

2022 RAPPORT ESG
LA DURABILITÉ AU SEIN DE PROCIMMO SA





Contenu

- 3 Avant-propos du CEO
- 4 Portrait de Procimmo SA
- 6 La stratégie ESG de l'entreprise
- 12 Un engagement en faveur des PME
- 14 Social - l'engagement à long terme des collaborateurs
- 20 Environnement – innovations dans l'immobilier
- 24 Projets de durabilité dans les fonds
- 32 Bilan environnemental des immeubles Procimmo
- 40 Gouvernance - respect des exigences légales

Avant-propos du CEO



Nous avons le plaisir de vous adresser notre deuxième rapport ESG. Dans ce rapport, nous vous présentons ce que nous entreprenons au niveau des trois thématiques « Environment », « Social » et « Governance » ainsi que la stratégie que nous appliquons dans ces domaines. Comme nous l'avons déjà mentionné à plusieurs reprises, Procimmo prend la thématique ESG très au sérieux et nous la considérons comme un défi et une opportunité à long terme – pour réussir à se positionner avec pérennité et succès sur le marché.

Nous avons ainsi décidé de réduire considérablement les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie dans les bâtiments de nos fonds et de vous informer au fur et à mesure, chères lectrices, chers lecteurs, quant à nos activités dans le domaine de la durabilité.

L'année dernière, sur l'ensemble de notre portefeuille, nous avons poursuivi nos efforts d'identification des immeubles présentant un besoin d'action concret afin de rendre ceux-ci « plus écologiques ». Ainsi, nous nous engageons à prendre les mesures ESG correspondantes pour les biens immobiliers identifiés, par exemple en remplaçant les systèmes de chauffage fonctionnant au mazout ou au gaz par des systèmes reposant sur des énergies renouvelables.

En ce qui concerne les fonds « Procimmo Residential Lemanic » et « Immo 56 », nous avons fait réaliser un audit énergétique par la société ECOPERF pour l'ensemble du portefeuille immobilier afin de déterminer le potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique. Les données énergétiques relatives à la consommation de chauffage, d'eau et d'électricité ont notamment été analysées afin de pouvoir, par exemple, établir par la suite des plans de rénovation avec des priorités pour le développement immobilier.

En lien avec la thématique ESG, nous avons également adhéré aux Principes pour l'investissement durable (PRI) des Nations unies (UNPRI) au printemps 2022. Avec ses membres internationaux, cette initiative PRI se consacre à la mise en pratique de six principes d'investissement responsable.

Début 2022, Procimmo a également réalisé pour la première fois une enquête de satisfaction auprès de ses collaborateurs, à laquelle près de 90% d'entre eux ont participé. L'évaluation globale a été positive, des critères comme le « Commitment » et « Work Engagement » ayant même été jugés extrêmement positifs.

Notre objectif est de continuer à respecter les exigences ESG actuelles grâce à une approche pragmatique afin de proposer aux investisseurs qualifiés et aux privés des produits attrayants offrant une valeur ajoutée.

Je vous souhaite à cet égard une agréable et enrichissante lecture.

Arno Kneubühler
CEO Procimmo SA

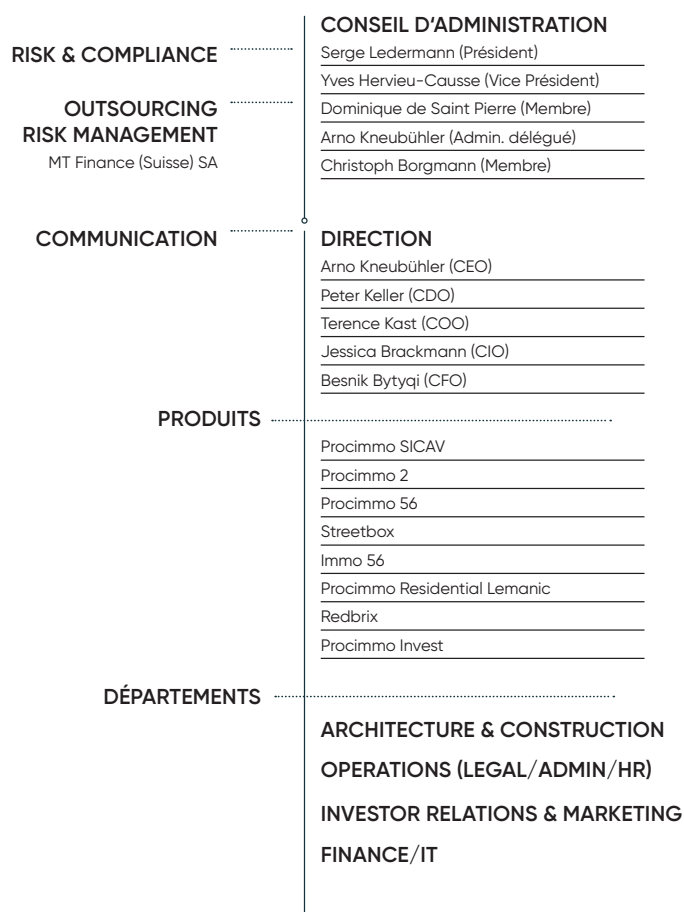
Portrait Procimmo

La société Procimmo SA (ci-après « Procimmo ») a été créée en 2007. Elle emploie environ 45 collaborateurs au siège social de Renens, dans sa succursale de Zurich et au bureau de Genève. La société, qui pratique une stratégie de niche (voir les détails à ce sujet ci-dessous), est spécialisée dans le développement et la gestion de fonds immobiliers en Suisse ainsi que dans la création de valeur ajoutée des propriétés de ses fonds. La société Procimmo, qui est accréditée par la FINMA, gère actuellement près de CHF 3,6 milliards de biens immobiliers, répartis dans les six fonds suivants : Procimmo Real Estate SICAV, Procimmo Swiss Commercial Fund II, Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, Procimmo Swiss Commercial Fund 56, Procimmo Residential Lemanic Fund et Streetbox Real Estate Fund.

La plupart des fonds investissent environ deux tiers de leur fortune dans des biens immobiliers artisanaux, industriels et logistiques, souvent situés en périphérie des centres urbains, mais dans des régions économiquement

actives. Pratiquement tous les objets sont très bien desservis car ils sont situés à proximité d'autoroutes. La stratégie d'investissement se concentre plus particulièrement sur des biens immobiliers à fort taux de vacance et des bâtiments offrant des réserves d'utilisation. Grâce à son équipe de commercialisation, Procimmo fait diminuer le taux de vacance des immeubles acquis ou développe le bien immobilier, permettant ainsi à la société de créer de la 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 propose aussi des immeubles résidentiels et des biens immobiliers à usage mixte en Suisse romande, principalement dans les centres urbains, mais également dans les périphéries. Pour ce type de biens, nous privilégions des lieux 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.





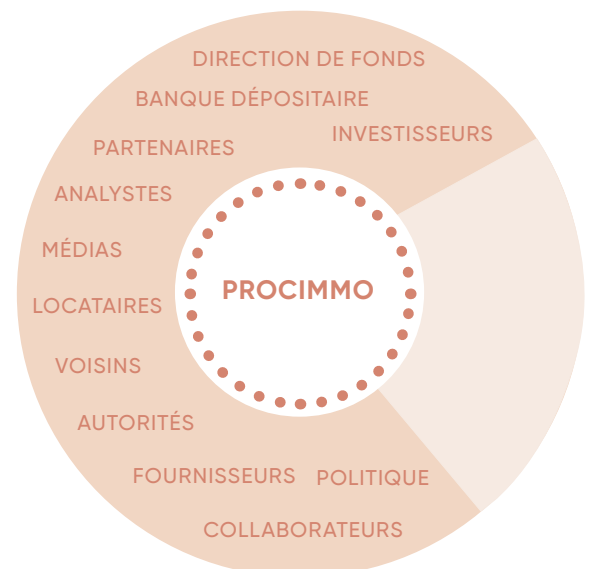
Plus de 45 collaborateurs répartis sur les sites de Renens, Genève et Zurich sont responsables de six fonds, d'une fondation de placement et d'une société anonyme immobilière.

Seuls des objectifs à long terme et mesurables, basés sur des critères durables, mènent en fin de compte au succès économique.

Procimmo se penche depuis quelques temps déjà sur la thématique ESG et prend ce sujet très au sérieux. La société a notamment pour objectif de prendre en compte les nouvelles technologies et les opportunités offertes par l'économie immobilière dans ses processus internes. A ce titre, il y a lieu de traiter en profondeur les exigences de la thématique ESG. Procimmo a, par exemple, commencé très tôt à installer des panneaux solaires sur les toits de ses biens immobiliers. Si la thématique ESG est devenue indispensable aux yeux de Procimmo, c'est parce que la sensibilité au développement durable a beaucoup progressé sur le marché des investissements immobiliers durant ces dernières années. En outre, du côté des investisseurs de Procimmo, et plus particulièrement des caisses de pension, un besoin supplémentaire d'informations quant à la durabilité des investissements se fait de plus en plus ressentir. En 2020, Procimmo a donc décidé de faire de la thématique ESG une priorité dans sa stratégie d'entreprise. Elle a ainsi formé des groupes de travail qui ont analysé la situation des trois axes suivants « Environnement », « Social » et « Gouvernance ». L'analyse réalisée a permis d'identifier les principes ESG essentiels à l'entreprise. En collaboration avec les groupes de travail, la Direction et le Conseil d'administration de l'entreprise, une stratégie ESG a finalement été élaborée début 2021, qui est présentée en détail ci-après.

