

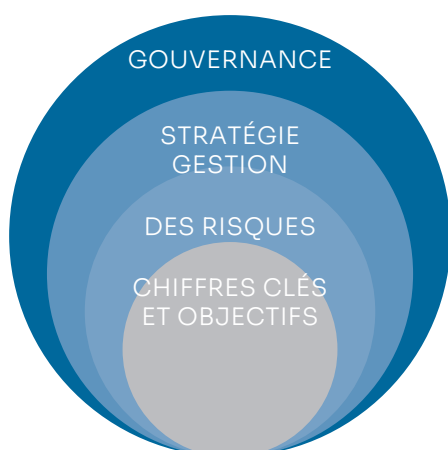
RAPPORT SUR LES
RISQUES FINANCIERS
INDUITS PAR
LE CHANGEMENT
CLIMATIQUE
(RAPPORT TCFD)

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

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit, depuis 2023, un rapport annuel en se référant à la « Task Force on Climate-related Financial Disclosures » (TCFD) sur les risques financiers que le changement climatique fait peser sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour les prévenir.

SPF s'efforce de développer constamment la gouvernance de l'entreprise en ce qui concerne la durabilité et le changement climatique. En font partie notamment la mise à jour régulière de l'évaluation du risque climatique ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre de mesures visant à réduire ce risque et à saisir les chances en la matière en lien avec la transition nécessitée par le changement climatique.

La TCFD comprend quatre éléments centraux que sont la gouvernance, la stratégie, la gestion des risques ainsi que les paramètres et les objectifs de sorte à montrer comment l'entreprise aborde les chances et les risques liés au climat.



Gouvernance

Gouvernance de l'entreprise concernant les risques et opportunités climatiques

Stratégie

Impact réel et potentiel des risques et opportunités climatiques sur les affaires, la stratégie et la planification financière de l'entreprise

Gestion des risques

Processus de l'entreprise pour l'identification, l'évaluation et la gestion des risques climatiques

Chiffres clés et objectifs

Chiffres clés et objectifs utilisés pour évaluer et gérer les risques et opportunités climatiques pertinents

Source : Recommandations de la TCFD 2017

GOUVERNANCE

Swiss Prime Fondation de placement applique une politique de durabilité et liée au climat responsable et axée sur l'avenir. Elle est convaincue d'augmenter ainsi sa résilience, ce qui lui permet de créer à long terme de la valeur pour la Fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour la SPF, il est incontestable que le changement climatique ainsi que les chances et les risques que celui-ci entraîne jouent un rôle important, car la branche immobilière exerce une influence déterminante sur les émissions de gaz à effet de serre, étant ainsi directement touchée par le changement climatique. De même, le changement climatique est l'un des principaux facteurs de transformation de notre environnement. En conséquence, la SPF adopte une approche holistique des questions environnementales interdépendantes, qui inclut par exemple l'utilisation des sols et la biodiversité.

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement ne se contente pas d'être attrayante pour les caisses de pension, mais est aussi pleinement consciente de sa responsabilité en termes de durabilité s'agissant de la construction et de l'exploitation des immeubles de son portefeuille. C'est donc sur cette toile de fond que la SPF assume ses responsabilités.

Afin de traiter cette thématique importante, les organes suivants sont responsables au sein de l'organisation :

- Créé en 2022, le **Conseil de durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement se compose de quatre membres du Conseil de fondation et des représentants de Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS), dont le Chief le Investment Officer (CIO) de SPF ainsi que le Head Sustainability de SPSS. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an et est responsable de définir et d'examiner la stratégie en matière de durabilité et du changement climatique (rapport sur le climat et planning de la transition de gérer les chances et les risques posés par le changement climatique ainsi que du contenu des rapports en la matière.
- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille le système interne de contrôle à l'échelle du groupe, lequel comprend aussi les risques en matière de climat et les critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement assume la responsabilité suprême de la stratégie concernant les thèmes relatifs au climat. Il est ainsi responsable de surveiller et d'autoriser l'établissement des rapports. Ce principe allant au-delà des contenus quantitatifs et comprenant aussi les parties non-financières. Il fixe les objectifs de durabilité valables pour l'ensemble de l'entreprise – tout comme la stratégie – et comment les atteindre. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- Sur le plan opérationnel, la responsabilité de la mise en œuvre de la stratégie incombe à Swiss Prime Site Solutions AG, la **société de direction**. Celle-ci agit sur mandat du Conseil de fondation et lui rapporte régulièrement. SPSS veille notamment 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 l'exploitation de l'immeuble. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet potentiel d'acquisition ou de développement, sont soumises au Conseil de fondation par le CIO de SPF.
- Le **Head Sustainability** de SPSS, fonction nouvellement créée en 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et du changement climatique 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. Ce Head Sustainability est issu de l'équipe de SPF et soutenu par les secteurs Acquisition & Sales, Development & Construction et Asset Management.

STRATÉGIE

RISQUES ET OPPORTUNITÉS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA NATURE

Conformément aux directives du TCFD, SPF fait la distinction entre risques physiques et risques et opportunités du changement. Les risques physiques résultent par exemple d'événements météorologiques extrêmes et ont un impact direct sur les biens immobiliers, tandis que les risques et opportunités du changement résultent de la décarbonation de l'économie et des nouvelles conditions légales, sociales, économiques et technologiques. La TCFD suit les mêmes catégories, mais les élargit pour inclure des thèmes liés à la nature tels que l'utilisation des sols et la biodiversité, ainsi que les risques et opportunités qui en découlent.

La 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, la SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation d'immeubles, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. La SPF suit un plan du changement climatique, afin de s'assurer que les opportunités l'emportent sur les risques.

PLAN DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le plan du changement climatique comprend plusieurs possibilités stratégiques d'action, qui montrent que SPF travaille à atteindre un objectif concret en accord avec un monde dont la température n'excède pas 1.5 degré, en réduisant les risques liés au climat et en utilisant les opportunités qui se présentent.

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 sorte 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 au cours de l'année sous revue 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 et à d'autres thèmes liés à la nature dans la communication interne ainsi que dans la formation continue du personnel. Ainsi, des formations internes sur les thèmes du développement durable, du changement climatique et de la gestion du CO₂ sont régulièrement organisées avec les collaboratrices et collaborateurs.

Les entretiens menés dans le cadre du processus de gestion des risques contribuent également à ce que tout le personnel tienne compte des opportunités et des 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 collaboratrices et 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

Dans le cadre de la gestion de l'innovation, la SPF traite de sujets disruptifs, comme le changement climatique ou des tendances qui, dans ce contexte, gagnent en importance. Pour ce faire, la SPF mise sur la compétence de ses collaboratrices et collaborateurs dans leur domaine d'activité respectif, afin de développer des solutions optimales susceptibles de contribuer à répondre aux défis écologiques et sociétaux.

La 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 ou du béton aux propriétés de stockage du CO₂.

4 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire recouvre plusieurs thèmes relevant du climat, car elle permet de construire et d'exploiter des immeubles de manière plus efficace s'agissant de l'énergie et des ressources. C'est ainsi qu'en recourant à des matériaux de construction renouvelables et recyclés, il est possible d'éviter des émissions de GES, comme le montre le chapitre « [Développer de manière circulaire](#) ». En outre, la SPF utilise le plus possible des matériaux peu toxiques et renouvelables, comme le bois, par exemple.

5 ÉCHANGES AVEC LES PARTIES PRENANTES

La SPF échange en permanence avec les investisseuses et investisseurs, la clientèle et d'autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseuses et investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

À la SPF, les risques liés au climat font partie intégrante du [processus de gestion des risques](#). Pour évaluer ces risques spécifiques, la 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 la SPF pour identifier à temps des mesures ciblées afin d'atténuer les effets attendus sur la fondation de placement.

Les risques liés au climat, de même que les autres risques de l'entreprise, sont régulièrement évalués et hiérarchisés. Les résultats de ces évaluations sont pris en compte dans le planning stratégique et dans les décisions opérationnelles. Le but étant que la SPF ne soit pas prise au dépourvu quand les changements arrivent. La stratégie de portefeuille de la SPF est régulièrement analysée et adaptée de manière à correspondre aux exigences actuelles et futures. Lors de cet examen, les principaux objectifs du changement climatique et des mesures à prendre sont définis de sorte à pouvoir être mis en œuvre à l'échelle des stratégies de chaque immeuble individuellement.

Le renoncement progressif à l'utilisation de combustible fossile fait partie des mesures propres à réduire le risque. Lors de projets de développement et de construction, la SPF met l'accent sur l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et sur la mise en œuvre des normes établies par le SNBS (Standard de Construction Durable Suisse). Celles-là tiennent compte de l'adaptation au changement climatique et de la façon de s'en protéger. C'est ainsi qu'il préconise par exemple de se protéger contre la montée des eaux. L'évaluation de ce risque se fonde sur les dimensions « Dangers naturels (qualité de l'emplacement) » et « Qualité du bâtiment par rapport à sa protection contre les dangers naturels ». En effet, des analyses ont montré qu'inondations et montées des eaux faisaient partie des risques principaux en Suisse.

En outre, la hausse des températures et le stress qu'elle provoque ont conduit à des adaptations tant de la substance de la construction que de la technique du bâtiment ainsi qu'à un encouragement accru de la biodiversité. S'agissant de la certification SNBS, celle-ci vise un épuisement du potentiel naturel de la flore et de la faune disponible sur place ainsi qu'une utilisation naturelle de l'eau de pluie en favorisant son infiltration (p. ex. pelouses équipées de grilles ou de gravier, pierres laissant passer l'eau) et sa rétention sur place (p. ex. bassin de rétention, évaporation, étangs ou irrigation directe).

Au cours des deux dernières années, la SPF a certifié douze immeubles avec le système DGNB GiB (bâtiment en exploitation). Cela correspond à environ 20% du portefeuille total. Lors de l'utilisation de ce système, une évaluation des risques environnementaux sur le site est requise. Il s'agit de classer les risques environnementaux et de planifier et mettre en œuvre les mesures correspondantes. Le renouvellement de la certification, qui s'effectue tous les trois ans, implique une nouvelle évaluation des risques environnementaux et, le cas échéant, un ajustement et un renforcement des mesures visant à éviter ou à réduire les risques environnementaux.

En outre, la SPF évalue l'intégration de solutions basées sur la nature pour réduire les risques physiques.

Les analyses et les mesures sont régulièrement révisées et mises à jour afin de s'assurer qu'elles sont conformes aux dernières découvertes scientifiques et aux exigences réglementaires. Cette approche structurée garantit que les risques climatiques sont gérés de manière affective, tant au niveau stratégique qu'opérationnel.

PARAMÈTRES ET OBJECTIFS

Les objectifs de réduction des émissions de SPF sont basés sur la trajectoire de réduction des émissions selon le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). En outre, SPF tient compte des normes sectorielles pertinentes telles que REIDA, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ou PRI (Principles for Responsible Investment) dans le développement de sa stratégie ESG et climatique.

Les objectifs de réduction des émissions et d'augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables font partie de la feuille de route de la SPF dans le chapitre [« Notre ambition et notre feuille de route en matière de durabilité »](#).

Les indicateurs climatiques utilisés par la SPF sont mis en correspondance avec les risques physiques et transitoires respectifs. Cela inclut également les indicateurs clés de performance environnementale, qui sont expliqués dans le chapitre [« Chiffres clés environnementaux »](#) du rapport de durabilité.

La SPF estime que les risques et opportunités suivants sont essentiels et en tient compte dans la gestion régulière des risques. Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes pour minimiser ces risques sont répertoriés. La SPF caractérise l'horizon temporel respectif en fonction de la probabilité d'occurrence la plus élevée et pour les mesures comme étant à court (1 à 3 ans), moyen (3 à 10 ans) et à long terme (10 ans et plus).

RISQUES ET OPPORTUNITÉS DE TRANSITION

Les risques et opportunités de transition présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés dans le tableau ci-après.

Risques et opportunités de transition	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<p>Effets du changement climatique sur la société</p> <p>– Effets négatifs sur la santé et le bien-être</p>	<p>– Hausse des exigences en matière de confort et du climat ambiant ainsi que d'espaces extérieurs adaptés au climat et à la nature</p> <p>– Faiblesse de l'attractivité ou de la possibilité de louer des surfaces « chaudes »</p> <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Il faut tenir compte du site et de l'usage des bâtiments ● Prise en compte de l'effet de la hausse des températures sur le logement et sur le lieu de travail, en particulier en ville ● Encourager les solutions basées sur la nature : Identification et mise en œuvre de mesures préventives, p. ex. augmentation de la proportion d'espaces verts et aquatiques ● Tenir compte de la situation du projet/du bien immobilier, en recourant à des matériaux spécifiques lors des rénovations ● Prévenir en concluant des assurances spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nombre de réclamations des locataires – Coût total des mesures spéciales prises pour prévenir des situations mettant la santé des locataires en danger
<p>– Changement de l'orientation clientèle / risques et opportunités en matière de réputation</p>	<p>– Exigences accrues des investisseuses et investisseurs et demandes concernant la résilience des produits et services proposés</p> <p>– Exigences accrues des locataires envers les normes de construction des bâtiments et des surfaces (certifications)</p> <p>– Demandes des locataires et des investisseurs en ce qui concerne l'achat de matériaux durables (gestion des fournisseurs) et technologie de la construction (matériaux)</p> <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de projets de construction ● Poser des objectifs de durabilité étendus aux fournisseurs ● Enquêter auprès des locataires et des collaborateurs en leur posant des questions spécifiques <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Demandes de certification des bâtiments et des surfaces locatives – Demandes émanant de locataires/du public/ d'investisseurs quant à la durabilité des immeubles – Résultats des enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs
<p>Changements réglementaires</p> <p>– Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique</p>	<p>– Hausse des exigences et des coûts dans le développement et l'exploitation des immeubles</p> <p>– Prescriptions réglementaires concernant un approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et la technologie de la construction (gestion des matériaux)</p> <p>– Coûts supplémentaires importants en cas de non-respect de nouvelles prescriptions, p. ex. celles visant à remplacer des chaudières à mazout ou à gaz avant leur fin de vie</p> <p>– Limitation de l'usage de bâtiments (vacance)</p> <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi proactif des développements 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 ● Tenir compte des critères de durabilité s'agissant d'immeubles existants ou de 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'immeubles existants <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

● Mesures prises ● Mesures prises en partie ○ Aucune mesure n'a encore été prise

Risques et opportunités de transition	Conséquences pour Swiss Prime Fondation de placement	Mesures
<ul style="list-style-type: none"> – Exigences en matière d'utilisation des sols et de réutilisation des matériaux (économie circulaire) 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences supplémentaires relatives aux concept, développement et déconstruction (p. ex. taux minimum de matériaux recyclés et recyclables) – Hausse des coûts de construction et allongement de l'étude des plans en raison de des exigences accrues en la matière <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction ● Mise en œuvre des prescriptions dans les immeubles existants ● Suivi actif des développements techniques et réglementaires, le cas échéant information à SPF et à ses fournisseurs ● Gestion des fournisseurs <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – En cours de développement, notamment en lien avec la charte communale concernant la construction
<p>Attentes envers les informations en matière de durabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les investisseuses et investisseurs, les instances officielles et le public s'intéressent toujours plus à la durabilité 	<ul style="list-style-type: none"> – Effets sur la juste valeur, hausse des frais d'évaluation – Nécessité d'investir dans la durabilité afin d'influencer positivement l'évaluation (cycles d'investissement longs par rapport à la brièveté de l'évaluation) – Pertinence accrue de l'établissement de rapports – Hausse des charges pour la collecte et la mise à jour des données pertinentes – Accroissement des charges pour identifier et collecter les données pertinentes tout au long de la chaîne de création de valeur <p>Horizon temporel :</p> <p>À court terme moyen terme long terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Intégration des prescriptions de durabilité dans les stratégies immobilières ● Hausse ciblée des investissements dans la durabilité des immeubles ● Réponses rapides aux questions des investisseuses et investisseurs institutionnels ● Échanges réguliers avec les investisseurs, sujets de durabilité inclus ● Suivi des indicateurs ESG-KPI dans les processus commerciaux et les stratégies immobilières ● Établissement de rapports annuels <p>Paramètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Demandes à Investor Relations – Notations de durabilité pour immeubles et entreprises (p. ex. GRESB, PRI) – Somme des investissements dans la durabilité des immeubles

● Mesures prises ● Mesures prises en partie ○ Aucune mesure n'a encore été prise