

RAPPORT SUR LES RISQUES FINANCIERS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (RAPPORT TCFD)

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit volontairement et pour la première fois un rapport de l'exercice 2023 selon les directives de la «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) portant sur les risques financiers résultant de l'impact du climat sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour gérer ces risques de manière proactive.

SPF s'efforce constamment de développer la gouvernance de l'entreprise en matière de durabilité et d'impact climatique. En font partie notamment l'actualisation régulière de l'évaluation de l'impact des risques climatiques ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre des mesures, existantes ou nouvelles, visant à réduire les risques en lien avec le changement climatique et à tirer parti des opportunités qu'il offre.

Le cadre établi par TCFD compte les quatre éléments de base, soit Gouvernance, Stratégie, Gestion des risques ainsi que Mesures et objectifs et montre comment les entreprises peuvent ainsi mettre au jour et traiter les risques et les opportunités liés au climat.



Source: Recommendations of TCFD 2017

Gouvernance

Gouverner l'entreprise en tenant compte des risques et opportunités du changement climatique

Stratégie

Conséquences effectives et potentielles des risques et opportunités du changement climatique sur les affaires, la stratégie et la planification financière de l'entreprise

Gestion des risques

Processus de l'entreprise pour identifier, évaluer et gérer les risques du changement climatique

Chiffres clés et objectifs

Chiffres clés et objectifs appliqués à l'évaluation et à la gestion des risques et opportunités du changement climatique

GOUVERNANCE

La Swiss Prime Fondation de placement mène une politique de durabilité et de climat responsable et tournée vers l'avenir. SPF est convaincue que cela augmente la résilience et permet ainsi de créer de la valeur à long terme pour la fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour SPF, il est incontestable que le changement climatique et les opportunités et risques qui y sont associés jouent un rôle extrêmement important, car le secteur de l'immobilier exerce une influence significative sur les émissions de gaz à effet de serre et est lui-même directement affecté par le changement climatique. Depuis sa création en 2015, SPF s'efforce non seulement d'être un véhicule de placement attrayant pour les caisses de pension, mais elle est également consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles de son portefeuille. Dans ce contexte, SPF assume ses responsabilités.

Les organes suivants sont chargés de traiter cette question importante au sein de l'organisation:

- Le **Conseil de la durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement, créé au cours de l'exercice 2022, se compose de quatre membres du Conseil de fondation et de représentants de Swiss Prime Site Solutions (SPSS), dont le Chief Investment Officer et le Head of Sustainability de SPSS. Le Conseil de la durabilité se réunit deux fois par an et est chargé de définir et d'examiner la stratégie en matière de développement durable et de climat (y compris la courbe de réduction des émissions de CO₂), de gérer les opportunités et les risques liés au climat, ainsi que le contenu des rapports sur le développement durable et le climat.
- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille, à l'échelle du Groupe, le système interne de contrôle, qui s'étend aux risques liés au climat et aux critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement détient la responsabilité suprême et assume celle de l'établissement des rapports. Il fixe les objectifs de durabilité pour l'ensemble de l'entreprise ainsi que la stratégie et la façon dont celle-ci doit être appliquée. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la **société de gestion** Swiss Prime Site Solutions AG. Cette société est soumise aux directives du Conseil de fondation et lui rend compte régulièrement. SPSS veille par exemple à ce que les risques et les opportunités liés au climat soient pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet d'acquisition ou de développement potentiel, sont soumises au Conseil de fondation.
- La nouvelle fonction de **Head Sustainability** de Swiss Prime Site Solutions AG, créée au cours de l'exercice 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et de climat de la SPF et contribue ainsi de manière déterminante à ce que les facteurs de succès et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée.