Les parties prenantes

Un dialogue transparent et ouvert avec les différents partenaires de Procimmo est une base importante pour renforcer les relations avec les parties prenantes et améliorer les performances de l'entreprise. L'entreprise est donc à l'écoute et attentive aux idées venues de l'extérieur. Les principales parties prenantes de l'entreprise Procimmo sont présentées de la manière suivante :



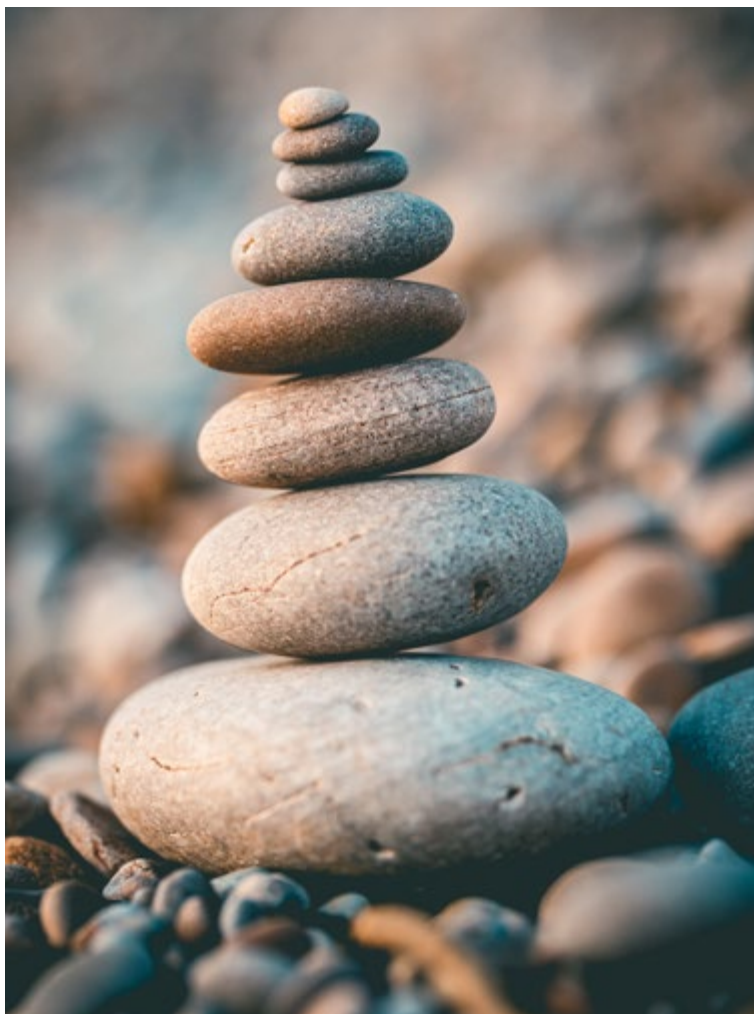
Créer des rapports de confiance : ouverture au dialogue et communication transparente


Un échange constant avec les partenaires, notamment avec les investisseurs, les locataires et les collaborateurs, a toujours été primordial pour Procimmo. Depuis son existence, Procimmo peut compter sur un large réseau d'investisseurs privés et institutionnels. La société attache une grande importance à une communication transparente et à une ouverture au dialogue. L'une des priorités de l'entreprise est de communiquer clairement ses intentions et de les mettre en œuvre systématiquement. La société porte une attention particulière à sa relation avec les investisseurs - elle échange régulièrement avec eux, partage des informations dans le cadre des possibilités légales et réglementaires et prend en compte de manière positive les feedback ainsi que les propositions d'amélioration. Afin de pouvoir exercer ses activités efficacement, Procimmo optimise constamment la gestion administrative et financière de la société et apporte ainsi une plus-value aux investisseurs.

Un dialogue ouvert et transparent avec les employés est également d'une grande importance pour Procimmo, d'autant plus que les employés sont un pilier très important afin de répondre aux exigences des partenaires externes. Une culture d'entreprise intacte est également indispensable (pour plus de détails sur les valeurs, voir le chapitre suivant « Les employés - la base du succès »).

Depuis sa création, Procimmo a toujours entretenu un contact étroit avec ses locataires, que cela soit en direct ou par l'intermédiaire des gérances immobilières mandatées. Les locataires apprécient particulièrement la manière dont Procimmo propose des solutions adéquates et efficaces face aux différentes situations qui peuvent se présenter. Procimmo implique les locataires le plus tôt possible dans les projets de construction prévus et autres planifications de modifications des surfaces louables.

Le parc immobilier de Procimmo compte actuellement plus de 260 biens immobiliers occupés par 5'000 locataires. Environ 2'300 locataires vivent dans des immeubles résidentiels la plupart du temps à des conditions de locations attractives. Près de 2'700 locataires travaillant dans différents secteurs occupent des locaux commerciaux. Les entreprises louant les locaux de Procimmo représentent majoritairement l'« univers PME » qui constitue l'épine dorsale de l'économie suisse : on compte en Suisse près de 590'000 entreprises travaillant pour l'économie privée, parmi lesquelles 99% sont de petites et moyennes entreprises (PME).





Vision ESG

En tant que gestionnaire de biens immobiliers innovant, responsable et indépendant, 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.

« Définition de la mission »

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.



Stratégie

À moyen et long terme, Procimmo veut être une société reconnue en Suisse dans le domaine de l'immobilier et de la gestion d'actifs tout en s'engageant en faveur de la thématique ESG. Procimmo fait donc tout ce qui est possible pour répondre aux exigences ESG et va continuer à développer sa stratégie de durabilité en tenant compte de l'évolution des conditions du marché immobilier et de la croissance de la société.

Procimmo aspire également à une amélioration constante de la communication au sujet des thématiques ESG afin de garantir une transparence totale. La société privilégie une communication factuelle et précise.

Procimmo aborde les défis ESG avec une approche pragmatique et ciblée, comme l'entreprise l'a toujours fait par le passé avec le développement de ses activités. La société privilégie un dialogue ouvert et permanent avec ses partenaires, investisseurs et autres groupes d'intérêts. La société apprécie les feed-backs de ses parties prenantes et les intègre dans ses processus de travail.

Procimmo a mis au point une stratégie ESG pour chacun de ses produits avec des indicateurs (« ICP ») qui sont régulièrement contrôlés. Basé sur la totalité de son parc immobilier, l'objectif de la société est de parvenir d'ici 2030 à utiliser des énergies renouvelables pour au moins 40% de la consommation énergétique annuelle. Lors des nouveaux projets de construction et de rénovations, l'utilisation d'énergies renouvelables est systématiquement analysée et ces sources énergétiques seront toujours privilégiées si les conditions le permettent. La société considère la durabilité comme un processus continu et apporte également des modifications à sa stratégie lorsque celles-ci s'avèrent nécessaires.

Procimmo applique la stratégie suivante dans les domaines « Environment », « Social » et « Gouvernance » :

Le niveau « Environment »

Procimmo s'engage à apporter son soutien à la stratégie climatique 2050 de la Confédération et à l'accord de Paris. Procimmo s'est fixé comme objectif la réduction d'ici 2030 des émissions de CO₂ (kg CO₂ eq) par m² induite par l'énergie consommée provenant des surfaces locatives de tout le parc immobilier de 30% en moyenne par rapport à 2020. Procimmo s'est également fixé comme objectif la réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie pour la chaleur (kWh) par m² des surfaces louables du parc immobilier résidentiel de 20% en moyenne par rapport à 2020. Dans les années à venir, la stratégie environnementale se concentrera en particulier sur la réduction du CO₂ dans l'ensemble du portefeuille.

Pour ce faire, la stratégie d'investissement de Procimmo consiste à développer des friches industrielles dont le potentiel sera utilisé par des stratégies de densification (surélévation, optimisation de l'occupation des sols, etc.) et par une valorisation qualitative des bâtiments existants grâce à une gestion responsable des ressources.

Pour les projets de nouvelles constructions et les rénovations, les optimisations énergétiques et le recours à des sources d'énergie renouvelables seront toujours pris en compte et mis en place quand c'est possible (p. ex. panneaux solaires, chaleur à distance, pompes à chaleur géothermique, raccordements électriques et/ou stations de charge afin de garantir la mobilité des voitures électriques). Pour les nouveaux projets, l'objectif de Procimmo est de réaliser près de 80% des investissements dans des projets avec des formes énergétiques alternatives et d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique.

Un autre objectif stratégique de Procimmo est de se positionner en tant que gestionnaire immobilier d'importance en Suisse par la participation à la production d'énergies vertes (panneaux solaires). Au cours des dernières années, Procimmo a déjà réalisé partiellement cet objectif. En effet, la société a déjà installé des panneaux photovoltaïques sur divers toits des biens immobiliers qu'elle gère.

La part des énergies vertes pour la consommation énergétique de l'ensemble du parc immobilier doit représenter au moins 40% d'ici 2030.

Des thématiques écologiques relatives à l'entreprise, telles que la diminution et le tri des déchets, la réduction du papier (numérisation),

la diminution des trajets, les économies d'eau ou encore l'éclairage automatique seront soigneusement étudiées et mises en œuvre dans la mesure du possible.

Le niveau « Social »

Procimmo entretient un dialogue constructif, respectueux et régulier avec ses parties prenantes. Également dans le secteur de la gestion de fonds, la société veut être un employeur attrayant à moyen et long terme. Procimmo s'est fixé pour objectif une fluctuation de personnel faible grâce à ses conditions de travail modernes et sa bonne culture d'entreprise, dont la base sont les valeurs d'entreprise qui s'appliquent aux employés.

La société prend très au sérieux sa responsabilité d'employeur attrayant et innovant, en favorisant la formation de ses collaborateurs et leur compétitivité sur le marché du travail. Au sein de la société, Procimmo veille à une répartition équilibrée entre les sexes. La société garantit l'absence de discrimination quant aux critères d'embauche et à l'égalité salariale.

Le niveau « Governance »

Le respect des conditions-cadres légales et réglementaires est la première priorité de Procimmo. L'entreprise emploie donc du personnel qualifié dans les secteurs de la « Compliance » et de la protection des données. Elle a mis en place des processus détaillés de surveillance et de contrôle des risques liés aux activités de la société. Toutes les exigences réglementaires en vigueur par rapport à son activité sont respectées de A à Z. Dans la mesure du possible, Procimmo intègre les critères ESG aux décisions d'investissement. La société veille à la qualité de la composition de ses différents comités et plus particulièrement à celle du comité d'investissement, constitué de personnes aux profils différents mais complémentaires. De plus, les compétences et les connaissances professionnelles des membres des organes de la société sont régulièrement vérifiées. Avant toute nomination au sein des organes de la société (CA, D) tous les profils sont validés par la FINMA. Par rapport à l'égalité de sexes pour la composition de ses comités, la société s'engage à respecter une répartition équilibrée entre femmes et hommes.

Valeurs de mesure ESG (« ICP »)

« ENVIRONNEMENT »	VALEUR CIBLE
Réduction d'ici 2030 des émissions de CO ₂ (kg CO ₂ eq) par m ² induites par l'énergie des surfaces louables de l'ensemble du parc immobilier par rapport à 2020	30 %
Réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m ² des surfaces louables du parc immobilier résidentiel par rapport à 2020	20 %
Part d'énergies alternatives dans l'ensemble du portefeuille d'ici 2030	au moins 40 %

« SOCIAL »	VALEUR CIBLE
Fluctuation annuelle	*maximal 20 %
Répartition équilibrée des sexes pour les postes de direction	50 % / 50 %
Suffisamment de connaissances professionnelles qui se complètent dans la composition des « boards »	Dans chacun, au moins une personne a déjà travaillé dans le secteur de l'immobilier, des finances ou du droit

« GOVERNANCE »	VALEUR CIBLE
Irrégularité dans le rapport d'audit prudentiel	aucune
Recommandation dans le rapport d'audit prudentiel	**maximal deux
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

* En raison de l'évolution du marché et des efforts de consolidation et optimisation le taux a été augmenté à 20%.

** En raison de l'évolution réglementaire constante et de la complexité croissante, la valeur a été augmentée.

Un engagement en faveur des PME

Le marché immobilier suisse connaît actuellement une évolution intéressante, notamment avec une demande toujours plus importante des investisseurs en matière de transparence ESG et 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. Aujourd'hui, pour leurs produits de placement, les investisseurs souhaitent en général un décompte détaillé des activités ESG de la part du gestionnaire de biens immobiliers et connaître le positionnement de l'entreprise par rapport à ces questions.

Bien entendu, le rendement demeure primordial car, bien que le gestionnaire d'actifs doive s'efforcer de tenir compte d'un rapport équilibré dans la juxtaposition des trois composantes « Environnement », « Social » et « Gouvernance », il ne doit pas négliger les aspects économiques de la rentabilité, malgré ses ambitions dans l'ensemble du secteur ESG.

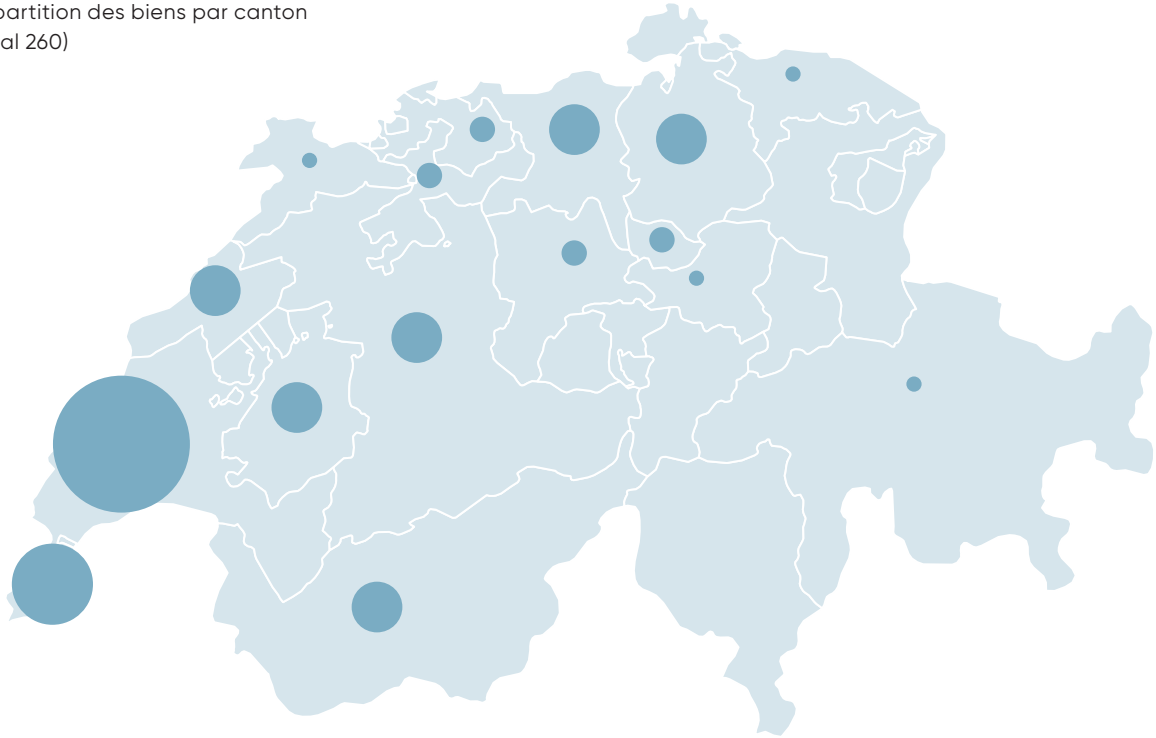
Depuis sa création en 2007, Procimmo a toujours accordé la priorité à des rendements de dividende et des rendements de placement plus élevés que la moyenne. Et cela notamment parce que la stratégie immobilière de la société privilégiait des biens immobiliers artisanaux et industriels qui ne figuraient 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 souvent un peu ancien.

La société Procimmo s'est donc spécialisée dès le début dans ce segment de niche et a réussi au fil des ans à obtenir des rendements de placement élevés comparativement à ceux du marché dans les fonds correspondants, les taux de vacance élevés impliquant généralement des attentes de rendement de placement plus importantes.

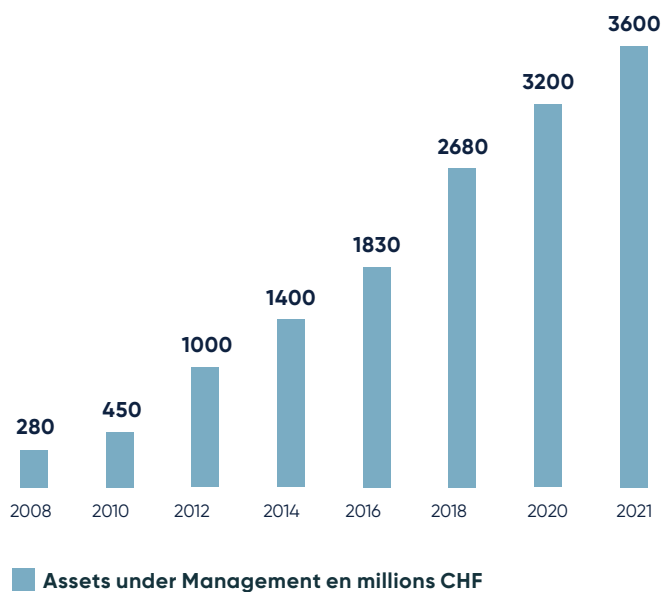
Même si les biens immobiliers acquis pour les fonds de placement concernés se trouvent dans une phase de cycle de vie avancé bien qu'étant en bon état, ils affichent souvent des loyers nettement en dessous des prix du marché pour les segments immobiliers comparables et sont donc très intéressants pour les PME. Les prix bas font également partie de la stratégie de Procimmo et permettent aux PME de connaître un développement économique sain à long terme – même durant les périodes difficiles au niveau économique. Les entreprises peuvent par conséquent se concentrer sur leurs activités professionnelles et principales au lieu de devoir faire face à des contrats de bail inadaptés.

Procimmo applique également cette stratégie de loyer bas pour ses immeubles résidentiels: Procimmo propose aux locataires des loyers relativement avantageux par rapport aux autres prestataires, ce qui est intéressant pour les locataires, comme pour les biens immobiliers commerciaux, surtout pendant les périodes difficiles au niveau économique, ce qui permet d'atteindre un faible taux de vacance pour le fonds concerné.

● Répartition des biens par canton
(total 260)



Depuis la création de la société en 2007, les fonds confiés à Procimmo n'ont cessé d'augmenter, comme le montre le graphique suivant.



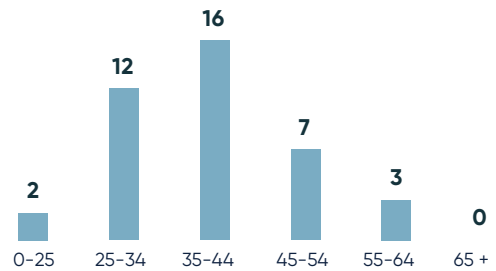
En tant qu'employeur attrayant, il nous tient à cœur d'intégrer les collaborateurs le plus longtemps possible dans l'entreprise.

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, satisfaits et motivés constituent la base d'une activité professionnelle couronnée de succès. Ils sont aussi les meilleures « ambassadeurs » quand il s'agit de représenter l'entreprise à l'extérieur

Procimmo souhaite rester un employeur attractif à moyen et long terme dans le domaine de la gestion de fonds et continuer à solidifier sa réputation ainsi que sa marque. De part des conditions de travail modernes et une solide culture d'entreprise, Procimmo vise une faible fluctuation.

Procimmo emploie actuellement près de 45 collaborateurs. La société affiche une structure d'âge très diversifiée, bien que la majorité des employés aient moins de 50 ans. 36% des collaborateurs ont entre 18 et 34 ans, 40% se trouvent dans la phase de vie entre 35 et 44 ans et 24% des collaborateurs ont 45 ans et plus. En résumé, cela permet de constater qu'au niveau de la structure de l'âge, la répartition du personnel est plutôt bien équilibrée. Les collaborateurs possèdent de très bonnes compétences professionnelles, ils font également preuve de dynamisme, de flexibilité et d'engagement, ce qui ne s'est jamais démenti au cours de ces

dernières années, même suite à la rapide croissance de la société ou de la situation sanitaire (COVID-19).



■ Collaborateurs Procimmo SA

La société prend très au sérieux sa responsabilité d'employeur attrayant et innovant, en favorisant un modèle de temps de travail flexible, des possibilités de formation continue ainsi qu'un cadre de travail structuré. La société se considère également comme innovante car elle lance régulièrement de nouveaux produits sur le marché immobilier et intègre le savoir-faire interne et externe dans ses nouveaux processus. L'objectif étant de pouvoir compter sur des collaborateurs qui puissent utiliser de manière très efficace, leurs compétences professionnelles et ainsi développer leurs propres idées de

façon permanente. Une place d'apprentissage pour une formation commerciale a également été développée pour la première fois en Suisse romande en 2021, permettant ainsi d'assurer la relève dans le secteur immobilier.

En tant que PME, Procimmo vise une fluctuation du personnel relativement faible. En 2021, le taux effectif était de 23% alors qu'il se situait à 18% en 2020. La différence s'explique en grande partie par l'évolution du marché immobilier et les efforts de consolidation et d'optimisation au sein de l'entreprise et devrait également se maintenir à un niveau élevé dans les années à venir.

Entreprise bilingue (avec son siège social à Renens et une succursale à Zurich), Procimmo emploie des collaborateurs de plusieurs nationalités (cinq au total). L'entreprise fait preuve d'un état d'esprit ouvert en réunissant des personnes de langue maternelle et d'origine variées.

Procimmo porte une attention particulière à l'intégralité de l'égalité des sexes. Elle surveille l'équilibre homme-femme et assure également appliquer une politique identique à l'ensemble de son personnel, indépendamment de leur nationalité, genre, situation familiale ou encore religion. La société garantit aussi l'égalité salariale pour des profils identiques (expérience, formation).

