SFP
Swiss Finance & Property Group

Métriques de durabilité SFP

pour le SF Property Selection Fund et le SF Property Securities Fund

Approche durable de l'investissement

La gestion du fonds Swiss Finance & Property Funds SA tient compte des approches de placement durables suivantes pour les fonds susmentionnés.

Exclusions : Les placements dans des sociétés immobilières et des fonds immobiliers (fonds cibles) qui ne poursuivent pas une politique de durabilité publiée publiquement (par exemple sur leur site Internet ou dans des rapports de durabilité) et qui ne s'engagent pas publiquement en faveur de l'objectif net zéro 2050 et des éventuels objectifs intermédiaires des accords de Paris sur le climat ou qui ne mettent à disposition que des informations insuffisantes sur leur politique de durabilité et qui les publient dans leurs documents juridiques sont exclus. La liste « Recommandations pour l'exclusion » de l'SVVKASIR s'applique uniquement aux placements dans des sociétés immobilières.

La publication annuelle des chiffres clés relatifs à l'environnement pour les fonds immobiliers de l'AMAS ou de chiffres comparables à ceux-ci, ainsi qu'une discussion écrite sur l'objectif net zéro 2050 ou antérieur, sont considérées comme suffisantes.

Intégration ESG : les critères ESG sont systématiquement pris en compte dans le processus d'investissement et confrontés aux informations financières. Des chiffres clés quantitatifs et des informations qualitatives provenant des rapports publiés par les sociétés immobilières et les fonds immobiliers sont collectés (par ex. consommation d'énergie, consommation d'eau, émissions de CO_2e, prise en compte de critères sociaux et de mobilité). Le gestionnaire de fortune complète ces données par des données mesurables et comparables du GRESB qui ne sont pas accessibles au public et, selon la situation, par de telles données provenant d'autres fournisseurs de données professionnels externes. Les données obtenues auprès des sociétés immobilières et des fonds immobiliers ainsi que des fournisseurs de données externes sont saisies et analysées dans la base de données propriétaire du gestionnaire de fortune. Les analyses propriétaires des données relatives aux sociétés immobilières et aux fonds immobiliers tiennent compte de divers chiffres clés relatifs à l'environnement. Si aucune amélioration des chiffres clés n'est obtenue sur une période roulante de cinq ans, une analyse approfondie est effectuée et un engagement est obligatoirement pris avec les sociétés immobilières et les fonds immobiliers afin de déterminer les raisons de l'absence d'amélioration et les mesures d'amélioration mises en place. En outre, le GRESB renforce lui-même régulièrement les critères applicables à l'évaluation et à la comparaison de la durabilité des portefeuilles immobiliers. Sur la base des données et analyses collectées, le gestionnaire de fortune identifie les placements présentant des risques de durabilité accrus et ceux offrant des opportunités de durabilité, afin de pouvoir en tenir compte dans le processus de placement. Il s'agit par exemple de profils risque-rendement et de corrélations qui combinent des indicateurs financiers et de durabilité, par exemple l'intensité des gaz à effet de serre par rapport au cash-flow opérationnel. Lors des analyses, nous tenons compte d'autres critères

tels que le type d'utilisation des biens immobiliers (p. ex. part de logements), les « clusters » régionaux (p. ex. part des biens immobiliers en Suisse latine) ou la part des énergies fossiles.

Les indicateurs de durabilité permettent, en complément des indicateurs financiers, une analyse approfondie des placements cibles et sont utilisés dans les entretiens de gestion et d'engagement avec les placements cibles.

Stewardship (propriété active) : Combinaison de l'exercice actif des droits de vote (voting) dans les sociétés immobilières et de l'engagement dans tous les véhicules de placement.

Exercice des droits de vote : la directive « Indirect Real Estate Switzerland - Exercice des droits de vote et d'élection » peut être consultée sur www.sfp.ch et est régulièrement revue.

Engagement : les discussions sont menées avec des décideurs. Pour les placements indirects dans l'immobilier, un échange a lieu avec le gestionnaire du véhicule de placement correspondant sur les thèmes ESG et les approches de durabilité appliquées par le gestionnaire. Ces engagements incitent toutes les parties prenantes à fournir des informations transparentes et comparables sur la durabilité, qui permettent de prendre des décisions d'investissement concrètes. Les engagements, qui se répètent tous les 18 à 24 mois, permettent d'approfondir la discussion avec les différents gestionnaires de véhicules de placement (fournisseurs) dans le cadre d'un dialogue constructif. Les aspects des autres approches de durabilité sont pris en compte. L'accent est mis sur une discussion individuelle avec les prestataires, raison pour laquelle aucun questionnaire standardisé n'a été utilisé. Voici une liste non exhaustive des thèmes qui sont toujours abordés : Mesures de réduction des gaz à effet de serre et parcours de réduction des émissions de gaz à effet de serre, biens immobiliers / sites présentant le plus grand potentiel, électricité photovoltaïque autoproduite, certifications de bâtiments, biodiversité, part des femmes dans les postes de direction, enquêtes auprès des locataires, intégration de la durabilité dans l'organisation.

Les résultats de ce dialogue sont communiqués aux investisseurs dans le chapitre "Politique de durabilité" du rapport annuel.

Orientation climatique : dans son activité de placement, le gestionnaire de fortune tient compte de l'objectif net zéro 2050 avec une réduction à long terme des émissions de CO_2e pour le scope 1 (émissions directes de combustibles) et le scope 2 (émissions indirectes par l'achat d'électricité et de chauffage urbain) selon la définition du Greenhouse Gas Protocol (GHGP). L'unité de mesure est ici l'émission de CO_2e par m^2 de surface de référence énergétique des biens immobiliers sur lesquels reposent les placements, qui est mesurée et surveillée sur la base de chiffres clés pertinents pour l'environnement conformément à l'information spécialisée Chiffres clés des fonds immobiliers de l'AMAS ou à une méthode de calcul comparable. Les sociétés immobilières et les fonds immobiliers qui ne peuvent pas encore présenter de données en ce qui concerne les chiffres clés pertinents pour l'environnement de l'AMAS sont exemptés de ces prescriptions. À cet égard, il sera examiné si un parcours de réduction des émissions de CO_2e est publié. L'intensité en CO_2e du fonds de placement doit présenter une tendance à la baisse à moyen terme. Toute correction nécessaire dans les placements du fonds de placement pour respecter cette trajectoire de réduction du CO_2e doit être effectuée dans un délai d'un an.

Vérification avec le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Analyses

En tant que membre investisseur du GRESB, nous pouvons évaluer les rapports des participants au GRESB de manière individuelle et agrégée. Nous collectons systématiquement les étoiles GRESB ainsi que les scores GRESB et avons au moins accès aux rapports des investissements dans lesquels nous sommes investis. Les scores GRESB agrégés pour le portefeuille comme pour l'indice de référence se basent sur les pondérations de marché des placements cibles à la fin du mois correspondant. Comme tous les fournisseurs suisses ne sont pas des participants au GRESB, nous ne pouvons pas garantir une couverture complète.

Direction de Swiss Finance & Property SA

Zurich, le 14 janvier 2025