelten Massnahmen können die CO₂-Emissionen um mehr als 55% gesenkt werden.

Energie-Nachrüstungen

Einführung der ersten energetischen Umrüstungen

Im Jahr 2021 wurden wichtige Schritte zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Zusammenhang mit dem Energieverbrauch unternommen, indem mit der energetischen Umrüstung von Gebäuden begonnen wurde: Dazu gehörten die Verbesserung der Isolierung von Dächern, der Austausch von Fenstern in ausgewählten Gebäuden zur besseren Isolierung und Energieeffizienz, die regelmässige Überwachung des Energieverbrauchs und die Umstellung von ölbetriebenen Heizsystemen auf nachhaltigere Optionen. JSSREM wird weiterhin seinen detaillierten Aktionsplan verfolgen, um das Nachhaltigkeitsprofil des Portfolios zu verbessern.

Wie arbeitet JSSREM auf Nachhaltigkeit hin?

Nachhaltigkeitsüberzeugungen und -ambitionen – Im Einklang mit der Agenda 2030 der Vereinten Nationen

Bei JSSREM gilt für die Übernahme von ESG-Strategien und -Verhaltensweisen Folgendes:

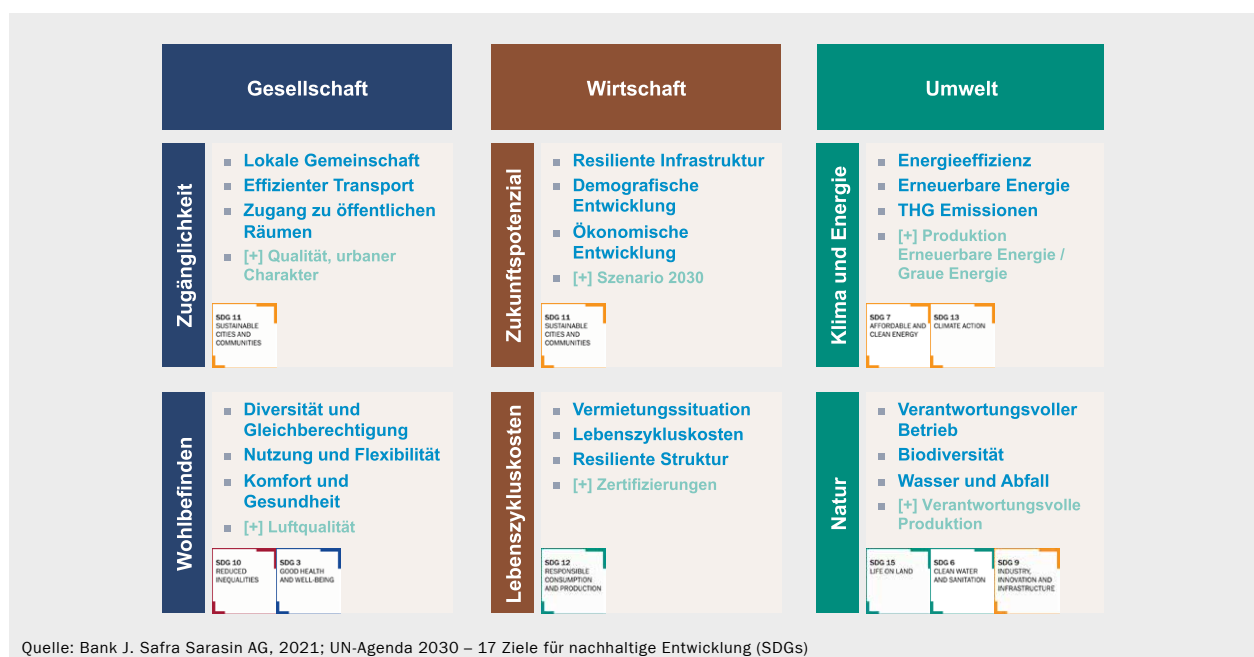
- Sie ist eine absolute Notwendigkeit für unsere Tätigkeit.
- Sie ist eine Voraussetzung dafür, dass SRPF seinen Beitrag zur Gesellschaft leisten kann, indem Risiken in Zukunft begrenzt werden.
- Sie spielt eine entscheidende Rolle bei der Steigerung des langfristigen Wohlstands des Fonds und seiner Akteure (Mieter, Partner, Investoren, Aufsichtsbehörden, Lieferanten, Mitarbeitenden, Kunden).

Der Ansatz von JSSREM steht im Einklang mit der unten abgebildeten UN-Agenda 2030 und den Zielen für eine nachhaltige Entwicklung (SDGs), einem Aufruf zum Handeln, um den Planeten zu schützen und Wohlstand für alle zu gewährleisten, wie unten dargestellt.

Die Verbesserung aller ESG-bezogenen Aspekte ist für JSSREM von grösster Bedeutung, nicht nur für das Wohlergehen der Mieter von SRPF, sondern auch für das Wohlergehen aller beteiligten Partner, Mitarbeitenden und Investoren. Durch Verbesserungsmassnahmen will JSSREM nachhaltigkeitsbezogene Risiken mindern und gleichzeitig zum langfristigen Wohlstand des Fonds und seiner Leistung sowie der Gesellschaft als Ganzes beitragen.