STRATÉGIE

Risques et opportunités découlant du climat

Conformément aux directives du TCFD, SPF fait la distinction entre les risques physiques et les risques de transition. Les risques physiques résultent par exemple d'événements météorologiques extrêmes et ont un impact direct sur les biens immobiliers, tandis que les risques de transition résultent de la décarbonation de l'économie et des nouvelles conditions légales, sociales, économiques et technologiques. SPF considère notamment les risques suivants comme essentiels et les prend en compte comme partie intégrante de la gestion régulière des risques:

Risques physiques	Risques de transition
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales, augmentation de la canicule et longues périodes caniculaires – Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes tels que vents violents et fortes précipitations entraînant des inondations 	<ul style="list-style-type: none"> Impact social du changement climatique: <ul style="list-style-type: none"> – Impact sur la santé et le taux de mortalité – Clients se tournant vers des produits et services responsables Changements réglementaires: <ul style="list-style-type: none"> – Réglementations concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique – Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire) Attentes en matière d'information sur la durabilité: <ul style="list-style-type: none"> – Investisseurs, régulateurs et le public accentuent le discours sur la durabilité

SPF est bien positionnée pour faire face aux risques climatiques importants et pour se différencier sur le marché grâce à une approche proactive et aux opportunités associées dans son propre portefeuille immobilier. Pour ce faire, SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. Sur la base de ces atouts, SPF se concentre sur les quatre domaines d'action suivants pour gérer les risques climatiques et exploiter les opportunités:

Champs d'action stratégiques

1 INVESTISSEMENTS CONFORMES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DU CO₂

Le principal champ d'action concerne tout d'abord le portefeuille immobilier détenu par Swiss Prime Fondation de placement. En effet, celle-ci suit depuis 2020 une courbe ambitieuse de réduction du CO₂ de manière à ce que son portefeuille devienne neutre sur le plan du climat d'ici à 2050. Cette courbe se cale sur l'objectif de 1.5 degré fixé par l'Accord de Paris sur le climat, objectif devant être atteint par des mesures appliquées à son propre portefeuille immobilier. Des exemples de ces mesures mises en œuvre en 2023 figurent au chapitre «[Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂](#)» du rapport de durabilité.

2 SENSIBILISATION, FORMATION CONTINUE ET INCITATIONS

La société gérante accorde une grande importance au changement climatique dans la communication interne ainsi que dans la [formation continue des collaborateurs](#). Ainsi, des formations internes sur les thèmes du développement durable, du changement climatique et de la gestion du CO₂ sont régulièrement organisées avec les collaborateurs. Les entretiens menés avec les collaborateurs responsables dans le cadre du processus de gestion des risques contribuent également à prendre en compte les opportunités et les risques liés au climat. Grâce à l'établissement d'objectifs de durabilité valables, les aspects de durabilité font partie intégrante du business plan et concernent donc tous les investissements dans le domaine immobilier. En outre, les objectifs de performance en matière de durabilité sont intégrés dans les objectifs des collaborateurs. L'établissement d'objectifs de durabilité en matière de rémunération aidera en outre l'entreprise à intégrer de manière encore plus systématique les aspects non financiers dans ses processus et à améliorer ses performances.

3 GESTION DE L'INNOVATION

SPF s'efforce d'utiliser dans ses [développements de projets de nouveaux matériaux innovants et durables](#), comme par exemple l'isolation à partir de matériaux de démolition, du béton aux propriétés de stockage du CO₂, des façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui économisent 90% de l'énergie.

4 ÉCHANGE AVEC DES PARTIES PRENANTES

SPF entretient des échanges continus avec les investisseurs, les clients et les autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. En septembre 2023, SPF a participé au dialogue avec les parties prenantes organisé par Swiss Prime Site AG. Celui-ci a été consacré à des questions importantes sur la responsabilité de l'entreprise face au changement climatique. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

Les risques liés au climat font partie intégrante du [processus de gestion des risques](#) de SPF. Pour évaluer ces risques spécifiques, SPF utilise des analyses de scénarios basées sur des événements. Dans ce cadre, les risques climatiques physiques et transitoires sont évalués chaque année sur la base de scénarios qualitatifs. Les événements potentiels sont évalués en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur degré d'impact sur la valeur de l'entreprise (dommages potentiels) et sur sa réputation. Le moment attendu de l'impact ainsi que l'horizon d'action disponible en cas de survenance pour la mise en œuvre de mesures de réduction des risques sont également pris en compte lors de l'évaluation des risques. Les responsabilités pour les mesures définies sont assumées par l'équipe concernée de la société gérante. L'évaluation qui en résulte sert d'instrument au Conseil de fondation et au CFR de SPF pour identifier à temps des mesures ciblées afin d'atténuer les effets attendus sur la fondation de placement.

Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés ci-dessous:

Risques physiques

Événements possibles causés par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime fondation de placement	Mesures			
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales – Augmentation du nombre de jours de canicule – Longues périodes caniculaires 	<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des coûts (annexes) en raison du besoin accru d'énergie pour le refroidissement – Baisse potentielle des revenus locatifs nets en raison de l'augmentation des charges (sous l'angle du loyer brut) – Réduction des possibilités de location/hausse du taux de vacance (facteur de coûts/conditions climatiques défavorables de l'immeuble) – Exigences accrues en matière d'enveloppe du bâtiment et de technique du bâtiment – Respect garanti des conditions climatiques ambiantes <p>Horizon d'action en cas de survenance:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 an</td> <td>3 ans</td> <td>10 ans</td> </tr> </table>	1 an	3 ans	10 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Contrôle et mise à jour réguliers de la courbe de réduction des émissions de CO₂, et mise en œuvre des mesures définies ● Achat d'énergie électrique issue de sources renouvelables (y compris achat d'électricité d'origine hydraulique suisse ou européenne) ● Utilisation d'électricité produite sur place: mise en place d'installations photovoltaïques sur les toits plats pour des sites définis et évaluation de sites supplémentaires ● Exclusion progressive du gaz naturel et des composants pétroliers ● Mise en œuvre progressive du standard de construction durable suisse (SNBS) dans le bâtiment (respect d'exigences plus strictes au fil du temps) <p>Paramètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consommation totale d'énergie – Consommation d'énergie pour le refroidissement (en développement)
1 an	3 ans	10 ans			
<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes tels que vents violents et fortes précipitations entraînant des inondations 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences croissantes en matière de qualité du lieu – Augmentation des coûts d'assurance – Dommages à la structure du bâtiment – Exigences élevées en matière de qualité de construction – Possibilité de location plus faible/taux de vacance plus élevé – Risque de responsabilité envers les locataires en raison de défauts dans les objets loués – Usage limité ou accès limité aux bâtiments <p>Horizon d'action en cas de survenance:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 an</td> <td>3 ans</td> <td>10 ans</td> </tr> </table>	1 an	3 ans	10 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse détaillée du site ● Risque d'inondation dans l'ensemble du portefeuille immobilier et prise en compte spécifique au projet ● Prise en compte spécifique à l'objet des dommages environnementaux potentiels ● Analyse de la structure et de la durabilité des bâtiments ● Vérification de la couverture d'assurance <p>Paramètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valeur des dommages causés par des phénomènes météorologiques extrêmes – Coûts totaux des mesures particulières de prévention
1 an	3 ans	10 ans			

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise

Risques transitoires

Événements possibles causés par le changement climatique

Conséquences pour Swiss Prime fondation de placement

Mésures

Conséquences sociales du changement climatique

– Impact sur la santé et le taux de mortalité

- Hausse des exigences sur le confort et le climat ambiant (p. ex. certifications GI)
- Baisse de l'attrait, voire de la location de surfaces «chaudes»

Horizon d'action en cas de survenance:



- L'emplacement et l'utilisation des bâtiments doivent être pris en compte
- Prise en compte de l'influence de l'augmentation des températures sur le confort de vie et de travail dans l'immobilier, en particulier dans les villes
- Si nécessaire, identification et mise en œuvre de mesures préventives, par exemple augmentation de la proportion d'espaces verts
- Prise en compte spécifique du projet/ de l'immeuble par l'utilisation de matériaux appropriés lors des rénovations

Paramètres:

- Nombre de plaintes provenant de locataires
- Coût total des mesures spéciales pour la prévention des situations dangereuses pour la santé

– Clients se tournant vers des produits et services responsables

- Exigences et directives accrues des investisseurs concernant la résilience des produits et services proposés
- Exigences accrues des locataires concernant les bâtiments et les normes de surface (certifications)
- Les locataires et les investisseurs doivent respecter les exigences en matière d'approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et de technologie de construction (matériaux)

Horizon d'action en cas de survenance:



- Prise en compte de critères de durabilité spécifiques dans les immeubles existants et les projets de construction
- Exigences de durabilité étendues pour les fournisseurs
- Rédaction de rapports complets
- Enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs avec des questions spécifiques

Paramètres:

- Enquête postérieure à la certification du bâtiment et des surfaces louées
- Demandes des locataires/ du public/ des investisseurs quant à la durabilité des immeubles
- Résultats d'enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise

Changements réglementaires

– Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique

– Exigences et coûts croissants dans le développement et l'exploitation de biens immobiliers
 – Exigences réglementaires en matière d'approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et de technologie de construction (matériaux)
 – Coûts supplémentaires importants si les nouvelles réglementations ne sont pas prises en compte de manière proactive, par ex. en remplaçant les installations de chauffage fossiles avant la fin de leur durée de vie.
 – Limitation de l'utilisation des bâtiments (vacance)

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Suivi proactif des évolutions réglementaires et techniques
- Analyse de portefeuille pour identifier les risques
- Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction
- Mise en œuvre des exigences dans les immeubles existants
- Prise en compte spécifique au projet des critères de durabilité dans les immeubles existants et les nouveaux projets de construction
- Prise en compte spécifique au projet par l'utilisation de matériaux correspondants lors de rénovations
- Prise en compte des nouvelles prescriptions dans les stratégies d'objet d'immeubles existants

Paramètres:

– Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

– Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire)

– Exigences supplémentaires en matière de conception, de développement et de déconstruction des bâtiments (par ex. taux minimum de matériaux recyclés et possibilité de réutilisation des matériaux de construction)
 – Augmentation des coûts de construction et des phases d'étude des plans en raison d'exigences accrues en la matière.

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Mise en œuvre des prescriptions dans les projets de construction
- Mise en œuvre des prescriptions dans les immeubles existants
- Suivi des développements techniques et réglementaires, se traduisant le cas échéant par des prescriptions destinées à Swiss Prime Fondation de placements et à ses fournisseurs
- Gestion des fournisseurs

Paramètres:

– im Aufbau

Attentes concernant les informations de durabilité

– Les investisseurs, les régulateurs et le public intensifient le discours sur la durabilité

– Effets sur la juste valeur, frais d'évaluation plus élevés
 – Investissements durables dans les objets nécessaires pour influencer positivement l'évaluation (cycles d'investissement longs par rapport à l'évaluation à court terme)
 – Pertinence accrue du reporting
 – Augmentation de la charge de travail pour la collecte et la mise à jour des données pertinentes
 – Effort supplémentaire pour identifier et collecter les données pertinentes tout au long de la chaîne de création de valeur

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Intégration des prescriptions de durabilité dans les stratégies immobilières
- Augmentation ciblée des investissements dans la durabilité des immeubles
- Réponse rapide aux questions des investisseurs institutionnels
- Suivi des indicateurs ESG-KPI dans les processus commerciaux et les stratégies immobilières
- Rapport annuel

Paramètres:

– Questions posées par les Relations avec les investisseurs (Investor Relations)
 – Notation de durabilité pour les immeubles et les entreprises (p. ex. GRESB, PRI)
 – Somme des investissements dans la durabilité des immeubles

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise