

Rapport sur la durabilité

INTRODUCTION

Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous considérons le développement durable comme un principe général qui s'inscrit comme une évidence dans notre stratégie commerciale et dans nos actions. Cette approche est intégrée dans tous les processus opérationnels applicables directement à Fundamenta Group Investment Foundation ou à notre asset manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, pour l'exécution des tâches déléguées dans le cadre du mandat de gestion et de conseil. Pour sa mise en œuvre opérationnelle, nous nous basons sur les normes de durabilité en vigueur et sur l'approche ESG structurelle et ses trois facteurs: Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gouvernance responsable).

En tant que signataire des UN PRI (Principes pour l'investissement responsable de l'ONU), notre asset manager s'engage à agir de manière responsable selon ces six principes et à maintenir la transparence. En 2023, Fundamenta Group (Schweiz) AG a établi pour la première fois un rapport conforme au cadre de reporting des UN PRI. Nous nous réjouissons que notre gestionnaire d'actifs ait obtenu quatre étoiles sur cinq dans le module spécialisé «Direct Real Estate».

En 2024, nous avons de nouveau participé au benchmark CO₂ de la REIDA (Real Estate Investment Data Association) avec le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate. Le benchmark CO₂ de la REIDA sera publié en décembre 2024 et mis à disposition des institutions participantes. Le rapport CO₂ de la REIDA pour le groupe de placement est déjà disponible. L'intensité de CO₂ a été sensiblement réduite au cours de l'année civile 2023 par rapport à l'année précédente.

La stratégie de durabilité actuellement en vigueur couvre la période de 2021 à 2025. Au cours de l'exercice suivant, elle sera soumise à une révision. A cette fin, au cours de l'exercice écoulé, nous avons profité de l'occasion de participer pour la première fois à l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) avec le statut «Grace Period», afin de nous familiariser avec ce benchmark de durabilité solidement établi. Les composantes déterminantes de l'évaluation du GRESB seront prises en compte dans le cadre du développement de la stratégie de durabilité. Cela nous permettra d'améliorer régulièrement notre score GRESB et notre notation au cours des années suivantes. Dans ce contexte, nous pourrions également profiter de l'organisation et du savoir-faire de Swiss Prime Site Solutions AG, à laquelle Fundamenta Group (Schweiz) AG a été intégrée.

GOVERNANCE RESPONSABLE

La gouvernance responsable est au cœur de la culture et du comportement de la Fondation de placement. Notre action est marquée du sceau de la confiance mutuelle et de l'intégrité à l'égard de l'ensemble de nos parties prenantes. Particulièrement exigeants en matière de conformité et d'éthique, nous garantissons le respect des dispositions et directives légales. Il est également très important pour nous de collaborer avec des partenaires et des fournisseurs qui partagent les mêmes principes éthiques et les mêmes valeurs que les nôtres.

Le code de conduite de notre asset manager mandaté constitue à cet égard la base institutionnelle et couvre les aspects suivants:

- Respect des lois
- Prévention des conflits d'intérêts
- Lutte contre la corruption et les pots-de-vin
- Traitement des informations confidentielles
- Égalité de traitement pour tous les employés
- Poursuite d'une stratégie de durabilité globale
- Rapports transparents et non erronés ou trompeurs
- Respect du code de conduite et anonymat des plaintes en cas de violation

Par ailleurs, le «Règlement relatif à la prévention des conflits d'intérêts» interne de Fundamenta Group (Schweiz) AG établit d'autres lignes directrices déterminantes. Les organes et les collaborateurs de notre asset manager sont en outre régulièrement formés au contenu du code de conduite ainsi qu'aux dispositions et aux directives légales y afférentes.

PARTIES PRENANTES

Nous nous considérons comme faisant partie d'une société traversée par différents intérêts. Pour nous, l'échange continu avec nos parties prenantes internes et externes est essentiel pour comprendre leurs besoins, leurs attentes et leurs souhaits, et en déduire les décisions qui s'imposent pour l'avenir. Nous promovons ainsi des valeurs durables pour la société et assurons notre succès à long terme ainsi que celui de nos parties prenantes.