Gemäss den ehrgeizigen Zielen wurde eine Reihe von ESG-bezogenen Leitprinzipien aufgestellt, darunter:

- Integration von ESG-Überlegungen in alle organisatorischen Abläufe
- Unabhängige Überprüfungen und Bewertungen der Fortschritte
- Kontinuierliche Verbesserung des ESG-Profiles

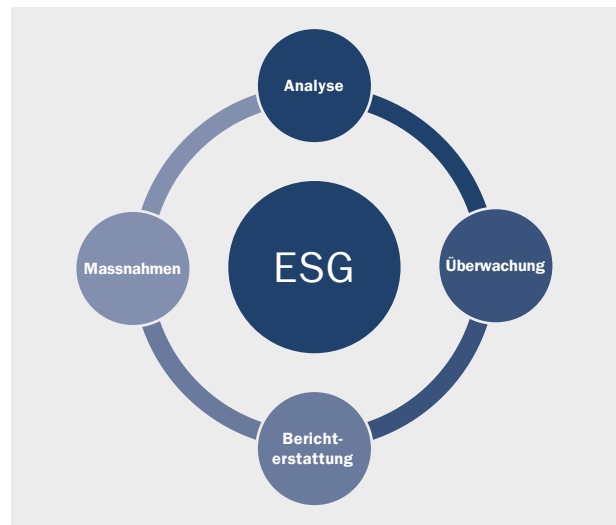


Wie wird SRPF die Nachhaltigkeit umsetzen?

Methodik

Im Einklang mit dem Inhalt des UN-Zieles Nr. 17 «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» wurden bereits 2020 erste Schritte eingeleitet, indem in Zusammenarbeit mit einem externen Ingenieur eine Überprüfung der Eigenschaften des Portfolios aus energetischer Sicht durchgeführt wurde. Ziel war es, einen klaren Überblick über den aktuellen Stand zu bekommen, um einen Plan zur Verbesserung aufstellen zu können. Anhand einer detaillierten Analyse wurden Pläne für jedes einzelne Gebäude und jedes einzelne Objekt erstellt, und es wurde ein Plan mit dem Ziel aufgestellt, die CO₂-Emissionen um 55% zu senken. Neben den längerfristigen Zielen wurden auch einige Sofortmassnahmen ergriffen, um das Profil des Portfolios zu verbessern: z. B. der Austausch von Heizungsanlagen und Fenstern sowie die Verbesserung der Isolierung in einigen Gebäuden.

Zudem wurde mit Wüest Partner ein externer und unabhängiger Experte ernannt, der den Fonds auf seinem Weg zur Nachhaltigkeit begleitet: Wüest Partner wird die Fortschritte in den kommenden Jahren kontinuierlich messen und darüber berichten, um sicherzustellen, dass die durchgeführten andauernden Verbesserungen die gewünschten Ergebnisse bringen. Der von Wüest Partner verfolgte Ansatz wird auf den folgenden Seiten detailliert beschrieben. Die beobachteten und analysierten Nachhaltigkeitsmassnahmen und ESG-Kriterien lassen sich jedoch grob wie folgt zusammenfassen:



Die vier Säulen für mehr Effizienz und Transparenz

Der Ansatz von SRPF zur Umsetzung seiner ESG-Strategie folgt den vier oben abgebildeten, miteinander verknüpften Säulen. Dieser Ansatz umfasst zum einen Analysen und Massnahmen, die vom Managementteam des Fonds geleitet oder ergriffen werden, und zum anderen Fortschrittsberichte und Überwachungsmassnahmen, die von externen, unabhängigen Experten durchgeführt werden. Das Ziel der Einbeziehung interner und unabhängiger Ressourcen ist es, effiziente und transparente Ergebnisse zu gewährleisten.



Nachhaltigkeitsmassnahmen im Jahr 2021

Einige Beispiele der Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Parameter im vergangenen Jahr

| Liegenschaft Nr. | Massnahmen |
|------------------|--|
| SRPF | <p>Photovoltaik-Module</p> <p>Im Jahr 2021 wurde eine umfangreiche Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, in der die Möglichkeiten für die Installation von Photovoltaikmodulen auf die Gebäuden des Portfolios untersucht wurden. Auf der Grundlage der Ergebnisse will SRPF 2022 die ersten Anlagen in Betrieb nehmen und das Umweltprofil und die Verbrauchsdaten der betroffenen Gebäude deutlich verbessern.</p> |
| 35 51 54 55 | <p>Erreichte Energielabel und Zertifizierungen (HPE & Minergie®)</p> <p>Die Gebäude Chemin de Mouille Galand 3 und 5 in Vernier (GE) wurden bewertet und erhielten ein HPE-Label (Hohe Energieeffizienz-Standards). Diese Einstufung ermöglicht eine Befreiung von der zusätzlichen Grundsteuer (IIC) für einen Zeitraum von 20 Jahren. Gebäude, die 40% des gesamten Marktwerts des Portfolios ausmachen, tragen das Minergie®-Label, das an Gebäude vergeben wird, die hohe Isolations- und Energieeffizienzstandards erfüllen, erneuerbare Energiequellen nutzen und eine hohe Luft- und Lüftungsqualität aufweisen.</p> |
| 49 | <p>Dachsanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz</p> <p>Am Chemin de la Redoute 14–22 in Nyon (VD) wurde eine Dachsanierung mit zusätzlicher Isolierung durchgeführt. Das neue Dach senkt den Energiebedarf für die Heizung erheblich, was sich wiederum positiv auf den Gesamtenergieverbrauch auswirkt. Ähnliche Bauarbeiten sind für weitere Gebäude des Portfolios geplant.</p> |
| 16 20 21 30 49 | <p>Renovierungen und Auffrischung</p> <p>Im Jahr 2021 wurde eine Reihe von Wohnungen des Portfolios renoviert und umgestaltet. Dadurch wird nicht nur die Wohnqualität für die Mieter verbessert, sondern durch neue Geräte und Lösungen in den Küchen und Bädern wird auch der Wasser- und Energieverbrauch gesenkt. Im Einklang mit dem ehrgeizigen Investitionsplan (CapEx) werden kurz- bis mittelfristig mehrere Gebäude renoviert werden.</p> |
| 18 | <p>Austausch von Heizungsanlagen und Fenstern</p> <p>Die Heizungsanlage und die Fenster des Gebäudes Boulevard des Philosophes 7 in Genf (GE) wurden gegen energieeffizientere Optionen ausgetauscht, die sowohl den Verbrauch als auch die Emissionen senken. Ausserdem verringern die neuen Fenster mit verbesserter Isolierung die Lärmbelästigung durch die Strasse.</p> |

ESG-Rating von SRPF bewertet durch Wüest Partner

Wüest Partner hat ein ESG-Rating des Portfolios von Suisse Romande Property Fund («SRPF» oder der «Fonds») erstellt und Massnahmen zur Verbesserung des Ratings vorgeschlagen. Während die Umwelt- und Sozialdimensionen sich auf die Immobilienbewertungen der Gebäude des Fonds beziehen, wird die Governance-Dimension auf Ebene des Fonds- und Portfoliomanagements («JSSREM») bewertet.

Einführung

Wüest Partner hat eine umfassende ESG-Bewertung des Portfolios von dem SRPF durchgeführt, das aus 37 Gebäuden besteht. Die Bauzeit der Gebäude liegt zwischen 1636 und 2020, wobei zu unterschiedlichen Zeitpunkten Sanierungen durchgeführt wurden. Das Portfolio besteht derzeit aus 12 Wohngebäuden, 11 gemischt genutzten Gebäuden, 10 Gewerbegebäuden, 1 Hotel und 3 Industriegebäuden. Die Daten für das ESG-Rating beruhen auf der Bewertungsdatenbank des Portfolios und wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Fonds erhoben.

Das Wüest Partner ESG-Rating

Das ESG-Rating von Wüest Partner reicht von 1 bis 5, wobei 5 die höchste Note ist. Da das Rating eine Vielzahl von Parametern umfasst, ist die Note 5 schwer zu erreichen.

Ein Gebäude mit einer Note von 5/5 für die Umwelt-dimension erfordert:

- Emissionen von weniger als 10 kg CO₂e/m²/Jahr
- Energieverbrauch unter 100 kWh/m²/Jahr
- Einrichtung eines Überwachungssystems zur Verfolgung und Reduzierung des Verbrauchs
- Hoher Anteil an erneuerbarer Energieerzeugung
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach
- Baueffizienz (NGF/BGF und Bodennutzungsverhältnis)
- Massnahmen zur Verringerung des Wasserverbrauchs
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (A- oder B-Lage)
- Grünflächen um das Gebäude (oder auf dem Grundstück).

Für die soziale Dimension mit einer Note von 5/5 ist folgendes erforderlich:

- Ein sehr guter Makro- und Mikrostandort (Note 5/5 gemäss Wüest Partner-Rating)
- Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Klasse A)
- Vollständige Einhaltung der horizontalen und vertikalen Zugänglichkeitsnormen sowie der Sicherheitsnormen
- Geringe Lärmbelästigung
- Keine Antenne in der Nähe
- Keine Risiken durch naturbedingte Gefahren in dem Gebiet.

Globale ESG-Wertung des SRPF

Wüest Partner hat als unabhängiger Experte eine ESG-Bewertung des SRPF durchgeführt. Die Bewertung ergab eine Gesamtnote von **3.37 / 5.00**, was dem Branchendurchschnitt entspricht.

Die Umwelt- und Sozialdimensionen werden auf der Grundlage einzelner Objekte (SRPF-Objekte) bewertet, während die Governance-Dimension auf der Ebene des Fondsmanagements bewertet wird.

Die Bewertungen der einzelnen Komponenten waren:

- **Umwelt:** **2.65 / 5.00**
- **Soziales:** **3.58 / 5.00**
- **Governance:** **4.00 / 5.00**

Die Gesamtbewertung zeigt, dass es Raum für Verbesserungen gibt, vor allem bei der Umweltbewertung, was eine sehr ermutigende Nachricht ist, da dies ein Schlüsselement der Zukunftsstrategie von SRPF ist.

Wüest Partner ESG-Rating – Top Ten Immobilien

| # | Standort | Adresse | ESG-Rating | Umwelt | Soziales |
|----|----------|--|------------|--------|----------|
| 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 | Genf | Boulevard des Philosophes 7 | 3.64 | 3.29 | 3.76 |
| 20 | Genf | Rue Rothschild 21 | 3.58 | 3.19 | 3.67 |
| 21 | Genf | Avenue Théodore-Weber 9 | 3.53 | 3.21 | 3.47 |
| 27 | Genf | 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 |

Quelle: Wüest Partner, 2022

Die Ergebnisse des SRPF ESG-Ratings

Die Gesamtbewertung der ESG-Kriterien für die SRPF-Gebäude (Umwelt- und soziale Kriterien) und das Management von JSSREM (Governance-Kriterium) beträgt $\bar{\emptyset}$ 3.37 / 5.00, wobei die einzelnen Parameter zwischen 2.62 und 3.74 liegen. Zum Vergleich: Ein Benchmark von 180 Gebäuden in der ganzen Schweiz (hauptsächlich Wohn- und gemischt genutzte Gebäude) weist einen Referenzwert von 3.4 auf. Das Benchmark-Portfolio schneidet in den Bereichen Umwelt und Soziales besser ab, z. B. durch eine bessere Konformität mit den Normen für Barrierefreiheit, eine höhere Baueffizienz sowie niedrigere durchschnittliche CO₂-Emissionen und einen geringeren Energieverbrauch. Die Governance-Dimension des Benchmark-Portfolios entspricht derjenigen von SRPF/JSSREM.

Bei diesem Portfolio besteht eine starke Korrelation zwischen der Umweltnote und der gesamten ESG-Bewertung. Diese Korrelation lässt sich durch zwei Gründe erklären: Die Governance-Note ist für alle Gebäude gleich, und das Rating der sozialen Dimension weist eine geringere Bandbreite an Bewertungen auf.

Nachstehend finden Sie die Einzelheiten der einzelnen Bewertungen:

Umwelt $\bar{\emptyset}$ 2.65 / 5.00

Die Umweltkriterien, gemessen an den Gebäuden des Portfolios, erreichen eine Gesamtnote von 2.65, wobei die Parameter von 1.28 bis 3.68 reichen.

Im Vergleich zum Benchmark-Portfolio mit einer Umweltnote von 3.2 ist die Bewertung der SRPF-Gebäude unterdurchschnittlich. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass die CO₂-Emissionen der SRPF-Gebäude mit realen Verbräuchen (In-situ-Messungen) berechnet werden, was zu genaueren Daten führt als

eine Berechnung, die auf theoretischen Verbräuchen nach Schweizer Normen basiert.

Die Umweltkomponente erhielt zwar die niedrigste Bewertung, aber Verbesserungen in diesem Bereich werden direkt vom Eigentümer beeinflusst und sind relativ leicht durch direkte Massnahmen zu erreichen. Dies deutet darauf hin, dass in der Umweltdimension kurz- bis mittelfristig grosse Verbesserungen zu erwarten sind.

Vorschläge zur Verbesserung der Umweltkriterien:

Photovoltaik-Module: Es wird eine vollständige Analyse des Potenzials des Portfolios für die Nutzung von Photovoltaikanlagen (für Strom und Warmwasser) vorgeschlagen. Durch die Ermittlung der besten Standorte für derartige Anlagen ergeben sich potenzielle Auswirkungen auf die Einnahmen der Gebäude (entweder durch die Vermietung der Dächer oder die Senkung der Energieverbrauchskosten) und auch eine potenzielle Erhöhung des Umweltanteils des Ratings. Dieses Projekt wurde 2021 in Angriff genommen und die Ergebnisse werden in die nächste Aktualisierung des ESG-Ratings einfließen.

Wenn die Installation von Photovoltaikanlagen nicht möglich ist, könnte eine grüne Bedachung angelegt werden (sofern die Dachkonstruktion dies zulässt). Ein begrüntes Dach oder ein Dachgarten würde nicht nur den Umweltaspekt eines Gebäudes verbessern, sondern auch soziale Kriterien positiv beeinflussen.

