



# Rapport de durabilité Nachhaltigkeitsbericht

Dominicé Swiss Property Fund



**DOMINICÉ**  
Invest like us.

**2023–2024**



# DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND

## Sommaire Index

4	Rapport de durabilité / <a href="#">Nachhaltigkeitsbericht</a>
28	Provenances et méthodologie des données présentées / <a href="#">Herkunft und Methodik der präsentierten Daten</a>
31	Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant / <a href="#">Bericht über die begrenzte Zusicherung des selbstständig tätigen Freiberuflers</a>

# Rapport de durabilité

## Introduction

**Dominicé Swiss Property Fund (DSPF)** affirme et intensifie son engagement en matière de durabilité en intégrant des pratiques ESG (Environnement, Social, Gouvernance) rigoureuses dans la gestion de son portefeuille immobilier. Conscients des enjeux environnementaux croissants, des changements de législations et des émissions importantes du secteur de l'immobilier, nous avons mis en place une gouvernance responsable en développant une stratégie d'intégration de facteurs durables.

Nous considérons la transition vers un avenir durable comme plus qu'une simple obligation morale mais comme un impératif stratégique pour garantir la pérennité de nos actifs et répondre aux attentes croissantes de nos investisseurs et de la société dans son ensemble.

Cet engagement se traduit par des actions concrètes visant à optimiser les actifs existants, réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et améliorer le bien-être de nos locataires. Nous nous alignons sur les objectifs de la confédération de zero émission nette d'ici 2050, à travers des initiatives spécifiques telles que réduire notre dépendance aux énergies fossiles et améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments. Conformément aux objectifs de l'Accord de Paris, nous avons également tracé une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> pour nos actifs.

## Nos partenaires

Pour assurer la robustesse de notre approche ESG, nous nous sommes appuyés sur des partenariats stratégiques avec des experts de la durabilité.

Partenaire depuis 2021, **Signa-Terre SA** joue un rôle essentiel dans la transition énergétique, offrant un suivi en temps réel des consommations énergétiques de nos immeubles grâce à des outils technologiques et digitaux de pointe. Ce suivi permet d'identifier rapidement les anomalies, d'optimiser les performances, réduire l'empreinte carbone du fonds et atteindre les objectifs 2030/2050 de notre cadre législatif.

# Nachhaltigkeitsbericht

## Einleitung

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) bekräftigt und intensiviert sein Engagement in Sachen Nachhaltigkeit, indem er strenge ESG-Praktiken (Umwelt, Soziales, Governance) in die Verwaltung seines Immobilienportfolios integriert. Angesichts der zunehmenden Umweltprobleme, der Gesetzesänderungen und der hohen Emissionen im Immobiliensektor haben wir eine verantwortungsvolle Governance eingeführt, indem wir eine Strategie zur Integration nachhaltiger Faktoren entwickelt haben.

Wir betrachten den Übergang zu einer nachhaltigen Zukunft nicht nur als moralische Verpflichtung, sondern als strategische Notwendigkeit, um die Langlebigkeit unserer Vermögenswerte zu sichern und den steigenden Erwartungen unserer Investoren sowie der Gesellschaft insgesamt gerecht zu werden.

Dieses Engagement zeigt sich in konkreten Maßnahmen zur Optimierung der bestehenden Vermögenswerte, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Verbesserung des Wohlbefindens unserer Mieter. Wir orientieren uns an den Zielen der Konföderation, bis 2050 keine Nettoemissionen zu verursachen, durch spezifische Initiativen wie die Verringerung unserer Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und die Verbesserung der Energieeffizienz unserer Gebäude. Im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens haben wir zudem einen Fahrplan zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für unsere Vermögenswerte entwickelt.

## Unsere Partner

Um die Robustheit unseres ESG-Ansatzes sicherzustellen, haben wir uns auf strategische Partnerschaften mit Nachhaltigkeitsexperten gestützt.

Seit 2021 spielt **Signa-Terre SA** eine wesentliche Rolle beim Übergang zur Energieeffizienz, indem sie eine Echtzeitüberwachung des Energieverbrauchs unserer Gebäude durch fortschrittliche technologische und digitale Werkzeuge bietet. Diese Überwachung ermöglicht es, Anomalien schnell zu erkennen, die Leistung zu optimieren, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Fonds zu reduzieren und die Ziele für 2030/2050 unserer Gesetzgebung zu erreichen.



## Environnement

Nos mesures visent, dans la mesure du possible, à nous affranchir des énergies fossiles et à décarboner notre parc immobilier, avec pour cible d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050.

## Umwelt

Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, soweit möglich, auf fossile Energien zu verzichten und unseren Immobilienbestand zu dekarbonisieren, mit dem Ziel, bis 2050 CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen.



## Social

Nous consacrons des investissements visant à améliorer le bien-être de nos locataires, en mettant à leur disposition une variété de services

## Soziales

Wir tätigen Investitionen, um das Wohlbefinden unserer Mieter zu verbessern, indem wir ihnen eine Vielzahl von Dienstleistungen zur Verfügung stellen.



## Gouvernance

Nous nous engageons en faveur de la transparence et d'une éthique exemplaire à travers nos communications et notre rapport annuel.

## Governance

Wir setzen uns für Transparenz und vorbildliche Ethik in unseren Mitteilungen und unserem Jahresbericht ein.



## Économies

En investissant dans la rénovation énergétique et la construction de nouveaux immeubles, nous générons des économies au bénéfice de nos locataires tout en préservant les rendements de nos investisseurs.

## Wirtschaftlichkeit

Durch Investitionen in die energetische Sanierung und den Bau neuer Gebäude erzielen wir Einsparungen zugunsten unserer Mieter, während wir gleichzeitig die Renditen unserer Investoren sichern.

## À propos de Signa-Terre

Dans un contexte de standardisation et de certification des processus et données récoltées, Signa-Terre SA a soumis son service de surveillance énergétique « ImmoLabel® » à un examen rigoureux par un organisme d'audit indépendant, PricewaterhouseCoopers (PwC). Cet examen a été réalisé en conformité avec les normes internationales ISAE 3402 Type 1 en octobre 2022, puis ISAE 3000 Type 2 en mai 2024. Pour plus d'informations, veuillez visiter [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch)

## Über Signa-Terre

Im Rahmen der Standardisierung und Zertifizierung von Prozessen und gesammelten Daten hat die Signa-Terre SA ihren Energiebewachungsdienst 'ImmoLabel®' einer strengen Prüfung durch ein unabhängiges Prüfungsorgan, PricewaterhouseCoopers (PwC), unterzogen. Diese Prüfung wurde im Oktober 2022 gemäß den internationalen Standards ISAE 3402 Typ 1 und anschließend im Mai 2024 gemäß ISAE 3000 Typ 2 durchgeführt. Für weitere Informationen besuchen Sie bitte: [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch)

# 6.25 / 10

Satisfaction des locataires 2023  
Zufriedenheit der Mieter 2023

# -4.46%

Variation de l'intensité énergétique de 2022 à 2023 \*  
Veränderung von Energieintensität von 2022 bis 2023 \*



# -3.38%

Variation de l'émissions de CO<sub>2</sub> de 2022 à 2023 \*  
Veränderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2022 bis 2023 \*



# 94.74%

Taux de couverture au 30.06.2024 \*  
Deckungsgrad am 30.06.2024 \*

\* Norme SIA 2031 avec le facteur KBOB 2022 - Scope 1+2 / SIA-Norm 2031 mit dem KBOB-Faktor 2022 - Scope 1+2

En 2023, nous nous sommes associés à la société **E-NNO Switzerland SA** - Swiss Proptech company, afin d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble de notre parc immobilier par le biais d'un contrat de performance énergétique (CPE) pour chaque bâtiment. Cette collaboration joue un rôle crucial dans l'optimisation des consommations totales (ECS + Chauffage) de notre parc immobilier. Grâce aux solutions de suivi intelligent installées dans nos bâtiments, aux données collectées et aux actions entreprises pour améliorer la consommation, nos immeubles ont vu leurs consommations diminuer.

Au cours de la période de chauffage 2023-2024, les économies réalisées s'élèvent à 199 000 kWh, soit une réduction moyenne de 9,9 %. Nous sommes particulièrement optimistes quant aux économies futures, qui devraient considérablement augmenter avec la finalisation du déploiement d'E-NNO sur l'ensemble de notre parc.

Voici la situation au 30 juin 2024 de nos installations :

- > 24 installations sont actuellement en phase d'optimisation.
- > 7 installations entreront en phase d'optimisation lors de la prochaine période de chauffage.
- > 5 installations sont en phase de finalisation avec les services d'énergie régionaux, avec pour mission d'être prêtes pour la prochaine période de chauffage.
- > 5 installations nécessitent des modifications, avec une prévision de 1 an pour leur référencement.

La société **pom+ Consulting SA** nous a apporté son expertise et nous a accompagné dans la procédure de participation au benchmark GRESB. En tant que partenaire externe, les équipes de pom+ nous ont aidés à rassembler et analyser les données, ce qui nous a permis d'identifier les domaines d'amélioration, en particulier dans la gestion des risques et le suivi des performances environnementales. Pom+ continuera de nous accompagner lors des prochaines évaluations GRESB.

Im Jahr 2023 haben wir uns mit der Firma **E-NNO Switzerland SA** – einer Schweizer Proptech-Unternehmung – zusammengeschlossen, um die Energieeffizienz unseres gesamten Immobilienportfolios durch Energieeffizienzverträge (CPE) für jedes Gebäude zu verbessern. Diese Zusammenarbeit spielt eine entscheidende Rolle bei der Optimierung des Gesamtverbrauchs (Warmwasser + Heizung) unseres Immobilienbestands. Dank der intelligenten Überwachungslösungen, die in unseren Gebäuden installiert sind, den gesammelten Daten und den Maßnahmen zur Verbesserung des Verbrauchs konnte der Energieverbrauch unserer Gebäude gesenkt werden.

Während der Heizperiode 2023-2024 wurden Einsparungen von 199.000 kWh erzielt, was einer durchschnittlichen Reduzierung von 9,9% entspricht. Wir sind besonders optimistisch in Bezug auf zukünftige Einsparungen, die sich mit der vollständigen Implementierung von E-NNO in unserem gesamten Immobilienbestand erheblich erhöhen sollten."

Hier ist der Stand unserer Anlagen zum 30. Juni 2024:

- > 24 Anlagen befinden sich derzeit in der Optimierungsphase.
- > 7 Anlagen werden in der nächsten Heizperiode in die Optimierungsphase eintreten.
- > 5 Anlagen befinden sich in der Abschlussphase mit den regionalen Energieversorgern, mit dem Ziel, für die nächste Heizperiode bereit zu sein.
- > 5 Anlagen erfordern Änderungen, mit einer Prognose von 1 Jahr bis zur Referenzierung.

Die Firma **pom+Consulting SA** hat uns mit ihrem Fachwissen unterstützt und uns im Verfahren der Teilnahme am GRESB begleitet. Als externer Partner haben die Teams von pom+ uns bei der Sammlung und Analyse der Daten geholfen, was es uns ermöglichte, Verbesserungspotenziale insbesondere im Risikomanagement und in der Überwachung der Umweltleistung zu identifizieren. Pom+ wird uns auch bei zukünftigen GRESB-Bewertungen unterstützen.

## Notre stratégie d'intégration de facteurs durables

Le fonds a adopté en 2024 une stratégie d'intégration des facteurs de durabilité, avec des indicateurs clés faisant l'objet d'un suivi régulier. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement de l'analyse de notre impact environnemental, initiée dès 2022, et de notre engagement à réduire nos émissions et notre consommation d'énergie. L'objectif est de respecter les Accords de Paris pour 2030 et d'aligner nos actions sur les engagements de la Suisse en matière de neutralité carbone. Notre plan décennal, basé sur une évaluation détaillée de notre portefeuille immobilier, nous permettra de mettre en œuvre des ajustements progressifs afin de tendre vers la neutralité carbone en 2050.

Les indicateurs clés du fonds sont les suivants :

- > Surface locative (m<sup>2</sup>)
- > Emission (kg CO<sub>2</sub>)
- > Consommation d'eau (m<sup>3</sup>)
- > Sources d'énergie pour la chaleur dans le fonds
- > Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh)
- > Surface de référence énergétique (m<sup>2</sup>)
- > Intensité énergétique (kWh/m<sup>2</sup>)
- > Intensité des émissions (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

Dominicé s'est fixé les mesures de durabilité suivantes pour le fonds immobilier :

D'ici 2030, nous visons à :

- > Augmenter notre taux de couverture de 4%, atteignant ainsi les 100%, par rapport aux données de 2022.
- > Réduire nos émissions de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE/an) de 35% par rapport aux niveaux de 2022.
- > Diminuer notre indice de dépense de chaleur (IDC -MJ/m<sup>2</sup>) de 16,6% par rapport aux données de 2022.

À la fin de notre programme décennal, nous cherchons à :

- > Réduire nos émissions de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE/an) de 50% par rapport aux niveaux de 2022.
- > Réduire notre indice de dépense de chaleur (IDC -MJ/m<sup>2</sup>) de 29% par rapport aux données de 2022.

## Unsere Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren

Der Fonds hat 2024 eine Strategie zur Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren verabschiedet, mit regelmäßig überwachten Schlüsselindikatoren. Dieser Ansatz baut auf der Analyse unserer Umweltwirkung auf, die 2022 begonnen wurde, und auf unserem Engagement zur Reduzierung unserer Emissionen und Energieverbrauchs. Ziel ist es, die Pariser Vereinbarungen bis 2030 einzuhalten und unsere Massnahmen an den Schweizer Verpflichtungen zur Kohlenstoffneutralität auszurichten. Unser zehnjähriger Plan, der auf einer detaillierten Bewertung unseres Immobilienportfolios basiert, wird es uns ermöglichen, schrittweise Anpassungen vorzunehmen, um bis 2050 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität anzustreben.

Die wichtigsten Indikatoren des Fonds sind:

- > Mietfläche (m<sup>2</sup>)
- > Emission (kg CO<sub>2</sub>)
- > Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)
- > Energiequellen für Wärme im Fonds
- > Energieverbrauch: Strom, Wärme (MWh)
- > Referenzenergiefläche (m<sup>2</sup>)
- > Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)
- > Emissionsintensität (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

Dominicé hat sich die folgenden Nachhaltigkeitsmassnahmen für den Immobilienfonds gesetzt: Bis 2030 streben wir an:

- > Unsere Abdeckungsquote um 4% zu erhöhen, um 100% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu erreichen.
- > Unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> der EBF/Jahr) um 35% im Vergleich zu den Werten von 2022 zu reduzieren.
- > Unseren Wärmeaufwandsindex (WAI -MJ/m<sup>2</sup>) um 16,6% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu senken.

Am Ende unseres zehnjährigen Programms streben wir an:

- > Unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> der EBF/Jahr) um 50% im Vergleich zu den Werten von 2022 zu reduzieren.
- > Unseren Wärmeaufwandsindex (WAI -MJ/m<sup>2</sup>) um 29% im Vergleich zu den Daten von 2022 zu senken.

De plus, DSPF a décidé de renforcer son analyse en intégrant des indicateurs supplémentaires, afin d'approfondir son engagement et à renforcer ses actions.

Zusätzlich hat sich DSPF entschieden, seine Analyse durch die Integration zusätzlicher Indikatoren zu verstärken, um sein Engagement weiter zu vertiefen und seine Maßnahmen zu stärken.

Indicateurs clés <sup>1</sup>	Effectif 2023 <sup>4 5</sup>	Effectif 2022	Cible 2030	Variation 2022-2030	Cible 2035	Variation 2022-2035
Schlüsselindikatoren <sup>1</sup>	Belegschaft 2023 <sup>4 5</sup>	Belegschaft 2022	Ziel 2030	Abweichung 2022 - 2030	Ziel 2035	Abweichung 2022 - 2035
 <b>Taux de couverture<sup>2</sup></b> Deckungsgrad <sup>2</sup>	94.74%	96.42%	100%	4%	100%	4%
 <b>Emission de CO<sub>2</sub> (kg/m<sup>2</sup>/an)</b> CO <sub>2</sub> -Emissionen (kg/m <sup>2</sup> /an)	25.69	26.59	17	-35%	13.6	-50% <sup>2</sup>
 <b>Indice de Dépense de Chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>)</b> Wärmeaufwandsindex (WAI) (MJ/m <sup>2</sup> )	390	397	331	-16.60%	284	-29%
 <b>Mix énergétique thermique<sup>3</sup></b> Energiemix für Wärme <sup>3</sup>	Mazout / Heizöl: 35% Gaz / Gas: 48% CAD / Fernwärme: 14% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 33% Gaz / Gas: 51% CAD / Fernwärme: 13% Électricité / Strom: 3%	Mazout / Heizöl: 25% Gaz / Gas: 36% CAD / Fernwärme: 37% Électricité / Strom: 2%		Mazout / Heizöl: 9% Gaz / Gas: 25% CAD / Fernwärme: 59% Électricité / Strom: 7%	

1. Valeurs moyennes du parc / Durchschnittswerte des Portfolios
2. Le taux est inférieur à 100% en raison des nouvelles acquisitions / Aufgrund von Neuanschaffungen liegt die Quote unter 100%.
3. Calculé avec la surface de référence énergétique (SRE) / Berechnet mit der Energiebezugsfläche (EBF)
4. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.
5. Selon référentiel AMAS KBOB 2022 / Gemäß dem AMAS KBOB 2022 Standard.

Indicateurs énergétiques clés	Effectif 2023	Effectif 2022	Cible 2030	Cible 2035
Wichtige Energiekennzahlen	Belegschaft 2023	Belegschaft 2022	Ziel 2030	Ziel 2035
 <b>Certification des surfaces de référence énergétique (SRE)</b> Zertifizierung der energierelevanten Energiebezugsfläche (EBF)	98%	36%	100%	100%
 <b>Réalisation des rapports CECB+ des immeubles du portefeuille</b> Erstellung der GEAK+-Berichte für die Gebäude des Portfolios	20%	11%	47%	71%
 <b>Optimisation chaufferie par contrat de performance énergétique (CPE)</b> Optimierung der Heizungsanlage durch einen Energieleistungsvertrag (CPE)	80%	80%	100%	100%

## Notre feuille de route vers le net zéro

Notre plan décennal, conçu par notre équipe interne, établit une feuille de route claire pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de notre portefeuille immobilier. Ce plan s'appuie sur les méthodologies KBOB 2022, qui définissent les normes suisses en matière de construction et de durabilité des bâtiments, ainsi que sur le cadre REIDA, dédié à la gestion durable des actifs immobiliers.

### Initiatives lancées

Pour réduire la consommation électrique des parties communes de nos immeubles, nous avons déjà mis en place des solutions efficaces, telles que l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les toits, ainsi que le remplacement des éclairages traditionnels par des luminaires LED, plus économes en énergie.

Concernant la gestion de l'eau, nous avons adopté plusieurs mesures visant à optimiser la consommation dans nos bâtiments. Lors des rénovations, nous intégrons systématiquement des récupérateurs d'eau de pluie, installés sur les toitures ou les terrains, afin de réutiliser cette ressource pour l'arrosage des espaces verts. De plus, nous favorisons la création de zones perméables en remplaçant les surfaces imperméables, telles que les enrobés, ce qui permet une meilleure irrigation des sols. Tous nos appartements rénovés respectent les normes les plus récentes en matière d'optimisation de la consommation d'eau.

### Notre engagement pour 2035

En 2024/2025, nous lancerons une évaluation comparative de notre progression à l'aide du benchmark GRESB, qui nous permettra de mesurer nos performances par rapport à nos pairs et d'identifier des axes d'amélioration. Nous nous alignerons également sur des standards reconnus tels que le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) et la SBTi (Science Based Targets initiative). Cette évaluation sera réalisée en collaboration avec pom+, afin de mieux ajuster notre stratégie pour atteindre nos objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

Dans cette optique, le fonds concentrera sa stratégie environnementale sur la réduction des émissions de carbone de l'ensemble de son portefeuille immobilier. Nous nous engageons à réduire notre dépendance aux énergies fossiles en investissant dans des solutions énergétiques durables, en diminuant la consommation énergétique de notre parc immobilier.

## Notre Roadmap zu Netto-Null

Unser zehnjähriger Plan, entwickelt von unserem internen Team, legt einen klaren Fahrplan zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Immobilienportfolios fest. Dieser Plan stützt sich auf die Methodologien KBOB 2022, die die schweizerischen Normen für Bau und Nachhaltigkeit von Gebäuden definieren, sowie auf den REIDA-Rahmen, der der nachhaltigen Verwaltung von Immobilienvermögen gewidmet ist.

### Initiativen gestartet

Um den Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Bereiche unserer Gebäude zu senken, haben wir bereits effiziente Lösungen umgesetzt, wie die Installation von photovoltaischen oder thermischen Solarpanels auf den Dächern sowie den Austausch traditioneller Beleuchtung durch energieeffiziente LED-Leuchten.

Im Hinblick auf das Wassermanagement haben wir mehrere Maßnahmen zur Optimierung des Verbrauchs in unseren Gebäuden ergriffen. Bei Renovierungen integrieren wir systematisch Regenwassernutzungssysteme, die auf Dächern oder Grundstücken installiert werden, um diese Ressource für die Bewässerung von Grünflächen wiederzuverwenden. Zudem fördern wir die Schaffung von durchlässigen Flächen, indem wir undurchlässige Oberflächen wie Asphalt ersetzen, was eine bessere Bewässerung des Bodens ermöglicht. Alle unsere renovierten Wohnungen entsprechen den neuesten Standards zur Optimierung des Wasserverbrauchs.

### Unser Engagement bis 2035

Im Jahr 2024/2025 werden wir eine vergleichende Bewertung unseres Fortschritts anhand des GRESB-Benchmarks durchführen, um unsere Leistungen im Vergleich zu unseren Mitbewerbern zu messen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Wir werden uns auch an anerkannten Standards wie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) und SBTi (Science Based Targets Initiative) orientieren. Diese Bewertung wird in Zusammenarbeit mit pom+ durchgeführt, um unsere Strategie zur Erreichung unserer CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele besser anzupassen.

In diesem Rahmen wird der Fonds seine Umweltstrategie auf die Reduzierung der Kohlenstoffemissionen seines gesamten Immobilienportfolios konzentrieren. Wir verpflichten uns, unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern, indem wir in nachhaltige Energielösungen investieren, den Energieverbrauch unseres Immobilienbestands senken.

Une priorité particulière sera donnée à la rénovation complète de l'enveloppe thermique des bâtiments, avec pour objectif de réduire d'environ un tiers la consommation énergétique. Parallèlement, les sources d'énergie renouvelables, telles que les panneaux solaires, les réseaux de chaleur à distance et les pompes à chaleur, seront systématiquement étudiées et intégrées lorsque cela sera possible. Enfin, nous installerons des infrastructures pour véhicules électriques, incluant des bornes de recharge, afin d'encourager une mobilité plus durable.

### Prochaines étapes

Pour le prochain exercice, notre fonds s'engage à approfondir l'analyse de son scope 3 en se focalisant sur deux axes clés : la consommation d'électricité des locataires et les matériaux de construction employés. En collaboration avec pom+ et Signa-Terre, nous visons à affiner notre gestion énergétique et à identifier des opportunités supplémentaires pour réduire notre empreinte carbone.

Nous veillerons à choisir des matériaux de construction avec une empreinte carbone minimale, favorisant les options telles que les constructions en bois et les isolants biosourcés ou minéraux, afin de diminuer les énergies grises dans nos projets de rénovation.

Parallèlement, nous nous efforcerons d'obtenir des certifications environnementales et sociales reconnues, telles que Minergie® (standard, P ou ECO), SNBS, BREEAM, ou HPE/THPE, lorsque cela est techniquement et financièrement viable.

Ces efforts témoignent de notre engagement à renforcer notre stratégie ESG et à réduire significativement notre impact environnemental, tout en contribuant à un avenir plus durable.