Nos parties prenantes montrent des visages variés, qui évoluent de manière dynamique au fil du temps, en fonction des structures internes et externes et dans le contexte du processus de création de valeur. En tant que fondation ouverte aux institutions de prévoyance et aux institutions à but de prévoyance professionnelle, les investisseurs constituent pour nous une partie prenante centrale. Le présent rapport annuel les informe de manière transparente sur nos résultats et sur l'évolution des affaires de Fundamenta Group Investment Foundation.

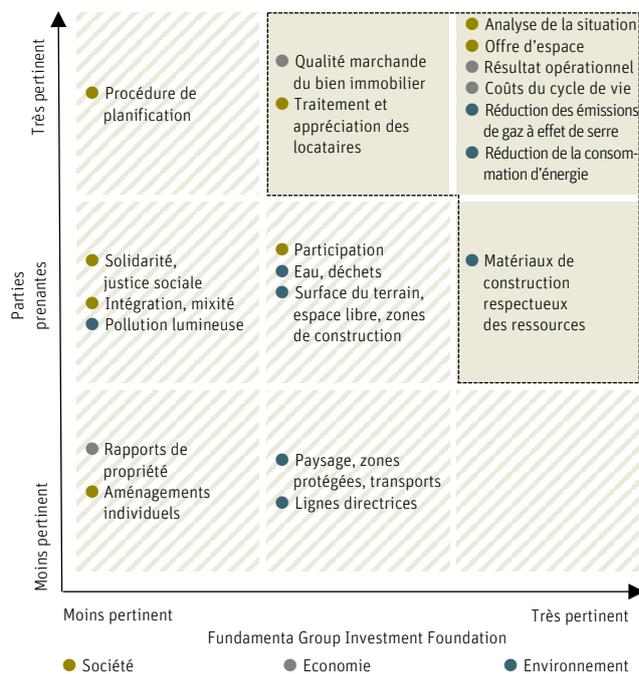
Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation ne dispose pas de ses propres collaborateurs. Nous attachons donc une grande importance à ce que notre asset manager mise sur des talents qui, en plus d'une grande compétence professionnelle, convainquent par leur personnalité et sont prêts à soutenir activement notre promesse de performance. Mais il est tout aussi important pour nous de garantir l'égalité de tous les collaborateurs de notre asset manager, indépendamment du sexe, de la nationalité, de l'appartenance religieuse, de l'orientation sexuelle, de l'âge ou d'autres caractéristiques.

Outre une culture d'entreprise progressiste, les dispositions du Règlement du personnel complet sont déterminantes pour les relations avec les employés et les conditions de travail chez notre asset manager. Le Règlement couvre entre autres les aspects suivants:

- Protection contre la discrimination, le harcèlement moral et le harcèlement sexuel
- Réglementation des horaires de travail, des absences, des vacances et des jours non travaillés
- Possibilité de formation et de perfectionnement
- Réglementation sur la rémunération, le maintien du salaire, l'assurance sociale et la prévoyance professionnelle

STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Sur la base d'une analyse de caractères significatifs, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate. Celle-ci couvre les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des partenaires externes et internes.



La stratégie de durabilité est intégrée dans nos processus d'analyse et de décision, dans le cadre de notre gestion active globale des actifs et des investissements. Grâce à cette approche intégrée, nous garantissons une optimisation continue de notre performance en matière de durabilité. Les responsabilités pour la mise en œuvre de cette stratégie sont déléguées à notre asset manager.

SOCIÉTÉ

Sur le plan de la société, l'accent est mis sur une offre d'espaces prévoyant des plans adaptés aux besoins et un confort d'habitation élevé, ainsi que des sites disposant d'un bon approvisionnement de base et d'une offre de transports équilibrée. Les notations en termes d'objet et d'emplacement attribuées aux immeubles, qui sont également prises en compte dans leur évaluation en tant que facteurs de risque, servent d'indicateurs de mesure et de contrôle pertinents.

En tant que clients de nos produits et services, nos locataires occupent une place particulière. En étroite collaboration avec les gérants d'immeubles externes, notre asset manager entretient avec eux un contact direct et étroit, de manière à identifier leurs besoins et pour garantir un taux de satisfaction élevé. Nous communiquons proactivement avec les locataires et nous nous efforçons de les impliquer de façon précoce dans les développements à venir tout au long du cycle de vie des biens immobiliers, et de trouver les meilleures solutions possibles pour toutes les parties concernées lorsque nous sommes contraints de prendre certaines décisions, et ce, conformément aux meilleures pratiques.