Wasserverbrauch: Die vorgeschlagene Verwendung von Armaturen zur Verringerung des Wasserverbrauchs verbessert die Umweltbilanz und senkt die von den Mietern zu zahlenden Kosten. Bei der Renovierung älterer Bäder und Toiletten sollten WCs mit zwei Spüloptionen und Lüftung mit einfacher Einstellung bevorzugt werden. Die Berücksichtigung des Wasserverbrauchs

bei der Planung von Renovierungen sollte Teil aller künftigen Renovierungspläne sein.

Wassereffizienz: Sofern zulässig, sollten zusätzliche Strategien zur Reduzierung des Wasserverbrauchs umgesetzt werden. Beispiele hierfür sind Regenwasserauffangsysteme und die Information der Mieter über Wassersparmassnahmen.

Ersetzen von Heizsystemen: Es besteht ein echter Bedarf, alle Öl- und Gasheizungssysteme zu ersetzen, die derzeit zur Beheizung von SRPF-Gebäude verwendet werden. Es muss eine technische Analyse durchgeführt werden, um die Ersatzoptionen (Fernwärmesystem, Wärmepumpe usw.) für jedes Gebäude zu ermitteln. Auch die Auftragserteilung sollte analysiert werden, wenn technische Probleme beim Austausch der derzeitigen Heizungssysteme auftreten. Dieses Projekt wurde im Jahr 2021 in Angriff genommen.

Energetische Sanierung: Bei Gebäuden, die erhebliche Mengen CO₂ emittieren, sollten energetische Sanierungen in Betracht gezogen werden, wobei Subventionen des Kantons, künftige Verbrauchssenkungen und Änderungen der Mieteinnahmen berücksichtigt werden sollten. Durch die Sanierung von Gebäuden mit einer niedrigen Umweltbewertung sinkt das Risikoniveau des Gebäudes und damit auch der für die Bewertung verwendete Abschlagssatz. Die Sanierung dieser Gebäude ist umso interessanter, sollten sie noch über eine Landreserve verfügen oder wenn zwischen der aktuellen Miete und der Marktmiete eine erhebliche Spanne bestehen.

Soziales Ø 3.58 / 5.00

Das soziale Kriterium, gemessen an den Gebäuden des Portfolios, erreicht eine Gesamtnote von 3.58, wobei die Parameter von 2.98 bis 4.09 reichen.

Der soziale Anteil weist einen guten Durchschnitt auf, da Kriterien wie die Lage, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Lärmemissionen erfüllt werden, die der Eigentümer nicht direkt beeinflussen kann. Allerdings könnten einige Verbesserungen vorgenommen werden. Mit einer Durchschnittsnote von 3.58 für den sozialen Anteil liegt das Portfolio im Vergleich zum Benchmark-Portfolio, das mit 3.10 / 5.00 bewertet wurde, deutlich über dem Durchschnitt.

Vorschläge zur Verbesserung der sozialen Kriterien:

E-Mobilität: E-Mobilität, d.h. die Möglichkeit, ein Elektroauto aufzuladen oder sogar ein Elektroauto für einen kurzen Zeitraum zu mieten, gewinnt immer mehr an Bedeutung. Die Einrichtung von Elektroladestationen würde sich auf das ESG-Rating und möglicherweise auch auf die Nachfrage nach Mietflächen auswirken, insbesondere an Standorten mit schlechten öffentlichen Verkehrsverbindungen. Es wird vorgeschlagen, dass Gebäude mit einer schlechten Bewertung in Bezug auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bei der Installation von E-Mobilitätsoptionen bevorzugt werden.

Governance Ø 4.00 / 5.00

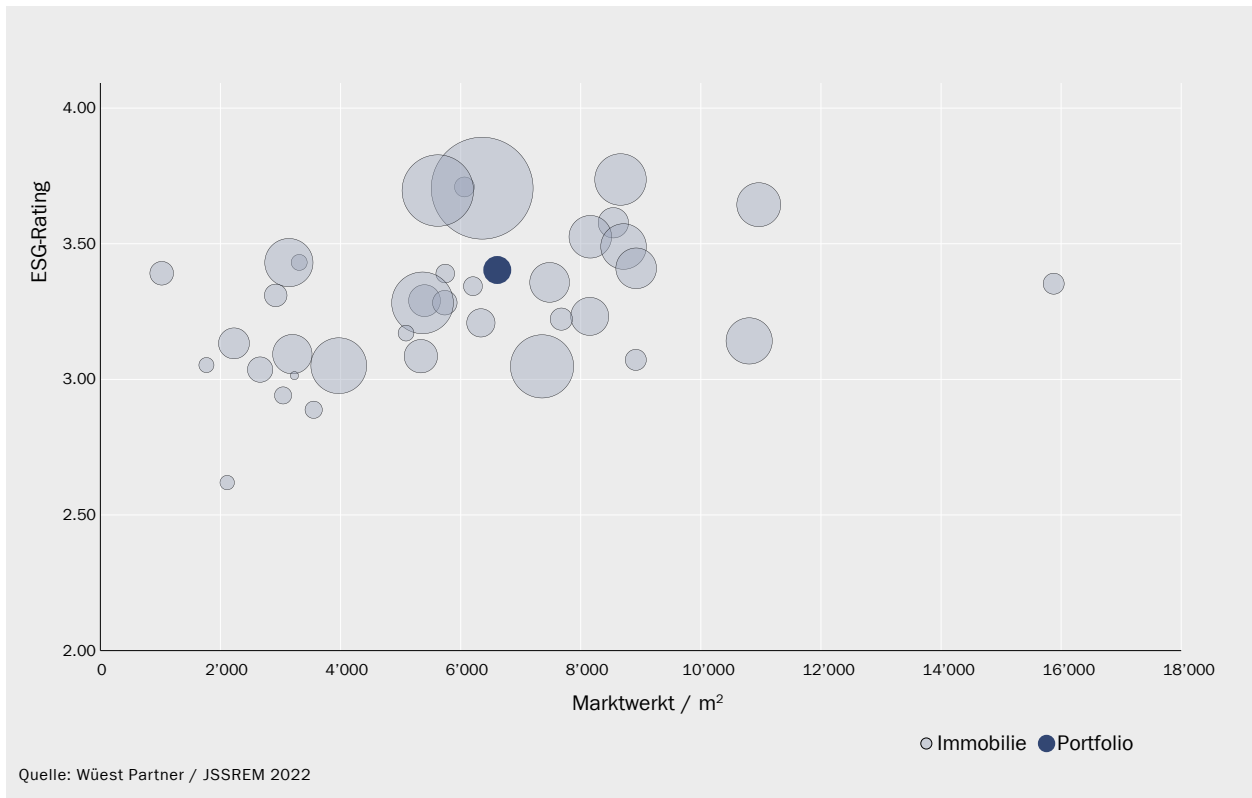
Die Governance-Kriterien, die auf der Grundlage der Fondsleitung (JSSREM) gemessen werden, erreichen eine Gesamtnote von 4.0, wobei die Parameter von 3.0 bis 5.0 reichen.

Das Governance-Rating entspricht genau dem des Benchmark-Portfolios, das ebenfalls mit 4.0 bewertet wurde.

Obwohl die erreichte Bewertung hoch ist, gibt es Verbesserungen, die zu einer weiteren Steigerung der Bewertung führen können. Beispiele hierfür sind Einbeziehung der Mieter in den ESG-Prozess, Umfragen zur Mieterzufriedenheit usw.

ESG-Note pro Gebäude nach dem Marktwert (CHF/m²)

Das ESG-Rating des Portfolios ist in der folgenden Grafik dargestellt (die Grösse der Blase entspricht dem Marktwert der Liegenschaften).



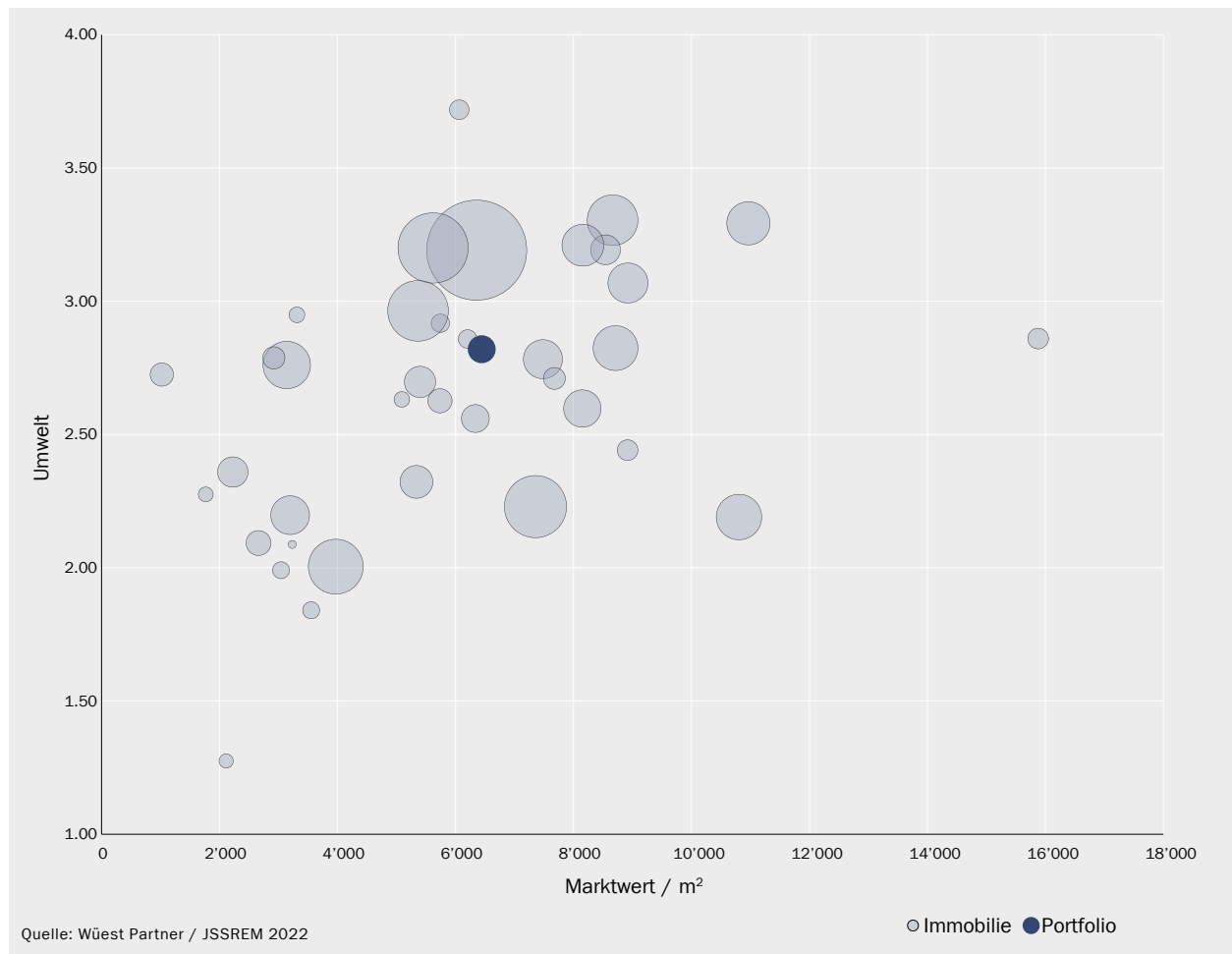
Umweltbewertung des Portfolios

Wie die Beurteilung von Wüest Partner zeigt, ist die Arbeit an den Umweltaspekten des Portfolios ein wichtiger Faktor für die Verbesserung des ESG-Gesamtratings des SRPF-Portfolios.

Die Umweltbewertung ist in der nachstehenden Grafik dargestellt. Es ist ersichtlich, dass die Umweltbewertung für eine Reihe von grossen Anlagen gut ausfällt. Die gute Bewertung der grösseren Anlagen hängt damit zusammen, dass es sich um neuere Bauten handelt. Ein

gemeinsamer Nenner für die unterdurchschnittlich bewerteten Gebäude ist das Baujahr: Es ist offensichtlich, dass die älteren Gebäude weniger energieeffizient und ESG-gerecht sind.

Durch geeignete Massnahmen und eine gezielte CapEx-Strategie sollen die Gebäude vertikal in Richtung einer höheren Bewertung verschoben werden, unter besonderer Beachtung derjenigen Gebäude, deren aktuelle Bewertung unter dem Durchschnitt liegt.



Umwelt-Dashboard: Verbrauch in Zahlen

2021

| | |
|--|---------------------------------|
| Anzahl der Objekte | 36 |
| Endenergieverbrauch | 177.9 kWh/m² |
| Treibhausgasemissionen (CO ₂ e) | 38 kg CO₂e/m² |
| Flächeneffizienz | 0.75 m³/m² |

Quelle: Wüest Partner / JSSREM 2022

Ausblick

Beibehaltung der Dynamik bei der Governance und Beschleunigung bei ökologischen und sozialen Aspekten.

Wie der vorliegende Bericht zeigt, wurden solide Grundlagen, Methoden und Instrumente geschaffen, damit SRPF die ESG-Reise erfolgreich fortsetzen kann. Im Jahr 2022 will sich SRPF in allen Bereichen verbessern, wobei der Schwerpunkt auf den ökologischen und sozialen Aspekten ihrer Aktivitäten liegen soll.

In unmittelbarer Zukunft

Was die Umweltaspekte angeht, so werden die energetischen Sanierungen und Renovierungen unvermindert fortgesetzt, und es werden weitere Massnahmen ergriffen, untersucht und umgesetzt, darunter:

- Im ersten Quartal 2022 wurde eine Photovoltaik-Strategie festgelegt, und es wurde ein Plan für die ersten Installationen erstellt: Das übergeordnete Ziel ist es, bis Ende des Jahres mindestens eine erste Anlage in Betrieb zu nehmen.
- In den ersten Monaten des Jahres 2022 wurden Gespräche mit verschiedenen externen Akteuren aufgenommen, die den Fonds bei der Überwachung des Energieverbrauchs und, was noch wichtiger ist, bei der Senkung des Verbrauchs durch Bauarbeiten an der bestehenden Infrastruktur unterstützen sollen.

Was die sozialen Aspekte betrifft, so wird eine Reihe von Initiativen evaluiert. Einige von ihnen werden sich auf weitere Verbesserungen der digitalen Instrumente stützen, die für die Tätigkeit von SRPF verwendet werden. Sie alle zielen darauf ab, engere und effizientere Beziehungen zu Mietern, Partnern, Lieferanten und anderen Akteuren zu ermöglichen.



Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

Es wurde eine Machbarkeitsstudie zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden durchgeführt. Die ersten Anlagen sind für das Jahr 2022 geplant, und die Installationen werden danach fortgesetzt.



Vereinigung für Direktverbrauch

Zusammen mit den PV-Anlagen sollen auch Mieterbeteiligungen und -vereinigungen für den Direktverbrauch von Solarstrom realisiert werden.



Baumaterialien

Ökologische Baumaterialien sollen bei allen anstehenden Renovierungsprojekten, die Bestandteil des CapEx-Plans sind, vorrangig eingesetzt werden.



Engagement der Interessengruppen

Systeme zur Erleichterung der Kommunikation mit Mietern und Partnern werden derzeit bewertet und sollen eingeführt werden.



Gebäudeautomatisierung



















Es werden Gebäudeleitsysteme eingeführt, um den Energie- und Wasserverbrauch unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu überwachen und letztlich zu senken.



Effizienzmassnahmen





Es werden verbrauchsarme Anlagen und effizienzsteigernde Massnahmen für Wasser und Energie untersucht und Gebäude identifiziert, für die Ersatzmassnahmen wichtig sind.

Portfolio

| Nr. | Ansicht | Standort | Liegenschaft | Kanton |
|-----|---|--------------------|---|--------|
| 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 |  | Genf | Place du Bourg-de-Four 33 | GE |
| 18 |  | Genf | Boulevard des Philosophes 7 | GE |
| 20 |  | Genf | Rue Rothschild 21 | GE |
| 21 |  | Genf | Avenue Théodore-Weber 9 | GE |
| 27 |  | Genf | 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 |  | Genf | 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 |

| ESG-Rating (Höchstwert 5,00) | Endenergie 2021 [kWh/m ²] | Treibhausgasemissionen 2021 [kg CO ₂ e/m ²] | Baujahr | Anschaffungsjahr | Nr. |
|--|---|---|----------------|-------------------------|------------|
| 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

| Nr. | Ansicht | Standort | Liegenschaft | Kanton |
|-----|---|-----------|--|--------|
| 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 |  | Neuenburg | Rue de Maillefer 11b /11c | NE |
| 36 |  | Delémont | Rue des Moulins 28 | JU |
| 53 |  | Pruntrut | Rue des Tilleuls 31-33 | JU |

| ESG-Rating (Höchstwert 5,00) | Endenergie 2021 [kWh/m²] | Treibhausgasemissionen 2021 [kg CO₂e/m²] | Baujahr | Anschaffungsjahr | Nr. |
|---|--|---|----------------|-------------------------|------------|
| 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 |

Haftungsausschluss

Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial. Diese Broschüre wurde von JSS Real Estate Management SA ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt. Sie enthält ausgewählte Informationen und Daten («die Informationen») und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Angaben in diesem Dokument stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf von Anteilen des Fonds dar. Alle Angaben dienen lediglich zu Marketing- und Informationszwecken und dürfen nicht als Anlageberatung missverstanden werden. Diese Informationen wurden von JSS Real Estate Management SA mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Informationen stammen aus Quellen, die als zuverlässig gelten. JSS Real Estate Management SA übernimmt keine Gewähr für den Inhalt oder die Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen geben die Auffassung von JSS Real Estate Management SA zum Zeitpunkt der Erstellung wieder und können sich jederzeit und ohne Vorankündigung ändern. Da die Informationen in diesem Dokument teilweise aus Drittquellen stammen, kann die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in dieser Publikation enthaltenen Informationen nicht garantiert werden. Die bereitgestellten Informationen sind rechtlich nicht bindend und stellen kein Angebot oder eine Aufforderung zum Abschluss einer finanziellen Transaktion dar. Sofern nicht anders angegeben, sind alle Zahlen ungeprüft.

Die Informationen in diesem Dokument sind ausschliesslich für die Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Weder diese Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt oder dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Bürger (wie in Regulation S des US Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung definiert) weitergegeben werden. Diese Informationen dürfen ohne die schriftliche Genehmigung von JSSREM weder ganz noch teilweise vervielfältigt werden. Personen mit Wohnsitz in den USA oder US-Bürger dürfen keine Anteile von Suisse Romande Property Fund halten, und Anteile von Suisse Romande Property Fund dürfen nicht öffentlich an Personen mit Wohnsitz in den USA oder an US-Bürger verkauft, angeboten oder ausgegeben werden. Diese Publikation ist nur für Anleger in der Schweiz bestimmt.

Die Fondsleitung ist JSS Real Estate Management SA, Genf. Die Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG, Basel. Der aktuelle Prospekt, der vereinfachte Prospekt und der Fondsvertrag sowie die Jahres- und Halbjahresberichte des SRPF können bei der Depotbank (Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, Postfach, CH-4002 Basel) und bei der Fondsleitung JSS Real Estate Management SA, Rue de la Corraterie 4, 1204 Genf, kostenlos bezogen werden.

Diese Informationen dürfen ohne schriftliche Genehmigung von JSS Real Estate Management SA weder ganz noch teilweise vervielfältigt werden.

© 2022 JSS Real Estate Management SA. Alle Rechte vorbehalten.

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