Eine besondere Priorität wird der umfassenden Renovierung der thermischen Hülle der Gebäude eingeräumt, mit dem Ziel, den Energieverbrauch um etwa ein Drittel zu senken. Gleichzeitig werden erneuerbare Energiequellen wie Solarpanels, Fernwärmenetze und Wärmepumpen systematisch geprüft und integriert, wenn dies möglich ist. Schließlich werden wir Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge, einschließlich Ladestationen, installieren, um eine nachhaltigere Mobilität zu fördern.

### Nächste Schritte

Für das kommende Jahr verpflichtet sich unser Fonds, die Analyse seines Scope 3 zu vertiefen, wobei der Fokus auf zwei Schlüsselaspekten liegt: dem Stromverbrauch der Mieter und den verwendeten Baumaterialien. In Zusammenarbeit mit pom+ und Signa-Terre wollen wir unser Energiemanagement verfeinern und zusätzliche Möglichkeiten zur Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks identifizieren.

Wir werden Materialien mit minimalem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck wählen, dabei Optionen wie Holzbau und bio-basierte oder mineralische Dämmstoffe bevorzugen, um den Grauenergieanteil in unseren Renovierungsprojekten zu senken. Gleichzeitig werden wir uns bemühen, anerkannte Umwelt- und Sozialzertifikate wie Minergie® (Standard, P oder ECO), SNBS, BREEAM oder HPE/THPE zu erhalten, sofern dies technisch und finanziell machbar ist.

Diese Bemühungen spiegeln unser Engagement wider, unsere ESG-Strategie zu stärken und unseren ökologischen Fußabdruck erheblich zu reduzieren, während wir zu einer nachhaltigeren Zukunft beitragen.

# Environnement

## Bilan du parc immobilier

La Confédération s'est fixée pour objectif de décarboner le parc immobilier suisse d'ici à 2050. Pour mesurer l'impact des actions entreprises, il est crucial de disposer d'indicateurs environnementaux standardisés.

En 2022, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a introduit quatre indicateurs environnementaux clés : le taux de couverture, l'intensité énergétique, l'intensité carbone et le mix énergétique. Ces indicateurs sont calculés en fonction de la surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments. Afin de garantir une comparaison plus transparente des performances environnementales entre différents acteurs, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré une norme commune.

En 2023, Dominicé a présenté les données énergétiques de son portefeuille en utilisant deux méthodologies : la norme SIA 2031 avec le facteur KBOB 2022 et la norme REIDA, cette dernière étant indicative. Cette nouvelle approche a permis de constater une réduction des émissions de CO<sub>2</sub> calculées pour notre parc immobilier.

Les indices environnementaux de 2023 montrent une amélioration continue, avec une légère diminution de l'intensité énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub> par mètre carré de surface de référence énergétique (SRE). Les surfaces ont été certifiées par le bureau EcoBIM à Genève. Ces résultats sont conformes à nos prévisions et illustrent notre engagement à réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille.

## Taux de couverture

Le taux de couverture reste très élevé, reflétant notre ambition de garantir une transparence maximale et d'améliorer efficacement l'impact environnemental de l'ensemble de notre parc immobilier. Cependant, un problème technique lié au décompte du chauffage de l'immeuble de Mercerie à Lausanne a entraîné une diminution temporaire de certaines données concernant le taux de couverture. Nous prévoyons de résoudre ce problème pour le prochain exercice.

# Umwelt

## Bilanz des Immobilienportfolios

Die Schweiz hat sich zum Ziel gesetzt, den Immobilienbestand bis 2050 zu dekarbonisieren. Um die Auswirkungen der ergriffenen Maßnahmen zu messen, ist es entscheidend, standardisierte Umweltindikatoren zu verwenden.

Im Jahr 2022 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) vier wichtige Umweltindikatoren eingeführt: den Deckungsgrad, die Energieintensität, die Kohlenstoffintensität und den Energiemix. Diese Indikatoren werden auf Grundlage der Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude berechnet. Um eine transparenter Vergleichbarkeit der Umweltleistungen zwischen verschiedenen Akteuren zu gewährleisten, hat die Real Estate Investment Data Association (REIDA) eine gemeinsame Norm entwickelt.

Im Jahr 2023 präsentierte Dominicé die Energiemessdaten seines Portfolios unter Verwendung zweier Methodologien: der Norm SIA 2031 mit dem KBOB 2022-Faktor und der REIDA-Norm, wobei letzterer indikativ. Dieser neue Ansatz ermöglichte es, eine Reduzierung der berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen für unser Immobilienportfolio festzustellen.

Die Umweltindizes von 2023 zeigen eine kontinuierliche Verbesserung, mit einem leichten Rückgang der Energieintensität und der CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF). Die Flächen wurden von der EcoBIM-Agentur in Genf zertifiziert. Diese Ergebnisse entsprechen unseren Erwartungen und verdeutlichen unser Engagement zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks unseres Portfolios.

## Deckungsgrad

Der Deckungsgrad bleibt sehr hoch und spiegelt unser Bestreben wider, maximale Transparenz zu gewährleisten und den Umwelteinfluss unseres gesamten Immobilienportfolios effektiv zu verbessern. Ein technisches Problem im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung des Gebäudes Mercerie in Lausanne hat jedoch vorübergehend zu einer Reduzierung bestimmter Daten zum Deckungsgrad geführt. Wir planen, dieses Problem im nächsten Jahr zu beheben.

Pour la période 2023, le taux de couverture des différents fluides et CO<sub>2</sub>, évalué selon les normes SIA 2031 et KBOB 2022, se compose comme suit :

Für den Zeitraum 2023 wird der Deckungsgrad der verschiedenen Flüssigkeiten und Co<sub>2</sub>, bewertet nach den Normen SIA 2031 und KBOB 2022, setzt sich wie folgt zusammen:

Émissions de CO <sub>2</sub> CO <sub>2</sub> -Emissionen	Thermique Thermisch	Electricité Elektrizität	Eau Wasser
94.74%	95.64%	98.94%	100%

En appliquant la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), le taux de couverture des émissions de CO<sub>2</sub> s'élève à 95,25%.

Durch die Anwendung des Standards der Real Estate Investment Data Association (REIDA) beträgt der Deckungsgrad der CO<sub>2</sub>-Emissionen 95,25%.

### Indice de dépense de chaleur (IDC), intensité énergétique et mix énergétique

En 2023, la consommation thermique totale de notre parc immobilier a atteint 10'386'953 kWh, marquant une diminution par rapport à 2022. Cette réduction se reflète dans l'indice de dépense de chaleur (IDC), qui s'établit désormais à 390 MJ/m<sup>2</sup>, soit une baisse de 1,76% par rapport à l'année précédente (397 MJ/m<sup>2</sup>). Pour la troisième année consécutive, notre parc immobilier obtient l'étiquette C pour cet indicateur, avec 34,38% des immeubles classés dans cette catégorie et 21,88% dans la catégorie B, plaçant ainsi plus de la moitié des bâtiments du parc dans le haut de l'échelle.

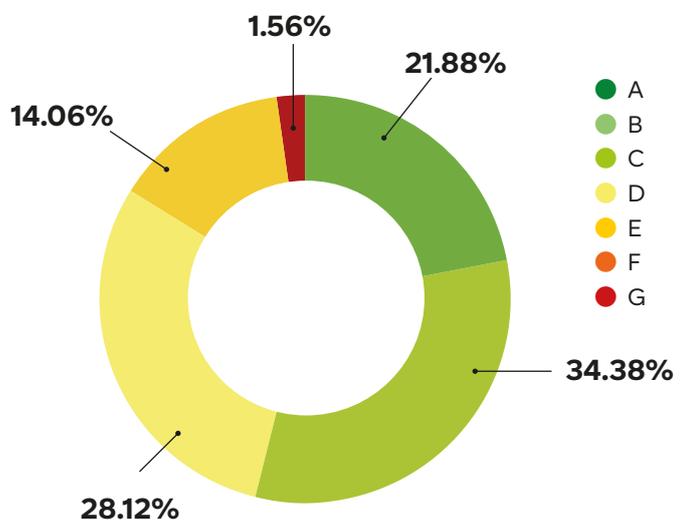
### Wärmeaufwandsindex (WAI), Energieintensität und Energiemix

Im Jahr 2023 erreichte der gesamte Wärmeverbrauch unseres Immobilienportfolios 10'386'953 kWh, was einen Rückgang im Vergleich zu 2022 markiert. Diese Reduktion spiegelt sich in der Wärmeaufwandsindex (WAI) wider, die nun bei 390 MJ/m<sup>2</sup> liegt, was einem Rückgang von 1,76% im Vergleich zum Vorjahr (397 MJ/m<sup>2</sup>) entspricht. Zum dritten Mal in Folge erhält unser Immobilienbestand das Label C für diesen Indikator, wobei 34,38% der Gebäude in diese Kategorie und 21,88% in die Kategorie B fallen, was mehr als die Hälfte der Gebäude im oberen Bereich der Skala platziert.

### Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



### Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



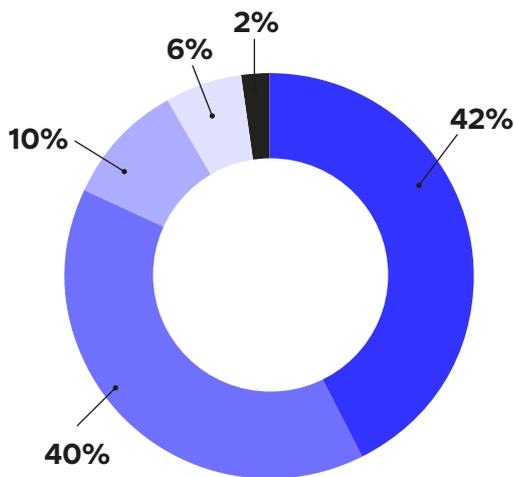
En 2023, l'intensité énergétique du portefeuille est de 105,80 kWh/m<sup>2</sup>, en baisse par rapport à 110,74 kWh/m<sup>2</sup> en 2022. Selon la norme REIDA, ce ratio s'élève à 117,09 kWh/m<sup>2</sup> pour 2023.

Les graphiques ci-dessous présentent le mix énergétique (KBOB 2022), illustrant la part des différents types d'agents énergétiques dans la consommation totale et les émissions de gaz à effet de serre (scope 1+2) au sein du portefeuille.

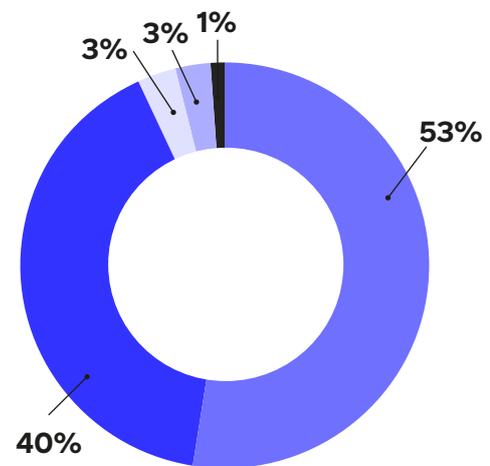
Im Jahr 2023 liegt die Energieintensität des Portfolios bei 105,80 kWh/m<sup>2</sup>, ein Rückgang im Vergleich zu 110,74 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr 2022. Laut der REIDA-Norm beträgt dieses Verhältnis 117,09 kWh/m<sup>2</sup> für 2023.

Die folgenden Grafiken zeigen den Energiemix (KBOB 2022) und veranschaulichen den Anteil der verschiedenen Energiearten am Gesamtverbrauch sowie die Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) innerhalb des Portfolios.

### Mix énergétique Energieträgermix

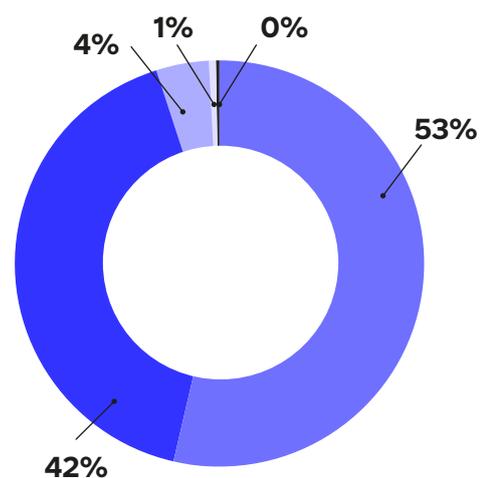
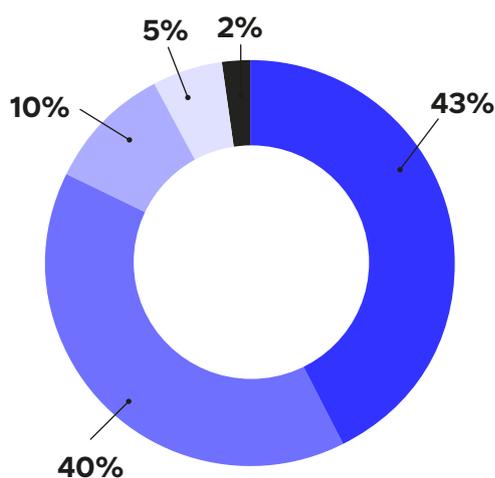


### Émission de gaz à effet de serre scope 1 & 2 Treibhausgasemissionen - Scope 1 & 2



En appliquant la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA), les résultats sont les suivants :

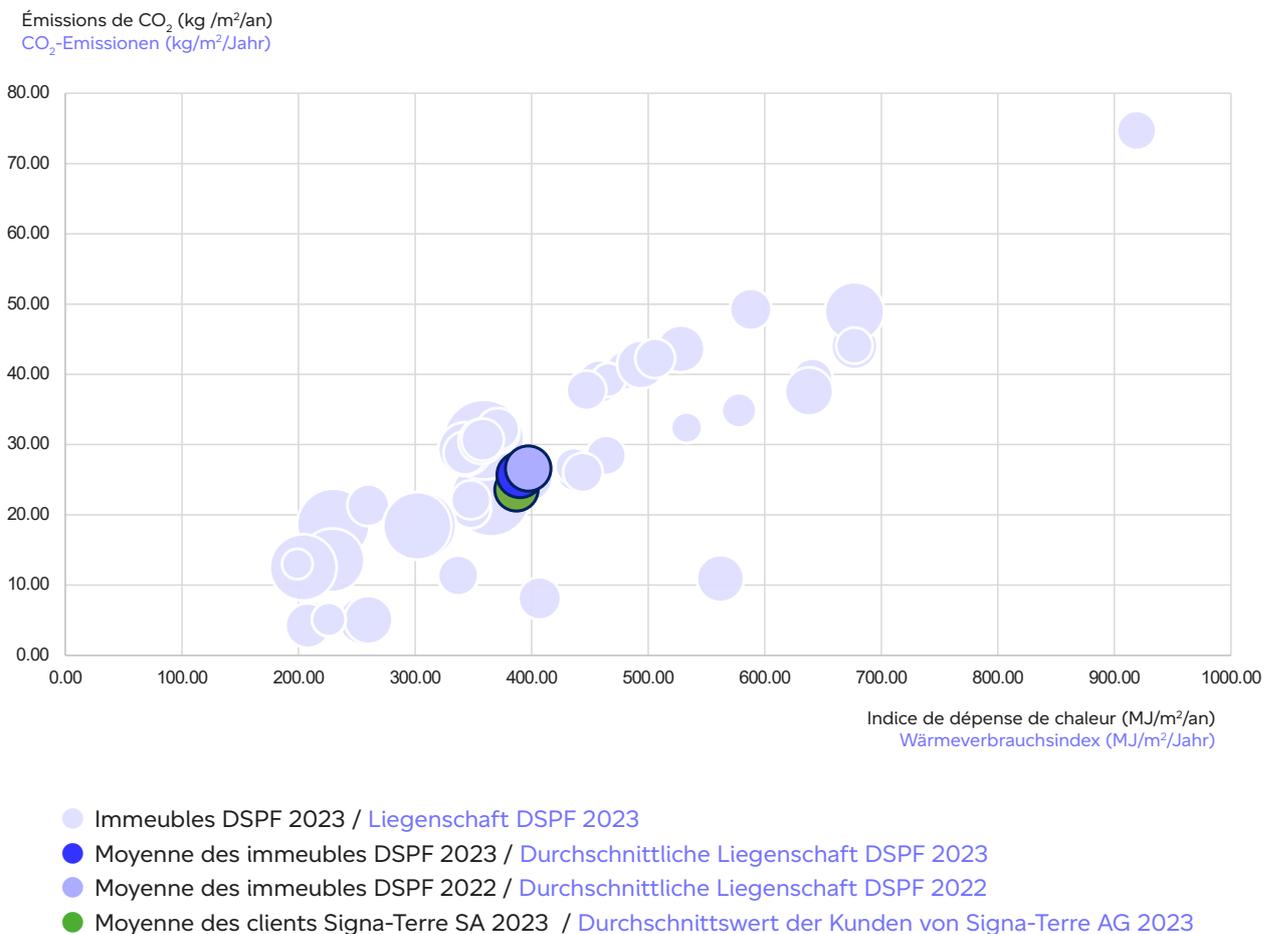
Bei Anwendung der Norm der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ergeben sich folgende Ergebnisse:



- Gaz / Gas
- Mazout / Heizöl
- CAD\_Ville / CAD\_Stadt
- Électricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume
- Électricité / Elektrizität

Le graphique ci-dessous illustre la distribution des immeubles en fonction de leurs consommations thermiques (mesurées par l'IDC) et de leurs émissions de CO<sub>2</sub> par mètre carré, pour la partie thermique ainsi que pour l'électricité des parties communes. La taille des cercles sur le graphique est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE) de chaque immeuble.

Die folgende Grafik veranschaulicht die Verteilung der Gebäude basierend auf ihrem Wärmeverbrauch (gemessen durch den WAI) und ihren CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter, sowohl für den thermischen Teil als auch für die Elektrizität der Gemeinschaftsräume. Der Durchmesser der Kreise in der Grafik ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF) jedes Gebäudes.



Ce graphique montre que, en 2023, notre portefeuille moyen s'est amélioré par rapport à 2022 et qu'il se rapproche du benchmark du parc immobilier moyen de Signa-Terre. Cette évolution est particulièrement encourageante et souligne notre engagement continu envers la décarbonation de notre parc immobilier.

Diese Grafik zeigt, dass sich unser durchschnittliches Portfolio im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 verbessert hat und sich dem Benchmark des durchschnittlichen Immobilienportfolios von Signa-Terre annähert. Diese Entwicklung ist besonders ermutigend und unterstreicht unser kontinuierliches Engagement für die Dekarbonisierung unseres Immobilienportfolios.

### Consommations électriques

La consommation électrique des parties communes de notre portefeuille a totalisé 714'283,79 kWh pour 2023. En rapportant cette consommation à la surface de référence énergétique (SRE), nous obtenons une consommation de 6,59 kWh/m<sup>2</sup>, ce qui représente une légère augmentation de 0,74 % par rapport à 2022 (6,54 kWh/m<sup>2</sup>). Notre parc immobilier obtient la note C pour cet indicateur, avec 39,4 % des immeubles dans la catégorie B et 78,87 % dans les catégories A à C.

L'analyse couvre l'électricité des parties communes, des techniques, des parkings et des chaufferies. Les consommations privées ne sont pas intégrées sauf pour certains bâtiments administratifs où la distinction est difficile.

### Elektrizitätsverbrauch

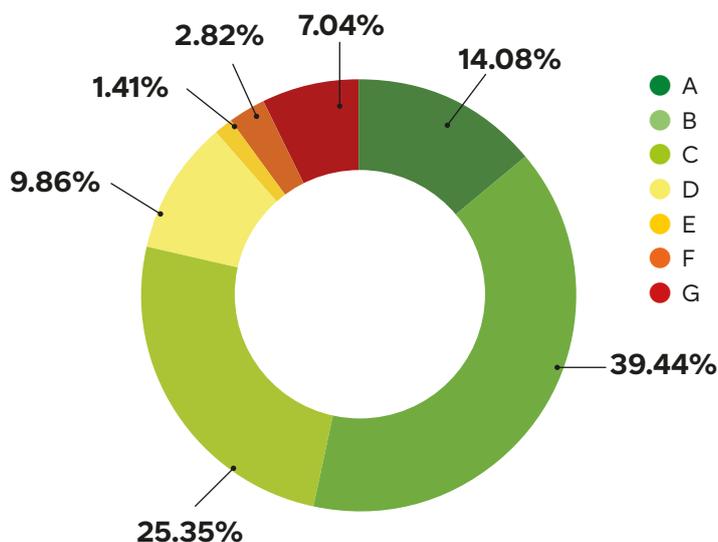
Der Elektrizitätsverbrauch der Gemeinschaftsbereiche unseres Portfolios betrug 714'283,79 kWh für 2023. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) ergibt sich ein Verbrauch von 6,59 kWh/m<sup>2</sup>, was einen leichten Anstieg von 0,74% im Vergleich zu 2022 (6,54 kWh/m<sup>2</sup>) darstellt. Unser Immobilienbestand erhält für diesen Indikator die Note C, wobei 39,4% der Gebäude in der Kategorie B und 78,87% in den Kategorien A bis C eingestuft sind.

Die Analyse umfasst die Elektrizität für Gemeinschaftsbereiche, Technikräume, Parkplätze und Heizräume. Private Verbrauchsdaten sind nicht enthalten, außer bei einigen Verwaltungsgebäuden, bei denen die Unterscheidung schwierig ist.

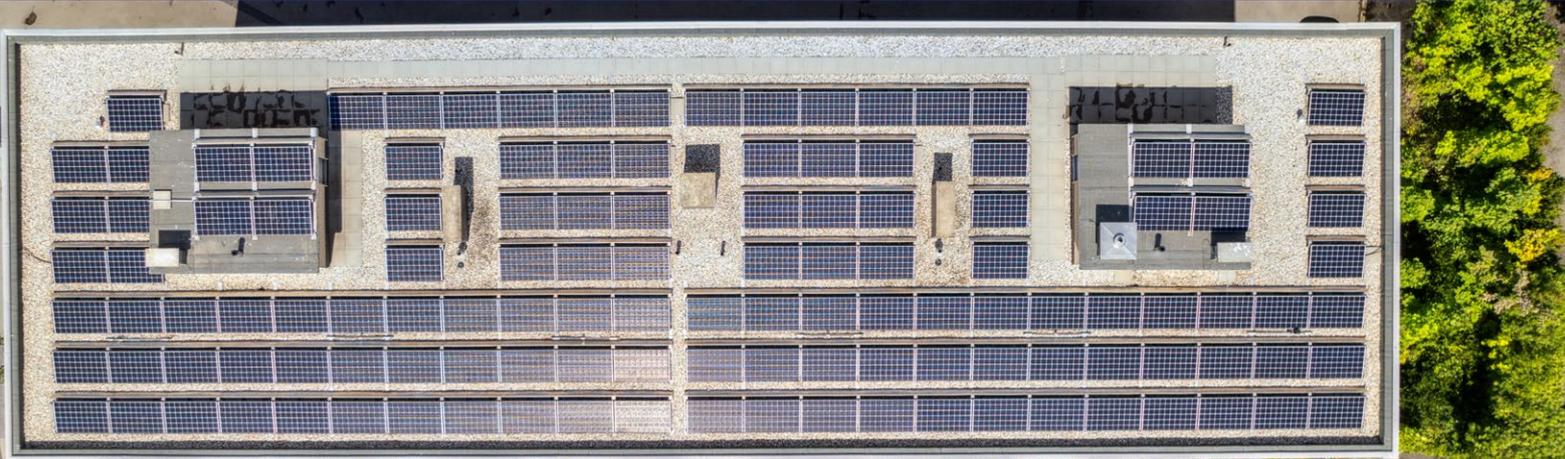
### Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



### Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



Rue de Grise-Pierre 26, Neuchâtel (NE)



### Intensité des émissions de CO<sub>2</sub> (kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) – Scope 1 + 2

Les émissions totales de CO<sub>2</sub> (scope 1+2) pour 2023 s'élèvent à 2'666 tonnes, soit 25,69 kg de CO<sub>2</sub> par mètre carré de SRE. Cela représente une diminution de 3,38 % par rapport à 2022 (26,59 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Selon la norme REIDA, les émissions de CO<sub>2</sub> actuelles sont de 22,03 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

### CO<sub>2</sub>-Intensité (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) – Scope 1 + 2

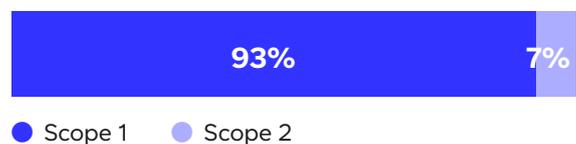
Die Gesamtemissionen von CO<sub>2</sub> (Scope 1+2) für 2023 belaufen sich auf 2'666 Tonnen, was 25,69 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter EBF entspricht. Dies stellt eine Reduzierung von 3,38% im Vergleich zu 2022 (26,59 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) dar. Laut der REIDA-Norm betragen die aktuellen CO<sub>2</sub>-Emissionen 22,03 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

### Émissions moyennes du parc Scope 1+2 Durchschnittliche Emissionen des Portfolios Scope 1+2



	2021	2022	2023
	26.12	26.59	25.69 (kg/CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )

### Répartition par Scope Verteilung nach Scope



Les scopes sont définis comme suit selon la norme ISO 14064 et selon la pratique:

- > Scope 1 : Émissions directes générées au niveau de l'immeuble (par exemple, combustion de gaz ou de mazout pour le chauffage).
- > Scope 2 : Émissions en amont liées à l'énergie fournie au bâtiment (par exemple, production de chauffage à distance, électricité pour les parties communes).
- > Scope 3 : Émissions en amont et en aval du bâtiment (par exemple, consommation électrique des utilisateurs).

Le tableau récapitulatif ci-dessous présente les résultats selon les principaux référentiels et recommandations actuellement utilisés en Suisse.

Scopes gemäß ISO 14064 und gängiger Praxis:

- > Scope 1: Direkte Emissionen, die auf der Gebäudeebene entstehen (zum Beispiel Verbrennung von Gas oder Heizöl zur Beheizung).
- > Scope 2: Vorab-Emissionen im Zusammenhang mit der dem Gebäude gelieferten Energie (zum Beispiel Fernwärmeproduktion, Elektrizität für die Gemeinschaftsbereiche).
- > Scope 3: Vorab- und nachgelagerte Emissionen des Gebäudes (zum Beispiel Stromverbrauch der Nutzer).

Die folgende Übersichtstabelle präsentiert die Ergebnisse gemäß den wichtigsten Referenzwerten und Empfehlungen, die derzeit in der Schweiz verwendet werden.

Méthode Methode	Facteurs Faktoren	Scope 1	Scope 1 + 2	Scope 1 + 2 + 3	Unité Einheit
CECB / GEAK	OFEV	21.25	N/A	N/A	(kgCo2/m <sup>2</sup> )
SIA	KBOB 2022	23.89	25.69	28.05	(kgCo2/m <sup>2</sup> )
AMAS/REIDA	INTEP	20.9	22.03	28.32	(kgCo2/m <sup>2</sup> SRE CALC.)

Les données calculées selon les méthodes « CECB/OFEV » et « AMAS/REIDA » sont fournies à titre indicatif et n'ont pas été auditées dans le cadre du rapport ISAE 3000 Type 2 de Signa-Terre.

Il est à noter que les acquisitions et ventes de biens immobiliers peuvent influencer la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>. En effet, si le bien en question représente une part significative de l'inventaire en raison de sa taille ou s'il y a eu plusieurs achats et/ou ventes dans l'année, ces changements peuvent influencer les données globales de performance environnementale du parc.

### Consommations d'eau

La consommation totale d'eau du portefeuille s'élève à 112'334 m<sup>3</sup> pour 2023. Ramenée au m<sup>2</sup> de SRE, cette consommation est de 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, avec une légère augmentation de 0,11 % par rapport à 2022 (1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Notre parc immobilier obtient l'étiquette B, avec 58,9 % des immeubles classés dans cette catégorie.

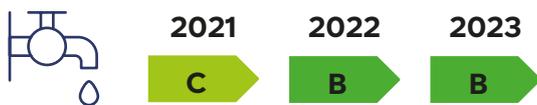
Die nach den Methoden „GEAK/OFEV“ und „AMAS/REIDA“ berechneten Daten dienen nur zur Orientierung und wurden im Rahmen des ISAE 3000 Type 2 Berichts von Signa-Terre nicht geprüft.

Es ist zu beachten, dass der Erwerb und Verkauf von Immobilien den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen beeinflussen können. Wenn die betreffende Immobilie aufgrund ihrer Größe einen wesentlichen Teil des Inventars ausmacht oder wenn im Jahr mehrere Käufe und/oder Verkäufe stattgefunden haben, können diese Änderungen die globalen Umweltdaten des Portfolios beeinflussen.

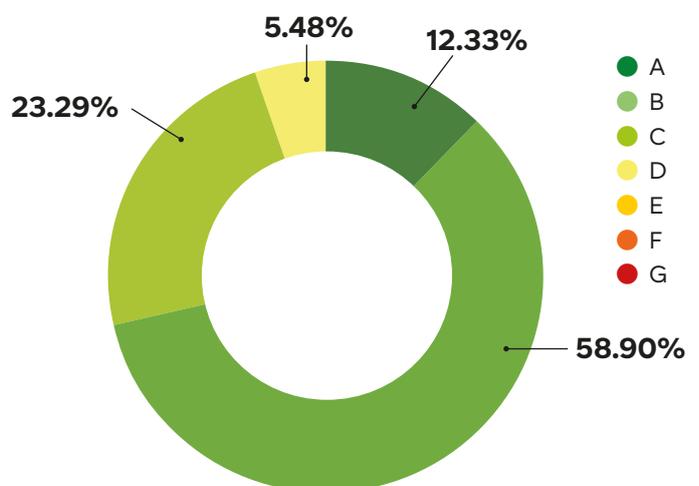
### Wasserverbrauch

Der gesamte Wasserverbrauch des Portfolios beträgt 112.334 m<sup>3</sup> für 2023. Bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) ergibt sich ein Verbrauch von 1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, was einen leichten Anstieg von 0,11% im Vergleich zu 2022 (1,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) darstellt. Unser Immobilienportfolio erhält die Bewertung B, wobei 58,9% der Gebäude in diese Kategorie eingestuft sind.

### Étiquette globale du parc Gesamteinstufung des Portfolios



### Répartition des immeubles par étiquette Verteilung der Gebäude nach Etikett



## Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) est fermement engagé dans la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de son portefeuille, conformément à sa stratégie ESG. Nous visons à limiter ces émissions à 13.6 kg/m<sup>2</sup>/an d'ici 2035, avec un objectif intermédiaire fixé pour 2030 à 17 kg/m<sup>2</sup>/an.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution attendue de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, en tenant compte des rénovations énergétiques prévues et de la transition vers des systèmes de chauffage non fossiles d'ici 2035. Ces actions s'inscrivent dans le cadre de notre plan décennal, qui inclut également des investissements dans le cadre de la densification de notre portefeuille immobilier existant.

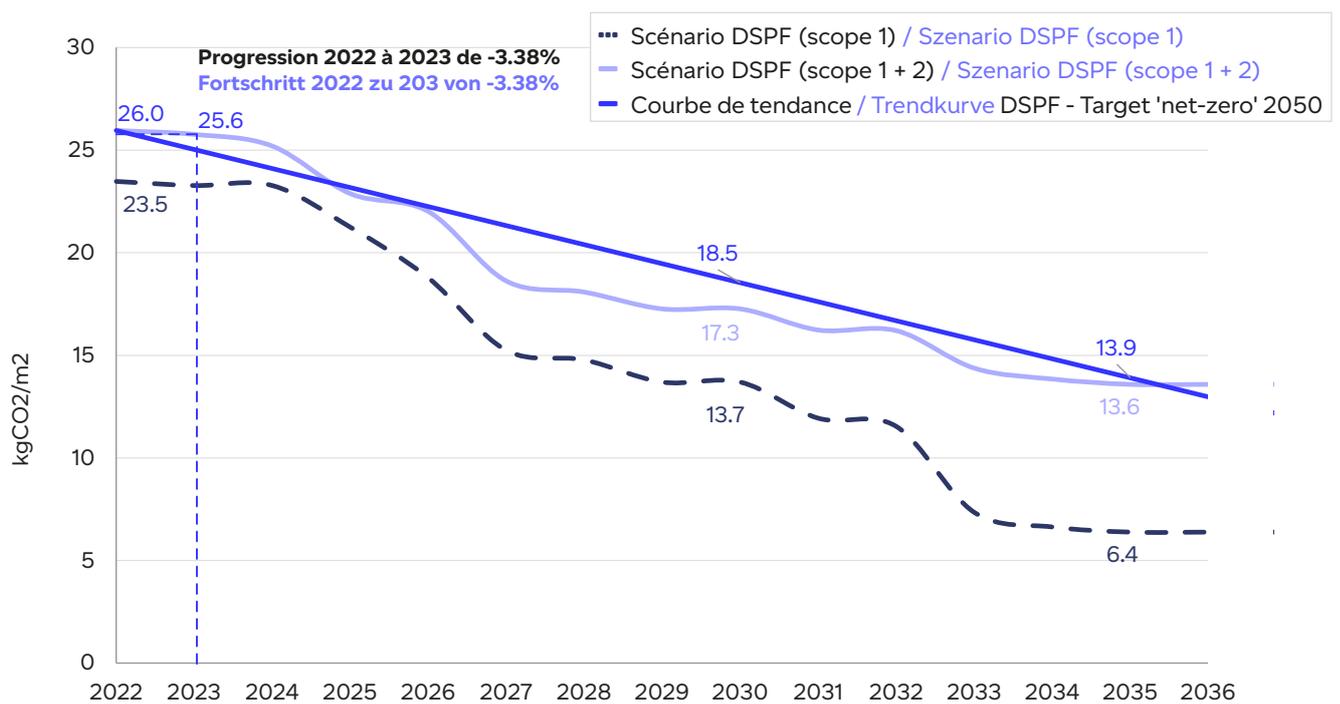
En parallèle, des études sont en cours pour définir les étapes suivantes de réduction des émissions pour la période 2036-2050, afin de s'aligner pleinement avec les engagements de l'Accord de Paris sur le climat.

## Reduktionspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) ist fest entschlossen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen seines Portfolios gemäß seiner ESG-Strategie zu reduzieren. Unser Ziel ist es, diese Emissionen bis 2035 auf 13.6 kg/m<sup>2</sup>/Jahr zu begrenzen, mit einem Zwischenziel von 17 kg/m<sup>2</sup>/Jahr bis 2030.

Das folgende Diagramm zeigt die erwartete Entwicklung der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, unter Berücksichtigung der geplanten energetischen Renovierungen und der Umstellung auf fossile Brennstoffe bis 2035. Diese Maßnahmen sind Teil unseres zehnjährigen Plans, der auch Investitionen im Rahmen der Verdichtung unseres bestehenden Immobilienportfolios umfasst.

Parallel dazu laufen Studien zur Definition der nächsten Schritte zur Reduzierung der Emissionen für den Zeitraum 2036-2050, um vollständig mit den Verpflichtungen des Pariser Klimaabkommens übereinzustimmen.



L'analyse des CAPEX de rénovation énergétique et de leurs projections a été réalisée jusqu'en 2035. Les analyses complémentaires devront être menées pour planifier la suite de la trajectoire de réduction des émissions afin d'atteindre les objectifs de 2050.

Les calculs ont été effectués avec les facteurs d'émissions du KBOB 2014 (SIA 2031).

Cette trajectoire est dépendante des risques suivants:

- pénurie des matériaux de constructions et de la main d'œuvre
- retards des autorisations
- retards des déploiements planifiés des Chauffages à Distance (CAD)
- changement des règlements, surtout concernant les facteurs d'émissions carbone

Die Analyse der CAPEX für energetische Renovierungen und deren Projektionen wurde bis 2035 durchgeführt. Ergänzende Analysen müssen durchgeführt werden, um den weiteren Verlauf des Reduktionspfads der Emissionen zu planen, um die Ziele für 2050 zu erreichen.

Die Berechnungen wurden mit den Emissionsfaktoren des KBOB 2014 (SIA 2031) durchgeführt.

Dieser Pfad ist abhängig von folgenden Risiken:

- Mangel an Baumaterialien und Arbeitskräften
- Verzögerungen bei Genehmigungen
- Verzögerungen bei der geplanten Einführung von Fernwärmesystemen
- Änderungen der Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Kohlenstoff-Emissionsfaktoren

	AMAS / "REIDA" 2023 <sup>1</sup>	AMAS / "KBOB 2022" 2023 <sup>1,2</sup>	AMAS / "KBOB 2022" 2022	Δ 2023 - 2022
<b>Taux de couverture / Erfassungsquote</b>	<b>95.25%</b>	<b>94.74%</b>	<b>96.42%</b>	<b>-1.74%</b>
Taux de couverture Thermique en % / Deckungsgrad Thermisch in %.	95.92%	95.64%	97.06%	-1.47%
Taux de couverture Electricité en % / Deckungsgrad Elektrizität in %.	99.06%	98.94%	99.08%	-0.14%
Taux de couverture Eau en % / Deckungsgrad Wasser in %	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%
Nombre total d'objets / Gesamtzahl der Objekte	73	73	71	2.82%
<b>Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m<sup>2</sup>] / Gesamte Energiebezugsfläche der fertiggestellten Gebäude [m<sup>2</sup>].</b>	<b>110'381</b>	<b>109'511</b>	<b>109'441</b>	<b>0.06%</b>
Nombre d'objet pris en compte / Anzahl der berücksichtigten Objekte	63	63	65	-3.08%
<b>Surface de référence énergétique déterminante [m<sup>2</sup>] / Maßgebliche Energiebezugsfläche [m<sup>2</sup>].</b>	<b>105'143</b>	<b>103'751</b>	<b>105'526</b>	<b>-1.68%</b>
Part des surfaces de référence énergétiques certifiées [%] / Anteil der zertifizierten Energiebezugsflächen [%]	N/A	97.55%	32.82%	197.23%
<b>Mix énergétique - Scope 1 + 2 / Energiemix - Scope 1 + 2</b>				
Gaz / Gas	42.95%	42.42%	44.60%	-4.90%
Mazout / Heizöl	39.78%	39.52%	37.18%	6.28%
CAD_Ville / CAD_Stadt	9.78%	9.85%	10.49%	-6.10%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	5.46%	6.12%	5.80%	5.64%
Electricité / Elektrizität	2.03%	2.09%	1.93%	8.40%
<b>Intensité énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2 / Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2</b>	<b>117.09</b>	<b>105.80</b>	<b>110.74</b>	<b>-4.46%</b>
Consommation énergie totale (MWh) / Gesamtenergieverbrauch (MWh)	12'311	10'977	11'686	-6.07%

1. 01.01.2023 - 31.12.2023

2. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

	AMAS / "REIDA" 2023 <sup>1</sup>	AMAS / "KBOB 2022" 2023 <sup>1,2</sup>	AMAS / "KBOB 2022" 2022	Δ 2023 - 2022
<b>Émissions de gaz à effet de serre - Scope 1 + 2 / Treibhausgasemissionen - Scope 1 + 2</b>				
Gaz / Gas	41.61%	40.24%	44.72%	-10.01%
Mazout / Heizöl	53.24%	52.72%	47.92%	10.02%
CAD_Ville / CAD_Stadt	4.44%	2.77%	3.12%	-11.15%
Electricité des communs / Elektrizität der Gemeinschaftsräume	0.52%	3.18%	3.18%	-0.04%
Electricité / Elektrizität	0.19%	1.09%	1.06%	2.57%
<b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1 / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1</b>				
	<b>20.90</b>	<b>23.89</b>	<b>24.72</b>	<b>-3.37%</b>
CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 / CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1	2'198	2'478	2'609	-5.00%
<b>Part de renouvelable - Scope 1 / Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1</b>				
	<b>N/A</b>	<b>0.72%</b>	<b>0.70%</b>	<b>2.86%</b>
<b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2 / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2</b>				
	<b>22.03</b>	<b>25.69</b>	<b>26.59</b>	<b>-3.38%</b>
CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2 / CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2	2'316	2'666	2'806	-5.00%
<b>Part de renouvelable - Scope 1 + 2 / Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2</b>				
	<b>11.53%</b>	<b>8.10%</b>	<b>8.20%</b>	<b>-1.22%</b>
<b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2 + 3<sup>3</sup> / Intensität der Treibhausgasemissionen (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) - Scope 1 + 2 + 3<sup>3</sup></b>				
	<b>28.32</b>	<b>28.05<sup>4</sup></b>	<b>30.52</b>	<b>-8.09%</b>
CO <sub>2</sub> émissions (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup> / CO <sub>2</sub> -Emissionen (t CO <sub>2</sub> ) - Scope 1 + 2 + 3 <sup>3</sup>	2'978	2'910 <sup>4</sup>	3'221	-9.63%
<b>Part de renouvelable - Scope 1 + 2 + 3<sup>3</sup> / Anteil an erneuerbaren Energien - Scope 1 + 2 + 3<sup>3</sup></b>				
	<b>20.83%</b>	<b>11.63%<sup>4</sup></b>	<b>13.05%</b>	<b>-10.88%</b>

1. 01.01.2023 - 31.12.2023

2. Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

3. Dans le scope 3, seule la consommation électrique des locataires est considérée / In Scope 3 wird nur des Stromverbrauch der Mieter berücksichtigt.

4. Ces données n'ont pas fait l'objet d'une assurance limitée par Pricewaterhouse Coopers SA / Diese Daten waren nicht von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

## Social

### Locataires au cœur de la transition

À la fin de chaque rénovation énergétique, nous mettons en place des sessions de sensibilisation pour informer les locataires sur les enjeux ESG et les bonnes pratiques à adopter dans les immeubles rénovés afin d'optimiser leur consommation. Grâce à des conseils pratiques et des recommandations, nous visons à améliorer l'efficacité énergétique et la gestion des ressources, favorisant ainsi une gestion plus responsable et durable des bâtiments. Ce programme est également conçu pour renforcer la collaboration entre propriétaires et locataires, amplifiant les actions ESG à travers tout notre portefeuille immobilier.

Depuis fin juin 2024, nous avons lancé les premiers contrats de bail « Green Lease », une initiative innovante qui renforce la durabilité des relations locatives. Ces baux verts incluent des mesures collaboratives entre locataires et bailleurs, mises en œuvre par des avenants ou des annexes aux contrats de location existants. Ils visent à améliorer la durabilité des bâtiments et à réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Cette initiative apporte des avantages significatifs : elle accroît l'attractivité des biens immobiliers et améliore l'efficacité énergétique, ce qui réduit les charges d'exploitation.

Nous projetons d'étendre progressivement ces clauses de durabilité à l'ensemble de nos contrats de location, car seule une coopération étroite entre bailleurs et locataires peut véritablement soutenir nos engagements climatiques.

En outre, nous réalisons une enquête de satisfaction tous les trois ans pour recueillir les avis des locataires et identifier les domaines à améliorer. En fin 2023, notre première enquête a obtenu un taux de réponse de 17 % avec une moyenne de satisfaction de 6,25/10. En réponse à ces résultats, nous avons pris des mesures pour améliorer les points soulevés, notamment en renforçant le service de conciergerie, en installant des bornes de recharge pour véhicules électriques et en optimisant la gestion des déchets. Ces actions s'inscrivent dans notre engagement à ajuster nos pratiques et à offrir des solutions concrètes pour améliorer continuellement l'expérience de nos locataires ainsi que leur santé et bien-être.

Enfin, nous avons décidé d'installer des compteurs de chaleur sur tous les radiateurs hydrauliques en partenariat avec Neovac SA. Ces compteurs, installés d'ici juin 2025, permettront de suivre les consom-

## Soziales

### Mieter im Mittelpunkt des Wandels

Nach Abschluss jeder energetischen Renovierung werden wir Sensibilisierungsveranstaltungen durchführen, um die Mieter über ESG-Themen und bewährte Praktiken in den renovierten Gebäuden zu informieren, um ihren Verbrauch zu optimieren. Durch praktische Ratschläge und Empfehlungen wollen wir die Energieeffizienz und das Ressourcenmanagement verbessern, was zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigeren Verwaltung der Gebäude beiträgt. Dieses Programm ist auch darauf ausgelegt, die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Mietern zu stärken und die ESG-Maßnahmen über unser gesamtes Immobilienportfolio hinweg zu verstärken.

Seit Ende Juni 2024 haben wir die ersten „Green Lease“-Mietverträge eingeführt, eine innovative Initiative, die die Nachhaltigkeit der Mietverhältnisse stärkt. Diese grünen Mietverträge umfassen kollaborative Maßnahmen zwischen Mietern und Vermietern, die durch Zusatzvereinbarungen oder Anhänge zu bestehenden Mietverträgen umgesetzt werden. Sie zielen darauf ab, die Nachhaltigkeit der Gebäude zu verbessern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. Diese Initiative bringt wesentliche Vorteile: Sie erhöht die Attraktivität der Immobilien und verbessert die Energieeffizienz, was die Betriebskosten senkt.

Wir planen, diese Nachhaltigkeitsklauseln schrittweise auf alle unsere Mietverträge auszuweiten, da nur eine enge Zusammenarbeit zwischen Vermietern und Mietern unsere klimatischen Verpflichtungen wirklich unterstützen kann.

Darüber hinaus führen wir alle drei Jahre eine Zufriedenheitsumfrage durch, um die Meinungen der Mieter zu sammeln und Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Ende 2023 ergab unsere erste Umfrage eine Rücklaufquote von 17% mit einer durchschnittlichen Zufriedenheit von 6,25/10. In Reaktion auf diese Ergebnisse haben wir Maßnahmen zur Verbesserung der angesprochenen Punkte ergriffen, insbesondere durch die Verstärkung des Concierge-Service, die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und die Optimierung der Abfallbewirtschaftung. Diese Maßnahmen sind Teil unseres Engagements, unsere Praktiken anzupassen und kontinuierlich konkrete Lösungen zur Verbesserung des Mieterlebnisses zu bieten sowie deren Gesundheit und Wohlbefinden.

Schließlich haben wir beschlossen, Wärmemesser an allen hydraulischen Heizkörpern in Zusammenarbeit mit Neovac SA zu installieren. Diese Messgeräte, die

mations individuelles de chaleur et d'informer les locataires en temps réel via l'application MyEnergy, afin de les sensibiliser à leur consommation et encourager des comportements plus économes.

## Gouvernance

### Adaptation de notre contrat de fonds

La mise en œuvre de notre engagement en matière de durabilité consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités environnementales dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Notre contrat de fonds a été adapté afin d'intégrer cet engagement et validé par la FINMA le 27 mai 2024.

En raison de l'application de la seule approche de durabilité « intégration de facteurs durables », le fonds n'est pas durable et n'est pas géré de manière durable.

### Intégration du Benchmark GRESB

En 2024, nous avons également rejoint le benchmark GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un système d'évaluation international leader en matière de mesure des performances de durabilité des sociétés immobilières et fonds immobiliers. Cette nouvelle adhésion a contribué à améliorer la transparence et la précision de notre reporting, en particulier grâce à l'émission de notre rapport de durabilité, pour lequel une sélection d'indicateurs a été soumis à une assurance limitée de Pricewaterhouse Coopers SA.

bis Juni 2025 installiert werden, ermöglichen es, den individuellen Wärmeverbrauch zu überwachen und die Mieter in Echtzeit über die MyEnergy-App zu informieren, um sie für ihren Verbrauch zu sensibilisieren und ein energieeffizienteres Verhalten zu fördern.

## Governance

### Anpassung unseres Fondsvertrags

Die Umsetzung unseres Engagements in Bezug auf Nachhaltigkeit besteht in der systematischen Berücksichtigung von Umwelt- und Chancenrisiken bei Anlageentscheidungen sowie in der Verwaltung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus. Unser Fondsvertrag wurde angepasst, um dieses Engagement zu integrieren und von der FINMA am 27. Mai 2024 genehmigt.

Aufgrund der ausschließlichen Anwendung des Nachhaltigkeitsansatzes „Integration nachhaltiger Faktoren“ gilt der Fonds nicht als nachhaltig und wird nicht nachhaltig verwaltet.

### Integration des GRESB-Benchmarks

Im Jahr 2024 sind wir dem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) beigetreten, einem führenden internationalen Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds. Diese neue Mitgliedschaft hat dazu beigetragen, die Transparenz und Genauigkeit unseres Reportings zu verbessern, insbesondere durch die Herausgabe unseres Nachhaltigkeitsberichts, für den ausgewählte Indikatoren von Pricewaterhouse Coopers AG einer begrenzten Zuverlässigkeitsprüfung unterzogen wurden.



## À propos du global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Fondée en 2009, GRESB est aujourd'hui la référence globale d'évaluation de la performance environnementale, sociale, et de gouvernance (ESG) des fonds immobiliers. Pour ses membres, l'organisation effectue des études indépendantes sur les données ESG de portefeuilles immobiliers et fournit aux investisseurs et aux gestionnaires un rapport complet sur la performance ESG du fond en question. Pour plus d'informations, veuillez visiter [www.gresb.com](http://www.gresb.com).

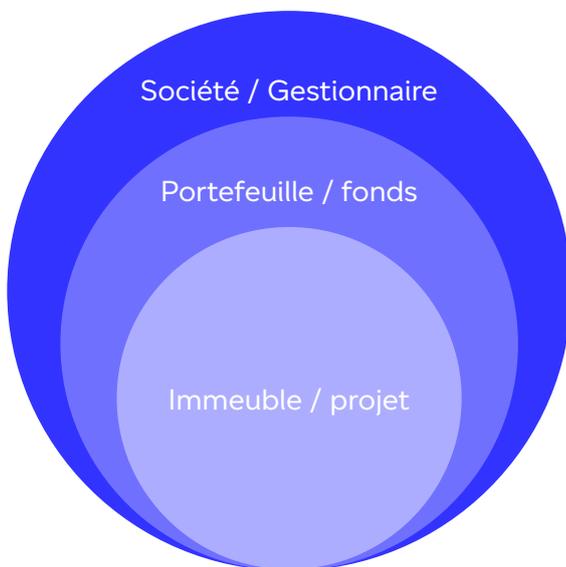
## Über den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB wurde 2009 gegründet und ist heute der globale Standard zur Bewertung der Umwelt-, Sozial- und Governance-Leistung (ESG) von Immobilienfonds. Für seine Mitglieder führt die Organisation unabhängige Studien zu den ESG-Daten von Immobilienportfolios durch und liefert den Investoren und Managern einen umfassenden Bericht über die ESG-Leistung des betreffenden Fonds. Für weitere Informationen besuchen Sie bitte [www.gresb.com](http://www.gresb.com).

**Diego Reyes, Senior Fund Manager**, souligne que : « L'approche à long terme est un pilier de notre stratégie. C'est dans cet esprit que notre objectif est de générer des rendements pérennes et robustes. En devenant membre du GRESB, nous affirmons notre implication en faveur du développement durable, aussi bien dans la gestion proactive des risques que dans nos choix d'investissement. »

## Notre approche

Notre approche repose sur des éléments clés et une vision à long terme. Nous avons mis en place une charte d'investissement responsable spécialement pour les activités immobilières, ainsi qu'une évaluation du cycle de vie des biens immobiliers, couvrant l'immeuble-projet, le portefeuille-fonds et la société-gestionnaire.



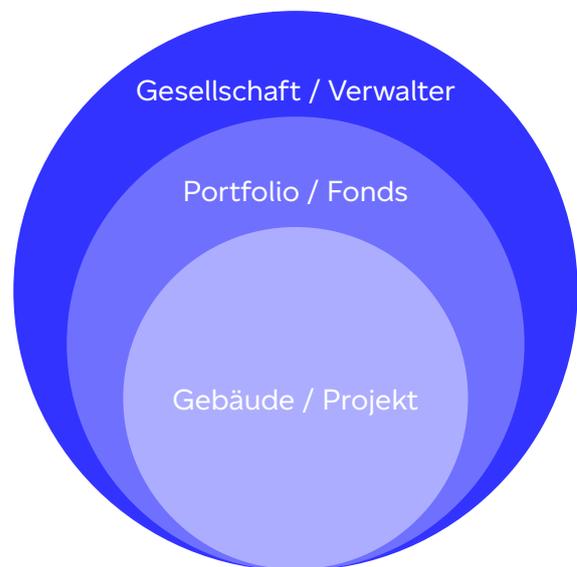
Le processus de gestion des risques comprend quatre étapes principales :

- 1. Analyse des risques :** Identification des risques physiques (ex. catastrophes naturelles, vieillissement des infrastructures) et des risques de transition (ex. évolutions réglementaires, coûts des énergies fossiles).
- 2. Répartition des risques :** Classification des risques selon leur importance et leur impact financier potentiel.

**Diego Reyes, Senior Fund Manager**, betont: „Der langfristige Ansatz ist ein Eckpfeiler unserer Strategie. In diesem Sinne ist es unser Ziel, dauerhafte und robuste Renditen zu erzielen. Durch unsere Mitgliedschaft im GRESB bekräftigen wir unser Engagement für nachhaltige Entwicklung, sowohl im proaktiven Risikomanagement als auch in unseren Anlageentscheidungen.“

## Unser Ansatz

Unser Ansatz basiert auf Schlüsselkomponenten und einer langfristigen Vision. Wir haben eine Charta für verantwortungsbewusstes Investieren speziell für Immobilienaktivitäten sowie eine Lebenszyklusanalyse von Immobilien eingerichtet, die das Immobilienprojekt, das Portfolio und die Verwaltungsgesellschaft abdeckt.



Der Risikomanagementprozess umfasst vier Hauptschritte:

- 1. Risikobewertung:** Identifizierung von physischen Risiken (z. B. Naturkatastrophen, Alterung der Infrastruktur) und Transitionsrisiken (z. B. regulatorische Veränderungen, Kosten fossiler Brennstoffe).
- 2. Risikoverteilung:** Klassifizierung der Risiken nach ihrer Bedeutung und ihrem potenziellen finanziellen Einfluss.

**3. Mesures de gestion des risques :** Déploiement de stratégies pour atténuer les risques identifiés, notamment via des investissements dans des solutions énergétiques durables et des projets de rénovation.

**4. Reporting :** Communication régulière et transparente sur les risques identifiés et les actions prises.

Les risques sont systématiquement évalués à travers plusieurs critères, notamment une évaluation financière de leur impact, une notation (sur une échelle de 1 à 5) et une estimation de la probabilité que ces risques se concrétisent. Ce processus permet à DSPF de prendre des décisions éclairées pour assurer la résilience de son portefeuille à long terme.

Nous utilisons une matrice de matérialité pour prioriser les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et suivons de près les risques associés.

Dès 2023, DSPF a développé une matrice de matérialité afin d'identifier et prioriser les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance les plus pertinents pour les parties prenantes de notre portefeuille immobilier. Cette matrice guide nos actions et nos investissements, nous permettant de concentrer nos efforts sur les enjeux les plus stratégiques. Elle est le résultat d'une analyse approfondie impliquant des consultations avec nos parties prenantes, investisseurs, et locataires, afin de s'assurer que nos priorités sont alignées avec leurs attentes et les besoins du marché.

Parallèlement, nous avons mis en place une matrice des risques ESG. Cette matrice nous permet d'anticiper les défis futurs, tels que les changements climatiques, les évolutions réglementaires, et les attentes croissantes des parties prenantes en matière de durabilité. Grâce à cet outil, nous sommes en mesure de prendre des décisions éclairées et de déployer des stratégies de gestion des risques qui renforcent la résilience de notre portefeuille à long terme.

**3. Risikomanagementmaßnahmen:** Implementierung von Strategien zur Minderung der identifizierten Risiken, unter anderem durch Investitionen in nachhaltige Energielösungen und Sanierungsprojekte.

**4. Berichterstattung:** Regelmäßige und transparente Kommunikation über identifizierte Risiken und ergriffene Maßnahmen.

Die Risiken werden systematisch anhand mehrerer Kriterien bewertet, darunter eine finanzielle Bewertung ihrer Auswirkungen, eine Einstufung (auf einer Skala von 1 bis 5) und eine Schätzung der Wahrscheinlichkeit, dass diese Risiken eintreten. Dieser Prozess ermöglicht es DSPF, fundierte Entscheidungen zu treffen, um die Widerstandsfähigkeit seines Portfolios langfristig zu gewährleisten.

Wir verwenden eine Wesentlichkeitsmatrix, um die wichtigsten Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) zu priorisieren und die damit verbundenen Risiken genau zu überwachen.

Seit 2023 hat DSPF eine Wesentlichkeitsmatrix entwickelt, um die wichtigsten ESG-Themen für die Stakeholder unseres Immobilienportfolios zu identifizieren und zu priorisieren. Diese Matrix leitet unsere Maßnahmen und Investitionen und ermöglicht es uns, unsere Anstrengungen auf die strategisch wichtigsten Themen zu konzentrieren. Sie ist das Ergebnis einer umfassenden Analyse, die Konsultationen mit unseren Stakeholdern, Investoren und Mietern umfasst, um sicherzustellen, dass unsere Prioritäten mit deren Erwartungen und den Marktanforderungen übereinstimmen.

Gleichzeitig haben wir eine ESG-Risikomatrix implementiert. Diese Matrix ermöglicht es uns, zukünftige Herausforderungen wie den Klimawandel, regulatorische Veränderungen und die steigenden Erwartungen der Stakeholder in Bezug auf Nachhaltigkeit vorherzusehen. Mit diesem Instrument können wir fundierte Entscheidungen treffen und Risikomanagementstrategien umsetzen, die die Widerstandsfähigkeit unseres Portfolios langfristig stärken.

Notre plan d'action repose sur le concept SMART (Spécifique, Mesurable, Atteignable, Réaliste, Temporellement défini), et nous avons conçu un questionnaire pour recueillir les retours de nos investisseurs et parties prenantes internes et externes. Nous assurons également une transparence totale dans notre reporting et avons rejoint le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un benchmark reconnu dans notre secteur.

Unser Aktionsplan basiert auf dem SMART-Konzept (Spezifisch, Messbar, Erreichbar, Realistisch, Terminiert), und wir haben einen Fragebogen entwickelt, um das Feedback unserer Investoren sowie interner und externer Stakeholder zu sammeln. Wir stellen auch völlige Transparenz in unserem Reporting sicher und sind dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) beigetreten, einem in unserer Branche anerkannten Benchmark.



En matière de gouvernance interne, DSPF entretient un dialogue partenarial avec les investisseurs, les locataires et les prestataires externes afin de pouvoir atteindre les objectifs de durabilité du portefeuille. En tant qu'employeur responsable, DSPF encourage la formation et le développement de chaque collaborateur et accorde une importance particulière à l'égalité des chances et à la protection contre la discrimination.

In Bezug auf die interne Governance pflegt DSPF einen partnerschaftlichen Dialog mit den Investoren, Mietern und externen Dienstleistern, um die Nachhaltigkeitsziele des Portfolios zu erreichen. Als verantwortungsbewusster Arbeitgeber fördert DSPF die Aus- und Weiterbildung jedes Mitarbeiters und legt besonderen Wert auf Chancengleichheit und den Schutz vor Diskriminierung.

 Chemin du Rionzi 49, Le Mont-sur-Lausanne (VD)



# Provenances et méthodologie des données présentées

Les indices environnementaux de l'AMAS ont été préparés par la société Signa-Terre SA selon les prescriptions de la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et de la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers ».

Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont les sources suivantes :

- > AMAS / « KBOB 2022 » : La majorité des SRE a été certifiée via des rapports d'ingénieurs ou des certificats énergétiques (Minergie®, CECB). Les SRE des immeubles genevois proviennent de l'Office Cantonal de l'Energie, et celles des bâtiments labellisés Minergie® sont issues de leurs certificats. Entre 2022 et 2023, certaines SRE ont été modifiées par un prestataire externe (EcoBIM), mandaté par Dominicé. Les immeubles du portefeuille ont des SRE calculées sur plan ou via un CECB Plus. Seuls trois bâtiments ont des SRE estimées par Signa-Terre. Le pourcentage de SRE certifiées est présenté en page 84.
- > AMAS / « REIDA » : les SRE sont calculées sur la base des surfaces locative multipliée par les facteurs de conversion des surfaces en fonction du type d'utilisation.

## Mouvements d'immeubles et modification de surface

Au cours de la période d'analyse 2023, certains bâtiments ont été sortis ou rajoutés. Les sorties concernent les immeubles Musées 53 et 58 (vendu) et Rüschiistrasse 1 (parking). Dominicé a fait l'acquisition des immeubles Montchoisi 26 et 28 et ces derniers ont pu être analysés dans le présent rapport.

# Herkunft und Methodik der präsentierten Daten

Die Umweltkennzahlen des AMAS wurden von der Firma Signa-Terre SA gemäß den Vorgaben des Rundschreibens 04/2022 „Umweltkennzahlen für Immobilienfonds“ und des Rundschreibens 06/2023 „Best Practices für Umweltkennzahlen von Immobilienfonds“ erstellt.

Die Energieberechnungsfläche (EBF) der Gebäude hat folgende Quellen:

- > AMAS / « KBOB 2022 »: Die Mehrheit der EBF wurde durch Ingenieurberichte oder Energienachweise (Minergie®, GEAK) zertifiziert. Die EBF der Genfer Gebäude stammen vom kantonalen Energieamt, und die der Minergie®-zertifizierten Gebäude basieren auf deren Zertifikaten. Zwischen 2022 und 2023 wurden einige EBF durch einen externen Dienstleister (EcoBIM), der von Dominicé beauftragt wurde, angepasst. Die EBF des Portfolios wurden auf Basis von Plänen oder durch die Erstellung eines GEAK Plus berechnet. Nur drei Gebäude haben von Signa-Terre geschätzte EBF. Der Anteil der zertifizierten EBF wird auf Seite 84 angegeben.
- > AMAS / „REIDA“: Die SRE werden auf der Grundlage der Mietflächen berechnet, multipliziert mit den Umrechnungsfaktoren der Flächen je nach Nutzungsart.

## Gebäudeänderungen und Flächenanpassungen

Im Analysezeitraum 2023 wurden einige Gebäude entfernt oder hinzugefügt. Die entfernten Gebäude sind Musées 53 und 58 (verkauft) und Rüschiistrasse 1 (Parkplatz). Dominicé hat die Gebäude Montchoisi 26 und 28 erworben, die in diesem Bericht analysiert wurden.

## Taux de couverture

Les émissions de CO<sub>2</sub> sont calculées en prenant en compte l'intégralité des immeubles pour lesquels les consommations de chauffage et d'électricité des communs sont complètes (Scope 1+2). Sans l'une de ces deux données, le bâtiment ne peut pas être validé quant aux émissions de CO<sub>2</sub>.

Ci-après, les immeubles du parc dont nous n'avons pas pu traiter les émissions de CO<sub>2</sub> :

- > 4 bâtiments au chauffage individuel, soit Ale 4, Ale 42, Eglise 7A et 7B, dont nous ne traitons pas la consommation thermique,
- > 5 bâtiments, soit Cèdres 6, 8, Mercerie 14, 16, 18, 20, dont nous n'avons pas de décompte chauffage pour la période 2023 ;
- > 2 bâtiments, soit Cèdres 6,8 et France 20, dont nous n'avons pas pu récupérer la consommation d'électricité des communs d'immeuble auprès de leur régie respective.

Les bâtiments Cèdre 6, 8 et Mercerie 14-20 n'ont pas de décompte de chauffage pour 2023 et sont donc exclus des calculs thermiques et d'émissions de CO<sub>2</sub>.

Concernant l'électricité, France 20 et Cèdre 6, 8 n'ont pas de factures pour 2023. La gérance de France 20 a signalé des difficultés à obtenir les données des communs, tandis que l'électricité de Cèdre 6, 8 est directement gérée par les locataires.

En ce qui concerne l'eau, toutes les consommations de la période 2023 ont été récupérées. Le taux de couverture est de 100% pour ce fluide.

## Données de consommation

La collecte des données de consommation et concernant le mix énergétique de chaque immeuble est effectuée par la société Signa-Terre SA à partir des données réelles de consommation obtenues auprès des gestionnaires d'immeubles. Les données présentées pour une année de référence correspondent à une période de décompte de juillet à juin.

Les données utilisées par Signa-Terre ont été vérifiées pour en assurer l'exactitude et la cohérence par Solutions & Funds SA ainsi que Dominicé & Co. – Asset Management. Lorsque cela a été jugé nécessaire, ces deux entités ont demandé à Signa-Terre SA d'effectuer des contrôles supplémentaires et de procéder à des ajustements techniques. Ces actions avaient pour objectif de s'assurer que les informations étaient fiables et conformes aux normes en vigueur, garantissant ainsi la robustesse des analyses finales.

## Abdeckungsgrad

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden auf der Grundlage aller Gebäude berechnet, für die vollständige Heiz- und Stromverbrauchsdaten (Scope 1+2) vorliegen. Ohne eine dieser beiden Daten kann das Gebäude hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht bewertet werden.

Im Folgenden sind die Gebäude aufgeführt, für die wir keine CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnen konnten:

- 4 Gebäude mit Einzelheizung: Ale 4, Ale 42, Eglise 7A und 7B, für die der Heizverbrauch nicht erfasst wurde;
- 5 Gebäude, nämlich Cèdres 6, 8, Mercerie 14, 16, 18, 20, für die keine Heizkostenabrechnungen für 2023 vorliegen;
- 2 Gebäude, nämlich Cèdres 6, 8 und France 20, für die keine Stromverbrauchsdaten der Gemeinschaftsflächen von der jeweiligen Verwaltung verfügbar waren.

Die Gebäude Cèdre 6, 8 und Mercerie 14-20 verfügen über keine Heizkostenabrechnung für 2023 und werden daher aus den thermischen Berechnungen und den CO<sub>2</sub>-Emissionsberechnungen ausgeschlossen.

Für das Gebäude France 20 und Cèdre 6, 8 liegen keine Stromrechnungen für 2023 vor. Die Verwaltung von France 20 hat Schwierigkeiten gemeldet, die Daten für die Gemeinschaftsflächen zu erfassen, während der Stromverbrauch von Cèdre 6, 8 direkt von den Mietern verwaltet wird.

Alle Wasserverbrauchsdaten für 2023 wurden erfasst, sodass die Abdeckungsrate für dieses Medium bei 100 % liegt.

## Verbrauchsdaten

Die Erfassung der Verbrauchsdaten und des Energieträgermixes jedes Gebäudes wird von der Firma Signa-Terre SA auf Basis der realen Verbrauchsdaten vorgenommen, die von den Immobilienverwaltern zur Verfügung gestellt werden. Die für ein Bezugsjahr präsentierten Daten beziehen sich auf den Abrechnungszeitraum von Juli bis Juni.

Die von Signa-Terre verwendeten Daten wurden von Solutions & Funds SA sowie Dominicé & Co. – Asset Management auf Genauigkeit und Konsistenz überprüft. Falls erforderlich, haben diese beiden Unternehmen Signa-Terre SA gebeten, zusätzliche Prüfungen durchzuführen und technische Anpassungen vorzunehmen. Diese Maßnahmen sollten sicherstellen, dass die Informationen zuverlässig und den

Les données liées aux contrats de performance énergétique (CPE) des immeubles sont obtenues auprès de l'entreprise E-NNO Switzerland SA, en charge de l'optimisation des consommations totales (ECS + Chauffage) de notre parc immobilier.

### **Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>**

Les émissions de gaz à effet de serre (scope 1 et 2) ont été calculées par la société Signa-Terre SA sur la base des facteurs de conversion :

- > Selon les données écobilans dans la construction 2009/1 :2022 de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage public (KBOB) pour les indicateurs AMAS / « KBOB 2022 ».
- > Selon les facteurs d'émission de gaz à effet de serre pour le bâtiment (2022) Intep, complétés par REIDA v1.2 pour les indicateurs AMAS / « REIDA ». Le tableau des facteurs d'émissions comporte quelques différences avec celui annexé à la circulaire de l'AMAS (qui est basé sur la version 1.0 de « REIDA »).

### **Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>**

La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> est calculée en prenant comme référence l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2022. La période de chauffage 2021/2022 sert d'année de référence pour cette trajectoire. Les projections futures s'appuient sur un plan d'action précis concernant les rénovations à réaliser, en vue d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération pour 2030 et 2050.

geltenden Standards entsprechend sind, um die Robustheit der endgültigen Analysen zu gewährleisten.

Die Daten zu den Energiesparverträgen (CPE) der Gebäude stammen von der Firma E-NNO Switzerland SA, die für die Optimierung des Gesamtverbrauchs (Wassererwärmung + Heizung) unseres Immobilienportfolios verantwortlich ist.

### **CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität**

Die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) wurden von Signa-Terre SA auf Grundlage folgender Umrechnungsfaktoren berechnet: • Nach den Daten der Ökobilanz im Bauwesen 2009/1:2022 der Koordinationskonferenz der Bau- und Immobilienbehörden (KBOB) für die Kennzahlen AMAS / « KBOB 2022 ». • Nach den Treibhausgasemissionsfaktoren für Gebäude (2022) von Intep, ergänzt durch REIDA v1.2 für die Kennzahlen AMAS / « REIDA ». Die Emissionsfaktoren unterscheiden sich geringfügig von denen im AMAS-Rundschreiben (das auf Version 1.0 von „REIDA“ basiert).

### **Reduktionspfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen wird unter Berücksichtigung des gesamten Portfolios zum Stichtag 30. Juni 2022 berechnet. Die Heizperiode 2021/2022 dient als Referenzjahr für diesen Reduktionspfad. Zukünftige Prognosen basieren auf einem detaillierten Maßnahmenplan für Sanierungen, um die von der Eidgenossenschaft für 2030 und 2050 festgelegten Ziele zu erreichen.

# Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

## sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023-2024 de Dominicé Swiss Property Fund à l'attention de la direction de fonds Solutions & Funds SA, Morges

Nous avons été mandatés par la direction de fonds Solutions & Funds SA afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité inclus dans le Rapport Annuel 2023-2024 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Dominicé Swiss Property Fund pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024 (ci-après « le Rapport »). Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Effectifs 2023 dans le tableau « Indicateurs clés » (p75) ;
- Les informations présentées dans la colonne AMAS / « KBOB 2022 » 2023 du tableau « Indicateurs AMAS « REIDA » et « KBOB 2022 » (pp 86-87), à l'exception des informations incluant le scope 3 des émissions de gaz à effet de serre.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par Solutions & Funds SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans la section « Provenance et méthodologie des données présentées » en pages 94-96 du Rapport.

Solutions & Funds SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en pages 94-96 « Provenance des données présentées » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

Notre mission d'assurance ne s'étend pas aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le Rapport ou dans tout autre rapport, y compris les images, les fichiers audios ou les vidéos intégrées.

### Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Solutions & Funds SA en pages 94-96 du rapport.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2  
Téléphone : +41 58 792 91 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

### **Responsabilité de la direction de fonds**

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

### **Indépendance et gestion de la qualité**

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Solutions & Funds SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

### **Responsabilité du professionnel en exercice indépendant**

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 75 et 86-87 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en pages 94-96 du Rapport.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de Solutions & Funds SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en pages 94-96 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par Solutions & Funds SA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents ;

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

## Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2024, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en pages 94-96 du Rapport.

## Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour Solutions & Funds SA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à Solutions & Funds SA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Solutions & Funds SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche

Anthony Gremion

Genève, le 26 septembre 2024

*La maintenance et l'intégrité du site Internet de Dominicé Swiss Property Fund relèvent de la responsabilité de Solutions & Funds SA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Dominicé Swiss Property Fund et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.*



# DOMINICÉ

Invest like us.

## Direction du fonds

Solutions & Funds SA  
Promenade de Castellane 4  
CH-1110 Morges  
022 365 20 70  
[info@solutionsandfunds.ch](mailto:info@solutionsandfunds.ch)  
[www.solutionsandfunds.ch](http://www.solutionsandfunds.ch)

## Gestionnaire

Dominicé & Co - Asset Management  
Rue de la Confédération 5  
CH-1204 Genève  
022 319 20 80  
[ir@dominice.com](mailto:ir@dominice.com)  
[www.dominice.com](http://www.dominice.com)