

2024 RAPPORT ESG
LA DURABILITÉ AU SEIN DE PROCIMMO SA

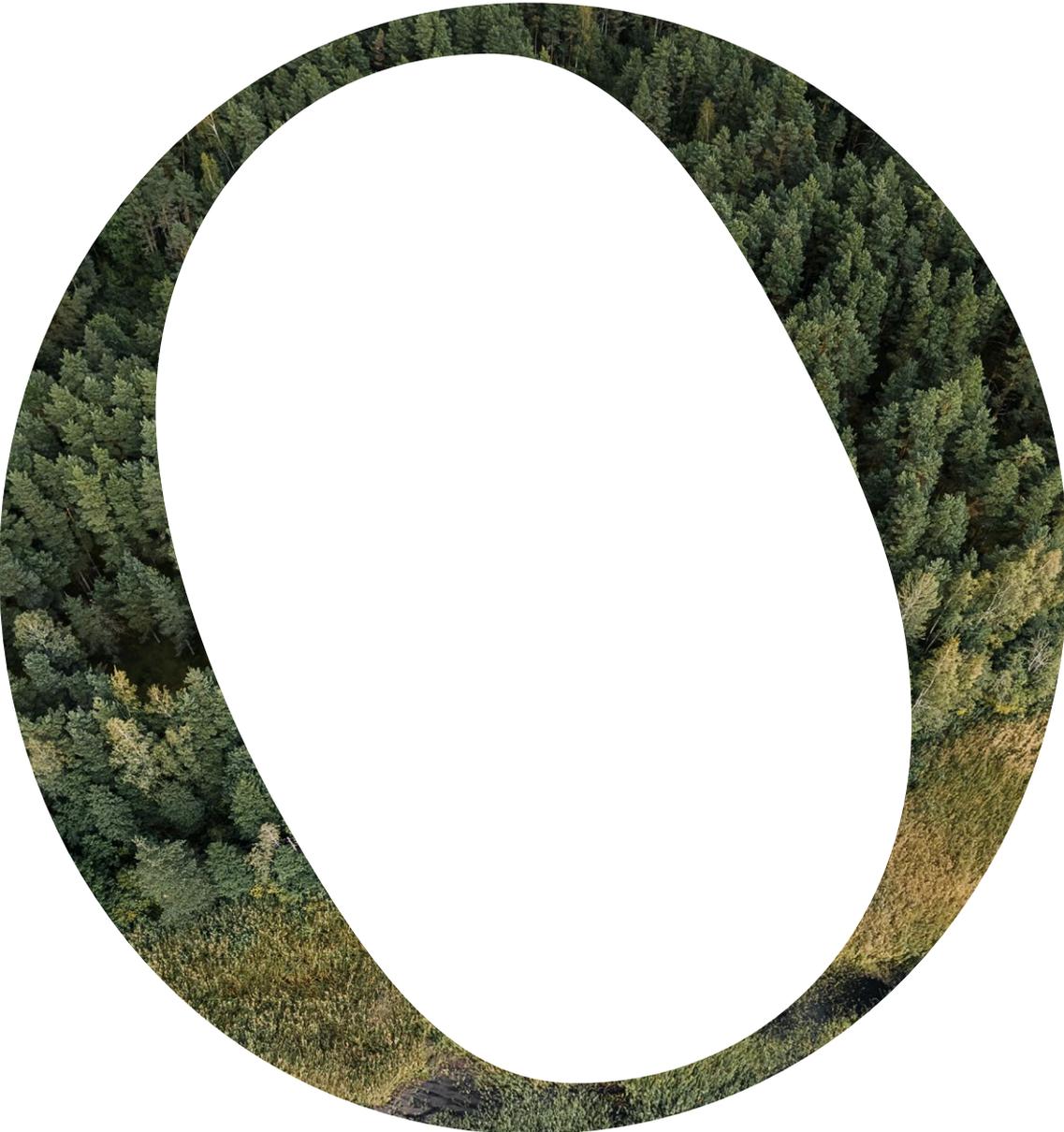


Table des matières

- 3** Avant-propos du CEO
- 4** Portrait de Procimmo SA
- 7** La stratégie ESG de l'entreprise
- 19** Social
- 25** Environnement
 - 27 Projets de durabilité dans les fonds
 - 36 Bilan environnemental des immeubles gérés par Procimmo
- 43** Gouvernance

Avant-propos du CEO



Chères lectrices, chers lecteurs,

C'est avec enthousiasme que nous publions notre rapport ESG 2024, qui reflète nos ambitions et les progrès accomplis dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance.

Chez Procimmo, nous savons que la durabilité ne se limite pas à de simples engagements : elle repose sur des actions concrètes et des résultats mesurables. En 2024, nous avons poursuivi nos efforts pour réduire l'empreinte carbone et améliorer l'efficacité énergétique de nos portefeuilles immobiliers. Conscients de l'importance de présenter des résultats tangibles, notamment en matière de réduction des émissions de CO₂, nous travaillons activement à leur modélisation et nous engageons à publier les courbes d'abaissement pour chacun de nos fonds en 2025.

Dans les domaines du social et de la gouvernance, nous avons misé sur un dialogue transparent et des échanges réguliers avec toutes les parties prenantes. Nous avons renforcé nos équipes avec l'arrivée d'une dizaine de nouveaux collaborateurs et travaillons activement à l'optimisation de tous nos processus.

Notre objectif est de concilier responsabilités ESG et rentabilité immobilière en adoptant une approche pragmatique. Nous proposons ainsi aux investisseurs institutionnels et privés des produits attrayants offrant une valeur ajoutée, tout en contribuant activement à la construction d'un avenir plus durable dans un marché en constante évolution.

Je vous souhaite une excellente lecture !

Arno Kneubühler
CEO Procimmo SA

Portrait de Procimmo SA

Fondée en 2007, la société Procimmo SA (ci-après « Procimmo ») emploie environ 60 collaborateurs répartis entre son siège social à Renens, sa succursale à Zurich et son bureau à Genève. Spécialisée dans la création, la direction, la gestion et l'administration de fonds immobiliers en Suisse ainsi que dans la création de valeur au niveau des biens immobiliers, Procimmo adopte une stratégie de niche. En tant que direction de fonds accréditée par la FINMA, la société Procimmo gère actuellement un portefeuille immobilier d'environ CHF 4 milliards répartis entre les cinq fonds suivants : « Procimmo Real Estate SICAV - Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund), « Commercial PK » (ex-P56), « Residential PK » (ex-I56), « Residential » (ex-PRLF), « Streetbox Real Estate Fund ». La majorité des fonds investissent environ deux tiers de leur fortune dans des biens immobiliers artisanaux, industriels et logistiques, principalement situés en périphérie des centres urbains, et dans des régions économiquement actives. La plupart de ces biens sont idéalement situés à proximité

des grands axes routiers, offrant ainsi une excellente accessibilité. La stratégie d'investissement privilégie les immeubles à fort taux de vacance ou disposant de réserves d'utilisation. Grâce à son équipe de commercialisation, Procimmo parvient à diminuer le taux de vacance des immeubles acquis et à développer les biens immobiliers, générant ainsi une valeur ajoutée. Elle propose en outre des loyers modérés qui garantissent ainsi une sécurité durant les périodes économiques difficiles et qui sont très demandés par les PME. Une partie du parc immobilier est également dédiée aux immeubles résidentiels et aux biens immobiliers à usage mixte en Suisse romande, principalement dans les centres urbains, mais également en périphérie. Pour ce type de biens, Procimmo favorise des emplacements facilement accessibles, à proximité des transports publics. Ces immeubles proposent souvent des loyers attractifs qui se situent en dessous des prix du marché du segment immobilier comparable.



Arno Kneubühler, CEO



Terence Kast, COO



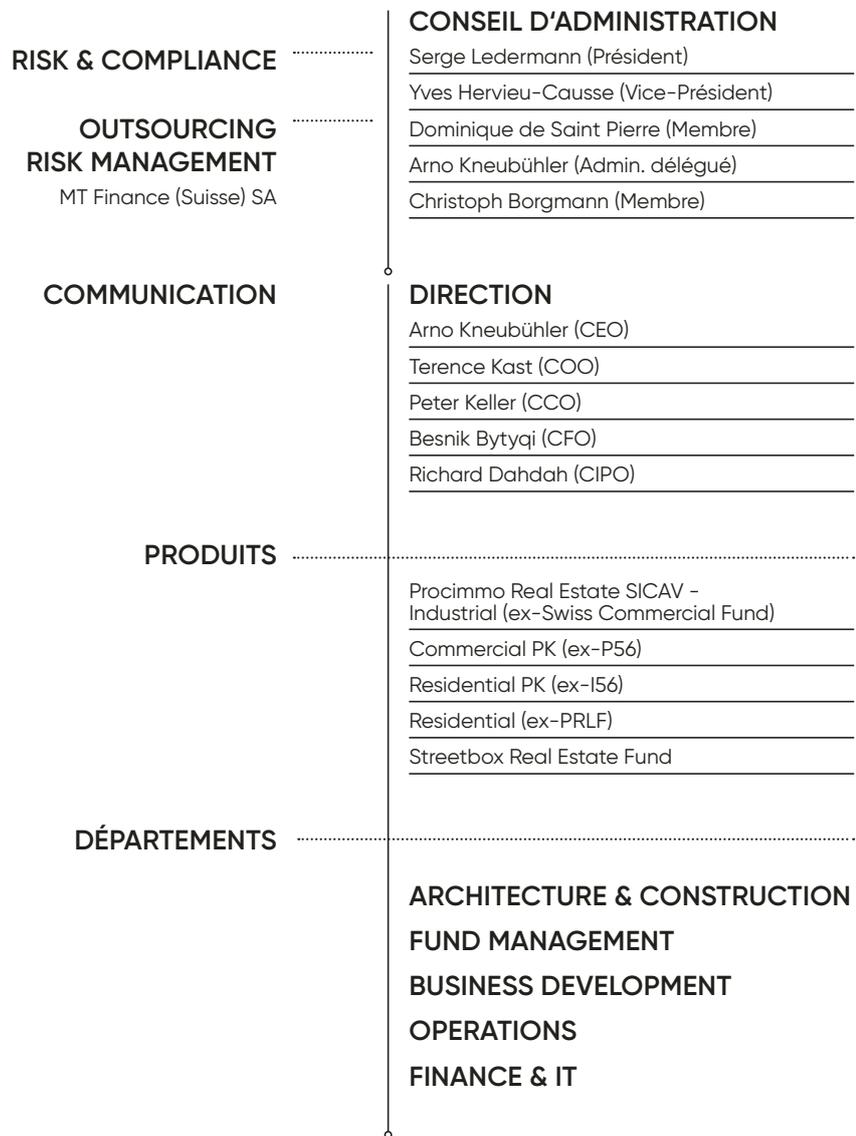
Peter Keller, CCO



Besnik Bytyqi, CFO



Richard Dahdah, CIPO



ACTIFS SOUS GESTION **4.0** MRD

BIENS IMMOBILIERS DANS TOUTE LA SUISSE **270**

REVENUS LOCATIFS **195** MIO*

LOCATAIRES **5100**

Plus de 60 collaborateurs répartis sur les sites de Renens, Genève et Zürich sont responsables de cinq fonds immobiliers.

* Addition de tous les revenus locatifs réels des fonds selon les derniers rapports annuels publiés.

Notre stratégie intègre pleinement l'ESG pour bâtir un futur plus durable.

Procimmo est activement engagée depuis plusieurs années dans les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG), accordant une réelle et grande importance à ces enjeux. L'entreprise intègre les nouvelles technologies et les opportunités offertes par le secteur immobilier dans ses processus, tout en répondant de manière approfondie aux exigences de durabilité.

À titre d'exemple, Procimmo a pris l'initiative d'installer des panneaux solaires sur les toits de ses immeubles dès l'émergence de cette technologie. De plus, elle a noué des collaborations stratégiques avec des pionniers du secteur pour accélérer sa transition énergétique. La centrale solaire installée sur les toits de l'immeuble d'Onnens, construite en 2014, reste aujourd'hui encore la plus grande installation de ce type en Suisse.

Avec l'essor des pratiques durables dans le marché de l'investissement immobilier, l'importance des critères ESG pour Procimmo s'est encore renforcée. La demande croissante d'informations sur la durabilité, notamment de la part des investisseurs institutionnels comme les caisses de pension, a conduit l'entreprise à faire de l'ESG une priorité stratégique depuis 2020.

Historique des actions ESG de Procimmo depuis 2020

2020

Prise en compte des objectifs fixés par l'ONU concernant la réduction de CO₂ et définitions des mesures énergétiques visées par Procimmo :

- Réduction des émissions de CO₂ de -40% par rapport à 2020 pour tous les fonds et neutralité carbone à l'horizon 2050.
- Réduction de la consommation d'énergie de -20% pour les immeubles résidentiels* (pas de limite prédéfinie pour les immeubles commerciaux, car la consommation dépend de façon prépondérante de l'activité du locataire).
- Analyse des immeubles et mise en place des Capex nécessaires en vue des travaux d'assainissement des immeubles au niveau de la production d'énergie des enveloppes et commande des études liées.

2021

Structuration de la stratégie ESG

Procimmo met en place des groupes de travail pour analyser les trois piliers ESG (Environnement, Social et Gouvernance). Cette analyse permet d'identifier les principes clés à adopter. En collaboration avec la Direction et le Conseil d'administration, une stratégie ESG est définie et mise en œuvre.

2022

Analyse et transition vers des énergies renouvelables

Analyse systématique des productions de chaleur des immeubles et mise en place d'une stratégie de remplacement des installations à énergie non-renouvelable et/ou amélioration des installations existantes en vue d'un remplacement ultérieur :

- **Installation de boîtiers E-NNO** : mise en place systématique de boîtiers dans les immeubles résidentiels adaptés à cette technologie. L'algorithme du boîtier permet une réduction de la consommation d'énergie en utilisant et en combinant l'inertie des constructions en fonction des prévisions météorologiques et des périodes de consommation des utilisateurs.

* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

2023

Adaptation aux exigences de la FINMA

Procimmo adapte les contrats de fonds en fonction des nouvelles exigences de la FINMA relatives à la communication ESG. Bien que les fonds gérés par Procimmo ne s'inscrivent pas dans une logique purement ESG, les valeurs cibles annoncées en 2020 restent pertinentes et l'engagement pour une société décarbonée à l'horizon 2050 reste plus que jamais d'actualité, tout en tenant compte des impératifs financiers des fonds.

Les actions spécifiques réalisées durant 2023 sont les suivantes :

- **Installation de panneaux solaires** : assainissement des toitures et pose de panneaux photovoltaïques. Les contrats de contracting sont négociés pour optimiser la consommation d'énergie sur place au bénéfice des locataires. L'objectif est de garantir des conditions financières avantageuses (contrat de longue durée avec des prix fixes pour le courant solaire sur 25 à 30 ans) tout en réduisant l'empreinte carbone des locataires.
- **Production d'énergie propre** : collaboration avec les autorités et promoteurs privés pour développer des systèmes de chauffage à distance utilisant des énergies renouvelables (bois, pellets, pompes à chaleur). Par exemple : chauffage à distance local à Lonay, partenariat public-privé à Boudry et Port-Valais. A terme, il devrait être possible de raccorder deux tiers des immeubles des fonds à des chauffages à distance urbains ou locaux existants ou à créer. Pour le tiers restant, nous nous efforçons de trouver des solutions CO₂ neutres indépendantes.
- **Optimisation des systèmes de chauffage existants** : amélioration des systèmes de chauffage actuels pour réduire globalement la consommation énergétique, en privilégiant des sources d'énergie renouvelables.
- **Sensibilisation des locataires** : campagnes de sensibilisation pour encourager les bonnes pratiques de gestion de l'énergie et à terme améliorer le confort des locataires. Mise à disposition de locaux chauffés ou non chauffés en fonction des besoins réels des locataires selon le principe « la meilleure économie d'énergie et celle qui n'est pas consommée ».



2024

Renforcement de l'intégration ESG

Depuis 2024, Procimmo intègre systématiquement les critères ESG dans ses processus d'acquisition d'immeubles, renforçant ainsi son engagement en matière de durabilité. Cette année a également été marquée par le renforcement de la task-force ESG, représentant l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise. Son approche est globale et ne se limite pas uniquement aux aspects environnementaux (E), mais englobe également les dimensions sociales (S) et de gouvernance (G). Sa composition et son fonctionnement sont conçus pour garantir une mise en place efficace des pratiques ESG à tous les niveaux de l'organisation. L'équipe Legal & Compliance a également été renforcée par l'arrivée de deux nouvelles personnes.

- **Installation de compteurs d'énergie** : installation de compteurs d'énergie dans les immeubles afin de suivre la consommation instantanée et détecter toute consommation anormale ou tout dysfonctionnement et permettre des interventions rapides.

Les parties prenantes

Un dialogue ouvert et transparent avec les différents partenaires de Procimmo est essentiel pour renforcer les relations et améliorer la performance de l'entreprise. Les principales parties prenantes de l'entreprise Procimmo sont présentées de la manière suivante :



Créer des relations de confiance

Procimmo privilégie une communication claire et transparente avec ses parties prenantes, favorisant ainsi des relations basées sur la confiance.

Depuis ses débuts, l'entreprise s'appuie sur un vaste réseau d'investisseurs et s'efforce de leur partager des informations pertinentes, dans le respect des contraintes légales. Procimmo accorde également une grande importance aux retours et suggestions, qui nourrissent ses efforts d'amélioration continue. Cette approche est également appliquée avec ses collaborateurs, qui jouent un rôle clé dans la réponse aux attentes des parties prenantes. L'entreprise maintient une culture organisationnelle solide et veille à optimiser en permanence sa gestion administrative et financière, créant ainsi une véritable plus-value pour ses investisseurs. En parallèle, Procimmo entretient une collaboration étroite avec ses locataires, en les impliquant dès les premières étapes des projets de construction, rénovation

ou modification des espaces loués, que ce soit directement ou via les régies.

Le parc immobilier de Procimmo comprend actuellement environ 270 biens, abritant environ 5'100 locataires. Parmi eux, près de 2'400 résident dans des immeubles à usage d'habitation, souvent à des conditions de location attractives. Par ailleurs, environ 2'700 locataires travaillent dans des locaux commerciaux. Ces entreprises sont principalement issues du secteur des petites et moyennes entreprises (PME), qui représente un pilier essentiel de l'économie suisse. En effet, la Suisse compte environ 590'000 entreprises privées, dont 99 % sont des PME, illustrant ainsi l'importance de ce secteur pour l'économie nationale.

Stratégie

À moyen et long terme, Procimmo ambitionne de devenir un acteur de référence en Suisse dans l'immobilier et la gestion d'actifs, en intégrant pleinement les critères ESG dans ses activités. L'entreprise poursuit le développement de sa stratégie de durabilité en tenant compte de l'évolution du marché immobilier et de sa propre croissance. Un axe majeur de cet engagement consiste à adopter une communication claire et précise sur les enjeux ESG assurant ainsi une transparence totale auprès de toutes les parties prenantes.

Avec une approche pragmatique et ciblée, Procimmo favorise un dialogue constant avec ses partenaires et investisseurs dans le cadre du développement de ses activités.

Pour évaluer ses progrès, Procimmo a mis en place des indicateurs clés de performance (ICP) qui sont régulièrement contrôlés. D'ici 2030, elle vise à utiliser des énergies renouvelables pour au moins 40% de sa consommation énergétique annuelle*. Dans ses projets de construction et de rénovation, Procimmo s'efforce systématiquement d'intégrer des sources d'énergie renouvelables lorsque les conditions le permettent. Pour Procimmo, la durabilité est un processus en perpétuelle évolution, et sa stratégie ESG sera continuellement ajustée pour répondre aux nouvelles exigences du marché et aux attentes des parties prenantes.

* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

Vision ESG

En tant que direction de fonds innovante, responsable et indépendante, Procimmo aspire à devenir un leader suisse en se concentrant sur des biens immobiliers à prix abordables. A ce titre, les critères ESG constituent une partie intégrante de la stratégie de Procimmo.

« Mission Statement »

L'objectif de Procimmo est de donner accès à des places de travail et des lieux de vie où les dimensions sociales et écologiques sont intégrées à tous les stades de la création de valeur et de l'innovation. Procimmo poursuit son rôle d'acteur économique clé dans le domaine immobilier et de l'énergie durable en proposant des biens en location à prix attractifs, aussi bien pour les PME que pour les particuliers. Pour atteindre ses objectifs, Procimmo se base sur une gouvernance d'entreprise exemplaire qui prend en compte les intérêts de toutes les parties prenantes et les écoute de façon équitable.

Valeurs de mesure ESG (« ICP »)

« ENVIRONNEMENT »	VALEUR CIBLE
Réduction d'ici 2030 des émissions de CO ₂ (kg CO ₂ eq) par m ² par rapport à 2020 (Scope 1+2)	40%
Réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m ² de surface de référence énergétique pour le résidentiel par rapport à 2020	20% *
Part d'énergies alternatives d'ici 2030	au moins 40% *
« SOCIAL »	VALEUR CIBLE
Fluctuation annuelle	maximum 20%
Répartition équilibrée des sexes pour les postes de direction	50% / 50%
Suffisamment de connaissances professionnelles qui se complètent dans la composition des « boards »	Au moins un membre du conseil dans chacun des boards a déjà travaillé dans le secteur de l'immobilier, de la finance ou du droit
« GOUVERNANCE »	VALEUR CIBLE
Irrégularités dans le cadre de nos activités	aucune
Plainte de droit civil contre la société	aucune
Plainte administrative contre la société	aucune
Procédure réglementaire contre la société ou ses organes (p. ex. procédure d'« enforcement » de la FINMA)	aucune

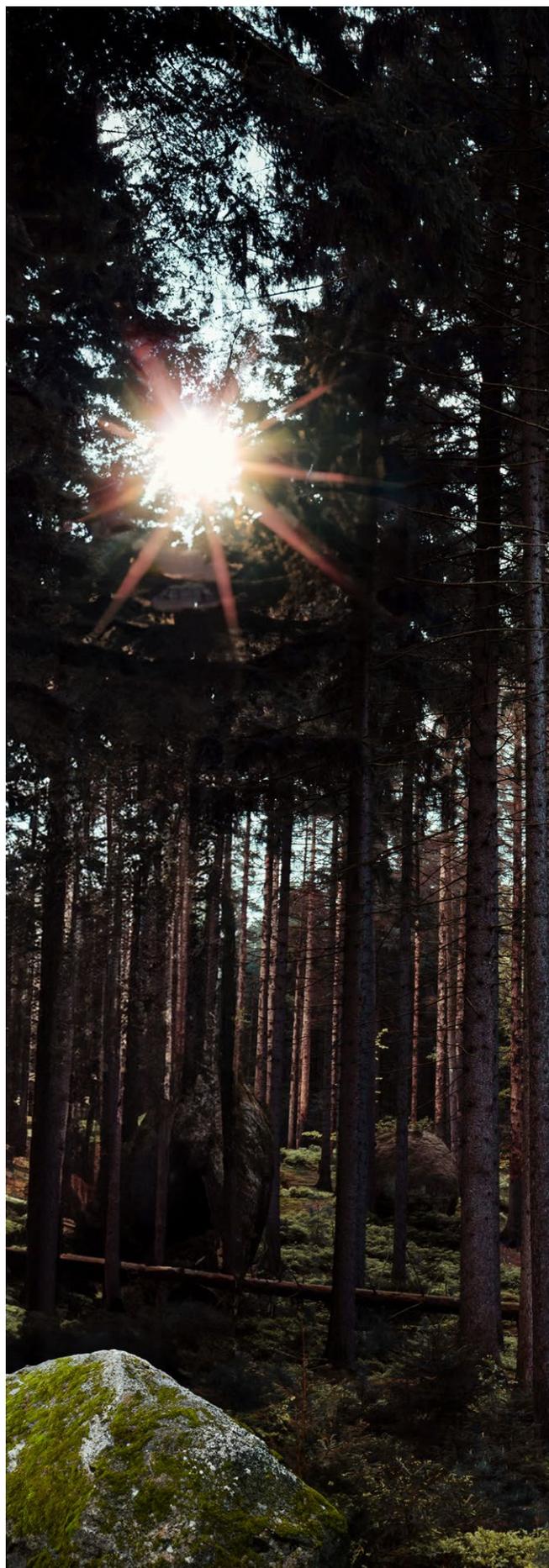
* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

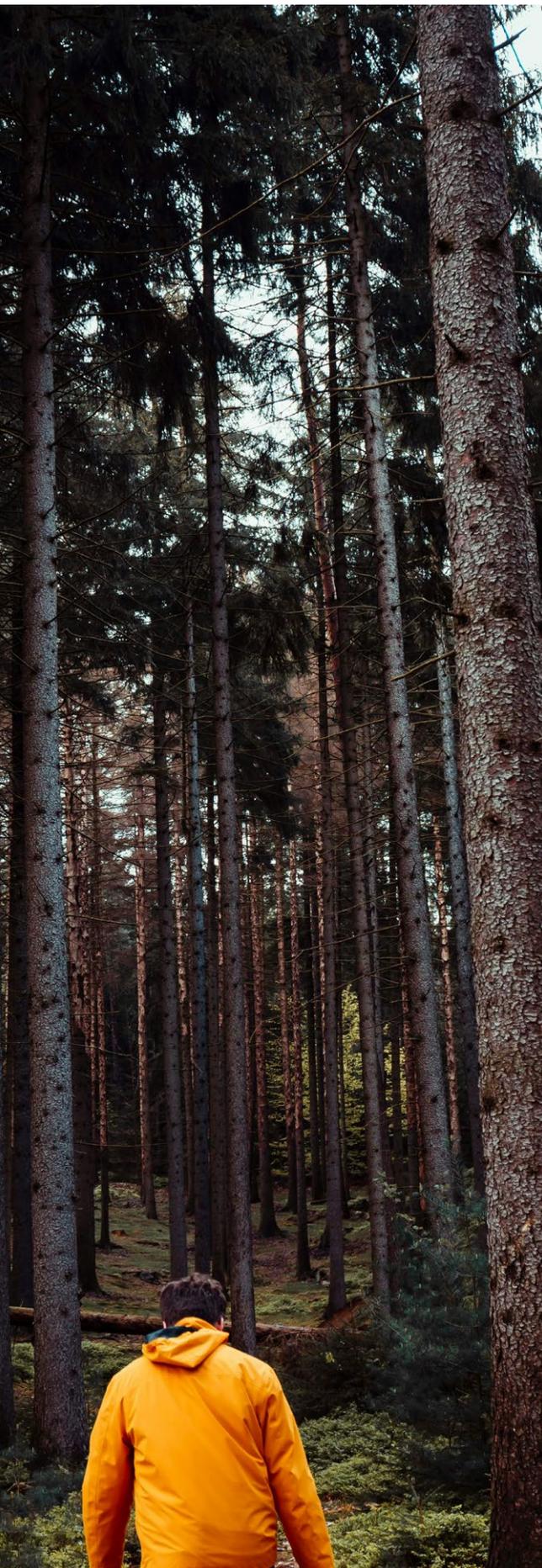
Procimmo applique la stratégie suivante dans les domaines « Environnement », « Social » et « Gouvernance », tout en gardant un focus sur la dimension « Économique » :

Le niveau « Environnement »

Nous soutenons la stratégie climatique 2050 de la Confédération et les accords de Paris sur le climat et avons l'intention d'atteindre la neutralité climatique d'ici là. Procimmo vise comme mesure de durabilité d'ici 2030 une réduction des émissions de CO₂ (kg CO₂ eq) par m² de 40% en moyenne par rapport à 2020. Procimmo s'est également fixé comme mesure de durabilité la réduction d'ici 2030 de 20% de la consommation d'énergie pour la chaleur (kWh) par m² de surface de référence énergétique pour le résidentiel selon les objectifs de baisse d'émission de CO₂.

Pour y parvenir, nous déployons une stratégie multidimensionnelle alignée sur les mesures de développement durable. Nous construisons et rénovons des bâtiments à haute performance énergétique, en privilégiant les matériaux durables et en optimisant les consommations énergétiques. Nous développons activement la production d'énergies renouvelables sur nos sites, notamment en installant des panneaux solaires, et favorisons le raccordement à des réseaux de chauffage à distance. Nous encourageons également la mobilité douce et la mobilité électrique en mettant à disposition des infrastructures de recharge pour les véhicules électriques et en optimisant l'accessibilité de nos bâtiments aux transports en commun. Nous réduisons notre production de déchets, favorisons le recyclage et optimisons l'utilisation des ressources. Enfin, nous préservons et améliorons la biodiversité sur nos sites en créant des espaces verts et en favorisant la biodiversité urbaine. En parallèle de ces actions, nous sensibilisons nos collaborateurs, nos locataires et nos partenaires aux enjeux du développement durable et les incitons à adopter des comportements plus responsables.





Le niveau « Social »

Procimmo ne se limite pas d'être un simple acteur immobilier. L'entreprise s'inscrit résolument dans une démarche de développement durable qui s'étend bien au-delà des aspects environnementaux. Elle place le bien-être de ses employés, des locataires et de la société au cœur de ses préoccupations.

Consciente que son succès repose avant tout sur son capital humain, Procimmo met un point d'honneur à offrir à ses collaborateurs un cadre de travail sain, sûr et stimulant. Cela se concrétise par une rémunération équitable et des avantages sociaux complets, un environnement de travail ergonomique, exempt de harcèlement et de discrimination, ainsi que par des opportunités de développement professionnel et de progression de carrière. L'équilibre entre vie professionnelle et personnelle est également une priorité, encouragé par des horaires de travail flexibles et la possibilité de télétravail.

Procimmo s'engage également à avoir un impact positif sur les communautés dans lesquelles elle opère. L'entreprise soutient des initiatives locales et encourage ses employés à s'impliquer dans le tissu associatif. Elle veille également à minimiser l'impact environnemental de ses activités et à promouvoir des pratiques durables.

Le soutien au tissu économique suisse, via l'offre de surfaces flexibles à des loyers généralement inférieurs aux prix du marché, constitue un pilier de la stratégie de durabilité de Procimmo. Dans le secteur industriel et artisanal, l'objectif est d'accompagner les entreprises locataires, principalement des PME, vers une transition durable, en veillant à maîtriser les coûts de location et d'accès à l'énergie, des facteurs ayant un impact direct sur leur rentabilité. Quant au parc résidentiel, les rénovations durables visent à améliorer le confort des locataires, en agissant tant sur l'isolation thermique et acoustique que sur la qualité de l'air intérieur.

En plaçant le développement durable au cœur de sa stratégie, Procimmo contribue à construire un avenir meilleur pour tous et démontre qu'il est possible de concilier performance économique et responsabilité sociale.



Le niveau « Gouvernance »

La gouvernance d'entreprise chez Procimmo est une approche globale qui dépasse la simple conformité réglementaire. Nous avons mis en place un système de gouvernance robuste, soutenu par des processus rigoureux et une équipe dédiée à la conformité. Notre engagement en faveur de la diversité, de l'excellence et de la transparence est attesté par la composition de nos comités, l'évaluation régulière des compétences et l'approbation de la FINMA pour toutes les nominations. Cette approche nous permet de gérer les risques, de saisir les opportunités et de renforcer la confiance de nos investisseurs.

Un juste équilibre entre « Économie » et « ESG »

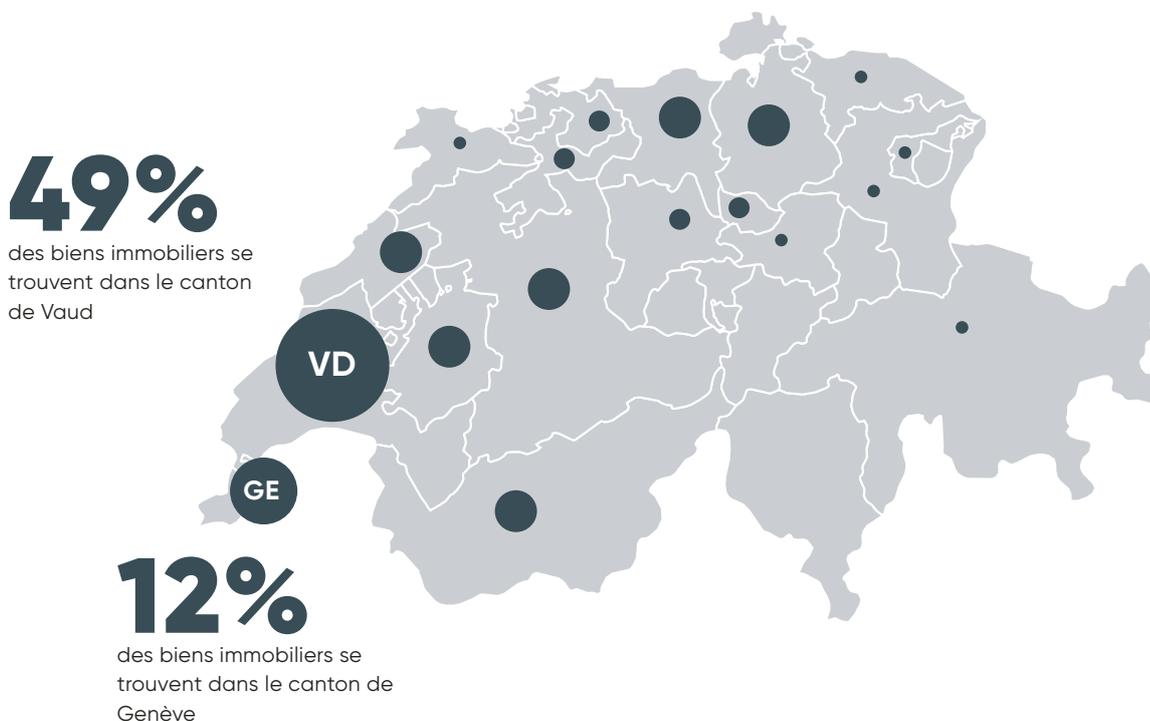
Le marché immobilier suisse connaît actuellement une évolution intéressante, notamment avec une demande toujours plus importante des investisseurs en matière de transparence ESG. La gestion de biens immobiliers d'aujourd'hui est à peine comparable à ce qu'elle était il y a seulement 10 ans. Tandis qu'auparavant, les principes de durabilité étaient moins souvent pris en compte lors d'une décision d'investissement, les exigences ESG sont de nos jours incontournables. Les investisseurs souhaitent, pour leurs placements, obtenir un bilan détaillé des activités ESG ainsi qu'une compréhension claire de la position de l'entreprise sur ces enjeux. Bien entendu, la rentabilité reste une priorité : la direction de fonds doit s'efforcer de trouver un équilibre entre les trois dimensions - Environnement, Social et Gouvernance - sans pour autant négliger les impératifs économiques.

Depuis sa création en 2007, Procimmo a toujours accordé la priorité à des rendements de dividendes et des rendements de placement

plus élevés que la moyenne. Et cela notamment parce que la stratégie immobilière de la société privilégiait des biens immobiliers artisanaux et industriels qui ne figuraient pas forcément en tête de liste des priorités de certains investisseurs en raison du taux plutôt élevé de vacance et parce que ce type de bien immobilier est parfois dans un état plus ancien. La société Procimmo s'est rapidement spécialisée dans ce segment de niche, obtenant au fil des années un rendement de placement supérieur à la moyenne sur le marché dans les fonds qu'elle gère. Ce succès s'explique notamment par des espérances de rendement supérieures, souvent associées à des taux de vacance élevés. Même si les biens immobiliers acquis pour ces fonds sont généralement dans une phase avancée de leur cycle de vie, ils restent en bon état. De plus, leurs loyers, souvent bien inférieurs aux prix du marché pour des biens comparables, les rendent particulièrement attractifs pour les PME.

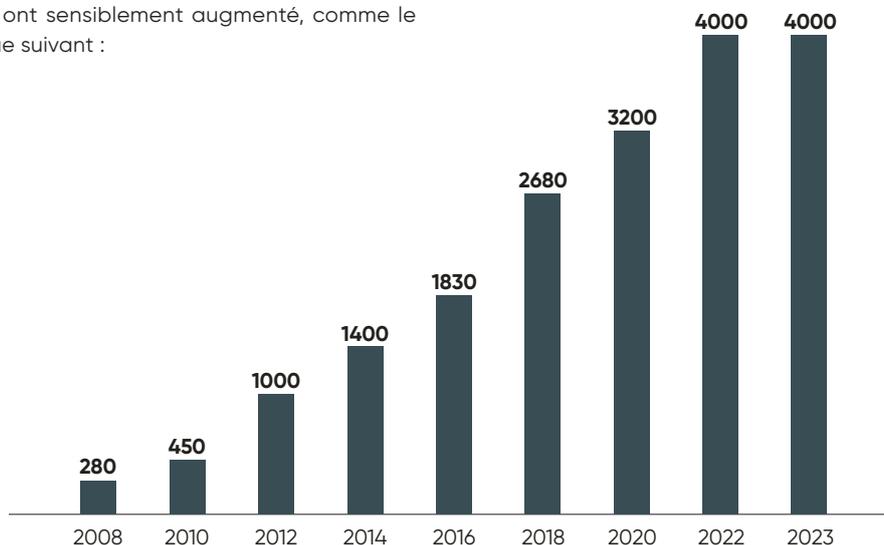
Répartition des biens immobiliers

Répartition des biens immobiliers de Procimmo par canton (total 270)



Actifs immobiliers sous gestion

Depuis la création de la société en 2007, les actifs sous gestion de Procimmo ont sensiblement augmenté, comme le montre le graphique suivant :



■ Actifs sous gestion en millions CHF

L'humain au cœur de nos préoccupations : un engagement pour le bien-être et le développement de chacun.

Procimmo entretient un dialogue constructif, respectueux et régulier avec ses parties prenantes. Cette philosophie s'applique en particulier à ses collaborateurs : des employés bien informés, épanouis et motivés, constituent le socle d'une activité professionnelle performante et durable. Ils sont aussi les meilleurs « ambassadeurs » quand il s'agit de représenter l'entreprise à l'extérieur.

Procimmo met tout en œuvre pour favoriser le bien-être et l'épanouissement au travail, en offrant des conditions de travail attractives et stimulantes. En tant qu'employeur responsable et innovant, l'entreprise prend très au sérieux ses responsabilités sociales et s'engage à promouvoir un modèle de travail flexible, des opportunités de formation continue et un environnement de travail moderne avec une culture d'entreprise basée sur des valeurs.

Procimmo aspire à demeurer un employeur attractif sur le long terme dans le domaine de la direction de fonds en consolidant continuellement sa réputation et son image de marque avec pour objectif un faible taux de rotation du personnel.

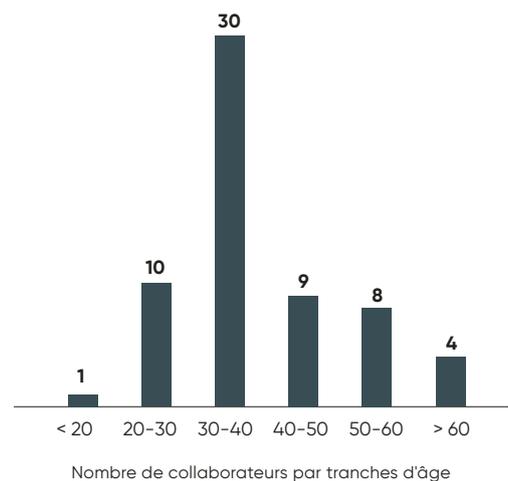
Dans un contexte de croissance, Procimmo a créé huit nouveaux postes en 2024 dans le cadre de l'internalisation de la fonction de direction de fonds au sein de ses activités. Dès les premiers contacts avec les candidats, le respect et la transparence sont au cœur des échanges, assurant ainsi une représentation fidèle de l'entreprise et de ses valeurs.

Procimmo organise également des entretiens semestriels avec ses collaborateurs, durant lesquels sont abordées les possibilités de développement à tous les niveaux. Ces échanges contribuent à maintenir la satisfaction et la motivation des employés sur le long terme.

En tant qu'entreprise formatrice, Procimmo soutient activement les jeunes talents en proposant des places d'apprentissage ainsi que des stages, offrant aux étudiants et aux jeunes diplômés une

première expérience professionnelle enrichissante, avec à la clé des perspectives de carrière au sein de la société.

Procimmo emploie actuellement plus de 60 personnes, et sa structure d'âge est très diversifiée. La majorité des collaborateurs ont entre 30 et 40 ans, 18% ont moins de 30 ans, 15% ont plus de 40 ans, 13% ont plus de 50 ans, et 6% ont plus de 60 ans. Le personnel de l'entreprise est donc relativement équilibré en termes de structure d'âge. Les collaborateurs disposent de très bonnes connaissances professionnelles, mais se distinguent également par leur dynamisme, leurs ambitions et leur sens des responsabilités, démontrés à plusieurs reprises ces dernières années, notamment après la croissance rapide de l'entreprise.



Procimmo est une entreprise bilingue (avec son siège principal à Renens, une succursale à Zurich et un bureau à Genève) qui emploie des collaborateurs issus de près de dix nationalités différentes, réunissant ainsi des perspectives culturelles diverses. La parité hommes-femmes est une priorité, et l'entreprise s'efforce d'offrir un environnement équitable pour tous, indépendamment de la nationalité, du genre, de la situation familiale ou de la religion.

L'entreprise veille à garantir l'égalité des salaires pour des profils équivalents, basés sur l'expérience et la formation. Actuellement, 43% du personnel est féminin et 57% masculin. Cependant, Procimmo est consciente qu'elle doit encore faire des efforts pour intégrer davantage de femmes dans son management.

Procimmo attache une grande importance à la satisfaction et au développement de ses collaborateurs. Jusqu'à présent, l'entreprise a toujours veillé à évaluer le degré de satisfaction de ses employés par des enquêtes régulières. La communication ouverte autour de la stratégie de l'entreprise est également une priorité, permettant ainsi d'aligner les objectifs des départements et des collaborateurs sur la vision globale. Un système

moderne permet d'établir un lien étroit entre les objectifs de l'entreprise, les différents départements et surtout les objectifs individuels des collaborateurs.

Différents événements et activités de team building assurent une ambiance de travail agréable et surtout une excellente collaboration, ceci aussi entre les différents départements. Les idées innovantes sont partagées ouvertement et les solutions sont élaborées en commun. Procimmo encourage une communication constante et transparente sur les changements et s'efforce d'impliquer chaque collaborateur dans chaque sujet afin que tous les avis et arguments puissent être pris en compte dans les décisions.

RÉPARTITION PAR GENRE	2014	2016	2018	2020	2022	2023	2024
Féminin	61%	60%	51%	41%	40%	41%	43%
Masculin	39%	40%	49%	59%	60%	59%	57%

Flexibilité et loyers attractifs pour soutenir le développement de start-up et PME.

La Suisse est le berceau de plusieurs industries parmi les plus performantes au niveau mondial. Si les grandes entreprises, employant des centaines de personnes poursuivent leur croissance, ce sont toutefois les PME qui forment le pilier central de l'économie suisse, représentant environ deux tiers de l'emploi national. Évoluant dans un environnement en constante adaptation, ces entreprises peuvent connaître des phases de croissance comme de contraction. Pour répondre à leurs besoins spécifiques, notre stratégie immobilière de niche nous permet de proposer des espaces modulables et abordables, pensés pour s'adapter à chaque étape de leur développement.

Nous acquérons de grands bâtiments industriels ou logistiques, que nous transformons pour accueillir ce type de locataires, en proposant des aménagements adaptés à leurs exigences variées et évolutives. Cette approche permet également de soutenir activement la création de start-ups, souvent confrontées à des contraintes de ressources financières et de visibilité à long terme.

Les loyers bas font également partie de la stratégie de Procimmo et permettent aux PME de se développer de manière saine et durable, même en période de difficultés économiques. Les entreprises peuvent ainsi se concentrer sur leurs activités commerciales et leurs compétences clés, au lieu de devoir gérer des contrats de location inappropriés.

Notre partenariat avec la Fondation Inartis en est un exemple concret. Locataire dans l'immeuble du siège social de Procimmo à la Rue de Lausanne 64 à Renens, la Fondation Inartis œuvre pour promouvoir l'innovation et l'entrepreneuriat en offrant aux jeunes entreprises des locaux adaptés, des outils et plateformes technologiques, ainsi qu'un soutien financier. Ensemble, nous avons co-rénové le bâtiment pour créer un environnement favorable au développement d'une pépinière de start-ups, contribuant ainsi à la dynamique et à la richesse de l'économie locale.

Des espaces adaptés et conformes aux standards.

Le confort des locataires englobe différents aspects selon la nature résidentielle, artisanale ou industrielle des fonds immobiliers concernés.

Pour les fonds résidentiels, chaque rénovation ou construction neuve est planifiée en vue d'obtenir un certificat de durabilité du bâtiment garantissant un niveau de confort aux locataires conforme aux standards actuels. Les projets de rénovations s'orientent généralement sur l'obtention d'un label Minergie Rénovation tandis que les nouvelles constructions sont orientées vers les labels SNBS et/ou Minergie P.

Pour les fonds industriels, commerciaux et logistiques, le confort des locataires est abordé de manière spécifique en fonction de l'affectation

dominante du site. Par exemple, dans le cas des sites industriels, il est souvent moins pertinent d'investir dans des aménagements axés sur le confort traditionnel. L'accent est plutôt mis sur la pérennité des outils de production, en réduisant les charges, notamment celles liées à la fourniture d'énergie, comme le chauffage et l'électricité. À cet égard, la production photovoltaïque installée sur les toitures des sites est systématiquement proposée à des prix inférieurs au marché, permettant ainsi aux entreprises de bénéficier d'une électricité locale, décarbonée et compétitive. En revanche, pour les bâtiments commerciaux à forte fréquentation, l'attention se porte davantage sur le confort thermique, la qualité de l'air et l'accessibilité des sites à la mobilité douce.

Une culture basée sur des valeurs

Un élément central de l'activité et de la coopération au sein d'une entreprise est une compréhension commune des valeurs qui guident l'action. Certes, lors de la création de l'entreprise, Procimmo a défini quelques notions de valeurs telles que "communication transparente", "confiance", "fidélité", "efficacité", "gestion économe des ressources", etc. et s'en est inspirée dans ses activités commerciales. Mais, une élaboration systématique de valeurs largement soutenues par l'ensemble du personnel n'a eu lieu qu'en 2019 dans le cadre de la professionnalisation des ressources humaines. Procimmo a donc défini, sur la base d'ateliers internes, des valeurs incontournables partagées par tous les collaborateurs.

INTÉGRITÉ

Nous accordons une grande importance à une relation personnelle, de confiance et durable avec nos collaborateurs et nos clients. Nous communiquons de manière claire et transparente.

EFFICACITÉ

Nous générons de la valeur ajoutée pour nos clients et nous sommes engagés dans le développement durable. Nous suivons une approche économique en termes d'utilisation des ressources.

AGILITÉ

Nous nous efforçons d'aborder et de mettre en œuvre les défis et les projets de manière proactive et flexible. Nous anticipons et nous nous concentrons sur les opportunités.

FIABILITÉ

Nous agissons de manière responsable, planifions et organisons notre travail avec soin. Nous tenons nos engagements et respectons les délais convenus.

40%

réduction moyenne des **émissions de CO₂** par m² d'ici 2030 par rapport à 2020 (Scope 1+2).

40%

part des **énergies alternatives** d'ici 2030.*

20%

réduction moyenne de la **consommation d'énergie thermique** par m² de surface de référence énergétique pour le résidentiel d'ici 2030 par rapport à 2020.*

* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

Mesurer, réduire et arbitrer.

Fort de cette stratégie durable et ambitieuse, le process suivant a été mis en place :

1. Mesurer précisément pour reporter correctement

Un état des lieux des consommations d'énergies et des émissions carbone a été établi, pour chaque fonds, année par année, depuis 2020. Pour cela, Procimmo a été accompagné par des ingénieurs experts en reporting énergétiques et en comptabilité carbone. Des contrats cadres ont ensuite été signés afin que soient calculés, pour les années suivantes, les indicateurs énergétiques clés tels que définis par le cadre légal et par l'AMAS. À ce jour, l'entreprise Amstein + Walthert Genève SA assure le reporting énergétique pour les fonds « Procimmo Real Estate SICAV - Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund), « Commercial PK » (ex-P56) et « Streetbox Real Estate Fund » (SREF). Tandis que l'entreprise Signa-Terre SA a été mandatée pour les fonds « Residential » (ex-PRLF) et « Residential PK » (ex-I56).

Afin de fluidifier la remontée d'information pour permettre ces calculs, Procimmo a investi significativement dans l'installation de compteurs d'énergies connectés dans chaque immeuble. L'ensemble de ces compteurs sont raccordés à des plateformes de calculs automatisés. Ceci afin de limiter le risque d'erreur, d'améliorer la réactivité en cas de dérive de consommation et de simplifier la remontée d'information sans attendre les factures des fournisseurs d'énergies traitées par les régies.

2. Réduire les consommations d'énergies

Procimmo a établi trois niveaux d'actions pour réduire les consommations énergétiques : niveau technique, niveau sensibilisation et niveau suivi d'exploitation.

Au niveau technique, la priorité est donnée au changement de vecteurs énergétiques pour décarboner la production de chauffage. Par exemple, le remplacement d'une chaudière à mazout par un raccordement au chauffage à distance ou une installation de chauffage à pellet. En parallèle, les travaux d'amélioration de l'enveloppe des bâtiments sont réalisés, mais différent selon l'affectation des bâtiments. Pour un immeuble résidentiel, la volonté est de traiter l'intégralité de l'enveloppe (façade, fenêtre, toiture, sol). Pour les immeubles des fonds industriels / commerciaux comme « Procimmo Real Estate SICAV - Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund) et « Commercial PK » (ex-P56), le traitement de l'enveloppe est étudié au cas par cas selon les types d'affectations et d'activité des locataires.

Le niveau sensibilisation des locataires est tout aussi important que le niveau technique. En effet, c'est le locataire qui maîtrise le confort thermique qu'il souhaite puisqu'il gère lui-même le réglage de la consigne de température dans son local. Certaines études démontrent qu'une baisse de 1°C sur la consigne de chauffage contribue à la réduction de 7% à 10% d'énergie (i.e. d'émission carbone). Aussi, Procimmo, par l'intermédiaire des régies mandatées, procède à des campagnes de sensibilisation des locataires afin de les encourager à se chauffer raisonnablement et d'engendrer une baisse de leurs propres charges.

Le suivi d'exploitation vient compléter les deux niveaux d'actions précédemment évoqués. Même si les locataires ont un comportement raisonnable en matière de chauffage et que le bâtiment est neuf ou rénové avec des performances énergétiques élevées, il est fréquent que les systèmes techniques se dérèglent arbitrairement engendrant des dépenses énergétiques inutiles. Pour éviter cela, plusieurs dispositifs de surveillance sont implémentés. Les compteurs connectés sont équipés d'une fonction d'alerte qui signale

ENVIRONNEMENT

toute dérive significative de la consommation mensuelle, en comparant les données actuelles avec celles des mois et années précédentes. De plus, en partenariat avec les ingénieurs experts externes, les portfolios managers et les chefs de projet internes de construction se réunissent annuellement pour vérifier le comportement énergétique du bâtiment et entreprendre les actions correctives et/ou travaux de rénovation éventuellement nécessaires.

Enfin il est important de souligner que les indicateurs environnementaux des fonds requis par l'AMAS ont une dépendance forte aux facteurs d'émissions utilisés pour les calculs. Les évolutions des valeurs de ces facteurs d'émissions ne sont pas maîtrisables par Procimmo, car elles dépendent des contextes géopolitiques, de décisions fédérales et de l'amélioration en approvisionnement renouvelable des fournisseurs d'énergies.

3. Arbitrer le financement d'une transition durable, mais de manière raisonnée et rentable

Procimmo arbitre cette transition vers la durabilité afin que celle-ci soit efficace, mais raisonnée en respectant les limites de rentabilités acceptables pour les opérations. Plusieurs leviers sont utilisés pour atteindre cet objectif. Tout d'abord, le développement immobilier permet en partie de financer la rénovation du parc existant. En construisant de nouvelles surfaces à haut rendement locatif, le

bilan financier global de l'opération permet d'accepter certains travaux de rénovations durables ayant des rentabilités moindres.

Pour les immeubles résidentiels, la méthode Fracheboud est systématiquement considérée dans les projets de rénovations durables. Cette méthode permet d'augmenter les loyers locatifs selon une méthode d'amortissement validée par les tribunaux des baux.

Aussi, dans certains cas de remplacement de système de production de chaleur, la solution du « contracting énergétique » est choisie. Ce modèle permet de faire financer les travaux par un tiers en amortissant son investissement sur les charges de chauffage de l'immeuble concerné.

Enfin, les subventions et exonérations d'impôts sont systématiquement considérées en amont des projets. Les décisions de rénovations sont arbitrées en fonction de la plausibilité d'atteindre les cibles énergétiques permettant l'octroi ou non de ces aides financières.

En conclusion, Procimmo suit la méthodologie Plan-Do-Act-Check (PDAC) pour l'application du process présenté. Cette démarche d'adaptation continue et proportionnée démontre que les moyens déployés par Procimmo ne sont pas figés, mais plutôt adaptés chaque année afin de répondre à l'atteinte des objectifs environnementaux et respects des objectifs de dividendes.



Projets de durabilité dans les fonds



La Chaux-de-Fonds (Neuchâtel)

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV –
INDUSTRIAL (EX-SWISS COMMERCIAL FUND)

Le site de La Chaux-de-Fonds rue de l'Helvétie 283, qui abrite notamment une entreprise active dans le secteur médical a connu un développement important avec la construction d'une nouvelle halle de production. Un système de chauffage à pellets a été privilégié afin de répondre aux nouvelles exigences de durabilité. En termes d'énergie, une installation de panneaux photovoltaïques a également été posée en toiture avec une surface totale de 1'741 m² et un total de 866 panneaux. La production annuelle attendue est de 362.5 Mwh. Cette électricité est directement consommée par le locataire en place qui peut bénéficier d'un tarif préférentiel.



Wallbach (Argovie)

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV –
INDUSTRIAL (EX-SWISS COMMERCIAL FUND)

Sur le site situé à Rheinstrasse 74, directement au bord du Rhin, diverses halles, dont certaines presque centenaires, ont été démolies pour construire environ 80 nouveaux box industriels. Afin de chauffer ces box ainsi que les halles restantes, le fonds a opté pour un chauffage à pellets. Ce système remplace la chaudière à mazout qui consommait environ 120'000 litres de mazout au cours des dernières années. Le projet sera terminé au printemps 2025, mais le chauffage est déjà en service et chauffe l'ensemble du site de manière neutre en CO₂.

Crissier, Cheseaux-sur-Lausanne, Lonay, La Chaux-de-Fonds, Puidoux

COMMERCIAL PK (EX-P56)

En 2024, le fonds « Commercial PK » (ex-P56) a mené plusieurs travaux d'amélioration visant à optimiser la performance énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables. À Crissier, les toitures des bâtiments sis chemin de Cloalet 14 & 16 ont été entièrement rénovées, permettant une réduction significative des déperditions énergétiques. Ces toitures ont également été équipées de 445 panneaux photovoltaïques, générant une puissance totale de 195 kWc. Cette installation fournit de l'énergie renouvelable directement aux locataires, à un coût réduit.

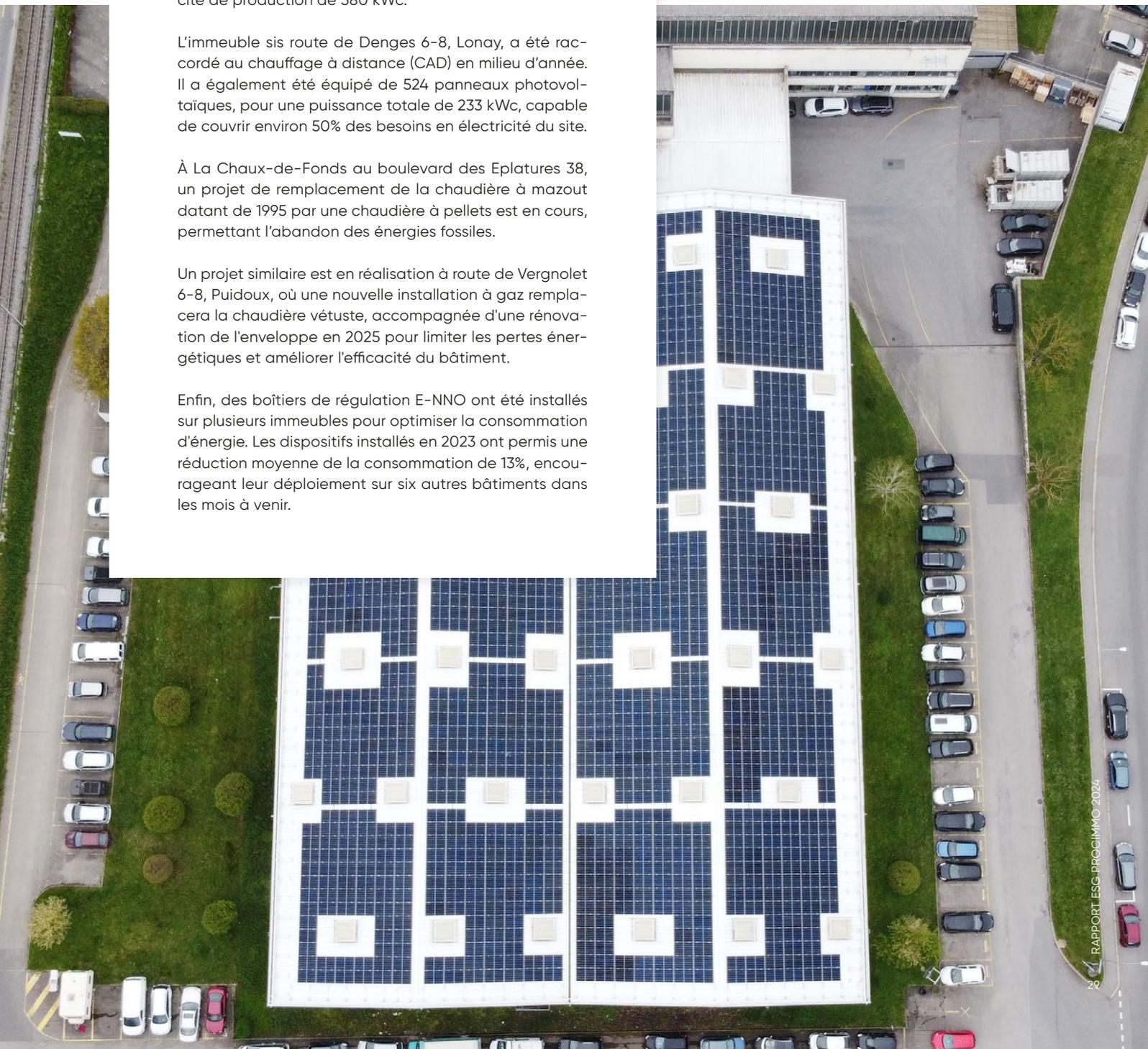
Une autre centrale photovoltaïque a été mise en service en avril 2024 sur plus de 2'560 m² de toiture de la halle Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne, offrant une capacité de production de 580 kWc.

L'immeuble sis route de Denges 6-8, Lonay, a été raccordé au chauffage à distance (CAD) en milieu d'année. Il a également été équipé de 524 panneaux photovoltaïques, pour une puissance totale de 233 kWc, capable de couvrir environ 50% des besoins en électricité du site.

À La Chaux-de-Fonds au boulevard des Eplatures 38, un projet de remplacement de la chaudière à mazout datant de 1995 par une chaudière à pellets est en cours, permettant l'abandon des énergies fossiles.

Un projet similaire est en réalisation à route de Vergnolet 6-8, Puidoux, où une nouvelle installation à gaz remplacera la chaudière vétuste, accompagnée d'une rénovation de l'enveloppe en 2025 pour limiter les pertes énergétiques et améliorer l'efficacité du bâtiment.

Enfin, des boîtiers de régulation E-NNO ont été installés sur plusieurs immeubles pour optimiser la consommation d'énergie. Les dispositifs installés en 2023 ont permis une réduction moyenne de la consommation de 13%, encourageant leur déploiement sur six autres bâtiments dans les mois à venir.



Martigny (Valais)

RESIDENTIAL PK (EX-I56)

Les façades des bâtiments situés aux numéros 52-60 et 62-66 de la rue des Follaterres à Martigny montraient des signes de détérioration, tels que des fissures, des cloques et des décollements de crépi, indiquant des infiltrations d'eau derrière l'isolation extérieure. Face à cette situation, une intervention rapide a été jugée nécessaire pour éviter d'aggraver les dommages et garantir la sécurité et le confort des résidents. Procimmo a donc prévu plusieurs travaux : dépose de l'isolation périphérique, contrôle des structures porteuses, remplacement des acrotères de la toiture, ajout de 2 cm d'épaisseur à l'isolation, réfection de l'étanchéité des coursives ainsi que réparation des fenêtres et des portes. Les travaux seront réalisés sur l'immeuble n°62-66 en 2024-2025, puis sur le n°52-60 en 2025-2026, avec pour objectif d'améliorer également l'efficacité énergétique et d'atteindre une évaluation « B-C » selon l'étiquette énergétique.





Lausanne (Vaud)

RESIDENTIAL (EX-PRLF)

Le fonds « Residential » (ex-PRLF) a obtenu le permis de construire pour le projet de démolition et reconstruction de l'immeuble sis chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne. Ce projet permettra la création de 1'000 m² supplémentaires mais également de réduire l'impact énergétique d'un des bâtiments les plus énergivores du fonds. L'immeuble sera labélisable MINERGIE Performance et SNBS selon les trois piliers du développement durable. En conséquence, la consommation théorique du bâtiment projeté sera environ dix fois inférieure à celle du bâtiment existant.

Genève

RESIDENTIAL (EX-PRLF)

Le fonds « Residential » (ex-PRLF) a obtenu le permis de construire purgé de tout recours pour la surélévation et la rénovation de l'immeuble situé à la rue du Roveray 14 en plein cœur du quartier des Eaux-Vives à Genève. Ce projet permettra de densifier la surface de l'immeuble en créant env. 250 m² répartis sur deux niveaux supplémentaires, tout en améliorant ses performances énergétiques grâce, notamment, à la rénovation complète de la façade, et à l'optimisation du système de chauffage. La surélévation sera certifiée HPE Extension, avec une réduction d'émission CO₂ estimée à 43% après travaux. En outre, 17 places de vélos seront créées pour favoriser la mobilité douce dans la ville de Genève.



Bretigny-sur-Morrens / Gland (Vaud)

STREETBOX REAL ESTATE FUND

Dans le cadre d'une démarche d'amélioration continue en matière de durabilité, la mise en place d'installations photovoltaïques sur les toitures des immeubles est essentielle pour le fonds Streetbox Real Estate Fund.

Deux sites du fonds, Bretigny-sur-Morrens (2020) et Gland 2 (2023), se distinguent particulièrement avec des installations couvrant respectivement 3'300 m² et 3'384 m² de toiture. En parallèle, un Regroupement de Consommateurs Propres (RCP) a été mis en place sur ces sites, permettant aux utilisateurs de consommer l'électricité produite localement, directement à partir des installations photovoltaïques.

Le fonctionnement du RCP repose sur une distribution efficace de l'énergie produite entre les différents consommateurs du site. Chaque utilisateur reçoit une part d'électricité en fonction de sa consommation réelle, mesurée par des compteurs intelligents. Cela permet une facturation précise et transparente, basée sur l'usage effectif plutôt que sur des estimations. Ce modèle favorise une consommation d'énergie plus responsable en réduisant la dépendance aux réseaux externes et en maximisant l'utilisation de l'électricité produite sur place.

Les avantages économiques du RCP sont également significatifs. Les grands consommateurs d'énergie peuvent négocier des tarifs préférentiels, réduisant ainsi leurs coûts énergétiques. De plus, les économies réalisées par rapport à l'achat d'électricité sur le réseau externe peuvent être partiellement répercutées sur les utilisateurs, rendant cette solution non seulement durable mais aussi financièrement attractive. Enfin, le RCP offre une flexibilité accrue en termes de gestion de la consommation énergétique, avec la possibilité d'ajuster la répartition des coûts en fonction des besoins spécifiques des participants.

Ce système incarne l'engagement du fonds à offrir des solutions durables et bénéfiques à ses locataires, tout en contribuant activement à la transition énergétique.



An aerial photograph showing a residential and commercial area. In the foreground, a large multi-story building has its roof covered with a dense array of blue solar panels. To the left, there are several smaller residential buildings with red-tiled roofs. A parking lot with several cars is visible between the buildings. The background shows more residential buildings and trees with autumn foliage. A white text box is overlaid on the center of the image, containing the title and a paragraph of text.

Les installations photovoltaïques – Production d'énergie par Procimmo

Au cours des dernières années, la société Procimmo s'est positionnée en Suisse comme un acteur important dans le domaine de la production d'énergie verte (panneaux photovoltaïques) et s'est fixé comme objectif de continuer à jouer ce rôle à l'avenir. A Onnens/ Bonvillars (VD), par exemple, la plus grande installation photovoltaïque de Suisse en toiture se trouve sur le toit d'un immeuble sous gestion. Ces dernières années, Procimmo a installé des panneaux solaires sur une grande partie des toits de ses immeubles. Des panneaux solaires d'une puissance d'environ 33 MWp sont installés sur les toits des immeubles commerciaux des portefeuilles gérés par Procimmo. L'espace utilisé affiche une surface totale d'environ 204'000 m².



2'600 m²

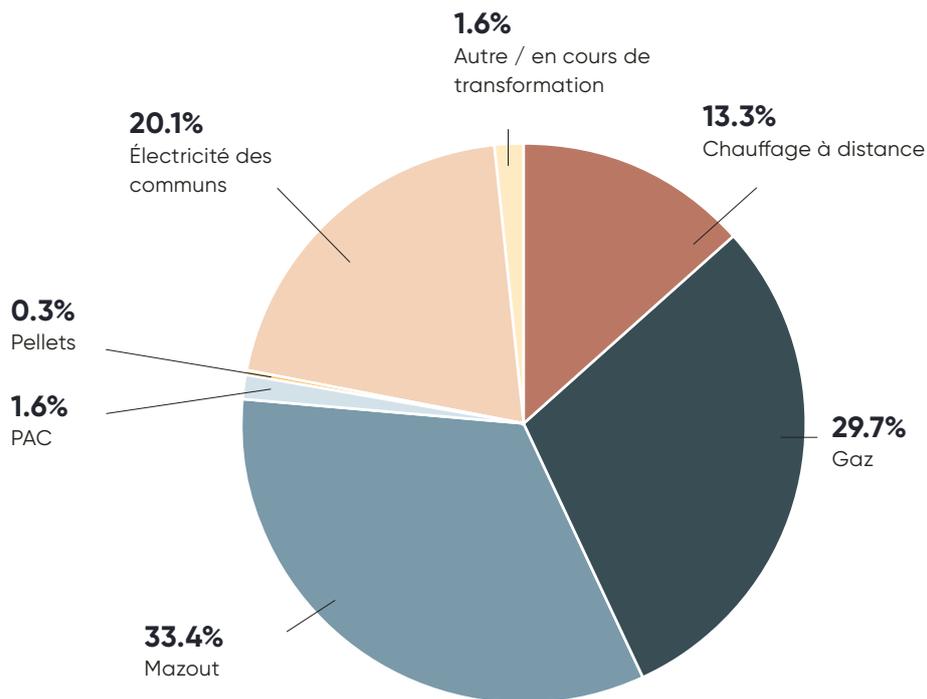
PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
RUE DE L'INDUSTRIE 21, SAINTE-CROIX (VD)

ENVIRONNEMENT

Bilan environnemental des immeubles gérés par Procimmo

Type de consommation énergétique des biens immobiliers gérés par Procimmo

Le mix énergétique en pourcentage du type de consommation énergétique du parc immobilier total* de Procimmo se présente de la manière suivante :



Outre les activités ESG dans le secteur de la construction, Procimmo accorde une plus grande importance à d'autres domaines d'activité pour lesquels elle pratique la sensibilisation. Il s'agit notamment :

- De la mise en application de systèmes de tri des déchets de bureaux à proximité immédiate de chaque poste de travail
- De la réduction du papier (numérisation)
- De la réduction des transferts inutiles/de la mobilité (télétravail, appels vidéo)
- D'une solution intelligente pour la réduction énergétique (lumière automatique, etc.)
- D'un interrupteur principal pour la nuit (pas de consommation en mode veille)
- De l'amélioration de l'intensité lumineuse (économie de courant / confort)
- De la sensibilisation des collaborateurs aux enjeux ESG par des formations collectives dispensées par des experts internes et externes.

* Répartition donnée de manière indicative (hors ratio AMAS) car combinant plusieurs fonds dont les calculs sont basés soit sur la surface locative soit sur la surface de référence énergétique. A noter également que ces pourcentages sont ceux qui ressortent en compilant les données énergétiques selon les taux de couverture de chacun des fonds détaillés aux pages suivantes.

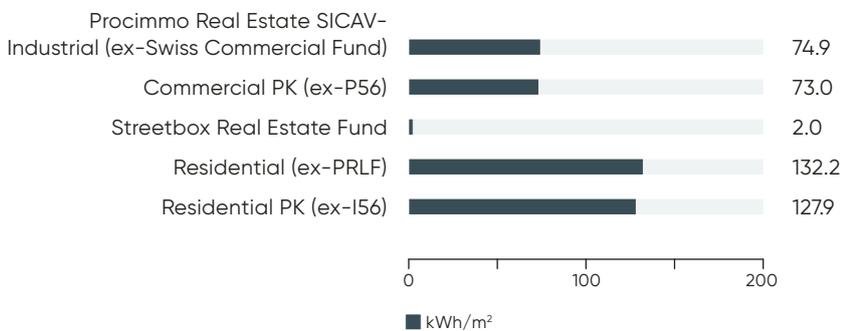
ENVIRONNEMENT

Aperçu des fonds

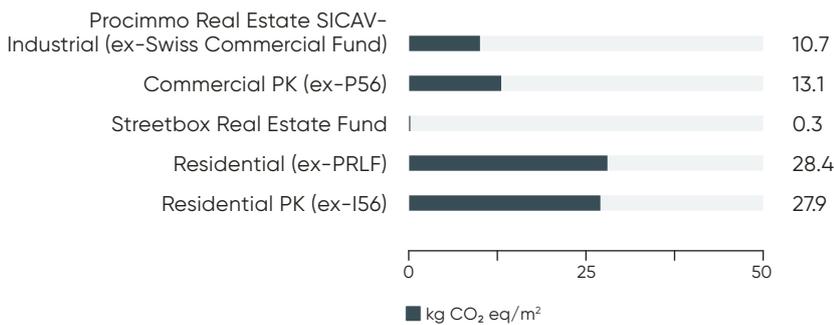
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting.

Les chiffres de la consommation énergétique et des émissions de CO₂ par fonds sont actuellement les suivants :

Intensité énergétique 2023 par fonds (Scope 1+2) thermique + électrique



Intensité des émissions CO₂ en 2023 par fonds (Scope 1+2)

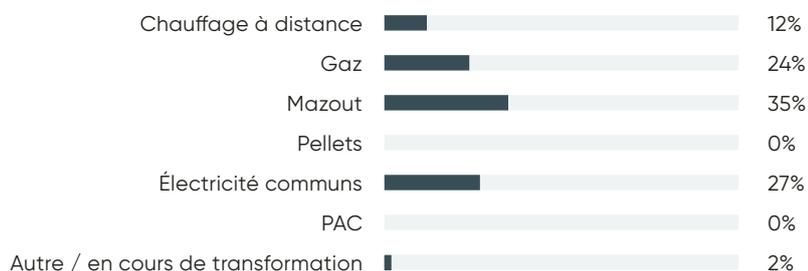


ENVIRONNEMENT

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Procimmo Real Estate SICAV – Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund) en 2023

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DE L'AMAS DU FONDS EN 2023	2022**	2023*	Δ 2023-2022
Taux de couverture	53.0%	54.0%	0.5%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	505'516	513'755	1.6%
Surface de référence énergétique SRE (m ²)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m ²)	80.1	74.9	-6.5%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO ₂ eq/m ²)	12.1	10.7	-11.7%

Mix énergétique du fonds « Procimmo Real Estate SICAV – Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund)



Les données proviennent du rapport réalisé par le bureau d'ingénieur Amstein + Walthert Genève SA et figurent dans le rapport annuel du fonds « Procimmo Real Estate SICAV – Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund).

* les données présentées incluent l'intégration du fonds anciennement Procimmo Swiss Commercial Fund II (« P2 ») dans la SICAV Procimmo Real Estate SICAV- Industrial (ex-Swiss Commercial Fund).

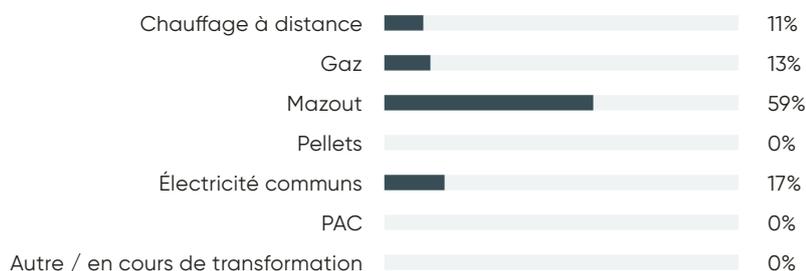
** Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023, ainsi que par la mise à jour des facteurs de conversion CO₂ qui ont été modifiés afin de correspondre à la directive AMAS.

ENVIRONNEMENT

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Commercial PK » (ex-P56) en 2023

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DE L'AMAS DU FONDS EN 2023	2022**	2023	Δ 2023-2022
Taux de couverture	60.0%	60.0%	0.0%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	113'456	113'456	0%
Surface de référence énergétique SRE (m ²)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m ²)	80.3	73.0	-9%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO ₂ eq/m ²)	14.4	13.1	-9%

Mix énergétique du fonds « Commercial PK » (ex-P56)



Les données proviennent du rapport réalisé par le bureau d'ingénieur Amstein + Walthert Genève SA et figurent dans le rapport annuel du fonds « Commercial PK » (ex-Procimmo Swiss Commercial Fund 56).

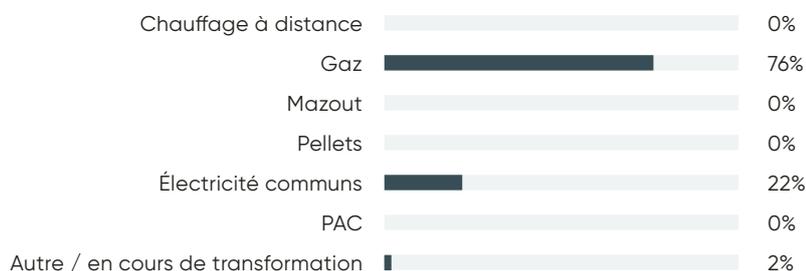
** Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023, ainsi que par la mise à jour des facteurs de conversion CO₂ qui ont été modifiés afin de correspondre à la directive AMAS.

ENVIRONNEMENT

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Streetbox Real Estate Fund » en 2023

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DE L'AMAS DU FONDS EN 2023	2022**	2023	Δ 2023-2022
Taux de couverture	84.0%	86.0%	+2.4%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	90'462	97'210	+7.5%
Surface de référence énergétique SRE (m ²)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m ²)	8.9	2.0	-77.5%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO ₂ eq/m ²)	0.4	0.3	-31.6%

Mix énergétique du fonds « Streetbox Real Estate Fund »



Les données proviennent du rapport réalisé par le bureau d'ingénieur Amstein + Walthert Genève SA. Les données 2023 figurent dans le rapport annuel du fonds « Streetbox Real Estate Fund ».

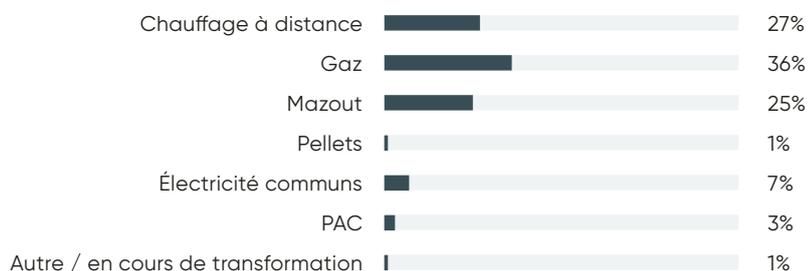
** Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023, ainsi que par la mise à jour des facteurs de conversion CO₂ qui ont été modifiés afin de correspondre à la directive AMAS.

ENVIRONNEMENT

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Residential » (ex-PRLF) en 2023

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DE L'AMAS DU FONDS EN 2023	2022**	2023	Δ 2023-2022
Taux de couverture	97.8%	95.2%	-2.7%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	N/A	N/A	N/A
Surface de référence énergétique SRE (m ²)	111'984	115'015	2.7%
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m ²)	145.2	132.2	-9.0%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO ₂ eq/m ²)	31.2	28.4	-9.0%

Mix énergétique du fonds « Residential » (ex-PRLF)



Les données proviennent du rapport réalisé par le bureau d'ingénieur Ecoperf Sàrl et figurent dans le rapport annuel du fonds « Residential » (anciennement Procimmo Residential Lemanic Fund).

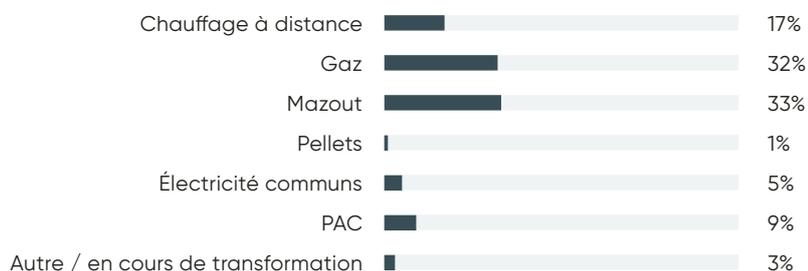
** Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023, ainsi que par la mise à jour des facteurs de conversion CO₂ qui ont été modifiés afin de correspondre à la directive AMAS.

ENVIRONNEMENT

Indices environnementaux de l'AMAS du fonds « Residential PK » (ex-I56) en 2023

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DE L'AMAS DU FONDS EN 2023	2022**	2023	Δ 2023-2022
Taux de couverture	99.2%	99.2%	0.0%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	N/A	N/A	N/A
Surface de référence énergétique SRE (m ²)	136'670	136'670	0.0%
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m ²)	136.0	127.9	-5.9%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO ₂ eq/m ²)	30.5	27.9	-2.8%

Mix énergétique du fonds « Residential PK » (ex-I56)



Les données proviennent du rapport réalisé par le bureau d'ingénieur Ecoperf Sàrl et figurent dans le rapport annuel du fonds « Residential PK » (ex-Immobilier-CH pour Institutionnels 56j).

** Certaines données de 2022 diffèrent des données publiées dans le rapport annuel 2023 en raison de l'adaptation de la méthodologie de calcul et de l'actualisation de certaines données. Ces différences peuvent s'expliquer par le fait que certaines données d'immeubles étaient indisponibles lors de la récolte et compilation des informations au moment de la publication du rapport 2023, ainsi que par la mise à jour des facteurs de conversion CO₂ qui ont été modifiés afin de correspondre à la directive AMAS.

Un cheminement vers la durabilité

En tant que direction de fonds placée sous la surveillance de la FINMA, Procimmo opère dans un cadre strictement régulé, en constante évolution. Les exigences croissantes sur le plan légal, réglementaire ou de contrôle prudentiel, particulièrement liées à la durabilité, ont conduit Procimmo à adapter l'ensemble des prospectus et contrats de fonds ainsi qu'à repenser ses processus. Dans le but de créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes de l'entreprise, et de veiller au respect des engagements contractuels et volontaires, un groupe de travail dédié a été constitué. Il comprend des représentants des départements Architecture & Construction, Fund Management, Fund Administration & Controlling, Communication & Marketing, ainsi que Compliance & Risk. De nouveaux outils de mesure et de contrôle ont été introduits au niveau du parc immobilier et dans les véhicules de placement. Qu'il s'agisse d'audits énergétiques des bâtiments, de la collecte et de la vérification des données, des contraintes en matière de reporting ou de la formation interne des collaborateurs, la mise en œuvre de la stratégie choisie représente un investissement à long terme.

Actuellement, la standardisation fait défaut dans le secteur immobilier, rendant la tâche particulièrement complexe. De nombreuses variables clés telles que les surfaces de référence, la qualité des données ou les périmètres d'analyse, diffèrent selon les méthodes utilisées. Dans certaines circonstances, ces éléments peuvent contribuer à rendre difficile une comparabilité parfaite entre les immeubles. Au sein d'un même placement collectif, les données récoltées dans les immeubles résidentiels ne sont pas comparables à celles des bâtiments à usage commercial, notamment en raison des processus spécifiques à chaque localitaire.

Les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont désormais pleinement intégrés dans les activités de gestion, soulignant la nécessité de comprendre l'impact des décisions sur la trajectoire à suivre. Bien qu'aucun critère d'exclusion ne soit défini dans le cadre de la politique de placement, les questions d'optimisation des consommations d'énergies et de finance-

ment des améliorations énergétiques se posent à chaque étape du processus d'investissement.

Au niveau institutionnel, Procimmo est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI), est membre de l'association Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMMS) et participe également à divers groupes de travail notamment au sein de COPTIS (Association suisse des professionnels en titrisation immobilière). La question de l'intégration de certifications durables ou de la labellisation des produits reste encore ouverte, faute de tendance claire en la matière.

Comme l'éventail des produits et des services proposés est vaste, les équipes internes sont confrontées à des défis importants. La société est en mesure de fournir à ses investisseurs et parties prenantes des solutions taillées sur mesure et, en retour, les personnes chargées du respect des conditions-cadres doivent en maîtriser le contexte.

L'observation des prescriptions légales et réglementaires est essentielle chez Procimmo. Il est crucial pour l'entreprise d'employer du personnel qualifié dans les domaines sensibles de la conformité, de la gestion des risques et de la protection des données pour appréhender correctement les situations.

La société est soumise chaque année à un contrôle prudentiel qui atteste de l'état de son organisation et notamment de ses capacités dans les domaines clés tels que la « Compliance » et le « Risk Management ».

Elle a mis en place des processus détaillés de surveillance et d'évaluation des risques pour l'ensemble des activités exercées, y compris les engagements en matière de durabilité.

Conformément aux objectifs qu'elle s'était fixés en termes de gouvernance, Procimmo a, cette année encore, obtenu un rapport d'audit prudentiel 2023 exempt de toute irrégularité et recommandation. Par ailleurs, aucune plainte civile, administrative ou pénale n'a été adressée à la société.

GOUVERNANCE

Risk Management

Depuis plusieurs années, Procimmo délègue l'activité considérée comme essentielle du « Risk Management » à une société tierce, MT Finance (Suisse) SA. Son expertise et son indépendance en font un partenaire apprécié. Notre interlocutrice principale est Madame Simone Terranova, experte-révisure agréée et ancienne Partner chez Deloitte (Suisse) SA.

En interne, une collaboratrice de Procimmo participe à des réunions régulières afin d'assurer le suivi des risques identifiés et la mise en œuvre des contrôles appropriés.

Le mandat porte principalement sur les tâches suivantes:

- Adéquation du système de contrôle interne
- Identification et gestion des risques
- Analyse régulière des risques opérationnels et financiers
- Remise de rapports à l'attention de la Direction et du Conseil d'administration quant à l'évolution des risques opérationnels
- Revue annuelle de la matrice de risques
- Revue des indicateurs de risques (annonces « Finances », « Chantiers », « Gérance », « Informatique », « Juridique »)
- Vérification des risques stratégiques et du portefeuille des fonds gérés (taux de vacance, constructions, limites de placement, endettement, locataires significatifs, etc.)
- Conduite des « Tests de stress » et vérification de la gestion des liquidités des véhicules de placement
- Vérification des transactions immobilières

Outre les rapports périodiques classiques, la fonction « Risk Management » réalise aussi une synthèse des risques identifiés en amont de chaque transaction immobilière. Cette démarche préventive permet à Procimmo de prendre ses décisions en toute connaissance de cause, et si nécessaire d'engager des mesures préalables.

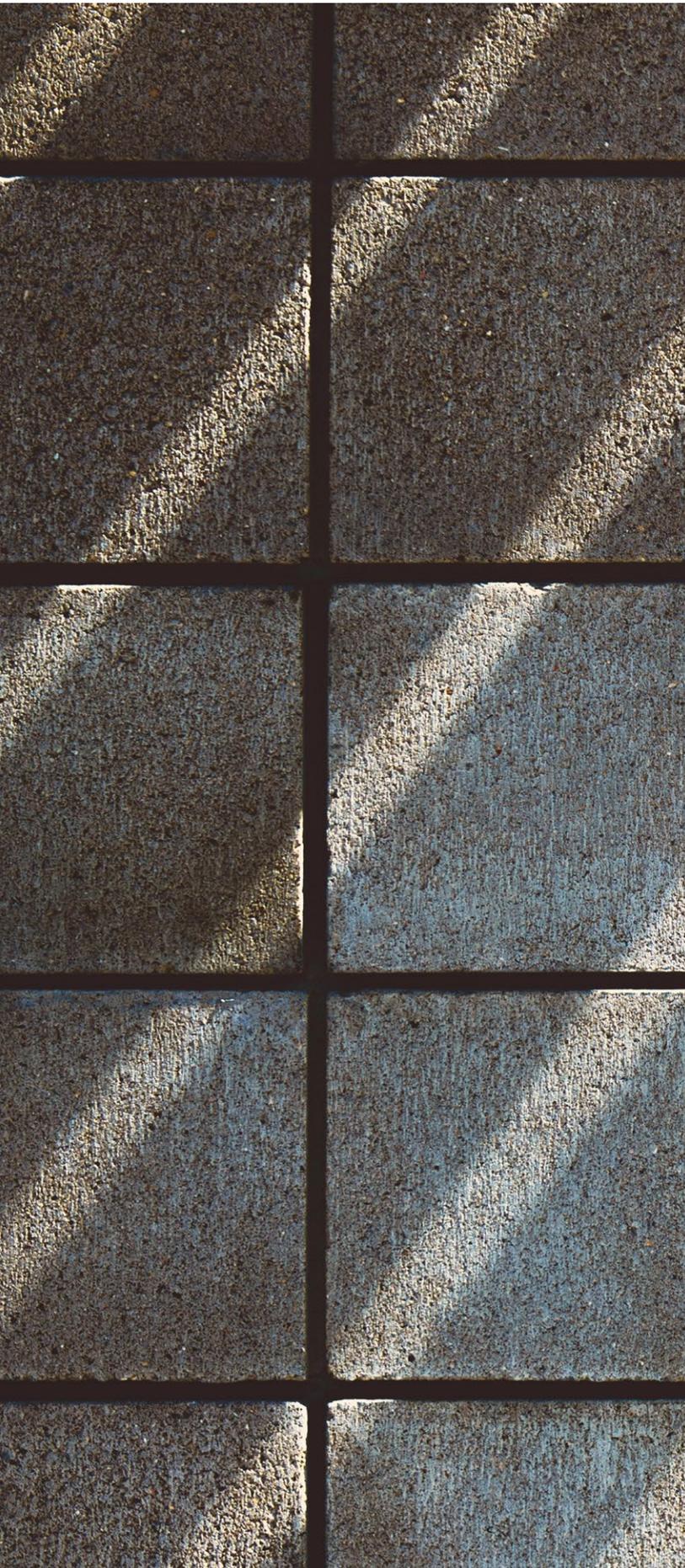
Compliance

La fonction « Compliance » complète la gestion des risques en se concentrant spécifiquement sur le respect des cadres légaux et réglementaires. Les éléments suivants font l'objet d'un contrôle permanent :

- Observation des exigences réglementaires (lois, FINMA, bourses, etc.)
- Observation des règlements et directives internes dans l'exercice des activités de la société
- Observation des restrictions de placement
- Respect des obligations d'annoncer (FINMA, bourse, etc.)
- Veille juridique et mise à jour des directives internes
- Assistance et formation interne des collaborateurs
- Prévention des conflits d'intérêts
- Monitoring des litiges juridiques (niveau société et véhicules de placement)
- Validation des contrats et de la documentation officielle liée aux produits de placement

En plus des exigences relatives à la gestion des risques et à la conformité, Procimmo a mis en place, il y a plusieurs années, un système de contrôle interne aux niveaux comptables et opérationnels dans différents services. Ces derniers rapportent donc périodiquement au « Risk Manager », qui est chargé de compiler et d'analyser les données collectées. Cette procédure permet une surveillance continue et optimale des activités de la société et une vérification parallèle des risques y afférents.





Décisions d'investissement

Dans le cadre des décisions d'investissement, Procimmo est désormais lié par ses engagements contractuels et volontaires. Les critères liés à la durabilité (par exemple source d'énergie, émission de CO₂, consommation d'énergie, potentiel de développement durable, proximité des transports publics et des commerces) sont retenus selon une approche pragmatique, et au service de l'ensemble des parties prenantes. Une analyse complète est effectuée au cours des processus de due diligence, puis rapportée aux équipes de transactions et enfin soumise à un comité d'investissement. Lorsqu'un bien-fonds ne répond pas totalement à certains facteurs de durabilité, des mesures d'amélioration sont proposées et intégrées à la stratégie de développement du bien immobilier concerné.

La société fonctionne avec un comité d'investissement depuis 2020. La composition de ses membres doit refléter les activités liées aux transactions tout en étant diversifiée en termes d'âge et d'expérience. Les fonctions de la « Compliance » et du « Risk Management » n'y ont pas droit de vote, mais un droit de veto. Cet élargissement de la composition du comité d'investissement permet à la société de trouver un bon « équilibre d'opinions » lors des prises de décisions.

Au niveau de ses organes, la société veille à rassembler des personnalités différentes et complémentaires à la fois. Avant toute nomination au sein du Conseil d'administration ou de la Direction, les profils sont agréés par la FINMA, qui évalue l'expérience, les connaissances et les compétences. Pour la composition du Conseil d'administration, la société veille à ce que ses membres disposent d'une vaste expérience dans les domaines de l'immobilier, du droit, de la finance ou de la banque, comme en témoigne la composition actuelle.

Impressum

Éditeur: Procimmo SA

Rédaction et mise en oeuvre: Procimmo SA

Photos provenant de pexels : p.1, 2, 12, 22, 26 Elina Volkova, 9 Damiana Pansowicz, 14, 16 Thai Hoang, 20 Plato Terentev, 44-45 Tim Mossholder, 17 istock Abdullah Durmaz ainsi que retouches en GenAI. Toutes les autres photos sont de Procimmo SA.

procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS