

Rapport de développement durable

Édition: février 2021, exercice sous revue: 2020



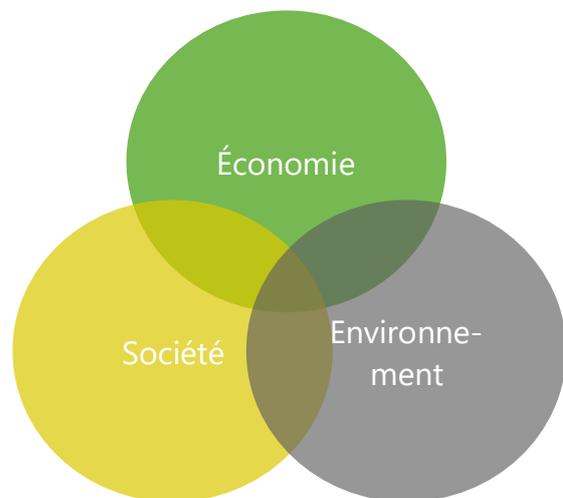
Contenu

1. Principes.....	3
2. Stratégie en matière de durabilité.....	5
2.1. Parties prenantes.....	5
2.2. Enjeux pertinents.....	5
2.3. Objectifs ESG.....	9
2.4. Organisation en matière de durabilité.....	10
2.5. Stratégie de labellisation.....	11
2.6. Chaîne d’approvisionnement durable.....	12
3. Économie.....	13
3.1. Gestion des risques.....	13
3.2. Performance économique.....	14
3.3. Coûts du cycle de vie.....	16
3.4. Innovations durables.....	16
4. Environnement.....	17
4.1. Énergie et CO ₂	17
4.2. Matériaux et énergie grise.....	19
4.3. Polluants.....	19
4.4. Eau.....	20
4.5. Déchets.....	20
4.6. Protection de l’environnement dans la réalisation.....	21
4.7. Biodiversité.....	21
5. Homme et société.....	22
5.1. Conformité et intégrité.....	22
5.2. Santé et sécurité au travail.....	22
5.3. Sécurité, bien-être et confort.....	23
5.4. Mixité socioculturelle et démographique.....	23
6. Index du contenu GRI.....	24



«La durabilité est inscrite dans notre ADN. À tous les niveaux et dans toutes les phases d'un projet, tous nos actes ont pour objectif de ménager et de respecter les ressources naturelles tout en visant une croissance économique à long terme, ainsi qu'en encourageant la cohésion sociale».

Marc Pointet, CEO Ina Invest



1. Principes

La durabilité : une mission commune

Nous avons conscience de notre responsabilité envers l'environnement et la société et l'acceptons. Nous voulons exploiter l'effet de levier dont nous pouvons profiter pour la conception des lieux d'habitation, de travail et de vie de demain afin d'encourager une vie en communauté respectueuse de l'environnement et afin de remodeler l'usage conjoint des bâtiments.

La durabilité comme critère de concurrence

Aujourd'hui, les produits et les services durables ont le vent en poupe. La durabilité est aussi de plus en plus souvent un critère essentiel pour prendre une décision d'achat ou d'investissement dans l'immobilier. Un portefeuille axé sur la durabilité répond aux besoins des générations actuelles et futures et autorisera notamment la rentabilité sur le long terme.

La durabilité comme facteur de coût

Nous considérons que l'immobilier n'est pas qu'un simple bien qui produit du rendement à court terme, mais sur tout son cycle de vie. C'est la raison pour laquelle nous optimisons aussi les frais d'exploitation sur le long terme.

La durabilité comme moteur d'innovation

La durabilité exige de nouveaux matériaux, processus, solutions et méthodes. Nous relevons ce défi et voulons être les premiers à fixer de nouveaux standards pour la conception, la réalisation et l'exploitation de biens immobiliers durables.

Nous formulons notre engagement en faveur de la durabilité à l'aide de principes clairs qui s'appliquent à toute la chaîne de création de valeur immobilière et définissent notre modèle d'affaires.

- Nous respectons les standards de durabilité les plus stricts de notre branche et encourageons les innovations durables.
- Nous contribuons activement à l'atteinte des Objectifs de développement durable de l'ONU et luttons contre le changement climatique grâce à notre stratégie commerciale.
- Nous nous fixons des objectifs de durabilité ambitieux et les ancrons dans notre stratégie commerciale et dans l'évaluation de nos performances.



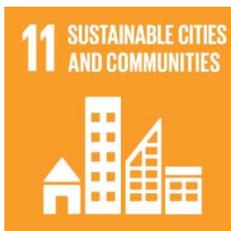
- À chaque nouveau projet, nous visons systématiquement l'obtention d'un certificat de durabilité reconnu sur le plan national ou international (p. ex. [Minergie-P/A-ECO](#), [SNBS](#), [LEED](#), [DGNB](#) ou [Site 2000 watts](#)).
- Nous portons une attention toute particulière à l'utilisation de matériaux de construction renouvelables et sains et encourageons les cycles de matières fermés.
- Très tôt dans la planification, nous évaluons chaque projet d'après les aspects de l'environnement, de la société et de l'économie et nous nous basons sur les résultats pour décider des investissements.
- Grâce à des solutions numériques, nous misons sur une analyse transparente et une optimisation permanente de nos consommations pendant la phase d'exploitation.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes au sujet de la durabilité et exigeons leur participation active.

GRI 102-12, 102-13

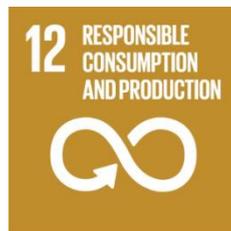
Nous sommes cosignataires de l'[UN Global Compact](#) et appliquons les directives, normes et standards nationaux et internationaux suivants :

- Convention européenne des droits de l'homme (CEDH)
- Objectifs de développement durable ODD de l'ONU
- Conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT)
- Normes GRI (option essentielle)
- Normes SIA en Suisse

Les Objectifs de développement durable de l'ONU qui nous concernent :



ODD 11.3 : renforcer l'urbanisation inclusive et durable
ODD 11.6 : réduire l'impact environnemental négatif des villes



ODD 12.2 : parvenir à une gestion durable et à une utilisation rationnelle des ressources naturelles

ODD 12.4 : instaurer une gestion écologiquement rationnelle des produits chimiques et des déchets

ODD 12.5 : prévenir, réduire, recycler et réutiliser les déchets



ODD 13.3 : éduquer et sensibiliser au changement climatique



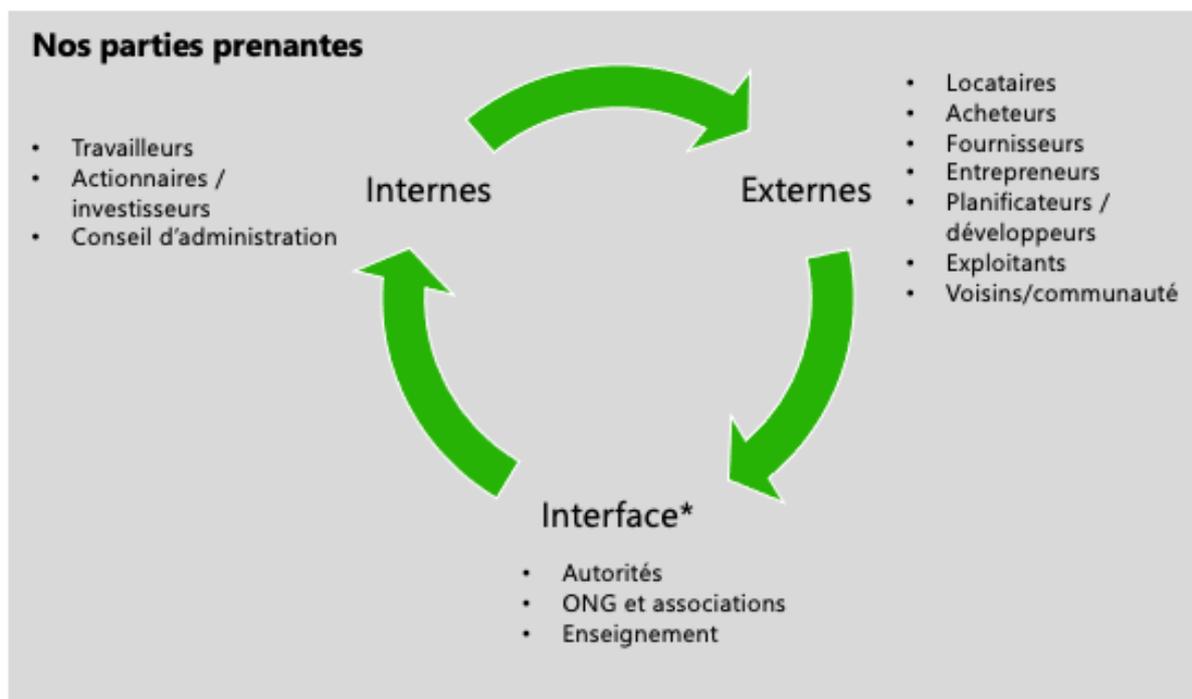
2. Stratégie en matière de durabilité

2.1. Parties prenantes

GRI 102-40, 102-41, 102-42, 102-43

Le développement durable est une tâche partenariale. Nous échangeons régulièrement avec nos parties prenantes et intégrons leurs préoccupations et besoins à notre stratégie commerciale et à nos décisions quotidiennes. Nous considérons que cet échange est absolument déterminant pour continuer à nous améliorer et concevoir de nouvelles solutions répondant aux besoins actuels et futurs.

Dans le même temps, nous souhaitons sensibiliser nos parties prenantes aux enjeux sociaux et écologiques majeurs par nos actions et nos décisions et influencer ainsi les leurs. Si vous souhaitez savoir qui nous considérons comme nos parties prenantes, quelles sont leurs attentes et comment nous les consultons, vous pouvez vous référer à notre analyse des parties prenantes et à notre Engagement Policy sur le site web d'[Ina Invest](#).



* Il s'agit ici de groupes qui peuvent exercer une influence sur la base de lois ou de règles par exemple.

2.2. Enjeux pertinents

GRI 102-32, 102-44, 102-46, 102-47

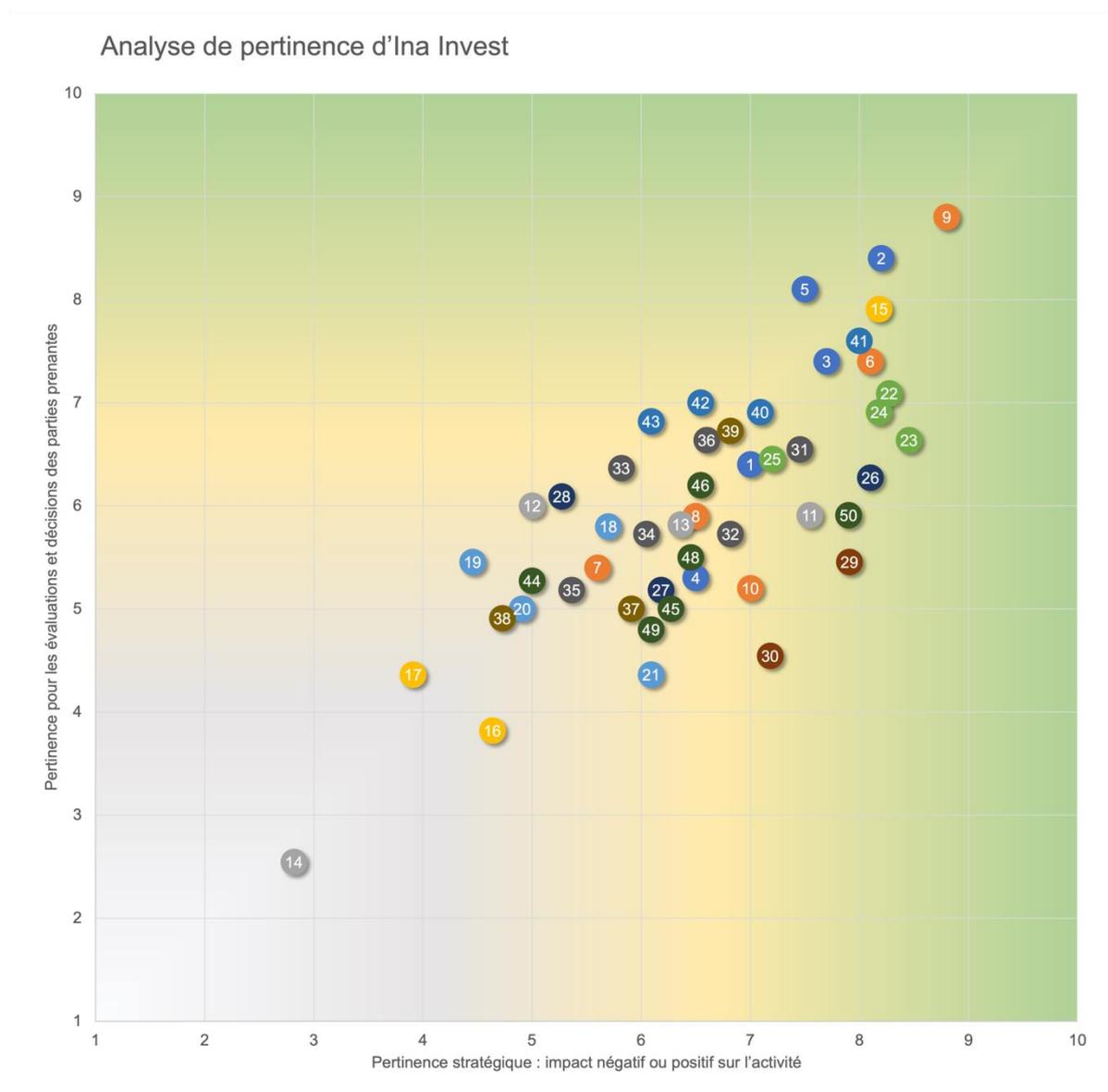
Pour définir les enjeux pertinents relatifs à notre stratégie et reporting, une analyse de matérialité a été effectuée fin 2020 avec 12 parties prenantes internes et externes. Le département Développement durable d'Implenia Suisse SA, en tant que délégué externe, l'a réalisée virtuellement en suivant les recommandations de la GRI.



Sur la base d'une liste antérieurement définie d'enjeux potentiellement pertinents (voir la liste en p. 7) et après une discussion préalable, les participants ont été invités à accorder une note entre 1 (faible) à 10 (élevée) aux différents enjeux en se fondant sur les deux critères suivants :

- **Pertinence stratégique** : ampleur de l'impact négatif ou positif sur l'activité
- **Pertinence pour le reporting** : pertinence de l'enjeu pour les évaluations et décisions des parties prenantes

À la suite de cette analyse de pertinence, les enjeux jugés pertinents ont été identifiés et débattus avec le Directoire d'Ina Invest et assortis d'objectifs (voir la section [Objectifs ESG](#)). Le présent rapport intègre les thèmes classés peu pertinents du point de vue stratégique, mais jugés pertinents par les parties prenantes pour le reporting.





Enjeux	N°	Sous-enjeux
Matériaux de construction	1	Disponibilité des matières premières : matières premières renouvelables, recyclées ou largement disponibles
	2	Impacts environnementaux : réduire les impacts environnementaux lors de la fabrication
	3	Polluants : réduire les polluants dans les éléments de construction
	4	Déconstruction : utiliser des matériaux facilement séparables
	5	Stratégie de labellisation : définir de bonne heure une stratégie de labellisation pour chaque projet
Énergie d'exploitation	6	Besoin de chaleur ou de froid : réduire la consommation d'énergie pour le chauffage ou le refroidissement par des mesures architecturales et techniques
	7	Besoins d'énergie pour la production d'eau chaude : diminuer la consommation d'énergie pour la production d'eau chaude
	8	Besoins d'électricité : diminuer la consommation électrique par des mesures architecturales et techniques
	9	Autonomie énergétique : utiliser au maximum les énergies renouvelables
Sol, paysage	10	Utilisation des rejets thermiques : optimiser l'utilisation de la chaleur industrielle et des rejets thermiques
	11	Superficie des terrains : réduire la consommation de sol
	12	Espaces extérieurs : veiller à une grande biodiversité
	13	Paysage : veiller à une bonne intégration de l'ouvrage dans le site construit et le paysage
Infrastructure	14	Pollution lumineuse : réduire la pollution lumineuse
	15	Mobilité : mettre en place une mobilité compatible avec l'environnement
	16	Déchets d'exploitation : mettre en place une infrastructure adéquate pour le tri des déchets
Aménagement du territoire	17	Eau : réduire la consommation d'eau potable et le volume d'eaux usées
	18	Zones à bâtir : éviter le mitage (coordination régionale des zones à bâtir et des zones artisanales)
	19	Zones protégées : préserver les zones et les ouvrages protégés
	20	Transports : éviter de provoquer une surcharge de trafic
Substance du bâtiment	21	Plan directeur : respecter les objectifs de la commune / ville
	22	Site : garantir une exploitation économique à long terme adaptée au site
	23	Substance construite : obtenir une durabilité de la valeur et de la qualité en lien avec la durée de vie
	24	Structure du bâtiment, aménagements : accroître la flexibilité pour répondre aux différents besoins d'espace et d'utilisation
Frais d'investissement	25	Culture de l'innovation : intégration de l'innovation dans le développement, la réalisation et l'exploitation
	26	Coûts du cycle de vie : réaliser les investissements en fonction des coûts sur l'ensemble du cycle de vie
	27	Financement : opter pour un financement qui garantit sur le long terme les frais d'investissement, de rénovation et de déconstruction
Frais d'exploitation et d'entretien	28	Coûts externes : réduire à un minimum les coûts externes (*coûts supportés par la collectivité)
	29	Exploitation et entretien : réduire les frais d'entretien par une planification anticipatrice et des mesures continues
	30	Rénovation : réduire les frais de rénovation en veillant à une bonne accessibilité et à une qualité optimale
Vie en commun	31	Intégration, mixité : veiller à une bonne mixité intergénérationnelle et culturelle
	32	Contacts sociaux : créer des lieux de rencontre favorisant l'échange / la communication
	33	Solidarité : soutenir les personnes défavorisées
	34	Participation : favoriser l'acceptation et l'optimisation grâce à la participation
	35	Prise en compte des usagers : tenir compte autant que possible des usagers lors d'une vente / modernisation / déconstruction
	36	Environnement adapté aux enfants
Aménagement	37	Identification au lieu, appartenance : favoriser l'orientation et l'identification au lieu (sentiment de sécurité et de tranquillité)
	38	Aménagements individuels : renforcer l'identification grâce aux possibilités d'aménagement individualisé
	39	Espaces verts, «durabilité visuelle»
Exploitation, viabilisation	40	Proximité d'approvisionnement, affectation mixte : réduire les distances, créer une affectation mixte attractive dans le quartier
	41	Mobilité douce et transports publics : garantir une accessibilité et un réseau satisfaisants
	42	Accessibilité et utilisabilité par tous : concevoir des bâtiments, des aménagements et un environnement adaptés aux handicapés
	43	Logement à prix abordable
Confort et santé	44	Sécurité : accroître le sentiment de sécurité, réduire les dangers potentiels
	45	Lumière : utiliser la lumière du jour de manière optimale, assurer un éclairage adéquat
	46	Qualité de l'air intérieur : réduire les concentrations d'allergènes et de polluants dans l'air intérieur
	47	Rayonnements : réduire les nuisances par rayonnement ionisant et non ionisant
	48	Protection solaire estivale : garantir un confort élevé grâce à une bonne protection solaire estivale
	49	Bruit, vibrations : réduire les nuisances dues aux bruits et aux vibrations
	50	Confort : grand confort d'utilisation



Les enjeux suivants sont pertinents pour notre travail :

GRI 102-21, 102-29, 103-1

Enjeux pertinents	Description	Notre contribution
Autonomie énergétique (9)	Augmenter la part des énergies renouvelables dans le cadre de la stratégie climatique et énergétique suisse. Délester le réseau électrique grâce à l'autoconsommation.	Ina Invest souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs de la stratégie et vise les bâtiments à énergie nette nulle ou positive.
Impacts environnementaux (2)	Réduire et éviter les émissions polluantes dans la réalisation et l'exploitation dans les domaines air, eau, sol, bruit et vibrations.	Ina Invest exige de ses partenaires le développement et la mise en place d'un concept environnemental afin de réduire au minimum les émissions au sein de la chaîne d'approvisionnement et sur les chantiers.
Mobilité (15, 41)	Réduire les impacts majeurs de la mobilité sur l'environnement sous la forme d'émissions de CO ₂ , de bruit ou d'utilisation de l'espace. Encourager la mobilité douce et les transports publics plutôt que les véhicules privés.	Dans le choix des projets, Ina Invest mise exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations bien desservies par les transports publics.
Stratégie de labellisation (5)	Développer et réaliser des bâtiments d'après les consignes de labels reconnus.	Chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité.
Polluants (3)	Éviter dans les matériaux de construction mis en œuvre les polluants ayant un impact négatif sur l'environnement et la santé des utilisateurs.	Ina Invest mise sur des cubages, des constructions et des matériaux de construction générant une faible part d'énergie grise et de polluants.
Besoins de chaleur et de froid (6)	Réduire la consommation énergétique pour la production de chaleur et de froid par des mesures architecturales et techniques et grâce aux énergies renouvelables.	Ina Invest mise sur les énergies renouvelables et sur des constructions compactes et ambitieuses, pour les constructions neuves, des bâtiments à énergie nette nulle ou positive.
Site (22)	Éviter l'imperméabilisation des sols, le gaspillage de sol, l'appauvrissement de la biodiversité et les émissions liées à la mobilité.	Dans le choix des projets, Ina Invest mise exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations ainsi que sur des constructions compactes et denses.
Substance construite et coûts du cycle de vie (23, 26)	Obtenir une durabilité de la valeur et de la qualité en lien avec la durée de vie par l'intégration des coûts du cycle de vie.	Ina Invest procède à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de ses projets et en intègre les conclusions à ses décisions d'investissement.
Structure du bâtiment (24)	Garantir une flexibilité élevée pour pouvoir répondre à l'évolution des besoins d'espace et d'utilisation sans travaux complexes.	Ina Invest mise sur la flexibilité d'utilisation et développe des bâtiments hybrides.
Intégration et mixité	Garantir une bonne mixité intergénérationnelle et socioculturelle des utilisateurs comme condition d'intégration sociale des minorités.	Ina Invest contribue à la mixité socioculturelle et démographique du site.



2.3. Objectifs ESG

GRI 103-2

Notre vision est de détenir le portefeuille immobilier le plus durable de Suisse et de sans cesse le développer. Pour y parvenir, nous poursuivons les objectifs suivants dans les domaines de l'environnement, de l'économie et de la société :

Stratégie de labellisation : chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité. Nous ambitionnons le statut Green Star du GRESB pour l'ensemble de notre portefeuille.

Émissions de CO₂ : nous réduisons nos émissions de CO₂ d'exploitation ajustées du chiffre d'affaires d'au moins 3% par an, ce qui est compatible avec les objectifs du GIEC.

Énergie d'exploitation : nous misons sur les énergies renouvelables et sur des constructions compactes et ambitionnons, pour les constructions neuves, des bâtiments à énergie nette nulle ou positive.

Matériaux de construction écologiques : nous misons sur des cubages, des constructions et des matériaux de construction qui génèrent une faible part d'énergie grise et de polluants. Nous avons pour objectif de faire mieux que la valeur limite pour le domaine construction définie par la voie SIA vers l'efficacité énergétique. Nous avons chiffré cet objectif à 10% au niveau du projet.

Gestion environnementale : nous exigeons de nos partenaires le développement et la mise en place d'un concept environnemental afin de réduire au minimum les émissions au sein de la chaîne d'approvisionnement et sur les chantiers.

Économie circulaire : dans l'acquisition, la planification et le développement, nous misons entièrement sur la séparabilité des matériaux, la flexibilité d'utilisation et la durée de vie.

Mobilité : dans le choix des projets, nous misons exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations bien desservies par les transports publics (catégorie A et B). Les utilisateurs doivent pouvoir miser entièrement sur la mobilité douce et les transports publics.

Environnement

Coûts du cycle de vie : nous procédons à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de nos projets au stade de la planification et du développement et en intégrons les conclusions sur les coûts d'entretien et de rénovation à nos décisions d'investissement.

Base de données des matériaux : nous saisissons tous les matériaux dans un modèle BIM et préservons ainsi la valeur matérielle de nos immeubles.

Chaîne d'approvisionnement durable : nous travaillons avec des partenaires qui s'engagent en faveur de la durabilité et qui intègrent cette exigence dans leurs attributions de commandes. Nous exigeons de nos partenaires qu'ils garantissent une chaîne d'approvisionnement durable.

Économie



Confort : nous visons un grand confort d'utilisation pour chacun de nos projets en misant sur des standards élevés dans les domaines de l'éclairage naturel, de la qualité de l'air et du confort thermique.

Mixité : nous souhaitons que nos projets contribuent à la mixité socioculturelle et démographique des lieux et tenons compte des objectifs et stratégies correspondantes des communes locales dans le cadre de processus participatifs.

Sensibilisation : nous sensibilisons les utilisateurs de nos bâtiments aux thèmes de la durabilité et encourageons le dialogue.

Société

2.4. Organisation en matière de durabilité

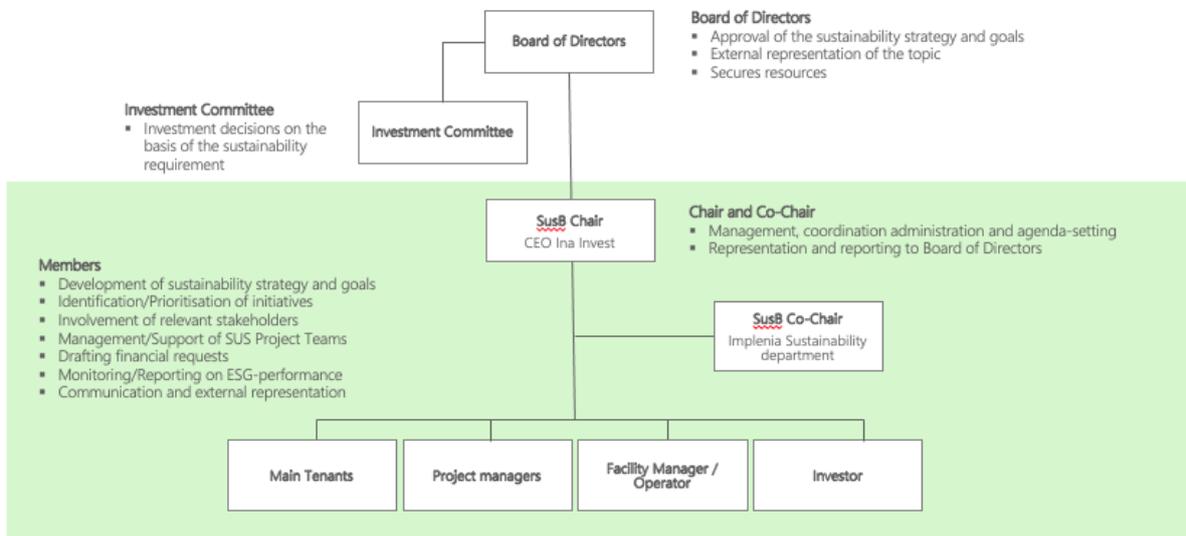
GRI 102-20, 102-21, 103-1, 103-2

L'économie durable est une tâche transversale qui concerne toutes les activités de l'entreprise tout au long de la chaîne de création de valeur et qui exige l'engagement de tous les travailleurs et partenaires d'une entreprise.

Le Directoire d'Ina Invest est responsable des enjeux. En collaboration avec des investisseurs, des développeurs, des exploitants et des locataires, il définit des objectifs et des initiatives de durabilité au cours de réunions annuelles et rapporte leur avancement directement au Conseil d'administration.

Dans le cadre d'un étroit partenariat, le Directoire d'Ina Invest bénéficie du soutien du département Développement durable d'Implenia, qui lui apporte ses nombreuses années d'expérience dans le développement et la réalisation de projets durables et qui veille à ce qu'Implenia prenne en compte les exigences en matière de durabilité d'Ina Invest dans le développement et la réalisation de ses projets. Ce partenariat garantit un transfert de savoir-faire continu tout au long des phases du projet et réduit efficacement les interfaces.

Sustainability Organisation





2.5. Stratégie de labellisation

Pour étayer la qualité durable de chaque projet et la rendre mesurable, chaque projet Ina Invest est certifié d'après un label de durabilité national ou international. Le standard suisse [SNBS](#) est privilégié en raison de l'exhaustivité de ses exigences en matière de durabilité, de la méthodologie qu'il emploie et de sa flexibilité. De l'acquisition à l'exploitation, tous nos projets sont soumis à un processus standardisé de contrôle et d'implémentation.

Notre objectif :

Chaque projet est certifié conforme à un label énergétique et/ou de durabilité. Nous ambitionnons le statut Green Star du GRESB pour l'ensemble de notre portefeuille.

Avant-projet et acquisition

Avant même l'achat d'un terrain ou d'un immeuble, chaque projet est évalué par rapport à différents critères relatifs à l'environnement, à la société et à l'économie. L'outil d'évaluation Implenia GeNaB® (pour les logements) ou le Pre-Check SNBS (pour les immeubles de bureaux et d'affaires) nous sert de base. Seuls les projets présentant un degré élevé de durabilité sont concrétisés.

Développement

Au stade d'avant-projet, chaque projet est à nouveau examiné afin de sélectionner avec l'équipe de développement le label le plus approprié à ses spécificités. Une attention particulière est accordée aux thèmes de l'énergie grise, de la séparabilité, des énergies renouvelables et des matériaux.

Mise en œuvre

Le respect des critères de durabilité est également une préoccupation majeure au niveau de la construction. Un concept environnemental spécifique à chaque projet est défini et mis en œuvre pour empêcher ou limiter les émissions polluantes. Les procédures d'autorisation des matériaux garantissent l'utilisation de matériaux sans risque et respectueux de l'environnement. À cette fin, nous misons sur la formation du personnel chargé de la construction ainsi que sur la sélection ciblée des partenaires tout au long du processus d'acquisition.

Exploitation

Chaque projet est optimisé tant au niveau de la consommation d'énergie que de la gestion de l'eau et des déchets. Les utilisateurs profitent d'activités liées aux enjeux ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans le but de renforcer l'engagement communautaire, les échanges sociaux ainsi que la santé et le confort.

Déconstruction

Nous avons pour objectif d'inventorier tous les matériaux de construction utilisés dans une base de données pour connaître à tout moment les volumes de matériaux mis en œuvre et leur valeur de marché actuelle. Grâce à la mise à disposition transparente de ces données, nous souhaitons vendre les matériaux sur le marché des matières premières secondaires avant la phase de déconstruction proprement dite et ainsi boucler le cycle des matériaux.

Vous trouverez plus d'informations sur les prescriptions de développement durable applicables aux projets dans le présent document sur le site web d'[Ina Invest](#).



2.6. Chaîne d'approvisionnement durable

GRI 102-9

Ina Invest opère uniquement en Suisse et se fournit en services externes majoritairement auprès de prestataires locaux (grande agglomération zurichoise et genevoise). Les attributions de commandes prennent toujours en compte les critères de régionalité, qualité et durabilité. Les fournisseurs, entreprises et prestataires de services externes doivent garantir qu'eux aussi respectent des standards de durabilité stricts et assument leurs responsabilités envers leurs travailleurs, la société et notre environnement. Ina Invest se fournit en produits et services essentiellement dans les catégories suivantes :

Notre objectif :

Nous travaillons avec des partenaires qui s'engagent en faveur de la durabilité et qui intègrent cette exigence dans leurs attributions de commandes. Nous exigeons de nos partenaires qu'ils garantissent une chaîne d'approvisionnement durable.

Activité opérationnelle

- Développement et planification (dont architecte (d'intérieur), ingénieur, planificateur)
- Réalisation du projet (dont entreprise générale et totale, entreprise-construction, construction en bois, technique du bâtiment, artisanat, électricité, sanitaire, horticulture paysagisme)
- Services de Facility Management (dont personnel de sécurité, entretien des bâtiments, nettoyage)

Fonctions de soutien

- Professional Services (par exemple services de conseil)
- Marketing et Public Relations
- Services (restauration, électricité, gaz, etc.)
- Financial Consulting, Accounting et Audit
- Human Resources
- IT-Services et Telecom
- Logiciels et matériel informatiques

Dans les contrats passés avec les fournisseurs, prestataires de services et entreprises, nous stipulons que les standards énumérés ci-après doivent être respectés. Nous demandons entre autres les confirmations des certifications ISO, en vérifions la validité et examinons les rapports sur les certifications.

Performances minimales exigées de nos partenaires

- Respecter la législation sur le temps de travail et garantir des conditions de travail qui préservent la santé et la sécurité des travailleurs.
- Garantir que les travailleurs évoluent dans un environnement qui ne tolère pas la discrimination sur la base de la race, du sexe, de la religion, de l'origine, de l'invalidité, de l'âge, de l'orientation sexuelle, du handicap, etc.
- Respecter la législation en vigueur sur les salaires, la rémunération des heures supplémentaires et les indemnités.
- Respecter le droit de liberté syndicale et de négociation collective.
- Refuser le travail des enfants et le travail forcé, y compris dans la chaîne d'approvisionnement.
- Respecter les normes en vigueur de protection de l'environnement et du climat et les principes de protection de l'environnement définis au chapitre [Environnement](#).



3. Économie

On entend par économie durable une forme d'économie conforme à des principes sociaux et écologiques sur le court et le long terme. Nous ne pouvons ni ne devons agir aujourd'hui au détriment des générations futures. Les conséquences globales et à long terme de chaque décision doivent être examinées scrupuleusement. C'est uniquement possible si la stratégie en matière de durabilité fait partie intégrante de la stratégie commerciale et financière.



3.1. Gestion des risques

GRI 102-15, 102-46, 201-2

En tant que société immobilière, Ina Invest est impactée positivement ou négativement par des facteurs écologiques, sociaux et économiques à plusieurs niveaux. La multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes risque d'endommager davantage nos immeubles, tandis que l'évolution des besoins de la société en matière de logement et de travail peut entraîner des vacances.

C'est pour cette raison que nous intégrons les risques économiques, écologiques et sociaux à notre stratégie globale en matière de risques, qui est à la base de nos décisions d'investissement. Une fois par an, le Conseil d'administration procède à l'évaluation de la situation en termes de risques et définit les mesures à prendre.

Opportunités / risques	Description	Impacts possibles	Probabilité	Causalité	Laps de temps
Aspects économiques					
Écotaxes	Augmentation de la taxe sur le CO ₂ sur l'ensemble des carburants et levée de nouvelles écotaxes.	Rendre les énergies renouvelables et les mesures d'efficacité plus attractives. Besoin de collecter davantage de données de consommation.	Élevée	Directe	À courte échéance
Subventions	Promotion des énergies renouvelables et des rénovations de bâtiments.	Baisse des subventions en raison de l'abandon d'un modèle de promotion au profit d'un modèle d'imposition.	Moyenne	Directe	À moyenne échéance
Lois et directives gouvernementales	Nouvelles directives sur la divulgation des pratiques d'achat en toute transparence.	Nouvelles contraintes en matière de transparence de la chaîne d'approvisionnement, d'évaluation et d'audit des partenaires.	Élevée	Directe / Indirecte	À courte échéance
Normes et labels	Des valeurs limites plus strictes pour les normes environnementales et les labels et renforcement des exigences pour les permis de construire.	Demande accrue de savoir-faire spécialisé. Exigences techniques accrues pour les projets.	Élevée	Directe	À moyenne échéance



Approvisionnement	La raréfaction des matières premières entraîne des difficultés de livraison et une hausse des prix des matières premières.	Volatilité des prix des matières premières primaires avec des difficultés d'approvisionnement. Les matières premières secondaires deviennent économiquement plus intéressantes.	Élevée	Indirecte	À longue échéance
Aspects écologiques					
Climat	Augmentation des émissions de GES et réchauffement mondial supérieur à l'objectif de 2 degrés.	Les objectifs nationaux de réduction des émissions de CO ₂ ne sont pas respectés, d'où des règlements plus stricts dans le domaine du bâtiment.	Moyenne	Directe	À longue échéance
Phénomènes météorologiques extrêmes	Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes accentués par le réchauffement de la Terre (p. ex. tempêtes, inondations, températures extrêmes).	Endommagements de l'infrastructure suite à ces phénomènes. Exigences accrues en ventilation, chauffage et climatisation.	Élevée	Directe	À moyenne échéance
Aspects sociaux					
Besoins de la clientèle	Hausse de la demande de produits et services sains et durables.	Exigences accrues dans le choix des matériaux de construction pour une meilleure protection de la santé. Attentes accrues des clients à l'égard des bâtiments et de leurs services.	Élevée	Indirecte	À courte échéance
Évolutions socioculturelles	Évolution des besoins en matière de logement et d'environnement de travail.	Exigences accrues en matière de flexibilité d'utilisation des bâtiments. Vacances en raison de à l'évolution des besoins.	Élevée	Directe	À courte échéance

3.2. Performance économique

GRI 201-1

Depuis sa fondation en mars 2020, Ina Invest travaille activement sur son positionnement, sa marque et son ancrage sur le marché suisse. Quelques mois à peine après sa fondation, Ina Invest faisait état d'un bénéfice. L'entreprise repose donc sur une base financière solide.

Le tableau ci-après donne un aperçu de la création de valeur qu'Ina Invest a réalisée en 2020 et partagée avec ses parties prenantes conformément aux consignes de la GRI. L'entreprise applique le concept de la gestion liée à la valeur. Ina Invest s'oriente à la fois sur le profit et la valeur de l'entreprise.



Compte de résultats consolidé

Pour la période du 1^{er} avril au 31 décembre
kCHF

	Commentaire	2020
Produits issus de la location d'immeubles	2.6	791
Produits issus de la vente de développements immobiliers	2.1	1'399
Produits d'exploitation		2'190
Bénéfice issu de la réévaluation d'immeubles de placement	2.2	13'198
Perte issue de la réévaluation d'immeubles de placement	2.2	(3'565)
Résultat issu de la réévaluation d'immeubles de placement		9'633
Charges directes pour la location d'immeubles	2.6	(69)
Charges directes issues de la vente de développements immobiliers	2.1	(1'219)
Autres charges d'exploitation directes		(808)
Charges d'exploitation directes		(2'096)
Charges de personnel	4.2	(789)
Autres charges opérationnelles	2.8	(3'604)
Charges d'exploitation		(6'489)
Résultat d'exploitation (EBIT)		5'334
Charges financières		(736)
Bénéfice d'exploitation avant impôts sur le résultat		4'598
Impôts sur le résultat	4.1	(740)
Bénéfice		3'858
- Part des actionnaires d'Ina Invest Holding SA		1'394
- Part des minoritaires		2'464
Bénéfice par action (EPS) (en CHF)	3.5	0.19
Bénéfice dilué par action (en CHF)	3.5	0.19



3.3. Coûts du cycle de vie

Nous procédons à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de nos projets au stade de la planification et du développement et en intégrons les conclusions sur les coûts d'entretien et de rénovation à nos décisions d'investissement.

Notre objectif :

Nous procédons à une analyse des coûts du cycle de vie pour chacun de nos projets au stade de la planification et du développement et en intégrons les conclusions sur les coûts d'entretien et de rénovation à nos décisions d'investissement.

Ina Invest souhaite construire pour l'avenir et adopte une perspective d'investissement sur le long terme. Prendre uniquement en compte les coûts de construction serait une erreur. Dès la phase de planification et de développement, le projet est soumis à une analyse du cycle de vie. Plusieurs scénarios sont simulés sur la base de plusieurs hypothèses : taux d'intérêt pratiqués sur le marché des capitaux, renchérissement, prix de l'énergie et durée de vie des composants. Des prévisions d'évolutions sociales, économiques et environnementales importantes peuvent y être intégrées afin de garder des bâtiments qui soient parés pour les défis à venir.

L'optimisation des coûts de l'ensemble du cycle de vie est au cœur de la décision d'investissement, nonobstant le respect strict de nos exigences élevées en matière de qualité et de durabilité.

3.4. Innovations durables

L'amélioration continue par les «Ina-vations» – tel est notre crédo. De l'utilisation de nouveaux matériaux de construction durables à la mise en œuvre de procédés de construction séparables, en passant par le développement de nouveaux modèles contractuels, nous souhaitons promouvoir l'innovation au sein de notre portefeuille et dans l'ensemble de l'industrie de la construction. Dans une phase précoce de développement, nous créons le «mindset» et dégageons le temps nécessaire à l'examen de nouvelles solutions innovantes. À cet effet, nous nous associons à des universités et à des ingénieurs externes.

Notre objectif :

Nous saisissons tous les matériaux dans un modèle BIM et préservons ainsi la valeur matérielle de nos immeubles.

Nous considérons la numérisation comme un moteur d'innovation important dans l'industrie de la construction. Le «Building Information Modeling» (BIM) nous permet de regrouper virtuellement l'ensemble de la planification, de l'exécution et de la gestion d'un ouvrage. L'intégration d'indicateurs de performance environnementale et des matériaux permet également d'assurer une grande transparence sur la substance construite et l'énergie grise des composants. De nouvelles solutions numériques sont mises en place pour le suivi durant l'exploitation. Les données de consommation pour l'énergie, l'eau et les déchets doivent être collectées automatiquement durant l'exploitation pour identifier des potentiels d'optimisation.



4. Environnement

GRI 102-11

Nous croyons au principe de précaution dans le domaine de la protection de l'environnement. Les atteintes potentielles à l'environnement et à la santé humaine et les dommages susceptibles d'en résulter doivent être évités ou largement diminués par des mesures proactives, avant qu'ils ne se produisent.



Environnement

Nos principes pour la protection de l'environnement

- Dans le cadre des processus que nous pouvons piloter/influencer et en tenant compte de la rentabilité, nous avons fait de l'utilisation des produits durables et de la mise en œuvre durable la philosophie de base de notre action.
- Nous suivons systématiquement une approche durable et nous engageons activement en faveur de normes de construction d'avenir.
- Nous intégrons la chaîne d'approvisionnement en amont et en aval au développement de produits et services durables.
- Nous mettons en œuvre tout ce qui est nécessaire afin de préserver et protéger l'environnement. La réduction des émissions polluantes et de la consommation de ressources ainsi que l'augmentation de l'efficacité énergétique sont au premier plan.
- Nous assurons un suivi systématique de notre performance environnementale à travers un monitoring sur mesure, fixons des objectifs ambitieux et attachons une grande importance aux mesures d'efficacité.
- Nous souhaitons maîtriser toutes nos activités et tous nos processus de façon à éviter toute atteinte inutile à l'environnement dans la chaîne d'approvisionnement, la réalisation et le développement de produit et ce, jusqu'à la fin de la durée d'utilisation de nos produits.

4.1. Énergie et CO₂

GRI 302, 305

Le parc immobilier suisse est responsable d'environ 45% de la consommation énergétique et 30% des émissions de CO₂ en Suisse. Les décisions prises aujourd'hui sur comment, où et ce que nous construisons auront des répercussions à long terme du fait de la longue durée de vie d'un bâtiment. Notre responsabilité est d'autant plus grande.

Notre objectif est de garantir une consommation énergétique relativement basse de nos immeubles grâce à des systèmes à haute efficacité énergétique, à une bonne isolation de l'enveloppe des bâtiments, à une construction compacte et à la production et utilisation d'énergies renouvelables (p. ex. courant vert) et de continuer à faire baisser cette consommation

Nos objectifs :

Nous réduisons nos émissions de CO₂ d'exploitation ajustées du chiffre d'affaires d'au moins 3% par an, ce qui est compatible avec les objectifs du GIEC.

Nous misons sur les énergies renouvelables et sur une construction compacte et ambitionnons, pour les constructions neuves, des bâtiments à énergie nette nulle ou positive.

dans le choix des projets, nous misons exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations bien desservies par les transports publics (catégorie A et B). Les utilisateurs doivent pouvoir miser entièrement sur la mobilité douce et les transports publics.



au fil des ans grâce à des optimisations. Nous souhaitons réduire nos émissions de CO₂ d'exploitation corrigées des variations de chiffre d'affaires d'au moins 3% par an.

Consommation énergétique et émissions de CO₂ de notre portefeuille

Dès que notre portefeuille de développement passera en phase d'exploitation, nous rapporterons nos consommations énergétiques annuelles par source d'énergie ainsi que les émissions de CO₂ correspondantes (champs d'application 1 et 2) dans notre rapport de développement durable. Ces chiffres seront présentés suivant les consignes de la GRI en valeurs absolues et en valeurs ajustées du chiffre d'affaires et des surfaces (intensité énergétique).

Consommation énergétique de notre immeuble de bureaux et de notre flotte

La consommation énergétique relevant de notre activité commerciale directe est facile à calculer du fait du faible nombre de travailleurs et de la nature de notre activité. Elle est quasiment insignifiante par rapport aux émissions de notre portefeuille. Malgré tout, nous recueillons ces valeurs clés afin de nous améliorer également dans ce domaine.

Consommation énergétique sur le lieu de travail en 2020	Unité	Consommations totales de l'immeuble	Travailleurs sur site	Part d'Ina Invest
Consommation électrique	kWh	501 896	200	2509
Chaleur à distance	kWh	15 433	200	77
Gaz	kWh	293 975	200	1470
Total	kWh	811 304	200	4057

Déplacements professionnels en 2020	Unité	Valeur
Distance parcourue	km	10 000
Consommation de diesel	l/100 km	4,1
Consommation totale de diesel	l	410
Émissions de CO ₂ par kilomètre	g/km	109
Émissions totales de CO₂	kg équivalent CO₂	1090



4.2. Matériaux et énergie grise

GRI 301

Le terme «énergie grise» fait référence à la quantité d'énergie mobilisée pour fabriquer un produit, qu'il s'agisse d'un matériau de construction, d'un composant ou d'un bâtiment entier. En font partie toutes les étapes d'élimination de la matière première, de fabrication et de traitement ainsi que le transport nécessaire et les outils.

L'énergie grise joue un rôle clé dans les considérations sur la durabilité. Pour les bâtiments neufs, ses valeurs dépassent parfois celles de l'énergie d'exploitation durant toute la phase de vie. Par une conception et une mise en œuvre ciblées du bâtiment, on peut réduire de 30% l'énergie grise injectée dans un bâtiment. Ce qui, dans de nombreux cas, fait aussi baisser les coûts de construction.

Notre objectif :

Nous misons sur des cubages, des constructions et des matériaux de construction qui génèrent une faible part d'énergie grise et de polluants. Nous avons pour objectif de faire mieux que la valeur limite pour le domaine construction définie par la voie SIA vers l'efficacité énergétique. Nous avons chiffré cet objectif à 10% au niveau du projet.

Dans l'acquisition, la planification et le développement, nous misons entièrement sur la séparabilité des matériaux, la flexibilité d'utilisation et la durée de vie.

Ina Invest veille tout particulièrement à utiliser les leviers disponibles. Ceci commence dès la planification stratégique, un bâtiment compact disposant d'une enveloppe extérieure de faible surface obtenant généralement de meilleurs résultats en termes de matières consommées. La taille des fondations, des blindages de fouilles et des constructions en sous-sol a aussi une influence. Le choix de la méthode de construction (construction massive ou légère), l'agencement du système porteur ou l'étendue et le type de technique du bâtiment influencent eux aussi l'énergie grise.

Nous nous fixons donc comme objectif d'utiliser pour chaque projet des cubages, des constructions et des matériaux de construction qui génèrent une faible part d'énergie grise. Nous avons pour objectif de faire mieux que la valeur limite pour le domaine construction définie par la voie SIA vers l'efficacité énergétique. Nous avons chiffré cet objectif à au moins 10% au niveau du projet. Nous attendons de nos partenaires d'exécution qu'ils donnent la priorité aux critères achat régional (trajets de livraison courts), part recyclable et matériaux renouvelables dans le choix des matériaux et puissent le justifier.

Nous publierons des valeurs concrètes sur la part d'énergie grise de nos projets une fois les premiers projets réalisés.

4.3. Polluants

GRI 301

Pour pouvoir offrir aux utilisateurs de nos bâtiments un environnement privé et professionnel sain et respectueux de l'environnement, nous attachons une grande importance au choix des matériaux et produits de construction. Nous n'employons ainsi que des produits à faible teneur en VOC et formaldéhydes.



Pour que ce principe alimente aussi le développement et la réalisation, le document «Vorgaben an das Gebäudekonzept und Materialisierung» (Concept de bâtiment et matérialisation ciblés, voir sur le site web d'[Ina Invest](#)) est une base contractuelle des mandats de sous-traitance. Nos partenaires doivent garantir la mise en œuvre de mécanismes de contrôle lors de la commande et sur le chantier. Des mesures de la qualité de l'air effectuées lors de la réception du bâtiment permettront de vérifier la bonne exécution des travaux.

4.4. Eau

GRI 303, 306

La Suisse ne manque pas d'eau potable. Il est néanmoins important de ménager cette ressource sur le long terme, y compris pour réduire la consommation énergétique nécessaire au traitement des eaux usées. De par la loi, tout bâtiment en Suisse doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau. Ceci empêche dans une large mesure la pollution des sols et des eaux souterraines par les eaux usées.

Consommation d'eau de notre portefeuille

Pour réduire la consommation d'eau des utilisateurs, nous misons autant que possible sur deux leviers : l'utilisation d'eau de pluie pour alimenter les chasses d'eau et l'optimisation du débit des distributeurs d'eau grâce à des installations sanitaires efficaces et innovantes.

Tous les projets de l'exercice sous revue se trouvant encore en phase de développement ou de réalisation, nous ne publierons les données de consommation effectives des différents immeubles qu'à partir de l'année prochaine dans notre rapport de développement durable.

4.5. Déchets

GRI 306

Avec 716 kg de déchets par personne, la production de déchets municipaux de la Suisse est l'une des plus élevées au monde. Dans le même temps, la Suisse affiche de très bons scores en comparaison européenne dans le domaine de la valorisation matière, puisqu'elle recycle un peu plus de 50% des déchets municipaux. Les 50% restants sont valorisés thermiquement dans des usines d'incinération des ordures ménagères.

Pour réduire le volume des déchets et augmenter le taux de recyclage dans nos immeubles, Ina Invest mettra à disposition un système de tri des déchets pour les ordures, le PET, le carton et les déchets verts. La collecte séparée du plastique sera mise en place si le site le permet. Les quantités de déchets seront mesurées et publiées dans ce rapport au moment de la mise en service du premier immeuble.

La moitié environ des déchets produits dans toute l'Europe est imputable à l'industrie de la construction. Ina Invest dispose ici d'un levier indirect supplémentaire. Nous exigeons de nos partenaires intervenant dans la phase de réalisation la mise en place d'un système de bennes multiples pour trier les déchets de chantier par type, dans le but d'atteindre des taux de recyclage d'au moins 85%.



4.6. Protection de l'environnement dans la réalisation

GRI 307

Ina Invest entend par protection de l'environnement la préservation et la protection de notre base d'existence naturelle. L'utilisation mesurée et efficace des ressources naturelles est au premier plan pour limiter et réduire les impacts sur l'environnement.

Notre objectif :

Nous exigeons de nos partenaires le développement et la mise en place d'un concept environnemental afin de réduire au minimum les émissions au sein de la chaîne d'approvisionnement et sur les chantiers.

La majeure partie des émissions polluantes sous forme de pollution de l'air, de l'eau et des sols, de bruit, de vibrations et de déchets est normalement produite durant la phase de réalisation et de déconstruction. Il s'agit donc d'identifier les répercussions possibles sur l'environnement avant même le début des travaux et de les intégrer dans un concept environnemental avec les mesures de planification et de réalisation correspondantes. Une fois les travaux commencés, il faut intégrer ledit concept aux différents processus, mettre les mesures en œuvre de façon correcte et ciblée, vérifier leur efficacité et documenter le tout dans un rapport sur l'environnement. L'identification des répercussions sur l'environnement spécifiques au projet est de la responsabilité de l'entreprise partenaire mandatée et des chefs de projet en charge du projet. Nous demandons les concepts et les rapports sur l'environnement à l'entreprise partenaire respective avant le début des travaux, pendant et après. Les incidents environnementaux sont rapportés.

4.7. Biodiversité

GRI 304

La biodiversité, avec ses divers habitats, espèces et gènes, est peut-être le bien naturel le plus précieux. C'est le pilier essentiel au fonctionnement des écosystèmes et au maintien des chaînes alimentaires. Dans une Suisse de 10 millions d'habitants, la protection de la biodiversité et la préservation des habitats naturels revêtent une importance déterminante.

Notre stratégie d'implantation mise donc exclusivement sur des régions urbaines et une sélection d'agglomérations. Aucun de nos projets actuels ne jouxte une aire protégée ni ne menace des espèces protégées. Ce critère sera aussi vérifié et pris en compte lors de l'acquisition de futurs projets. Nous misons également sur une construction compacte et sur la densification. Pour les travaux de restauration et d'aménagement extérieur, nous misons sur les espèces végétales locales et sur la diversité et créons ainsi de nouveaux habitats pour différentes espèces animales. Nous faisons part de cette exigence à nos partenaires.



5. Homme et société

Ina Invest place l'être humain au cœur de tous ses projets, de la phase de conception à celle de l'achèvement. Nous voulons prendre en compte les besoins socioculturels actuels et futurs à chaque phase de projet.



5.1. Conformité et intégrité

GRI 206, 406

Dans son [Code of Conduct](#) (en anglais), Ina Invest a défini ses valeurs de base d'entreprise responsable et se veut respectueuse de l'environnement, transparente, excellente, partenariale et visionnaire. Ce code régit les règles de conduite sur le lieu de travail ainsi que l'attitude à l'égard des partenaires commerciaux, des autorités et de l'environnement. Le Code of Conduct fait partie intégrante des contrats de travail et des contrats de prestation externes. Il est toujours présenté pour signature et engage autant les travailleurs que les partenaires externes.

Une directive supplémentaire sur l'intégrité explicite les principes du Code of Conduct au sujet de la corruption et du trafic d'influence. Elle inclut des obligations professionnelles qui visent à prévenir et à lutter activement contre les pratiques de corruption et les tentatives de trafic d'influence. Ina Invest attend de ses travailleurs et partenaires externes qu'ils respectent les lois et les directives à la lettre.

Les cas de non-conformité sont traités par un Compliance Officer en étroite collaboration avec le CEO et le Conseil d'administration d'Ina Invest. Aucun cas de non-conformité ne s'est produit chez Ina Invest depuis sa fondation. Pour plus d'informations sur le thème de la conformité, de l'intégrité et de l'éthique, vous pouvez consulter le [rapport sur la Corporate Governance](#) (en anglais).

5.2. Santé et sécurité au travail

GRI 403

En matière de sécurité au travail, Ina Invest présuppose six principes Health & Safety relatifs à la santé et à la sécurité au travail chez ses entreprises partenaires externes, notamment pour les phases de réalisation et d'exploitation. Elle présuppose également la formation active et la sensibilisation à ces principes sur les chantiers par les entreprises partenaires ainsi que le reporting rapide et l'analyse des causes d'accidents. Un concept de sécurité avec des déroulements, des mesures et des responsabilités bien définis doit accompagner chaque projet et pouvoir être présenté sur demande. En matière de physiologie, d'hygiène et d'ergonomie au travail, nous exigeons le strict respect de la législation nationale sur le travail et des assurances correspondantes. Les structures et les déroulements de travail doivent être agencés de façon à ne pas mettre en danger la santé des travailleurs et à ne pas les surmener.

Principes Health & Safety

1. Je fais attention à moi et à mes collègues. En cas de doute, je dis STOP !
2. Je ne commence à travailler qu'après avoir évalué et éliminé tous les risques.
3. Je porte toujours les équipements de protection individuelle (EPI) prescrits.
4. Concernant la consommation d'alcool et de drogue, j'applique strictement la tolérance zéro.
5. Je prends l'épuisement et le stress au sérieux.



6. Je signale immédiatement tous les incidents et en informe mes collègues.

5.3. Sécurité, bien-être et confort

GRI 416

Nous souhaitons offrir aux utilisateurs de nos immeubles un très haut niveau de confort et de bien-être. Nous pensons par exemple au choix minutieux de matériaux de construction écologiques afin d'éviter les substances cancérigènes (voir chapitre [Polluants](#)), ainsi qu'à l'optimisation d'un projet par rapport à l'éclairage naturel, à la qualité de l'air et au confort thermique.

Notre objectif :

Nous visons un grand confort d'utilisation pour chacun de nos projets en misant sur des standards élevés dans les domaines de l'éclairage naturel, de la qualité de l'air et du confort thermique.

L'aspect du bien-être inclut également l'aspect de la sécurité. Nous attachons une grande importance au fait que nos biens immobiliers soient développés, réalisés et exploités dans le respect des normes de sécurité les plus strictes. Nous suivons bien entendu les règles en vigueur sur la sécurité incendie, les installations, la sécurité dans les escaliers, les ascenseurs et le cambriolage.

5.4. Mixité socioculturelle et démographique

GRI 413

Nous essayons de contribuer à la communauté locale par chacun de nos projets. Nous mettons l'accent sur une haute mixité socioculturelle et démographique, absolument déterminante pour l'intégration des minorités, mais aussi pour la diversification de nos risques d'investissement.

Nos objectifs :

Nous souhaitons contribuer à la mixité socioculturelle et démographique par nos projets et tenons compte des objectifs et stratégies correspondantes des communes locales dans le cadre de processus participatifs.

Nous sensibilisons les utilisateurs de nos bâtiments aux thèmes de la durabilité et encourageons le dialogue.

Les grands projets qui définissent le lieu de vie et de travail de nombreuses personnes peuvent influencer la vie locale sociale et culturelle ainsi que les évolutions démographiques. Dans la définition du concept d'utilisation, nous prenons garde aux données locales et tenons compte des objectifs et stratégies des communes et des institutions locales. Grâce à un mode de construction flexible, nous pouvons adapter nos bâtiments et leurs formes d'utilisation aux évolutions locales, même une fois terminés.



6. Index du contenu GRI

GRI 102-46, 102-53, 102-54, 102-55

Le Directoire d'Ina Invest (Group) SA est responsable du reporting sur le développement durable. Les informations publiées dans ce rapport concernent l'ensemble de l'entreprise.

Le présent rapport a été rédigé en conformité avec les normes GRI - option «Essentielle» et tient compte des «GRI Construction and Real Estate Sector Disclosures». Les contenus ont été compilés avec soin, en intégrant les principes de contenu (exhaustivité, matérialité, implication, contexte) et de qualité (précision, équilibre, transparence, comparabilité, fiabilité, actualité) du reporting de la GRI. Les contenus ont été vérifiés par le Directoire d'Ina Invest et par le département Développement durable d'Implenia, mais n'ont pas été examinés par des personnes externes.

Vous pouvez adresser vos questions et remarques sur ce rapport à la personne suivante :

Nicolas Fries, chef de projet Développement durable, Implenia Suisse SA

nicolas.fries@implenia.com

D +41 58 474 16 06



Index du contenu GRI



Pour le service des divulgations de matérialité, les services GRI ont vérifié que l'index du contenu GRI est clairement présenté et que les références pour les divulgations 102-40 à 102-49 s'alignent sur les sections appropriées du corps du rapport.

Norme GRI Disclosure		Référence
GRI 101 PRINCIPES GENERAUX 2016		
Les principes de reporting ont été appliqués pour définir le contenu et la qualité du rapport		
GRI 102 ELEMENTS GENERAUX D'INFORMATION 2016		
1. Profil de l'organisation		
102-1	Nom de l'organisation	Ina Invest Group SA
102-2	Activités, marques, produits et services	Portefeuille et actifs immobiliers (lien , en anglais)
102-3	Lieu géographique du siège	Zurich, Suisse
102-4	Lieu géographique des sites d'activité	Portefeuille et actifs immobiliers (lien , en anglais)
102-5	Capital et forme juridique	Rapport de gestion, structure du Groupe et actionnariat (lien , en anglais)
102-6	Marchés desservis	Suisse
102-7	Taille de l'organisation	Rapport de gestion, produit (lien , en anglais), travailleurs (lien , en anglais)
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	Rapport sur la Corporate Governance, Conseil d'administration (lien , en anglais), travailleurs (lien , en anglais)
102-9	Chaîne d'approvisionnement	Chaîne d'approvisionnement durable (lien)
102-10	Modifications significatives de l'organisation et de sa chaîne d'approvisionnement	Aucune
102-11	Principe de précaution ou approche préventive	Environnement (lien)
102-12	Initiatives externes	Principes (lien)
102-13	Adhésion à des associations	Principes (lien)



2. Stratégie

102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	Rapport sur la Corporate Governance (lien , en anglais)
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	Gestion des risques (lien)

3. Éthique et intégrité

102-16	Valeurs, principes, normes et règles de conduite	Mission, vision, valeurs (lien)
102-17	Mécanismes de conseil et de gestion des préoccupations concernant les questions éthiques	Aucune information

4. Gouvernance

102-18	Structure de gouvernance	Rapport sur la Corporate Governance, Conseil d'administration (lien , en anglais), Directoire (lien , en anglais)
102-19	Délégation de l'autorité	Aucune information
102-20	Responsabilité de la direction en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux	Organisation en matière de durabilité (lien)
102-21	Consultation des parties prenantes au sujet des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	Parties prenantes (lien), Enjeux pertinents (lien)
102-22	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé et de ses comités	Rapport sur la Corporate Governance (lien , en anglais)
102-23	Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	Rapport sur la Corporate Governance, Conseil d'administration (lien , en anglais)
102-24	Nomination et sélection des membres de l'organe de gouvernance le plus élevé	Rapport sur la Corporate Governance, Conseil d'administration, élection et mandat (lien , en anglais)
102-25	Conflits d'intérêts	Aucune information
102-26	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la définition de l'objet social, des valeurs et de la stratégie	Aucune information
102-27	Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	Aucune information
102-28	Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	Aucune information
102-29	Identification et gestion des impacts économiques, environnementaux et sociaux	Gestion des risques (lien), Enjeux pertinents (lien)
102-30	Efficacité des procédures de gestion des risques	Aucune information
102-31	Examen des enjeux économiques, environnementaux et sociaux	Gestion des risques (lien)
102-32	Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de développement durable	Enjeux pertinents (lien)
102-33	Communication des préoccupations majeures	Aucune information



102-34	Nature et nombre total de préoccupations majeures	Pas de préoccupations majeures
102-35	Politique de rémunération	Rapport de rémunération (lien , en anglais)
102-36	Procédure de détermination de la rémunération	Rapport de rémunération (lien , en anglais)
102-37	Implication des parties prenantes dans la rémunération	Aucune information
102-38	Ratio de rémunération totale annuelle	Rémunération en 2020 (lien , en anglais), comme Ina Invest n'a pas d'autre travailleur que son CEO, la médiane de la rémunération de l'entreprise correspond au salaire du CEO.
102-39	Pourcentage d'augmentation du ratio de rémunération totale annuelle	Aucune information

5. Implication des parties prenantes

102-40	Liste des groupes de parties prenantes	Parties prenantes (lien)
102-41	Accords de négociation collective	Parties prenantes (lien)
102-42	Identification et sélection des parties prenantes	Parties prenantes (lien)
102-43	Approche de l'implication des parties prenantes	Parties prenantes (lien)
102-44	Enjeux et préoccupations majeurs soulevés	Parties prenantes (lien)

6. Pratique de reporting

102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	Annexe aux comptes annuels consolidés (lien , en anglais) Rapport financier (lien , en anglais)
102-46	Définition du contenu du rapport et des périmètres de l'enjeu	Enjeux pertinents (lien) Gestion des risques (lien)
102-47	Liste des enjeux pertinents	Enjeux pertinents (lien)
102-48	Réaffirmation des informations	Aucune réaffirmation car premier rapport
102-49	Modifications relatives au reporting	Aucune modification car premier rapport
102-50	Période de reporting	De mai à décembre 2020
102-51	Date du rapport le plus récent	Le présent rapport est le premier rapport de développement durable d'Ina Invest.
102-52	Cycle de reporting	Annuel
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	Index du contenu GRI, contact (lien)
102-54	Déclarations de reporting en conformité avec les normes GRI	Index du contenu GRI (lien)
102-55	Index du contenu GRI	Index du contenu GRI (lien)
102-56	Vérification externe	Pas de vérification externe



Normes spécifiques à un enjeu

Norme GRI	Description	Référence
ÉCONOMIE		
GRI 201 : performance économique 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Performance économique (lien) Structure du capital (lien , en anglais)
201-1	Valeur économique directe générale et distribuée	Performance économique (lien)
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités dus au changement climatique	Gestion des risques (lien)
201-3	Obligations liées au régime à prestations déterminées et autres régimes de retraite	Aucune indication
201-4	Aide financière publique	Aucune aide reçue durant l'exercice sous revue
GRI 205 : lutte contre la corruption 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Conformité et intégrité (lien)
205-1	Activités évaluées en termes de risque lié à la corruption	Tous les sites d'activité ont été pris en compte (100%)
205-2	Communication et formation relatives aux politiques et procédures de lutte contre la corruption	100% des organes de gouvernance, de gestion ont été informés et formés
205-3	Cas avérés de corruption et mesures prises	Aucune
GRI 206 : comportement anticoncurrentiel 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Rapport sur la Corporate Governance (lien , en anglais) Conformité et intégrité (lien)
206-1	Actions en justice contre le comportement anticoncurrentiel et les pratiques antitrust	Impliqué dans aucune action en justice
ÉCOLOGIE		
GRI 301 : matières 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Matériaux et énergie grise (lien) Polluants (lien)
301-1	Matières utilisées par poids ou par volume	Le portefeuille étant en développement durant l'exercice sous revue, il n'y a pas d'information sur les matières utilisées.
301-2	Matières recyclées utilisées	Données non disponibles



301-3	Produits et matériaux d'emballage valorisés	Données non disponibles
GRI 302 : énergie 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Énergie et CO ₂ (lien)
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	Énergie et CO ₂ (lien)
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	Ne sera probablement pas calculée
302-3	Intensité énergétique	Énergie et CO ₂ (lien)
302-4	Réduction de la consommation énergétique	Énergie et CO ₂ (lien)
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et des services	Énergie et CO ₂ (lien)
GRI 303 : eau et effluents 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Eau (lien)
303-1	Prélèvement d'eau par source	Aucune eau n'a été consommée durant l'exercice sous revue, car portefeuille de développement uniquement.
303-2	Sources d'eau fortement affectées par le prélèvement d'eau	Aucune. Le prélèvement d'eau en Suisse passe par les compagnies des eaux publiques.
303-3	Recyclage et réutilisation de l'eau	Les eaux usées de tous les immeubles transiteront par le réseau public d'eaux usées.
GRI 304 : biodiversité 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Biodiversité (lien)
304-1	Sites d'activité détenus, loués ou gérés, situés dans ou bordant des aires protégées et des zones riches en biodiversité	Aucun
304-2	Impacts significatifs des activités, produits et services sur la biodiversité	Aucun
304-3	Habitats protégés ou restaurés	Aucun
304-4	Espèces sur la liste rouge de l'UICN et sur la liste de conservation nationale dont les habitats sont situés dans des zones affectées par les opérations	Aucune
GRI 305: émissions 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Énergie et CO ₂ (lien)



305-1	Émissions directes de GES (champ d'application 1)	Énergie et CO ₂ (lien)
305-2	Émissions indirectes de GES (champ d'application 2)	Énergie et CO ₂ (lien)
305-3	Autres émissions indirectes de GES (champ d'application 3)	Ne seront probablement pas calculées
305-4	Intensité des émissions de GES	Énergie et CO ₂ (lien)
305-5	Réduction des émissions de GES	Le portefeuille immobilier est encore en développement et réalisation.
305-6	Émissions de substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO)	Pas de site de production propre
305-7	Émissions d'oxydes d'azote (NOx), d'oxydes de soufre (SOx) et autres émissions atmosphériques significatives	Pas de site de production propre

GRI 306 : effluents et déchets 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Eau (lien) Déchets (lien)
306-1	Écoulement d'eau par qualité et destination	N'est pas encore calculé car portefeuille de développement uniquement
306-2	Déchets par type et méthode d'élimination	N'est pas encore calculé car portefeuille de développement uniquement
306-3	Déversements significatifs	Aucun
306-4	Transport de déchets dangereux	Aucun
306-5	Masses d'eau affectées par les déversements et/ou ruissellements	Aucune

GRI 307 : conformité environnementale 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Protection de l'environnement dans la réalisation (lien)
307-1	Non-conformité à la législation et à la réglementation environnementales	Aucune loi ni ordonnance sur l'environnement n'a été enfreinte durant l'exercice sous revue.

SOCIÉTÉ

GRI 401 : emploi 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Ina Invest n'a qu'un seul collaborateur, son CEO.
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	Le taux de fluctuation est de 0.
401-2	Avantages accordés aux salariés à temps plein et non aux employés temporaires ou à temps partiel	Aucun



401-3	Congé parental	Comme prévu par la législation, le congé parental est de 14 semaines pour les femmes et de deux semaines pour les hommes.
-------	----------------	---

GRI 403 : santé et sécurité au travail 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Santé et sécurité au travail (lien)
403-1	Représentation des travailleurs dans des comités de santé et sécurité officiels impliquant à la fois les travailleurs et la direction	Aucune
403-2	Types d'accidents du travail et taux d'accidents du travail, de maladies professionnelles, de journées perdues, d'absentéisme et nombre de décès liés au travail	Aucun accident du travail ni maladie professionnelle durant l'exercice sous revue. Le taux est de 0.
403-3	Travailleurs chez lesquels le taux d'incidence et le risque de maladies professionnelles sont élevés	Aucun
403-4	Questions de santé et de sécurité faisant l'objet d'accords formalisés avec les syndicats	Aucune

GRI 404 : formation et éducation 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Aucun élément d'information
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an par employé	Aucun élément d'information du fait de l'effectif
404-2	Programmes de mise à niveau des compétences des employés et programmes d'aide à la transition	Aucun élément d'information du fait de l'effectif
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance et d'évolution de carrière	Un entretien annuel entre le Conseil d'administration et le Directoire une fois par an (100%).

GRI 405 : diversité et égalité des chances 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Aucun élément d'information du fait de l'effectif
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	Marc Pointet est l'unique collaborateur d'Ina Invest.
405-2	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes et des hommes	Les règles de rémunération sont égalitaires.

GRI 406 : lutte contre la discrimination 2016

GRI 103	Approche managériale 2016	Conformité et intégrité (lien)
---------	---------------------------	--



103-1, 103-2, 103-3		
406-1	Cas de discrimination et mesures correctives prises	Aucun cas durant l'exercice sous revue

GRI 407 : liberté syndicale et négociation collective 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Code of Conduct (lien , en anglais)
407-1	Opérations et fournisseurs pour lesquels le droit de liberté syndicale et de négociation collective est ou peut être en péril	Aucun

GRI 408 : travail des enfants 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Code of Conduct (lien , en anglais)
408-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif lié au travail des enfants	Aucun, tous les immeubles sont en Suisse.

GRI 409 : travail forcé ou obligatoire 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Code of Conduct (lien , en anglais)
409-1	Opérations et fournisseurs présentant un risque significatif de travail forcé ou obligatoire	Aucun, tous les immeubles sont en Suisse.

GRI 413 : communautés locales 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Mixité socioculturelle et démographique (lien)
413-1	Activités impliquant la communauté locale, évaluation des impacts et programmes de développement	Mixité socioculturelle et démographique (lien)
413-2	Activités générant des impacts négatifs substantiels, réels ou potentiels sur les communautés locales	Actuellement aucun projet présentant des impacts négatifs substantiels

GRI 415 : politiques publiques 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Entreprise cotée en bourse, Ina Invest rapporte conformément à la législation et aux directives internes de Corporate Governance.
415-1	Contributions politiques	Aucune contribution politique durant l'exercice sous revue.

GRI 416 : santé et sécurité des consommateurs 2016

GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Santé et sécurité au travail (lien)
--------------------------------	---------------------------	---



416-1	Évaluation des impacts des catégories de produits et de services sur la santé et la sécurité	Santé et sécurité au travail (lien)
416-2	Cas de non-conformité concernant les impacts des produits et des services sur la sécurité et la santé	Aucun
GRI 419 : conformité socio-économique 2016		
GRI 103 103-1, 103-2, 103-3	Approche managériale 2016	Rapport de conformité (lien)
419-1	Non-conformité à la législation et aux réglementations sociales et économiques	Aucune