On compte actuellement 34% de femmes et 66% d'hommes parmi l'ensemble du personnel. Concernant les postes de travail, près d'un tiers des collaborateurs de Procimmo occupe actuellement une position dirigeante et un quart ont un statut de « cadres moyens ». Ce tiers de positions dirigeantes comprend 20% de personnes du sexe féminin. Procimmo œuvre à un avenir plus équilibré entre la répartition des sexes.

Procimmo attache une très grande importance à la satisfaction et à l'épanouissement des collaborateurs. Jusqu'à présent, l'entreprise a toujours veillé à évaluer le niveau de satisfaction des collaborateurs, via des échanges réguliers entre les collaborateurs et leurs supérieurs hiérarchiques respectifs ou entre les membres de la direction et les collaborateurs.

En février 2022, Procimmo a mené pour la première fois une enquête de satisfaction anonyme auprès de ses collaborateurs, à laquelle environ 90% d'entre eux ont participé. Les principaux résultats peuvent être résumés comme suivant : les collaborateurs soutiennent hautement la société et s'y investissent volontairement. Ils connaissent et appliquent les valeurs. Ils sont en accord avec les stratégies des sociétés et comprennent les décisions de la direction.

Les potentiels d'améliorations sont principalement perçus au niveau des processus de travail internes. Il est prévu de renouveler cette enquête de satisfaction interne.

RÉPARTITION PAR SEXE	2014	2016	2018	2020	2021
FÉMININ	61 %	60 %	51 %	41 %	34 %
MASCULIN	39 %	40 %	49 %	59 %	66 %





Une culture basée sur des valeurs

Un critère indispensable pour l'activité professionnelle et la collaboration au sein d'une société est une compréhension commune des valeurs à respecter. Procimmo en a défini certaines pendant la phase de sa création, telles que « communication transparente », « confiance », « fidélité », « efficacité » et « économie », qu'elle respecte et applique encore à ce jour. Parallèlement, dans le cadre des activités des Ressources humaines, la société a procédé en 2019 à une analyse et une mise à jour des valeurs actuelles de l'entreprise. Suite à des « workshops » internes réalisés avec ses collaborateurs, Procimmo a donc défini de nouvelles valeurs significatives et partagées par tous ses employés.

DYNAMISME & ENGAGEMENT

Nous travaillons de manière dynamique et flexible.

Nous abordons les nouveaux projets et les initiatives avec détermination.

Nous nous engageons vis-à-vis de nos collaborateurs et de nos clients.

Nous encourageons l'esprit d'entraide.

EFFICACITÉ & DURABILITÉ

Nous sommes efficaces et mettons au point des processus professionnels durables.

Nous agissons de manière économique avec nos ressources et nous maîtrisons les coûts.

Nous générons de la plus-value pour nos clients et nous respectons les aspects de la durabilité.

TÉNACITÉ & FIABILITÉ

Nous faisons notre travail avec soin et précision.

Nous agissons de manière totalement responsable, nous planifions et organisons notre travail de manière prévoyante.

Nous tenons nos promesses, nous sommes fidèles.

ESPRIT OUVERT & « GOAL DRIVEN »

Nous sommes ouverts aux nouvelles idées et abordons de nouvelles tâches de manière créative et proactive.

Nous tirons des enseignements de nos erreurs.

Nous cherchons des solutions pragmatiques avec nos collaborateurs et nos clients que nous mettons ensuite en œuvre avec succès.

TRANSPARENCE & CONFIANCE

Nous sommes transparents et pratiquons un dialogue clair, avec des informations précises.

Nous attachons une grande importance à une relation avec nos collaborateurs et nos clients personnelle, directe, basée sur la confiance et le long terme.

Dans le cadre du développement futur de nos biens immobiliers, nous nous sommes fixé des objectifs environnementaux ambitieux mais réalisables.

Comme déjà mentionné, les fonds Procimmo comptent un nombre très important de biens immobiliers qui se trouvent actuellement dans une phase de cycle de vie avancé. De nombreux biens sont encore équipés de systèmes de chauffage traditionnels (mazout, gaz) bien que l'âge du bien en tant que tel ne soit pas toujours un critère déterminant. C'est particulièrement vrai si l'on tient compte du fait que les immeubles anciens ont été rénovés au fil des ans. Pour les biens immobiliers commerciaux – ceux de Procimmo sont surtout des bâtiments artisanaux, industriels et dédiés à la logistique – il faut également prendre en compte la conception très différente des surfaces de certains bâtiments et de la façon dont les locataires les utilisent, parfois de façon très intense. Ce parc immobilier hétérogène a donc également une influence sur le volume de la consommation énergétique.

Et cela explique la difficulté à effectuer une comparaison raisonnable de tous les objets immobiliers et sur une plus longue période dans les différents fonds Procimmo. Il est également nécessaire de différencier les bâtiments d'habitation de ceux dédiés aux activités commerciales pour pouvoir comparer l'utilisation énergétique et les émissions de CO₂ de chacun d'entre eux. Les immeubles résidentiels sont généralement habités en permanence et affichent un faible taux de vacance. Même si

les calculs prennent en compte les variations de températures saisonnières, ils enregistrent une consommation d'énergie très semblable sur une période donnée. En outre, la situation est souvent très différente dans les biens immobiliers commerciaux. Pour ce segment immobilier, les taux de vacance élevés sont souvent la norme et l'utilisation d'énergie peut fortement varier selon le type d'utilisation et les occupations réelles temporaires des surfaces.

Ce n'est pourtant pas le type d'affectation qui différencie les consommations énergétiques de ces deux bâtiments mais bel et bien le type d'activité qui sont exercées dans ces immeubles commerciaux car le type d'utilisation qui peut changer pendant une période donnée joue un rôle prépondérant. Si un bien immobilier qui était auparavant utilisé comme halle d'entreposage reste vide suite au départ d'un locataire, l'utilisation d'énergie et les émissions de CO₂ varieront dans l'écobilan si un nouveau locataire s'installe par la suite dans ces locaux et y exerce dorénavant une activité commerciale. Cette variation de l'utilisation d'énergie peut être encore plus visible si la surface louée est affectée à d'autres activités, p. ex. une ancienne halle d'entreposage transformée en local commercial aux activités très intensives, comme c'est souvent le cas pour une surface de « vente au détail » ou une société qui utilise des machines et dont la consommation

énergétique est beaucoup plus élevée.

Il faut également noter que les acquisitions et les ventes de biens immobiliers peuvent elles aussi entraîner des variations de l'utilisation d'énergie et des émissions de CO₂ si la transaction a lieu au milieu de l'année commerciale. C'est notamment le cas lors de l'achat ou de la vente de biens immobiliers qui pèsent lourd dans l'inventaire en raison de leur taille et dont le type d'utilisation est différent de celui de la moyenne des autres biens immobiliers. En résumé, on peut dire que la validité de l'utilisation de l'énergie en termes de chiffres quantitatifs pour les immeubles commerciaux en particulier doit être remise en question en raison des changements de locataires et de l'évolution du type d'utilisation sur une plus longue période de temps. On peut supposer que dans dix ans, une grande partie des locataires commerciaux ne seront plus les mêmes qu'aujourd'hui, ce qui rendra la comparaison difficile.

La stratégie environnementale de Procimmo

La stratégie environnementale est déjà décrite au chapitre « La stratégie ESG de l'entreprise ». Mais nous vous en rappelons ci-après les points essentiels :

- Procimmo s'engage à apporter son soutien à la stratégie climatique 2050 de la Confédération et à l'accord de Paris.
- Procimmo s'est fixé comme objectif la réduction d'ici 2030 des émissions de CO₂ (kg CO₂ eq) par m² induites par l'énergie des surfaces louables de l'ensemble du parc immobilier de 30% en moyenne par rapport à 2020.
- Procimmo s'est également fixé comme objectif la réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m² des surfaces louables du parc immobilier résidentiel 2030 de 20% en moyenne par rapport à 2020 ou de les compenser par une production d'énergie alternative.
- Dans les années à venir, la stratégie environnementale se concentrera en particulier sur la réduction du CO₂ dans l'ensemble du portefeuille.
- Pour ce faire, la stratégie d'investissement de Procimmo consiste à développer des friches industrielles dont le potentiel sera utilisé par des stratégies de densification (surélévation, optimisation de l'occupation des sols, etc.) et par une valorisation des bâtiments existants grâce à une gestion responsable des ressources.

- Pour les projets de nouvelles constructions et les rénovations, les optimisations énergétiques et le recours à des sources d'énergie renouvelables seront toujours pris en compte et mis en place quand c'est possible (p. ex. panneaux solaires, chaleur à distance, pompes à chaleur géothermique, raccordements électriques et/ou stations de charge afin de garantir la mobilité des voitures électriques). Pour les nouveaux projets, l'objectif de Procimmo est de réaliser 80% des investissements dans des projets avec des formes énergétiques alternatives et d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique.
- Procimmo se positionne comme étant le gestionnaire immobilier d'importance en Suisse qui permet une production de courant durable (panneaux solaires). Dans leur grande majorité, les installations photovoltaïques correspondantes n'appartiennent pas à Procimmo mais sont mises à disposition de tiers contre rémunération.
- La part d'énergies alternatives de la consommation énergétique de tout le parc immobilier doit représenter au moins 40% d'ici 2030.
- D'autres thématiques, telles que la diminution et le tri des déchets, la réduction du papier (numérisation), la diminution des trajets, les économies d'eau, l'éclairage automatique, etc., seront soigneusement étudiées et mises en œuvre dans la mesure du possible.