ÉCONOMIE

L'aspect économique est fondamental pour pouvoir exploiter et développer le portefeuille sur le long terme avec un rendement des placements qui soit conforme au marché et profite aux investisseurs. Pour ce faire, nous nous efforçons d'optimiser l'ensemble des coûts du cycle de vie et d'intégrer les logiques y afférentes dès la phase de développement ainsi que dans les décisions d'investissement. Afin de sécuriser les revenus, nous misons sur des biens présentant une qualité marchande élevée et sur des prix de marché adaptés au pouvoir d'achat local.

ENVIRONNEMENT

CLIMAT ET ÉNERGIE

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO₂ ou les exigences énergétiques. Celles-ci peuvent nécessiter des investissements supplémentaires et avoir une incidence sur l'évaluation des actifs. C'est pourquoi nous avons défini, dans notre stratégie de durabilité, des valeurs cibles précises pour l'intensité CO₂ et l'intensité énergétique de notre portefeuille immobilier que nous visons d'ici 2050 au plus tard.

Pour nos activités correspondantes, nous avons recours à un monitoring énergétique et environnemental approfondi bien établi. Sur la base de ce monitoring, nous définissons les différentes stratégies immobilières et des mesures d'optimisation pour atteindre les objectifs à long terme de la feuille de route de réduction des émissions de CO₂ et de la feuille de route d'efficacité énergétique.

Outre l'amélioration de l'efficacité énergétique et le passage aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur nous investissons également dans le développement de notre propre production d'électricité (installations photovoltaïques) et dans l'infrastructure de recharge pour l'e-mobilité. Alors que les investissements dans ces technologies constituent désormais la norme pour les nouvelles constructions, nous examinons soigneusement les mesures correspondantes dans le parc existant, en fonction du cycle de vie, et les déployons à chaque fois que c'est possible en fonction de la faisabilité technique et économique.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

BASE DE CALCUL ET DES DONNÉES

Pour établir le rapport sur les chiffres clés environnementaux, nous nous basons sur la recommandation de la CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» du 19 septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023. Les données de consommation d'énergie et d'eau ont été collectées par les gérants immobiliers concernés sur la base des factures et des portails pour la clientèle des sociétés d'approvisionnement et des valeurs des compteurs qui y figurent. Les données brutes collectées ont été vérifiées par l'asset manager quant à leur exhaustivité et leur plausibilité, puis consolidées au niveau des immeubles.

Les surfaces de référence énergétique (SRE) émanent des surfaces locatives (SL) conformément aux bases méthodologiques du rapport CO₂ de la REIDA. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%¹. La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 80 011 m².

Tous les indicateurs relatifs à l'énergie et aux émissions de CO₂ publiés dans le rapport annuel proviennent du rapport CO₂ de la REIDA et correspondent à l'approche de bilan «Location-Based»². Le calcul, la vérification et l'examen de plausibilité de la trajectoire de réduction ont été effectués par pom+Consulting AG.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO₂

INDICATEURS	Unité	2023
Nombre d'immeubles	Pièce	28
Surface de référence énergétique	m ²	80 011
Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie	%	7.0
Emissions de CO ₂	kg	862 629
Scope 1	kg	773 797
Scope 2	kg	88 832
Consommation totale d'énergie	kWh	6 442 005
Consommation électrique des parties communes	kWh	1 090 157
Gaz naturel	kWh	1 259 977
Mazout	kWh	2 504 304
Électricité Réfrigération	kWh	708 907
Chaleur de l'environnement	kWh	627 614
Electricité des pompes à chaleur	kWh	251 046
Consommation propre de l'énergie solaire des panneaux photovoltaïques	kWh	86 306
Injection de l'énergie solaire au réseau des panneaux photovoltaïques	kWh	37 153
Eau	m ³	45 287

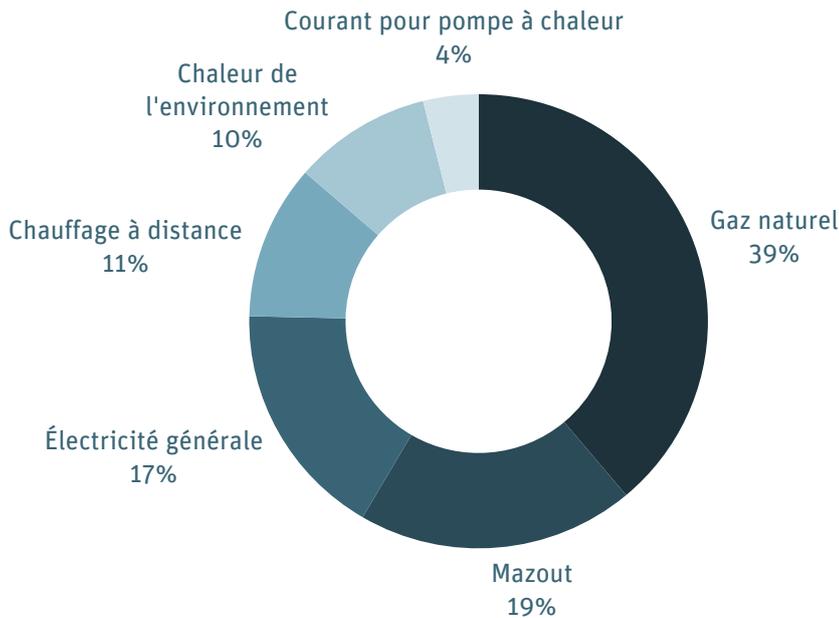
La consommation totale d'énergie – hors électricité consommée par les locataires – des constructions terminées du groupe de placement Swiss Real Estate s'élève à 6 442 MWh en données corrigées des variations climatiques³ au cours de la période considérée. Les émissions cumulées de CO₂ s'élèvent à 863 t, dont 774 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 89 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à notre feuille de route de réduction des émissions de CO₂, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

1 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2023 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2023.

2 Dans le cadre de l'approche de bilan «Location-Based», la part de biogaz de chaque produit gazier n'est pas indiquée séparément, raison pour laquelle l'agent énergétique biogaz ne figure pas dans le tableau «Indicateurs».

3 En fonction des différences de température accumulées (DTA).

MIX ÉNERGÉTIQUE



INTENSITÉ CO₂ ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO₂, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les feuilles de route de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO₂, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m² SRE et 3 kg CO₂/m² SRE d'ici 2050. Les émissions de CO₂ restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage urbain) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives.

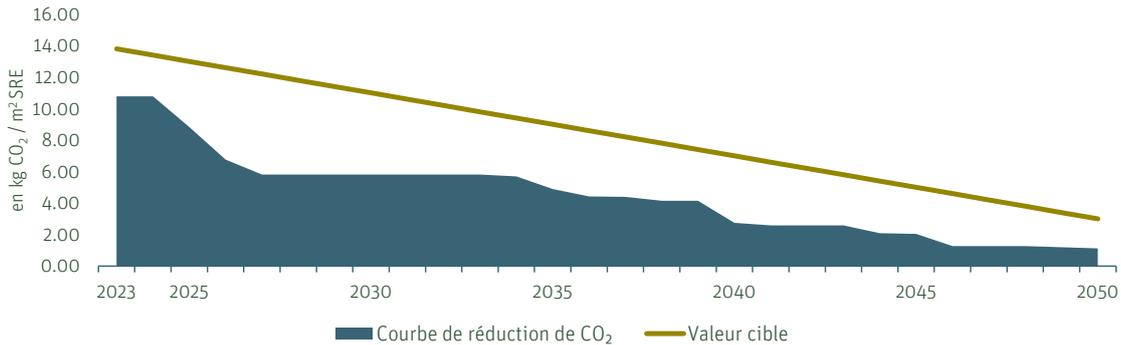
Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 80.5 kWh/m² SRE et de 10.8 kg CO₂/m² SRE¹. Par rapport à l'année précédente (76.1 kWh/m² SRE ou 12.0 kg CO₂/m² SRE), cela correspond d'une part à une légère augmentation de l'intensité énergétique et d'autre part à une réduction de l'intensité de CO₂. La légère augmentation des intensités énergétiques (+5.8%) peut s'expliquer en partie par le fait que les biens immobiliers acquis en 2022 sont légèrement plus gourmands en énergie que ceux déjà présents dans le portefeuille en termes d'efficacité énergétique et qu'ils entrent pour la première fois en exploitation au cours de l'exercice 2023. En revanche, les biens immobiliers nouvellement acquis ou les projets de construction et de développement achevés disposent déjà pour la plupart d'un chauffage à distance ou d'une pompe à chaleur, ce qui a à son tour un effet réducteur sur les intensités moyennes d'émissions de CO₂ (-10%). Lors de la phase d'acquisition, les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂ sont en outre prises en compte dans la stratégie relative aux biens ainsi que dans les coûts d'investissement.

Au début, les valeurs effectives des intensités énergétiques² sont légèrement supérieures aux valeurs cibles de la trajectoire de réduction, tandis que les valeurs cibles des intensités de CO₂ sont à tout moment inférieures. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placement Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer en permanence les valeurs d'intensité au fil du temps et d'atteindre les valeurs cibles établies, sur la voie de l'objectif de zéro émission nette, à moyen et à long terme.

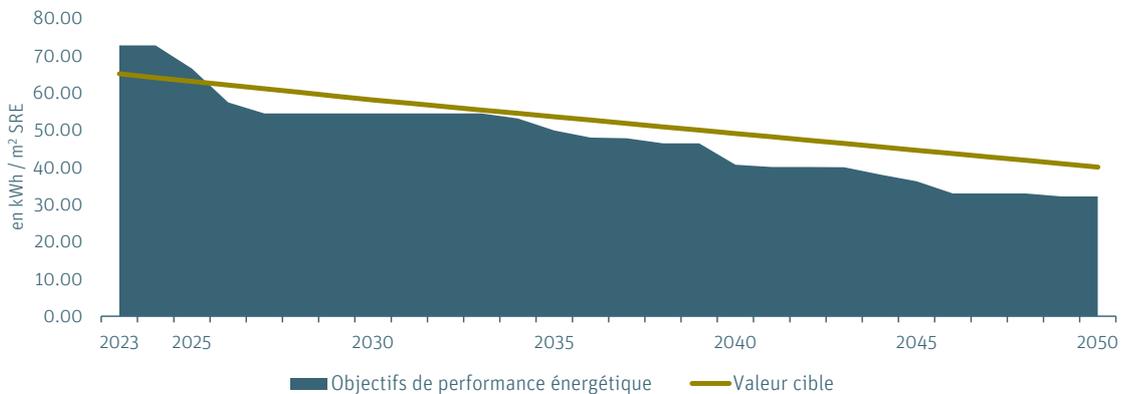
¹ Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO₂ de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur environnementale pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

² La chaleur environnementale n'est pas prise en compte dans le graphique «Trajectoire de réduction des intensités énergétiques» afin de pouvoir comparer la trajectoire de réduction projetée aux valeurs cibles de la stratégie de durabilité, qui n'inclut pas la chaleur environnementale pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO₂



TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



GESTION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Le levier dont dispose le secteur de la construction et de l'immobilier s'applique non seulement aux domaines de l'énergie et des émissions de CO₂, mais aussi à la gestion des déchets. Pour relever ce défi, il faut renouveler nos approches pour boucler intelligemment les cycles, depuis la phase de conception jusqu'à la phase de rétro-ingénierie. Le secteur n'en est qu'à ses débuts dans ce domaine. A l'avenir, nous nous consacrerons encore davantage à ce domaine thématique et intégrerons de nouvelles approches de l'économie circulaire dans les projets.

Nous veillons déjà, lors de l'attribution des commandes à nos partenaires de construction et à nos fournisseurs, à limiter au maximum l'impact sur l'environnement des modernisations et des nouveaux projets de construction, à encourager l'utilisation de matériaux de construction écologiques et peu polluants et à préserver nos ressources naturelles.

DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS**REINACH (AG), BREITESTRASSE 36/38**

Un lotissement de 30 appartements a été réalisé sur la Breitestrasse. Compte tenu de la haute qualité des constructions et des espaces extérieurs ainsi que de la construction selon la norme MINERGIE-P, les autorités de la construction ont accordé un bonus d'utilisation pour ce projet de développement, en se basant sur les prescriptions de construction cantonales et communales. Cela a eu pour effet d'augmenter considérablement le taux d'utilisation. Le chemin piétonnier public qui traverse le lotissement favorise la mise en réseau spatiale et crée des espaces d'interaction sociale. L'approvisionnement en chaleur est assuré par une pompe à chaleur air-eau. Une installation photovoltaïque d'une puissance d'environ 60 kWp a été posée sur le toit. Elle alimente en électricité solaire autoproduite les installations techniques du bâtiment, les locataires et les stations de recharge dans le cadre d'un regroupement de la consommation propre. L'installation de base pour l'infrastructure de recharge dessert toutes les places de stationnement dans le garage. Les premiers emménagements des appartements ont eu lieu en mai 2024.

HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19

Un projet de développement en Argovie, avec un permis de construire en cours a été acquis à Hunzenschwil, au troisième trimestre 2024. Le bien dispose d'un emplacement central, à distance de marche de la gare et des commerces. Le règlement local sur les constructions et les zones de la commune de Hunzenschwil définit les règles de construction sur les sites centraux en termes de distances et de hauteurs de construction. Ces prescriptions offrent la possibilité d'utiliser les surfaces de manière efficace. Par rapport à l'ancien corps de bâtiment existant, l'indice d'utilisation passe de près de 0.6 à 1.4 avec la nouvelle construction. Le bien immobilier est certifié selon la norme MINERGIE et chauffée par une pompe à chaleur air-eau. L'installation photovoltaïque, d'une puissance prévue de 35.2 kWp, produit de l'électricité durable qui est utilisée localement via un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'e-mobilité («power to parking») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire.

PROPRE PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ ET E-MOBILITÉ

En 2023, les installations photovoltaïques des biens immobiliers du portefeuille ont produit au total 123 600 kWh. Par rapport à l'année précédente, la production d'électricité solaire a été augmentée d'environ 120 000 kWh. L'immeuble de la Breitestrasse 36/38 à Reinach et les projets de construction qui démarreront au cours de l'exercice suivant permettront d'augmenter encore davantage la puissance installée du portefeuille.

De manière générale, la demande d'infrastructures de recharge de la part des locataires reste modérée. Alors que dans les projets de construction et de développement, les places de stationnement sont préparées de sorte qu'en cas de besoin, des stations de recharge puissent être installées ultérieurement de manière efficace et peu coûteuse, les immeubles existants sont équipés ponctuellement d'infrastructures de recharge en fonction de la demande. Au cours de l'exercice écoulé, trois places de parking ont été équipées d'une station de recharge près de l'immeuble existant Bächlistrasse/Zugerstrasse à Richterswil.

PERSPECTIVES

L'asset manager Fundamenta Group (Schweiz) AG, mandaté pour le portefeuille immobilier du groupe de placement Swiss Real Estate, veille à ce que la valeur des immeubles soit garantie et que la stratégie de durabilité soit mise en œuvre en permanence grâce à une gestion proactive et globale des constructions dans le cadre de projets de développement et à un taux de rénovation élevé. De nombreux projets sont à nouveau dans le pipeline, pour lesquels des rénovations complètes (appelées repositionnements) sont prévues et devraient être réalisées dans les prochaines années, ce qui aura un effet positif sur l'efficacité énergétique et les émissions de CO₂.

Au cours de l'exercice 2024/25, les projets de développement des biens immobiliers suivants entreront en phase de réalisation:

- Industriestrasse 31 à Zoug (ZG): préparation du remplacement du chauffage au mazout par le chauffage urbain, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre, préparation de l'e-mobilité
- Rotachstrasse à Zurich (ZH): remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre, surélévation en bois
- Zugerstrasse 5 à Steinhausen (ZG): remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, installation PV avec consommation propre
- Wildbachstrasse 20 à Zurich (ZH): remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur à sondes géothermiques, isolation de l'enveloppe du bâtiment, densification des combles avec deux appartements supplémentaires

En complément des projets de construction, les sources lumineuses de plusieurs biens immobiliers seront remplacées par la technologie LED. Cette mesure réduit la consommation d'électricité générale et augmente l'efficacité énergétique dans ces biens.