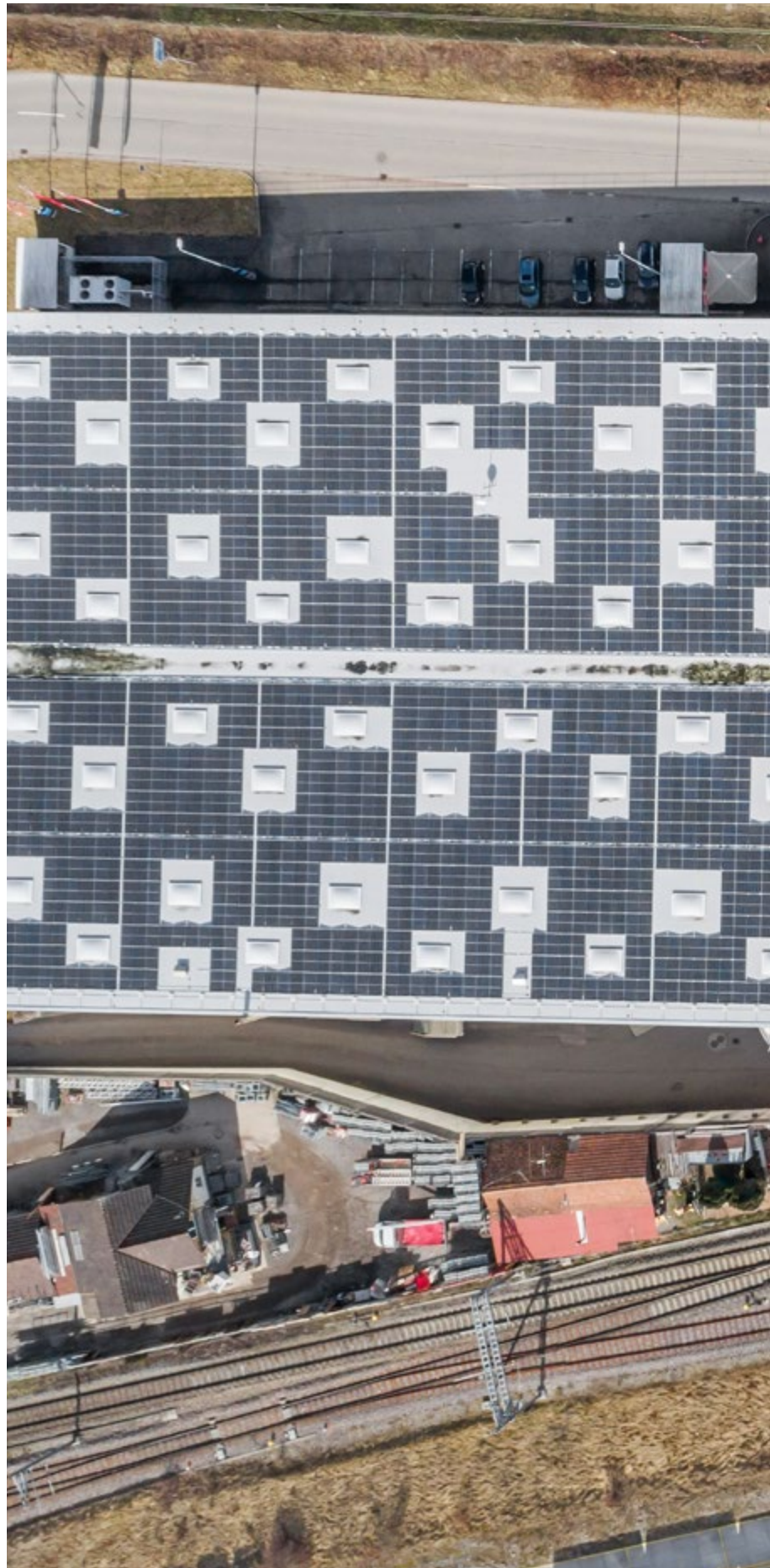
Les installations photovoltaïques – Production d'énergie par Procimmo

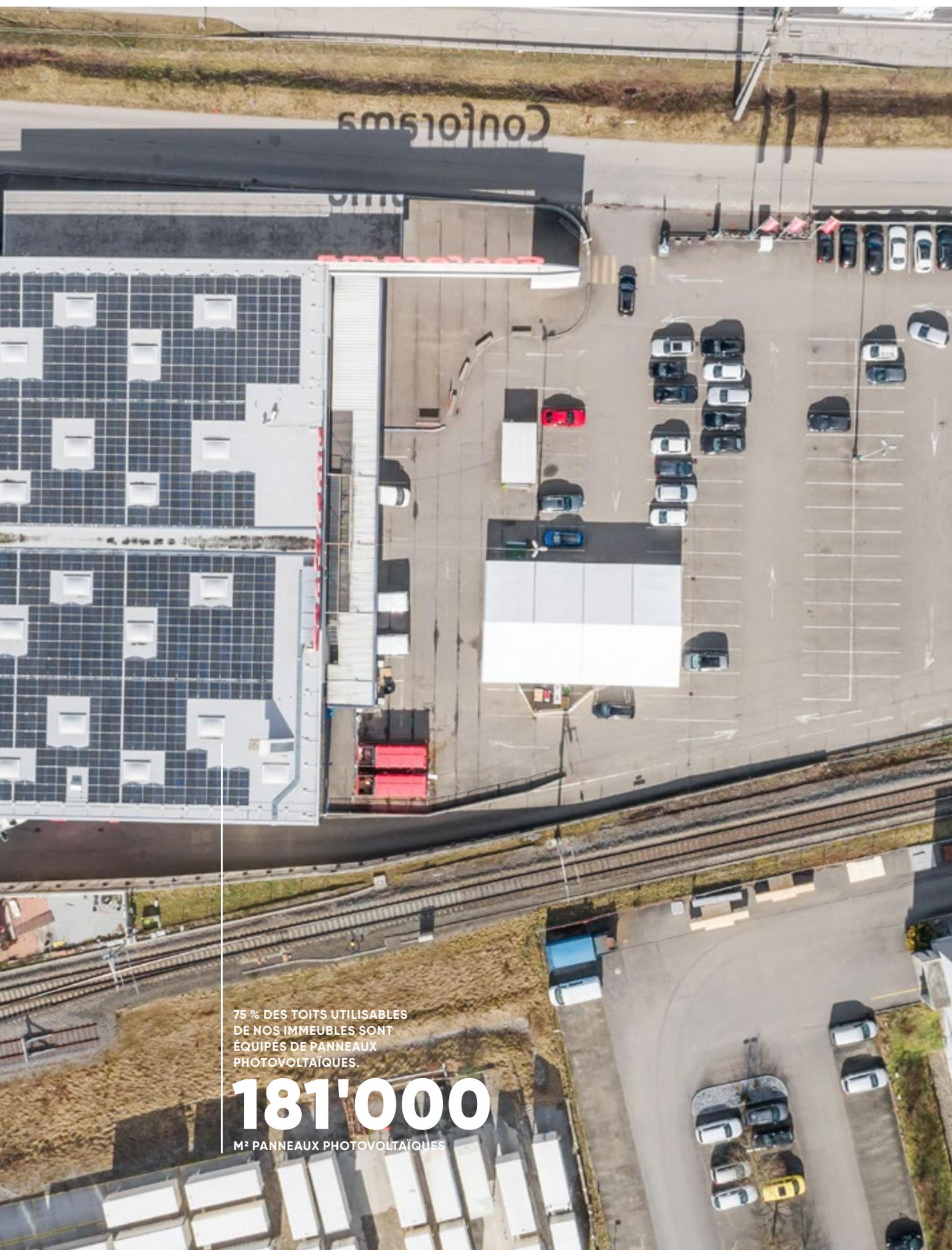
Au cours des dernières années, la société Procimmo s'est positionnée en Suisse comme un acteur important dans le domaine de la production de courant durable (panneaux photovoltaïques) et s'est fixé comme objectif de continuer à jouer ce rôle à l'avenir. A Onnens/ Bonvillars (VD), par exemple, la plus grande installation photovoltaïque de Suisse se trouve sur le toit d'un immeuble de Procimmo. Ces dernières années, le gestionnaire de fortune a installé des panneaux solaires sur les toits de nombreux de ses immeubles.

Des panneaux solaires d'une puissance d'environ 27.8 MWp sont installés sur les toits des immeubles commerciaux de Procimmo. L'espace utilisé affiche une surface totale d'environ 181'000 m². Cette dernière année, divers nouveaux panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toits de l'ensemble du parc immobilier de Procimmo, d'une surface totale de près de 14'100 m², qui produisent une énergie d'environ 2'555'500 kWh par an.

Par exemple, au sein du parc immobilier du fonds « Procimmo Real Estate SICAV », qui représente les biens immobiliers de Procimmo dans les domaines de l'artisanat, de l'industrie et de la logistique, plus de 75% des toits utilisables des bâtiments ont par ex. déjà été équipés de panneaux photovoltaïques. Cela correspond à plus de 105'500 m² produisant une énergie de près de 14'820'000 kWh par an.

En lien avec la thématique ESG, Procimmo a également signé les Principes pour l'investissement durable (PRI) des Nations unies (UNPRI) au printemps 2022. Avec son réseau international de signataires, cette initiative PRI se consacre à la mise en œuvre pratique de six principes d'investissement responsable. L'objectif est de mieux comprendre l'impact des activités d'investissement sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise et d'aider les signataires à intégrer ces questions dans leurs décisions d'investissement.





75 % DES TOITS UTILISABLES
DE NOS IMMEUBLES SONT
ÉQUIPÉS DE PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES.

181'000

M² PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Projets de durabilité dans nos fonds

Rossens (Fribourg)

Procimmo SICAV

En 2018, un nouvel immeuble a été construit à Rossens (FR) afin de répondre mieux aux besoins du locataire déjà présent sur la parcelle. Afin de l'accompagner dans sa croissance, Procimmo a conclu un accord pour la construction d'une halle de 2'200 m². Des panneaux solaires ont été installés sur la toiture de cette nouvelle halle à des fins d'autoconsommation du locataire. Par la même occasion, plusieurs places de parc du site ont été équipées avec des bornes de recharges pour véhicules électriques. La construction de cette nouvelle halle a aussi permis d'engager une étude d'optimisation énergétique sur le reste des bâtiments existants en collaboration avec ce même locataire. D'un accord global entre les parties, l'étude porte sur l'amélioration de la consommation énergétique du bâtiment par l'installation de nouveaux systèmes de ventilation

et de chauffage ainsi que l'optimisation de la production de froid liée aux processus du locataire et à son confort. Finalement, des travaux de rénovation relatives à la sécurité incendie ainsi que la rénovation de fenêtres et de la toiture des bâtiments existants ont été entrepris pour obtenir une meilleure isolation. De plus, des panneaux photovoltaïques seront également installés au terme des travaux sur cette toiture rénovée pour de l'autoconsommation. Des discussions sont en cours sur la recherche de l'optimum entre la production de froid dans le bâtiment, le processus de production et le confort des employés ainsi que le financement de ces installations. Ainsi, ces éléments feront l'objet d'une renégociation du contrat de bail actuel.



Bürglen (Thurgovie)

Procimmo 2

Avec l'achat du site SUN à Bürglen (TG) en octobre 2021, le «Procimmo Swiss Commercial Fund II» a également repris l'installation photovoltaïque qui y était installée sur le toit en shed du bâtiment Z. Le site industriel/commercial, qui compte près de 19'000 m² de surfaces louables, dispose de divers bâtiments de différentes années de construction. Le site comprend également des parkings, des ateliers, un appartement et des bureaux. Le mélange de locataires est très large et va des artistes aux PME locales en passant par les entreprises internationales. Avec une surface de panneaux de 2'184 m², l'installation photovoltaïque atteint une puissance maximale de 384 kWp. Les locataires bénéficient d'un tarif d'électricité avantageux, mis à leur disposition par Thur Kraftwerk AG en tant que vendeur d'électricité.





Schafisheim (Argovie) Procimmo 2

Depuis la mi-février 2022, le toit de l'immeuble de Schafisheim (AG), qui fait partie du portefeuille du «Procimmo Swiss Commercial Fund II», abrite une puissante installation photovoltaïque. Cette installation au-dessus du magasin Conforama, d'une puissance de pointe de 658 kilowatts, a été mise en place par AEW Energie AG. Les panneaux solaires correspondants produisent environ 617 mégawattheures (MWh) d'électricité par an. Le surplus d'énergie est injecté dans le réseau de distribution local. Avec la construction de cette puissante installation photovoltaïque, les partenaires AEW Energie AG et Procimmo SA apportent une précieuse contribution à la réalisation de la stratégie énergétique 2050. A titre de comparaison, l'installation permettrait d'alimenter en électricité solaire environ 140 foyers de quatre personnes.

Gimel et Ependes (Vaud)

Streetbox

Dans le cadre de la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie ESG que le fonds « Streetbox Real Estate Fund » n'a cessé de développer depuis 2015, le gestionnaire du fonds Procimmo a profité de l'exercice précédent pour équiper les dernières toitures de panneaux photovoltaïques. Ainsi, les sites Streetbox de Gimel (VD) et Ependes (VD) dont les spécificités techniques sont les suivantes :

Gimel:

- Nombre de panneaux photovoltaïques : 45 pièces
- Surface couverte : 78 m²
- Production kW/h : 16.20 kWc
- Rendement : 16'556 kWh (1'022 kWh/kWc)
- Couverture : 33% des besoins en consommation d'électricité du site (normalement entre 60% et 100%)

Le fonds « Streetbox Real Estate Fund » compte désormais 23 sites sur 25 possédants une installation de panneaux photovoltaïque avec environ 90% de surface de toiture couverte (70'088 m² de panneaux photovoltaïques pour 79'080 m² de surface de toiture).

Ependes:

- Nombre de panneaux photovoltaïques : 36 pièces
- Surface couverte : 63 m²
- Production kW/h : 12.96 kWc
- Rendement : 14'723 kWh (1'136 kWh/kWc)
- Couverture : 32% des besoins en consommation d'électricité du site (normalement entre 60% et 100%)

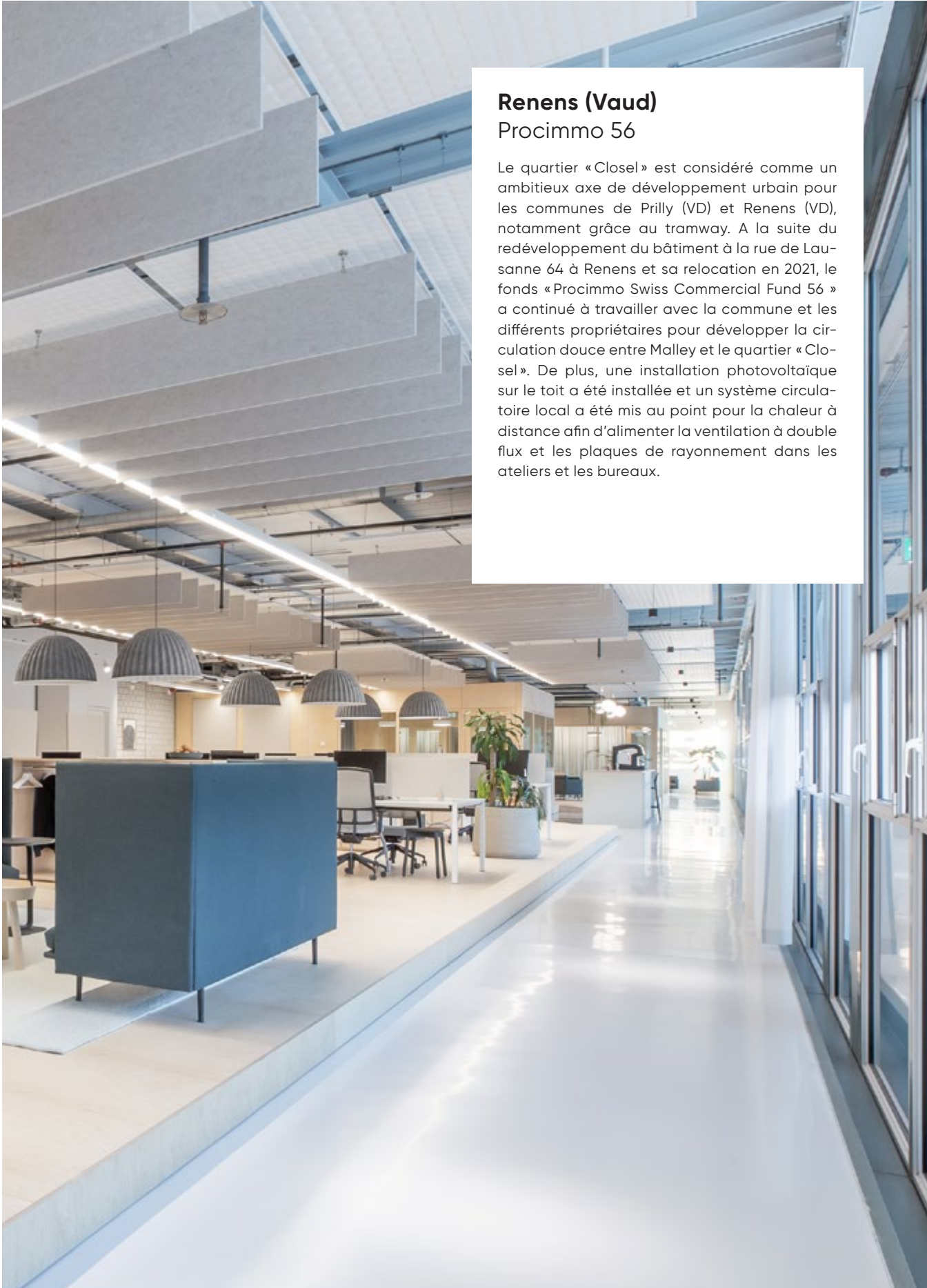


Lonay (Vaud)

Procimmo 56

Le fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » continue d'investir dans les améliorations techniques de ses bâtiments, notamment pour réduire la consommation énergétique ainsi que les émissions de CO₂, en ligne avec la politique ESG de Procimmo. Ainsi, en 2022, le fonds prend avantage de l'obsolescence de la chaudière à mazout sur un bâtiment industriel situé à Lonay (VD), Route de Denges 6-8 pour repenser la production et la distribution de chaleur dans l'immeuble. Profitant de la présence du réseau de chauffage à distance dans la zone, le fonds a investi dans le remplacement des installations techniques afin de connecter le bâtiment et signer un contrat d'exploitation avec Romande Energie. La rénovation du toit effectuée l'an passé permet déjà de réduire la consommation ; la part de rejet de CO₂ sera d'autant plus réduite avec la combinaison de ces deux investissements.





Renens (Vaud) Procimmo 56

Le quartier «Closel» est considéré comme un ambitieux axe de développement urbain pour les communes de Prilly (VD) et Renens (VD), notamment grâce au tramway. A la suite du redéveloppement du bâtiment à la rue de Lausanne 64 à Renens et sa relocation en 2021, le fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » a continué à travailler avec la commune et les différents propriétaires pour développer la circulation douce entre Malley et le quartier «Closel». De plus, une installation photovoltaïque sur le toit a été installée et un système circulaire local a été mis au point pour la chaleur à distance afin d'alimenter la ventilation à double flux et les plaques de rayonnement dans les ateliers et les bureaux.

Prilly (Vaud)

Immo 56

Le permis de construire a été obtenu fin décembre 2021 pour la surélévation d'un bâtiment résidentiel (il y aura neuf nouveaux appartements) sis à Prilly (VD) au Chemin d'Ombreval 3 du fonds « Immo 56 ». Dans le cadre de ce développement, le gestionnaire du fonds a aussi saisi l'opportunité d'assainir cet immeuble: pose d'une isolation périphérique, remplacement des fenêtres, des colonnes de chute et de l'ascenseur. L'agrandissement des balcons et le réaménagement complet des espaces extérieurs avec intégration d'un concept de mobilité douce et électrique avec borne de recharge pour véhicules électriques sont également prévus. Une nouvelle production de chaleur incluant une toiture solaire et une pompe à chaleur air-eau compléteront ces travaux. Un système de ventilation hygroréglable est installé dans l'ensemble de l'immeuble.

Ces investissements entraineront une baisse de la consommation énergétique de l'ordre de 40% sur la partie existante. Le confort des locataires sera également largement amélioré (aspect acoustique, ventilation des locaux, humidité et espaces extérieurs).

Dans le cadre de la stratégie ESG visant à réduire les émissions de CO₂ de 30%, d'ici 2030, et de renforcer l'efficacité énergétique des immeubles du fonds « Immo 56 », le gestionnaire du fonds a entrepris dans l'exercice 2021/2022 le raccordement des immeubles « Combette 12-14 » et « Combette 16-20 » à Prilly (VD) au chauffage à distance (CAD Ouest). Par ailleurs, les 96 appartements ont également été équipés de vannes thermostatiques améliorant ainsi le confort des locataires et permettra également une réduction de la consommation future.



Aigle (Vaud) et Granges Paccot (Fribourg) Procimmo Residential Lemanic

Dans le fonds «Procimmo Residential Lemanic», des études et des demandes de permis de travaux sont en cours dans le cadre de mesures ESG pour les bâtiments d'Aigle (VD), Chemin de Bel Horizon, et de Granges-Paccot (FR), Chemin des Rosiers. Ces travaux ont débuté en mai 2022 et s'étendront jusqu'à 2023. Ils concernent environ 9% de la surface énergétique du parc du fonds «Procimmo Residential Lemanic». Sont encore envisagés notamment: l'isolation extérieure, un nouveau système de ventilation, le remplacement de la production de chaleur, l'installation de panneaux solaires, le remplacement des ascenseurs, de nouveaux luminaires ECO₂1 pour les zones communes ou encore des travaux de mise aux normes. La certification Minergie Rénovation est recherchée par le gestionnaire du fonds. De plus, un contrat de Chauffage à Distance (CAD) a été signé pour l'immeuble à Granges-Paccot, certifié à 80% d'origine renouvelable.



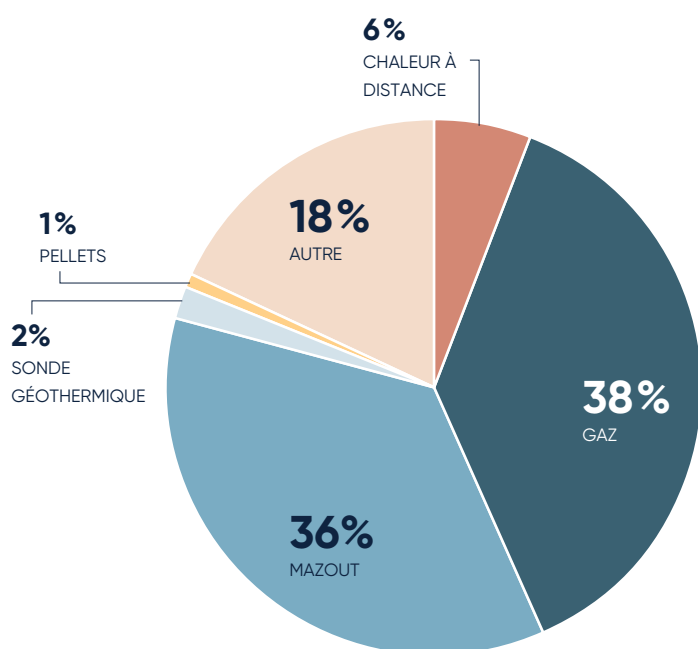
Bex (Vaud) Procimmo Residential Lemanic

Le fonds «Procimmo Residential Lemanic» a entrepris différentes rénovations respectivement des mesures dans l'immeuble au chemin des Barmottes 12 à Bex (VD). Les travaux ont consisté en l'ajout d'une isolation extérieure sur l'ensemble de l'enveloppe. Un nouveau système de ventilation hygroréglable a également été installé. Ceci permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 40% environ en comparant à la consommation moyenne des cinq dernières années. Des travaux de mise aux normes et une amélioration esthétique globale de l'immeuble ont été également réalisés dans le but de réduire la vacance de ce bâtiment. Les résultats de cette amélioration seront quantifiés début 2023. De plus, un contrat de Chauffage à Distance (CAD) a été signé, certifié à 80% d'origine renouvelable.

Bilan environnemental

Type de consommation énergétique des biens immobiliers Procimmo

La répartition actuelle 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 :

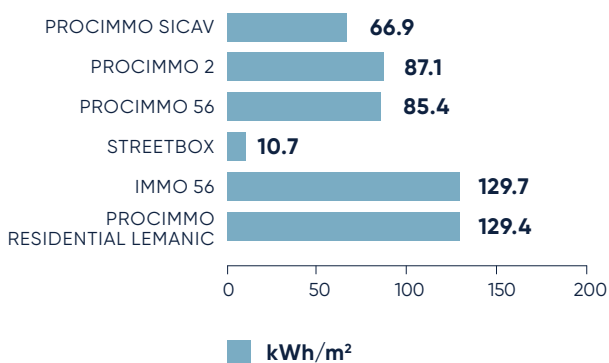
- De la réduction des déchets (actuellement discutée en interne pour les nouveaux bureaux Procimmo de Renens)
- De la réduction du papier (numérisation)
- De la réduction des transferts inutiles/de la mobilité (télétravail, appels vidéo)
- D'une solution intelligente pour la réduction énergétique (lumière 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 et de la formation collective des collaborateurs au sujet de l'ESG

Aperçu des fonds

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

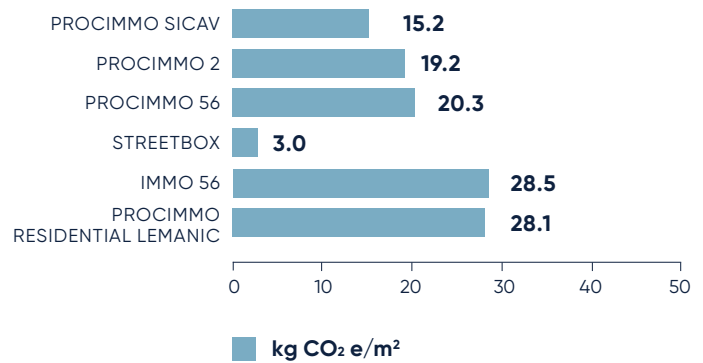
Consommation énergétique actuelle par fonds

(au 30.6.2022)



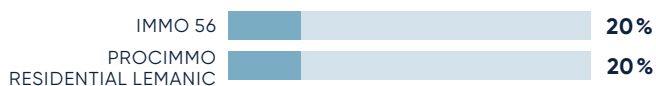
Émission de CO₂ par fonds

(au 30.6.2022)

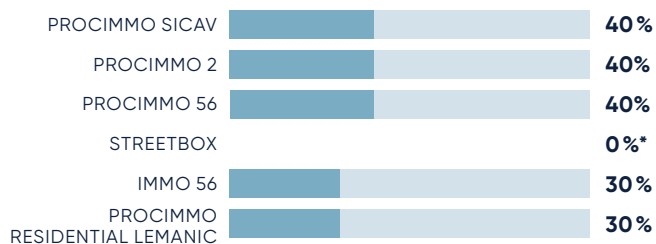


Objectifs de réduction par fonds d'ici 2030

Réduction de la consommation énergétique par rapport à 2020
(seuls les objectifs pour les fonds immobiliers résidentiels sont indiqués)



Réduction des émissions de CO₂ par rapport à 2020



* n'est pas affiché, car causé directement par l'utilisateur

Procimmo SICAV

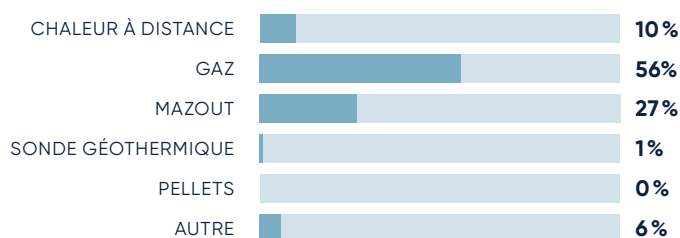
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²) **	468'343	468'614	0.1%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	31'800	31'332	-1.5%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	67.9	66.9	-1.5%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)	7'961'831	7'107'314	-10.7%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	17	15.2	-10.8%

* Sont exclus les immeubles avec monocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 86% de la surface totale sont pris en compte

** Surfaces locatives nettes

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

Procimmo 2

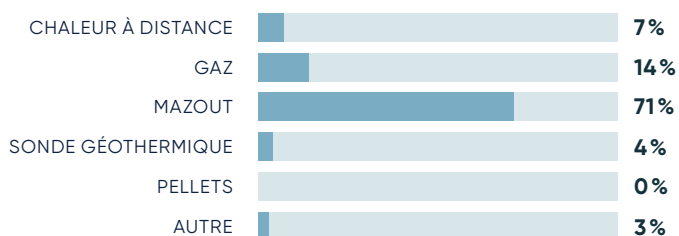
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²)**	174'978	266'858	52.5%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	15'643	23'248	48.6%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	89.4	87.1	-2.6%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)	3'779'525	5'133'121	35.8%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	21.6	19.2	-10.9%

* Sont exclus les immeubles avec monocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 71% de la surface totale sont pris en compte

** Surfaces locatives nettes

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

Procimmo 56

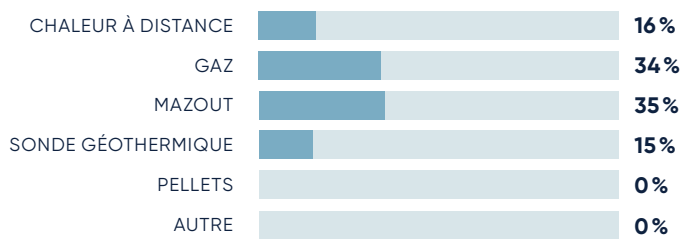
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²) **	123'785	139'349	12.6%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	11'722	11'900	1.5%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	94.7	85.4	-9.8%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)	2'661'378	2'828'517	6.3%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	21.5	20.3	-5.6%

* Sont exclus les immeubles avec monocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 81% de la surface totale sont pris en compte

** Surfaces locatives nettes

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

Streetbox

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²)**	101'477	92'573	-8.8%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	761	992	30.4%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	7.5	10.7	42.9%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)***	142'068	276'741	94.8%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	1.4	3.0	113.5%

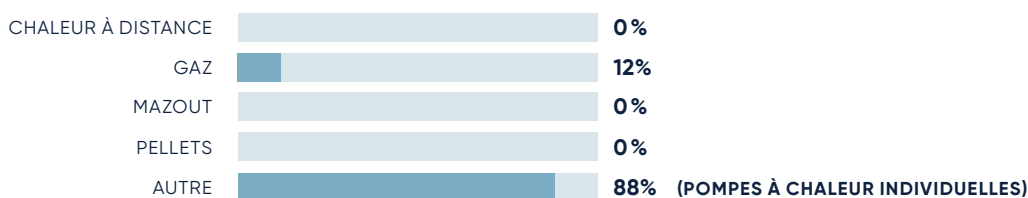
* Sont exclus les immeubles avec monolocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 91% de la surface totale sont pris en compte

** Surfaces locatives nettes

*** 93% des émissions de CO₂ proviennent des immeubles «conventionnels» (St-Légier, Romanel, Le Mont-sur Lausanne) ainsi que de l'immeuble Streetbox de Semsales (chauffage central au gaz). L'augmentation massive dépend en grande partie du comportement des (différents) locataires. En outre, la consommation d'énergie a été particulièrement faible au cours de l'année de comparaison 2020/2021 en raison du «lockdown» dû à la pandémie de coronavirus.

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

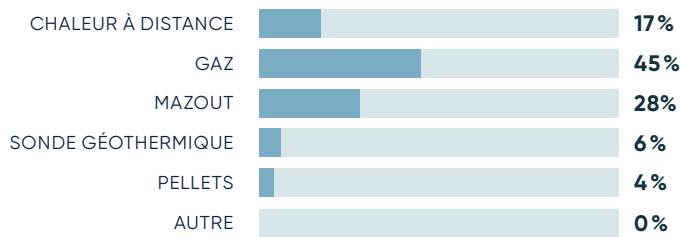
Immo 56

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE LOCATIVE (m ²)	106'911	-	-
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²)	122'822	129'393	5.4%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	16'649	16'785	0.8%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	135.6	129.7	-4.3%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)	3'602'901	3'687'700	2.4%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	28.9	28.5	-1.4%

* Sont exclus les immeubles avec monocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 93.8% de la surface totale sont pris en compte

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les données proviennent de l'annexe du rapport ECOPERF dans le rapport annuel du fonds Immo 56.

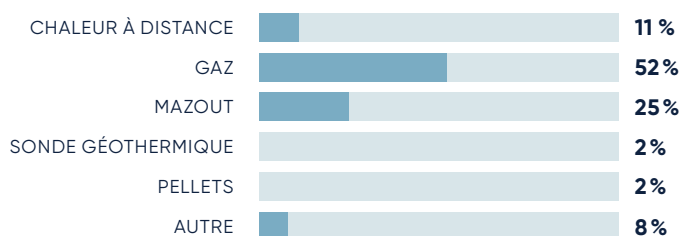
Procimmo Residential Lemanic

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2021	30.6.2022	Δ EN %
SURFACE LOCATIVE (m ²)	85'860	-	-
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m ²)	115'413	118'507	2.7%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE: ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	15'645	15'340	-1.9%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m ²)	135.6	129.4	-4.5%
ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ)	3'520'097	3'330'047	-5.4%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO ₂ EQ/m ²)	30.5	28.1	-7.9%

* Sont exclus les immeubles avec monocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 97,4% de la surface totale sont pris en compte

SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2022)

% Nombre d'installations thermiques



Les données proviennent de l'annexe du rapport ECOPERF dans le rapport annuel du fonds Procimmo Residential Lemanic Fund.

Depuis la création de l'entreprise, le respect des obligations légales a toujours été notre priorité absolue.

Outre assumer sa responsabilité entrepreneuriale, écologique et sociale, le respect des conditions légales est une condition essentielle pour Procimmo.

En tant que gestionnaire de fonds placé sous la surveillance de la FINMA, Procimmo travaille dans un cadre strictement réglementé, qui a beaucoup évolué au cours de ces dernières années. Les évolutions légales notamment l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin) ou encore la Loi sur les services financiers (LSFin) ont accru le niveau d'exigences et Procimmo a dû modifier son organisation en conséquence. Dans le cadre de ces modifications, la société s'est donnée les moyens afin de renforcer ses fonctions « Compliance » et « Risk Management » de grande qualité. La société sépare également les fonctions-clés, notamment les fonctions de contrôle des décisions d'investissement.

La société a pris connaissance de la communication FINMA sur la surveillance 05/2021 intitulée « Prévention et lutte contre l'écoblanchiment » publiée le 3 novembre 2021 qui fixe les règles de conduite de l'industrie des fonds de placement en la matière. Au travers de cette information, la FINMA communique sur les grandes lignes de ses attentes ainsi que sur l'état actuel de la pratique concernant la gestion des placements collectifs se référant à la

durabilité aux niveaux des fonds et des établissements. Elle attire également l'attention des prestataires de services financiers offrant des produits financiers se référant à la durabilité sur les potentiels risques d'écoblanchiment durant le processus de conseil ainsi qu'au point de vente. Dans ce cadre, Procimmo a analysé la nécessité de modifier les documents officiels de ces produits afin de respecter les règles de conduites précitées. Afin de renforcer son degré d'information, la société est en train d'intégrer des informations sur les stratégies ESG dans les documents officiels des fonds qu'elle gère.

Comme l'éventail des produits proposés est très vaste (des véhicules de placement régulés aux autres structures non régulées), les équipes internes sont confrontées à des défis qu'il ne faut pas sous-estimer. La variété des prestations de service permet à la société de proposer à ses investisseurs des solutions taillées sur-mesure et il est essentiel que les équipes chargées de la surveillance des conditions-cadres légales possèdent des compétences exemplaires. En effet, la société est soumise chaque année à un contrôle prudentiel qui atteste de l'état de son organisation et de ses capacités dans des domaines-clés tels que la « Compliance » et le « Risk Management ».

Le respect des conditions-cadres légales et réglementaires est par conséquent la première



priorité de Procimmo. L'entreprise emploie du personnel qualifié dans les secteurs de la « Compliance », du « Risk Management » et de la protection des données. Elle a mis en place des processus détaillés de surveillance et de contrôle des risques liés aux activités de la société. Toutes les exigences réglementaires en vigueur par rapport à son activité sont respectées de A à Z. Comme se fut le cas l'année précédente, la société a cette année encore respecté les objectifs qu'elle s'était fixée en terme de gouvernance. Le rapport d'audit prudentiel

2021 ne contient aucune irrégularité et seulement deux recommandations, soit un peu plus que la valeur cible recherchée. Par ailleurs, aucune plainte civile administrative ou pénale n'a été dirigée contre la société.

Risk Management

Comme l'entreprise travaille dans le domaine de l'immobilier – et investit notamment également dans des biens immobiliers commerciaux –, le « Risk Management » joue un rôle capital. L'entreprise a décidé il y a environ quatre ans de mandater la société Deloitte SA de la surveillance du secteur « Risk Management ». Suite au départ de la personne responsable du mandat au sein de Deloitte SA, Procimmo a stoppé sa collaboration avec Deloitte SA et a mandaté la société MT Finance (Suisse) SA dans laquelle travaille la personne qui était responsable du mandat au sein de Deloitte SA. Ainsi Procimmo mise sur la continuité et peut continuer à profiter d'un service de qualité désormais opéré depuis une structure plus petite mais davantage dévouée à la société.

La société a formé pendant l'année 2021 un collaborateur interne dans le domaine de la gestion des risques. Ce collaborateur a repris au 1er janvier 2022 le rôle de risk officer et est en charge de la surveillance de la société MT Finance (Suisse) SA.

Les tâches suivantes sont en partie déléguées à la société MT Finance (Suisse) SA :

- Gestion du système de contrôle interne
- Identification constante des risques
- Analyse régulière des risques opérationnels et des risques financiers
- Rédaction de rapports à l'attention de la direction et du Conseil d'administration quant à l'évolution des risques opérationnels et des propositions d'amélioration de l'organisation vis-à-vis des risques
- Vérification annuelle de la matrice de risques
- Vérification des indicateurs de risques (rapports (« Finances », « Construction », « Gestion », « IT », « Droit »))
- Vérification des risques stratégiques et des risques liés au portefeuille du fonds

géré (taux de vacance, bâtiments, limites d'investissement, endettement, locataires, rapport rendement/investissement du bien)

- Vérification des « Tests de stress » effectués par l'Asset Management

- Vérification des transactions immobilières

Outre les rapports classiques du « Risk Management », MT Finance élabore également des analyses de la gestion du risque avant chacune des transactions immobilières, qu'il s'agisse de la vente ou de l'achat d'un bien. Dans ce domaine, MT Finance travaille en très étroite collaboration avec l'« équipe du front » et essaie d'identifier et d'analyser à l'avance tous les risques inhérents à une transaction immobilière. Ce travail permet à Procimmo de prendre des décisions en ayant conscience des risques et de prendre éventuellement des mesures avant toute transaction.

Compliance

La fonction « Compliance » complète les thèmes traités par la gestion du risque et se concentre de manière ciblée sur le respect des exigences légales. Le contrôle permanent des éléments suivants fait notamment partie des tâches relatives à la « Compliance » :

- Non-observation des directives légales lors de la rédaction de rapports
- Non-observation des exigences réglementaires (lois, FINMA, bourses, etc.)
- Non-observation des restrictions d'investissement
- Non-observation des obligations d'annoncer à différents niveaux (FINMA, organismes d'autorégulation (OAR), bourse)
- Non-observation des directives et règlements internes
- Perte des compétences-clés au sein de la société
- Évolution des lois et des règlements
- Direction et contrôle des litiges juridiques à différents niveaux (société, produits de placement)

En plus des tâches consacrées à la gestion du risque et à la conformité, Procimmo a mis en place il y a plusieurs années un système de contrôle interne au niveau comptable et au niveau opérationnel. Les services de la société sont donc obligés de faire parvenir des rapports de contrôle au « Risk Manager » dans des délais prédéfinis (tous les mois, tous les trimestres et tous les semestres). Le Risk Manager se charge de la compilation et de l'analyse des éléments principaux. Ces rapports de contrôle permettent une surveillance idéale des activités de la société et un contrôle parallèle des risques y afférents.

Tous les contrôles précédemment mentionnés sont répertoriés dans les directives internes de la société, vérifiées une fois par an par la fonction « Compliance ». Toutes les modifications sont soumises à la Direction puis approuvées par le Conseil d'administration.



Décisions d'investissement

Dans la mesure du possible, Procimmo prend en compte les critères ESG dans le cadre des décisions d'investissement (p.ex. forme d'énergie, émission de CO₂, consommation d'énergie, potentiel de développement durable, proximité des transports publics et des commerces), sans pour autant que cela ne fasse obstacle à l'acquisition d'un bien immobilier. En effet, les critères ESG sont avant tout analysés dans le cadre des différents processus de due diligence et ensuite rapportés aux équipes de transactions puis ultimement au comité d'investissement. Si un bien immobilier en vente ne répond pas totalement à certains critères d'investissement en rapport avec la thématique ESG, des mesures d'amélioration seront proposées et ajoutées à la stratégie de développement du bien immobilier en question.

La société a créé un comité d'investissement en 2020 afin de renforcer la « Governance » interne en ce qui concerne les décisions de transaction. Outre les membres de la Direction, un « Fund Manager » est également impliqué, selon un système de rotation. La fonction de la « Compliance » et du « Risk Management » n'a pas de droit de vote mais un droit de véto. Cet élargissement de la composition du comité de placement permet à la société de trouver le bon « équilibre d'opinion » lors des prises de décisions.

La société veille à la qualité de la composition de ses différents comités et plus particulièrement le comité d'investissement, constitué de personnes aux profils différents mais complémentaires. De plus, les compétences et les connaissances professionnelles des membres des organes de la société sont régulièrement vérifiées. Avant toute nomination au sein des organes de la société (CA, D) tous les profils sont validés par la FINMA. Pour la constitution du Conseil d'administration, il est très important pour la société que les personnes possèdent une grande expérience dans les secteurs de l'immobilier, du droit, de la finance et de la banque, ce qui est le cas de la composition actuelle du conseil.

En ce qui concerne l'égalité des sexes pour la composition de ses comités, la société tient à assurer un équilibre féminin juste et a pu compter sur la nomination de Jessica Brackmann en tant que nouvelle directrice endossant le rôle de CIO pour la société.

Impressum

Éditeur: Procimmo SA

Rédaction et mise en oeuvre: Procimmo SA

Photos: premier page leonid_tit istock, p. 1 leonid_tit istock, p. 7 Rob Wicks on Unsplash, p. 8 Pavel Pesek on Unsplash, p. 16 Radosław Czapla istock, p. 17 Antonio Molinari on Unsplash, p. 41 Benjamin Davies on Unsplash, p.43 Florian van Duyn on Unsplash, toutes les autres photos sont de Procimmo.

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

info@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS