2023 ESG-BERICHT

NACHHALTIGKEIT BEI DER PROCIMMO SA

procimmo

Inhalt

3 Vorwort des CEO
4 Portrait der Procimmo SA
7 Die «ESG»-Strategie der Firma
12 Ein Bekenntnis zu den KMU
14 Social - langfristige Einbindung von Mitarbeitenden
18 Environment – Innovationen bei Immobilien
24 Nachhaltigkeitsprojekte in den Fonds
34 Umweltbilanz bei den Procimmo-Immobilien
42 Governance - Einhaltung gesetzlicher Auflagen

Vorwort

Es freut uns, Ihnen einen weiteren ESG-Bericht zu präsentieren, in dem wir aufzeigen, was wir in den drei Bereichen «Environment», «Social» und «Governance» unternehmen und welche Strategie wir dabei anwenden.

ESG nehmen wir bei Procimmo sehr ernst und sind uns der Herausforderung bewusst, uns im Markt nachhaltig und ökonomisch erfolgreich positionieren zu müssen, wollen wir bei den Investoren langfristig ein verlässlicher und glaubwürdiger Partner sein.

Als Hauptpriorität in Sachen ESG sehen wir nach wie vor, an den Immobilien in unseren Portfolios diszipliniert weiterzuarbeiten: So sind wir daran, bei verschiedenen Immobilien die Energieeffizienz zu verbessern und die CO_2-Emission zu reduzieren und möchten Sie, liebe Leserinnen und liebe Leser, kontinuierlich über unsere Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit auf dem Laufenden halten.

Nachdem wir bei den Fonds «Procimmo Residential Lemanic» und «Immo 56» für das gesamte Immobilienportfolio einen Energie-Audit mit einem externen Anbieter durchgeführt haben und wie oben erwähnt daran sind, bei den Immobilien die Energieeffizienz zu verbessern, machen wir das Gleiche für die Gewerbefonds und nehmen entsprechende Renovationen vor.

Gleichzeitig sind wir daran, alle notwendigen Daten zu eruieren, um künftig die Erfordernisse der neuen AMAS-Richtlinien für all unsere Immobilienfonds zu erfüllen.

Nach Unterzeichnung der Prinzipien für nachhaltiges Investieren (PRI) im Jahr 2022 und dem Beitritt zum Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMM) prüfen wir, ob wir in naher Zukunft weitere Zertifizierungen anstreben werden.

Unser Ziel ist weiterhin, mit einem pragmatischen Ansatz den heutigen Nachhaltigkeits-Ansprüchen gerecht zu werden, um qualifizierten und privaten Anlegern attraktive Produkte mit einem Mehrwert anbieten zu können.

Arno Kneubühler
CEO Procimmo SA

Portrait Procimmo

Die Procimmo SA (nachfolgend «Procimmo») wurde 2007 gegründet und beschäftigt rund 50 Mitarbeitende am Hauptsitz in Renens, in der Niederlassung Zürich und im Büro in Genf. Das Unternehmen, welches eine Nischenstrategie verfolgt, ist spezialisiert auf die Entwicklung und Verwaltung von Immobilienfonds in der Schweiz sowie auf die Wertschöpfung der Liegenschaften dieser Fonds. Die Firma Procimmo, die von der FINMA akkreditiert ist, verwaltet derzeit rund CHF 4.0 Mrd. Immobilienvermögen, verteilt auf sechs Fonds: Procimmo Real Estate SICAV, Procimmo Swiss Commercial Fund II, Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, Procimmo Swiss Commercial Fund 56, Procimmo Residential Lemanic Fund und Streetbox Real Estate Fund.

Die meisten Fonds investieren rund zwei Drittel ihres Vermögens in Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien, die sich oftmals ausserhalb der Stadtzentren in peripheren Lagen, jedoch wirtschaftsaktiven Regionen befinden. Praktisch alle Liegenschaften sind verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, da sie in der Nähe von Autobahnen liegen. Im Fokus der Investitionsstrategie stehen häufig Liegenschaften mit erhöhtem Leerstand und baulichen Ausnützungsreserven. Bei den erworbenen Liegenschaften senkt Procimmo den Leerstand mit ihrem Vermarktungsteam oder entwickelt die Immobilien weiter. So schafft die Firma Mehrwert. Zudem bietet sie tiefe Mietpreise, die auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Sicherheit gewähren und von KMU nachgefragt werden.

Zum Teil gehören zum Immobilienportfolio auch Wohnimmobilien und Liegenschaften mit gemischter Nutzung in der Westschweiz, vor allem in Stadtzentren, aber auch ausserhalb. Bei diesen Liegenschaften stehen gut erreichbare Standorte im Vordergrund, die nahe am öffentlichen Verkehr liegen. Die Immobilien weisen oft auch attraktive Mietzinsen auf, die unter den Marktpreisen im vergleichbaren Immobiliensegment liegen.

Arno Kneubühler, CEO

Terence Kast, COO

Besnik Bytyqi, CFO

Peter Keller, CCO

VERWALTUNGSRAT

Serge Ledermann (Präsident)
Yves Hervieu-Causse (Vize-Präsident)
Dominique de Saint Pierre (Mitglied)
Arno Kneubühler (Mitglied)
Christoph Borgmann (Mitglied)

RISK & COMPLIANCE

OUTSOURCING RISK MANAGEMENT
MT Finance (Suisse) SA

KOMMUNIKATION

GESCHÄFTSLEITUNG

Arno Kneubühler (CEO)
Terence Kast (COO)
Peter Keller (CCO)
Besnik Bytyqi (CFO)

PRODUKTE

Procimmo SICAV
Procimmo II
Procimmo 56
Streetbox
Immo 56
Procimmo Residential Lemanic

BEREICHE

ARCHITEKTUR & BAU

OPERATIONS (LEGAL/ADMIN/HR)

INVESTOR RELATIONS & MARKETING

FINANCE/IT

VERWALTETES ANLAGEVERMÖGEN **4.0 MRD**

IMMOBILIEN IN DER SCHWEIZ **270**

MIETEINNAHMEN **185 MIO**

MIETER **5100**

Über 50 Mitarbeitende an den Standorten in Renens, Genf und Zürich verantworten sechs Fonds.

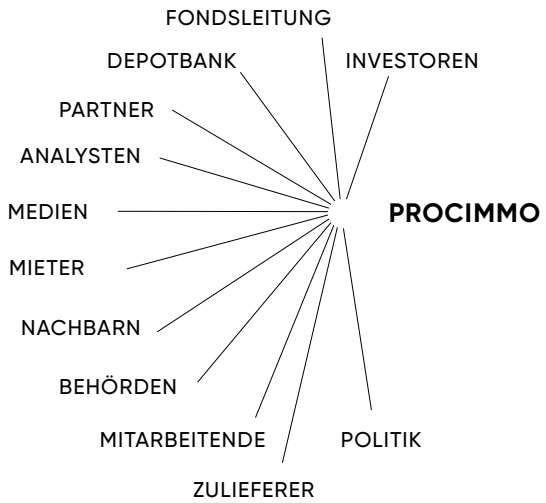
Transparenz und Glaubwürdigkeit ist uns im Dialog bei der Nachhaltigkeit wichtig.

Procimmo setzt sich schon seit einiger Zeit mit Fragen rund um die ESG-Thematik auseinander und nimmt deren Anliegen sehr ernst. Ein Ziel ist es, die sich bietenden Innovationen und Möglichkeiten in der Immobilienwirtschaft fortlaufend in den Unternehmensprozess einzubeziehen. Dazu gehört auch, auf die Herausforderungen der ESG-Thematik einzugehen. Procimmo hat beispielsweise schon früh damit begonnen, auf den Dächern ihrer Immobilien Solarpanel-Anlagen zu installieren. Das Themenfeld ESG wird bei Procimmo aber auch wichtiger, da die Sensibilität bezüglich Nachhaltigkeitsthemen im Markt der Immobilieninvestitionen in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Zudem ist aufseiten der Anleger bei Procimmo, insbesondere bei Pensionskassen, das Bedürfnis nach mehr Information bezüglich der Nachhaltigkeit stark angewachsen.

Procimmo erklärte im Jahr 2020 intern das Thema ESG zu einem strategischen Schwerpunkt der Firma und bildete entsprechende Arbeitsgruppen, die eine Bestandesaufnahme in den drei Ebenen «Environment», «Social» und «Governance» durchführten und dabei auch wesentliche ESG-Prinzipien eruierten, die noch nicht implementiert waren. In Zusammenarbeit mit diesen Arbeitsgruppen, der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der Firma wurde schliesslich Anfang 2021 eine ESG-Strategie ausgearbeitet, die hier nachfolgend erläutert wird.

Anspruchsgruppen

Der kontinuierliche und offene Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen von Procimmo ist eine wichtige Grundlage für die nachhaltige Geschäftstätigkeit und Weiterentwicklung der Firma. Die Firma ist daher offen für Impulse von aussen. Die wichtigsten Anspruchsgruppen der Firma Procimmo können grob folgendermassen dargestellt werden:



Vertrauensbildung: Offener Dialog und transparente Kommunikation

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen, insbesondere mit den Anlegern, Mietern und Mitarbeitenden, ist Procimmo schon immer wichtig gewesen. Seit Bestehen des Unternehmens nutzt Procimmo aktiv ein weitläufiges Netz zu privaten und institutionellen Anlegern und legt grossen Wert auf eine Kultur der transparenten Kommunikation und des offenen Dialogs. Ein prioritäres Anliegen der Firma ist es, ihre Absichten klar zu kommunizieren und diese auch konsequent umzusetzen. Das Unternehmen legt dabei grossen Wert auf die Nähe zu den Anlegern, sucht regelmässig das Gespräch mit ihnen, teilt Informationen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und nimmt auch Rückmeldungen und Verbesserungsvorschläge positiv auf. Im Weiteren ist Procimmo eine effiziente Verwaltung und ein konsequentes Kosten-Management wichtig, das letztlich für die Anleger auch einen Mehrwert bringt.

Ein offener und ehrlicher Dialog zu den Mitarbeitenden ist für Procimmo ebenfalls von grosser Bedeutung, zumal die Mitarbeitenden eine sehr wichtige Stütze sind, um den externen Anspruchsgruppen in allen Belangen gerecht zu werden. Dabei ist auch eine intakte Firmenkultur unabdingbar (Details zu den Werten siehe folgendes Kapitel «Social»).

Procimmo pflegt den Dialog zu den Mietern insbesondere über die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen, aber oft auch direkt, da die Firma seit ihrer Gründung immer einen traditionell regen Kontakt zu den Mietern unterhielt. Geschätzt wird dabei von den Mietern insbesondere die situative und unkomplizierte Weise der Lösungsfindung. Procimmo legt auch Wert darauf, die Mieter frühzeitig in grössere bevorstehende Bauprojekte und sonstige Planungen von Mietflächenanpassungen einzubeziehen.

Procimmo hält derzeit über 270 Immobilien in ihrem Gesamtportfolio mit rund 5'100 Mietern. Davon sind rund 2'400 Mieter in den Wohnimmobilien von Procimmo beherbergt, die hauptsächlich auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind. Rund 2'700 Mieter sind in den kommerziellen Liegenschaften eingemietet. Diese Mieter setzen sich aus diversen Branchen zusammen. Die zahlreichen Unternehmen, die in den Liegenschaften von Procimmo eingemietet sind, veranschaulichen denn auch auf eindrückliche Weise das «KMU-Universum», welches das Rückgrat der Schweizer Wirtschaft bildet: Man zählt in der Schweiz rund 590'000 marktwirtschaftlich orientierte Unternehmen, von denen über 99% kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sind.

Strategie

Procimmo will mittel- bis langfristig in der Schweiz ein anerkanntes Unternehmen in den Bereichen Immobilien und Asset Management sein und sich dabei bezüglich der ESG-Thematik engagieren. Daher tut Procimmo alles, um die ESG-Anforderungen zu erfüllen und wird kontinuierlich an seiner Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten, wobei die Entwicklung der Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes und das Unternehmenswachstum berücksichtigt werden.

Procimmo strebt auch eine fortlaufende Verbesserung der Kommunikation rund um die ESG-Themen an, um eine vollständige Transparenz zu gewährleisten. Das Unternehmen legt grossen Wert auf eine sachliche und präzise Kommunikation.

Procimmo geht die ESG-Herausforderungen mit einem pragmatischen und zielgerichteten Ansatz an, so wie es die Firma in der Vergangenheit bei der Entwicklung ihrer Aktivitäten getan hat. Das Unternehmen bevorzugt einen kontinuierlichen und offenen Dialog mit seinen Partnern, Investoren und anderen Stakeholdern. Das Unternehmen begrüsst Rückmeldungen seiner Anspruchsgruppen und integriert sie in seine Geschäftsprozesse.

Procimmo hat eine ESG-Strategie mit Indikatoren («KPI's») entwickelt, die regelmässig überprüft werden. Auf das Immobilienportfolio des Unternehmens bezogen und aufgrund der von der Gesellschaft getroffenen Massnahmen soll bis 2030 mindestens 40 % des jährlichen Energieverbrauchs mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. Bei Neubauprojekten muss der Einsatz von erneuerbarer Energie immer geprüft und falls machbar und wirtschaftlich vertretbar, auch eingesetzt werden. Die Firma sieht die Nachhaltigkeit als einen kontinuierlichen Prozess und nimmt auch entsprechende Anpassungen an der Strategie vor, wenn sich diese aufdrängen sollten.

ESG-Vision

Als innovativer, verantwortungsvoller und unabhängiger Vermögensverwalter strebt Procimmo an, zu einem Leader in der Schweiz zu werden und fokussiert auf Immobilien zu attraktiven Preisen. Die ESG-Kriterien sind dabei ein integrativer Bestandteil der Procimmo-Strategie.

«Mission Statement»

Die Ambition von Procimmo ist es, Zugang zu Arbeitsplätzen und Lebensorten anzubieten, indem die sozialen und ökologischen Dimensionen in allen Phasen der Wertschöpfung und Innovation vollständig integriert werden. Procimmo setzt ihre Rolle als Fördererin in den Bereichen Wirtschaft und nachhaltige Energie fort und verstärkt sie, indem im Markt vergleichsweise günstige Mietobjekte sowohl für KMU als auch für Private zur Verfügung gestellt werden. Um ihre Ziele zu erreichen, stützt sich Procimmo auf eine vorbildliche Unternehmensführung, welche die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen gleichermassen berücksichtigt.

ESG-Messgrössen («KPIs»)

«ENVIRONMENT»	ZIELWERT
Reduktion der energiebezogenen CO_2-Emissionen (kg CO_2 äq) pro m^2 bei den vermietbaren Flächen bis 2030, im Vergleich zu 2020	40 %
Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs (kWh) pro m^2 bei den vermietbaren Flächen der Wohnimmobilien bis 2030, im Vergleich zu 2020	* 20 %
Anteil alternative Energien bis 2030	* Mindestens 40 %

«SOCIAL»	ZIELWERT
Jährliche Fluktuation	** Maximal 20 %
Ausgewogenes Geschlechterverhältnis in Führungspositionen	rund 50 % / 50 %
Genügend Fachkompetenzen, die sich in der Zusammensetzung der «Boards» ergänzen	Mindestens je eine Vertretung aus den Bereichen Immobilien, Finanzen und Recht

«GOVERNANCE»	ZIELWERT
Beanstandung im Prüfbericht	keine
Empfehlung im Prüfbericht	*** Maximal zwei
Zivilrechtliche Klage gegen das Unternehmen	keine
Verwaltungsrechtliche Klage gegen das Unternehmen	keine
Regulatorisches Verfahren gegen das Unternehmen oder deren Organe (z.B. «Enforcement»-Verfahren der FINMA)	keine

* Es bestehen keine vertraglichen Verpflichtungen.

** Aufgrund der Marktwentwicklung und der Bemühungen um Konsolidierung und Optimierung wurde der Satz auf 20% erhöht.

*** Aufgrund der ständigen regulatorischen Veränderungen und der zunehmenden Komplexität wurde der Wert erhöht.

Procimmo verfolgt folgende Strategie in den Bereichen «Environment», «Social» und «Governance»:

Die Ebene «Environment»

Procimmo unterstützt die Klimastrategie 2050 des Bundes und die Charta von Paris und beabsichtigt, bis dann klimaneutral zu sein. Procimmo beabsichtigt als Nachhaltigkeitsmassnahme die energiebezogenen Emissionen ($kgCO_2aq$) pro m^2, die vom Energiekonsum der vermietbaren Flächen herrühren, bis 2030 um durchschnittlich 40 % im Vergleich zu 2020 zu senken. Procimmo hat ebenfalls die Absicht als Nachhaltigkeitsmassnahme den Wärmeenergieverbrauch (kWh) pro m^2 bei den vermietbaren Flächen des Wohnimmobilienportfolios gemäss den Zielen zu reduzieren. Der Fokus der Umweltstrategie wird in den kommenden Jahren insbesondere auf der CO_2-Reduktion im Gesamtportfolio liegen.

Die Investitionsstrategie von Procimmo besteht darin, Brachflächen zu entwickeln, indem das vorhandene Potenzial durch Verdichtungsstrategien (Aufstockung, Optimierung der Flächennutzung usw.) und durch eine qualitative Aufwertung der bestehenden Gebäude mittels eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen genutzt wird.

Bei Neubauprojekten und Renovationen werden Energieoptimierungen und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen stets berücksichtigt und wo immer möglich eingesetzt (z.B. Solarpanels, Fernwärme, Erdwärmepumpen, elektrische Anschlüsse bzw. Ladestationen, um die Mobilität von Elektroautos zu ermöglichen). Bei diesen neuen Projekten ist es das Ziel von Procimmo, rund 80 % der Investitionen in Projekte mit alternativen Energieformen und in Massnahmen zur Energiereduktion zu investieren.

Ein weiteres strategisches Ziel von Procimmo ist es, sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager zu positionieren, welcher die nachhaltige Stromproduktion (Solarpanels) ermöglicht. In den letzten Jahren hat Procimmo diese Zielsetzung bereits teilweise erreicht, zumal das Unternehmen auf diversen Dächern ihrer Immobilien entsprechende Photovoltaik-Anlagen installiert hat.

Wir beabsichtigen den Anteil der alternativen Energien beim Energieverbrauch bis 2030 auf mindestens 40 % zu erhöhen.

Auch betriebsökologische Themen wie Abfallreduktion und -trennung, Reduzierung von Papier (Digitalisierung), Reduzierung von Fahrten, Wassereinsparung, automatische Beleuchtung usw. werden sorgfältig bedacht und so weit wie möglich umgesetzt.

Die Ebene «Social»

Procimmo pflegt einen konstruktiven, respektvollen und regelmässigen Dialog mit seinen Anspruchsgruppen. Auch im Bereich der Vermögensverwaltung will das Unternehmen mittel- und langfristig ein attraktiver Arbeitgeber sein. Procimmo hat sich eine niedrige Fluktuation durch seine fortschrittlichen Arbeitsbedingungen und eine gute Unternehmenskultur zum Ziel gesetzt, deren Basis die für die Mitarbeitenden geltenden Unternehmenswerte sind.

Das Unternehmen nimmt seine Verantwortung als attraktiver und innovativer Arbeitgeber wahr, indem es die Ausbildung seiner Mitarbeitenden und deren Wettbewerbsfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt fördert. Procimmo achtet innerhalb des Unternehmens auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis. Das Unternehmen garantiert, dass es bei Einstellungs- und Lohnkriterien keine Diskriminierung gibt.

Die Ebene «Governance»

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo höchste Priorität. Die Firma beschäftigt daher qualifiziertes Personal in den Bereichen Compliance und Datenschutz. Sie hat detaillierte Prozesse zur Überwachung und Kontrolle der mit den Aktivitäten des Unternehmens verbundenen Risiken eingerichtet. Alle für das Geschäft geltenden regulatorischen Anforderungen werden vollständig erfüllt. Procimmo integriert die ESG-Kriterien in Investitionsentscheide, wo immer dies möglich ist. Das Unternehmen legt Wert auf die qualitative Zusammensetzung seiner verschiedenen Ausschüsse und insbesondere des Investitionsausschusses, dem Personen mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Profilen angehören. Darüber hinaus werden die Kompetenz und das Fachwissen der Mitglieder der Unternehmensorgane regelmässig überprüft. Vor jeder Nomination in den Unternehmensorganen (VR, GL) wird jedes Profil von der FINMA validiert. Im Hinblick auf die Gleichstellung der Geschlechter bei der Zusammensetzung seiner Gremien setzt sich das Unternehmen für eine ausgeglichene Vertretung von Frauen und Männern ein.

Ein Bekenntnis zu den KMU

Der Schweizer Immobilienmarkt durchläuft derzeit eine interessante Entwicklung, zumal mit der immer grösseren Nachfrage nach ESG-Transparenz vonseiten der Anleger das Asset Management von Immobilien von heute eigentlich kaum mehr vergleichbar ist wie beispielsweise vor zehn Jahren. Während früher Nachhaltigkeits-Prinzipien bei einem Anlageentscheid weniger in Erwägung gezogen wurden, so sind heute die ESG-Anforderungen nicht mehr wegzudenken. Denn Investoren wünschen heute bei ihren Anlageprodukten in der Regel eine detaillierte Rechenschaft bezüglich der ESG-Aktivitäten des Asset Managers bzw. wie sich die Firma zu diesen Fragen positioniert.

Natürlich wird dabei die Rendite nicht ausser Acht gelassen, denn obwohl das Asset Management sich bemühen muss, einem gesunden Verhältnis beim Zusammenspiel der drei Komponenten «Environment», «Social» und «Governance» Rechnung zu tragen, darf trotz der Ambitionen im gesamten ESG-Bereich die ökonomische Komponente der Wirtschaftlichkeit nicht vernachlässigt werden.

Procimmo hat seit der Gründung im Jahr 2007 den Fokus immer auf überdurchschnittlich hohe Dividenden-, respektive Anlagerenditen gelegt. Dies nicht zuletzt auch darum, da die Immobilienstrategie des Unternehmens Liegenschaften im Bereich von Gewerbe und Industrie favorisierte, die bei manchen Investoren wegen der möglichen erhöhten Leerstände nicht unbedingt zuoberst auf der Prioritätenliste standen, und weil solche Immobilien oft auch etwas älter sind.

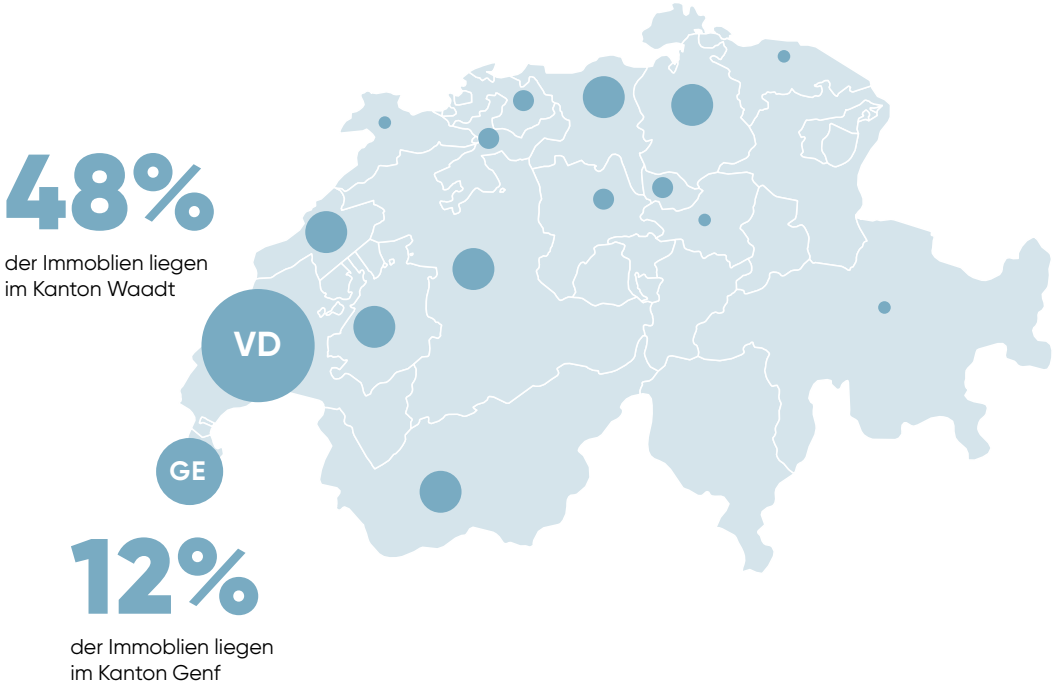
Seit Anfang an hat sich Procimmo also auf dieses Nischensegment spezialisiert und in den entsprechenden Fonds über die Jahre hinweg eine im Markt vergleichsweise hohe Anlagerendite erzielen können, da für hohe Leerstände in der Regel auch höhere Renditeerwartungen gelten.

Wenngleich die sich für die jeweiligen Anlagefonds erworbenen Immobilien in einer Phase des fortgeschrittenen Lebenszyklus aber trotzdem guten Zustandes befinden, so weisen diese Immobilien doch meistens Mietzinsen auf, die wesentlich unter den Marktpreisen in vergleichbaren Liegenschaftssegmenten liegen und so für manche KMU sehr attraktiv sind. Tiefe Preise gehören denn auch zur Strategie von Procimmo und ermöglichen es, dass sich KMU wirtschaftlich gesund bzw. nachhaltig entwickeln können – auch in ökonomisch schwierigen Zeiten. Dies erlaubt es den Firmen unter anderem auch, sich prioritär auf ihre Geschäftstätigkeit bzw. Kernaktivitäten zu konzentrieren und sich nicht mit überteuerten Mietverträgen auseinandersetzen zu müssen.

Auch bei den Wohnimmobilien des Portfolios von Procimmo gilt diese tiefe Mietpreisstrategie: Procimmo bietet den Mietern im Vergleich zu anderen Anbietern relativ günstige Mietpreise an, was sich wie bei den kommerziellen Liegenschaften insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten für die Mieter auszahlt und geringere Leerstände in den jeweiligen Fonds zur Folge hat.

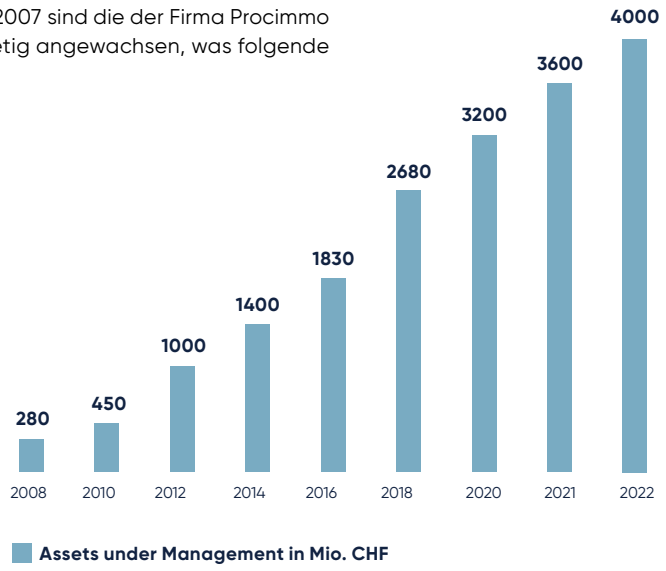
Verteilung Liegenschaften

Verteilung der Liegenschaften von Procimmo
nach Kantonen (Total 270)



Betreutes Anlagevermögen

Seit der Gründung im Jahr 2007 sind die der Firma Procimmo anvertrauten Vermögen stetig angewachsen, was folgende Grafik verdeutlicht.

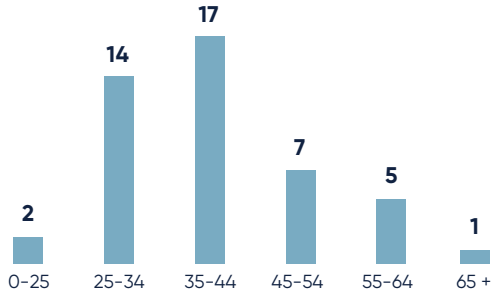


Für ein Unternehmen sind die Mitarbeitenden am wertvollsten.

Procimmo pflegt einen konstruktiven, respektvollen und regelmässigen Dialog mit seinen Anspruchsgruppen. Dieser Ansatz gilt insbesondere auch bei den Mitarbeitenden, denn gut informierte, zufriedene und motivierte Personalkräfte sind die Basis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Sie sind auch die besten «Botschafter» nach aussen, wenn es darum geht, die Firma extern zu repräsentieren.

Procimmo will im Bereich der Vermögensverwaltung mittel- und langfristig ein attraktiver Arbeitgeber bleiben und die Reputation bzw. Marke weiter stärken. Aufgrund moderner Arbeitsbedingungen und einer starken Unternehmenskultur strebt Procimmo eine tiefe Fluktuation an.

Bei Procimmo sind derzeit rund 45 Mitarbeitende angestellt. Bei der Firma ist eine sehr unterschiedliche Altersstruktur zu verzeichnen, obwohl die Mehrheit der Angestellten unter 50 Jahre alt ist. 35 % der Mitarbeitenden sind zwischen 18 und 34 Jahre alt, 37 % der Mitarbeitenden befinden sich in der Lebensphase zwischen 35 und 44 Jahre und 28 % der Mitarbeitenden sind 45 Jahre und älter. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Belegschaft der Firma von der Altersstruktur her eher gut ausgeglichen ist. Die Mitarbeitenden verfügen über eine sehr gute Expertise, sie zeichnen sich aber auch durch Dynamik, Flexibilität und Engagement aus, was in den vergangenen Jahren immer wieder unter Beweis gestellt wurde, auch infolge des raschen Wachstums der Firma aber auch aufgrund der Pandemie (COVID-19).



Mitarbeitende Procimmo SA

Das Unternehmen nimmt seine Verantwortung als attraktiver und innovativer Arbeitgeber wahr, indem es ein flexibles Arbeitszeitmodell, Weiterbildungsmöglichkeiten sowie ein strukturiertes Arbeitsumfeld fördert. Als innovativ betrachtet sich das Unternehmen, da es kontinuierlich neue Produkte im Immobilienmarkt lanciert und das Knowhow von innen und aussen in seine neuen Prozesse einfliessen lässt. Das Ziel ist es, Mitarbeitende unter Vertrag zu

haben, die ihre Fachkompetenzen sehr effizient nutzen und so ihre eigenen Ideen dauerhaft entwickeln können. 2021 wurde auch erstmals eine Lehrstelle für eine kaufmännische Ausbildung in der Westschweiz geschaffen und so etwas für die Förderung von Nachwuchskräften im Immobilienbereich geleistet.

Als KMU strebt Procimmo eine verhältnismässig tiefe Fluktuation an, obwohl die Firma in den letzten zwei Jahren eine besondere Zeit infolge der COVID-Krise durchlebt hat. Im Jahr 2022 betrug die effektive Fluktuationsrate 25 %, während sie im Jahr 2021 bei 23 % lag. Der Unterschied ist grösstenteils auf die Entwicklung des Immobilienmarktes und die Konsolidierungs- und Optimierungsbemühungen innerhalb des Unternehmens zurückzuführen und dürfte sich auch in den Folgejahren eher auf hohem Niveau bewegen.

Procimmo ist eine zweisprachige Firma (Hauptsitz in Renens und Niederlassung in Zürich) und beschäftigt Mitarbeitende mit mehreren Nationalitäten (total fünf). Dies zeigt, dass die Firma einen weltoffenen «Spirit» lebt, indem sie Menschen mit unterschiedlichen Sprachen und unterschiedlicher Herkunft vereint.

Procimmo achtet insbesondere auf die vollständige Gleichstellung der Geschlechter. Die Firma überwacht das ausgewogene Geschlechterverhältnis zwischen Männern und Frauen und stellt ausserdem sicher, dass sie für alle Mitarbeitenden die gleiche Politik verfolgt, unabhängig von Nationalität, Geschlecht, Familienstand oder auch Religion. Das Unternehmen garantiert auch die Gleichheit bei den Salären bei identischem Profil (Erfahrung, Ausbildung).

Derzeit sind bei der Gesamtheit der Mitarbeitenden 40 % weiblichen Geschlechts und 60 % Männer. Bei Procimmo haben momentan fast ein Drittel der Belegschaft eine Führungsposition inne und ein Viertel eine Führungsposition im «Middle Management». Vom Drittel der Mitarbeitenden mit einer Führungsposition sind 20 % weiblichen Geschlechts. Procimmo arbeitet jedoch darauf hin, dass die Geschlechteraufteilung in Zukunft ausgewogener sein wird.

Die Zufriedenheit und Entfaltung der Mitarbeitenden ist für Procimmo ein sehr wichtiges Anliegen. Bisher hat die Firma stets darauf geachtet, die Zufriedenheit der Mitarbeitenden zu ermitteln, und zwar durch regelmässigen Austausch zwischen den Mitarbeitenden und ihren jeweiligen Vorgesetzten oder zwischen den Mitgliedern der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden. Diese offene Feedback-Kultur ist für die Firma eine sehr wichtige Basis der qualitativen Zusammenarbeit aber auch für das Wohlbefinden innerhalb des Unternehmens.

Im Februar 2022 hat Procimmo erstmals eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung durchgeführt, bei der rund 90 % der Mitarbeitenden mitgemacht haben. Als wichtigste Ergebnisse können folgende Punkte zusammengefasst werden: Die Mitarbeitenden unterstützen das Unternehmen in hohem Masse und setzen sich freiwillig dafür ein. Sie kennen die Werte und wenden sie an. Sie stehen mit den Unternehmensstrategien im Einklang und verstehen die Entscheidungen des Managements.

Verbesserungspotenziale werden insbesondere bei internen Arbeitsprozessen gesehen. Es ist angedacht, eine solche Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung zu wiederholen.

GESCHLECHTERAUFTEILUNG	2014	2016	2018	2020	2021	2022
WEIBLICH	61 %	60 %	51 %	41 %	34 %	40 %
MÄNNLICH	39 %	40 %	49 %	59 %	66 %	60 %

INTEGRITÄT

Wir legen Wert auf eine persönliche, vertrauenswürdige und dauerhafte Beziehung zu unseren Mitarbeitenden und Kunden. Wir kommunizieren klar und transparent.

WIRKSAMKEIT

Wir generieren Mehrwert für unsere Kunden und sind der Nachhaltigkeit verpflichtet. Wir handeln ökonomisch.

AGILITÄT

Wir sind bestrebt, jede Herausforderung und jedes Projekt proaktiv und flexibel anzugehen und umzusetzen. Wir antizipieren und fokussieren auf Chancen.

VERLÄSSLICHKEIT

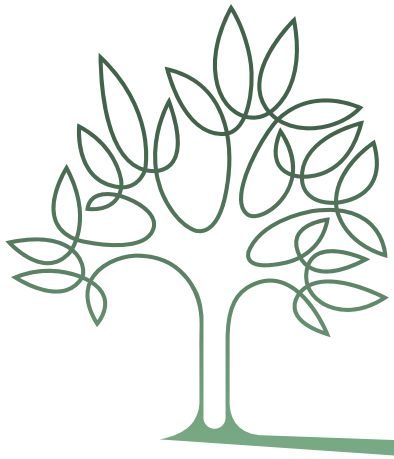
Wir handeln verantwortungsbewusst, planen und organisieren unsere Arbeit mit Sorgfalt. Wir sind verbindlich und halten vereinbarte Termine ein.

Die Wertekultur

Ein zentrales Element der Geschäftstätigkeit und Zusammenarbeit innerhalb eines Unternehmens ist ein gemeinsames Verständnis von Werten, nach denen gehandelt wird. Zwar hat Procimmo im Zuge der Firmengründung einige Wertbegriffe wie beispielsweise «transparente Kommunikation», «Vertrauen», «Einhaltung von Versprechen», «Effizienz», «haushälterischer Umgang mit Ressourcen» usw. definiert und sich in ihrer Geschäftstätigkeit bis heute auch an diesen Begriffen orientiert, doch eine systematische Herleitung von breit abgestützten Werten für die ganze Firma erfolgte erst 2019 im Rahmen der Professionalisierung des Personalwesens. Procimmo hat deshalb basierend auf internen «Workshops» für alle Mitarbeitenden verbindliche und zu teilende Werte festgelegt.

40%

durchschnittliche Senkung der energiebezogenen CO_2-Emissionen pro m^2 bis 2030 im Vergleich zu 2020.



40%

Anteil an alternativen Energien bis 2030.

* Geplante Absichten ohne vertragsbindende Zielwerte.

20%

durchschnittliche Senkung des Wärmeenergieverbrauchs pro m^2 bei den vermietbaren Wohnflächen bis 2030 im Vergleich zu 2020.*

* Geplante Absichten ohne vertragsbindende Zielwerte.

Unsere Prioritäten liegen in der Reduktion der CO^2-Emmission und der Optimierung der Energieeffizienz.

Procimmo hält wie bereits erwähnt eine beträchtliche Zahl an Immobilien in ihren Fonds, die sich in einer Phase des fortgeschrittenen Lebenszyklus befinden. Viele Liegenschaften sind daher oft noch mit traditionellen Heizsystemen (Öl, Gas) ausgestattet, wenngleich das Alter der Immobilie allein nicht immer aussagekräftig sein muss. Dies insbesondere dann, wenn man den Umstand berücksichtigt, dass bei älteren Immobilien über die Jahre hinweg auch Renovationen durchgeführt wurden. Bei den kommerziellen Immobilien – bei Procimmo sind das insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Logistikliegenschaften – gilt es zudem zu berücksichtigen, dass manche Gebäude flächenmässig sehr unterschiedlich konzipiert sind und auf sehr verschiedene, intensive Weise von den Mietern genutzt werden. Dieser heterogene Immobilienbestand hat daher auch einen Einfluss auf die Höhe des Energieverbrauchs.

Aus diesem Grund ist ein sinnvoller Vergleich über alle Immobilien hinweg und über einen längeren Zeitraum in den verschiedenen Fonds von Procimmo nicht einfach. Zudem ist eine Unterscheidung zwischen Wohnimmobilien und kommerziellen Immobilien sicherlich nötig, wenn es um die Vergleichbarkeit der Energienutzung und des CO_2-Ausstosses zwischen den Gebäuden geht. Während Wohnimmobilien in der Regel konstant bewohnt werden, einen geringen Leerstand ausweisen und in der Folge – abgesehen von den saisonal schwankenden Aussentemperaturen – einen eher ähnlich verlaufenden Energieverbrauch über einen gewissen Zeitraum verzeichnen, sieht es bei den kommerziellen Immobilien oft anders aus. Bei diesem Immobiliensegment sind höhere Leerstände eher die Regel und die Energienutzung kann je nach Art der Nutzung und je nach der effektiven temporären Belegung der Flächen erheblich schwanken.

Wichtig ist aber nicht nur die Unterscheidung zwischen Wohnimmobilien und kommerziellen Liegenschaften sondern auch die Differenzierung innerhalb der kommerziellen Immobilien selbst. Es spielt denn auch eine Rolle, falls sich die Nutzungsart über einen Zeitraum ändert. Wenn also eine Immobilie infolge eines Mieterauszugs eine gewisse Zeit leer steht und sie vorher z.B. als Lagerhalle genutzt wurde, dann schwankt in der Ökobilanz die Energienutzung bzw. der CO_2-Ausstoss, wenn später ein neuer Mieter wieder einzieht und fortan eine aktive Geschäftstätigkeit ausübt.

Anzumerken ist im Weiteren, dass auch Akquisitionen und Verkäufe von Liegenschaften einen Einfluss auf eine Schwankung der Energienutzung und den CO_2-Ausstoss haben können, wenn eine entsprechende Transaktion inmitten des Geschäftsjahres erfolgt. Dies ist insbesondere der Fall beim Zukauf oder Verkauf

von Liegenschaften, die im Immobilieninventar aufgrund ihrer Grösse stark ins Gewicht fallen und eine andere Nutzungsart als die des Durchschnitts der restlichen Immobilien aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass insbesondere die Aussagekraft der Energienutzung bezüglich quantitativer Zahlen bei kommerziellen Immobilien aufgrund von Mieterwechseln und der sich verändernden Nutzungsart über einen längeren Zeitraum zu hinterfragen ist. Es ist davon auszugehen, dass in zehn Jahren ein grosser Teil der kommerziellen Mieter nicht mehr der gleiche wie heute ist und daher die Vergleichbarkeit schwierig ist.

Die Umweltstrategie von Procimmo

Die Umweltstrategie ist bereits im Kapitel «Die ESG-Strategie der Firma» umschrieben worden. Hier aber nochmals die wichtigsten Punkte:

- Procimmo unterstützt die Klimastrategie 2050 des Bundes und die Charta von Paris und beabsichtigt, bis dann klimaneutral zu sein.

- Procimmo strebt durch die Festlegung von Nachhaltigkeitsmassnahmen bis 2030 eine Reduzierung der CO_2-Emissionen (kgCO_2äq) pro m² bei den vermietbaren Flächen um durchschnittlich 40 % im Vergleich zu 2020 an.

- Procimmo hat aussererdem als Nachhaltigkeitsmassnahme festgelegt, den Wärmeenergieverbrauch (kWh) pro m² bei den vermietbaren Wohnflächen bis 2030 um durchschnittlich 20 % im Vergleich zu 2020 zu senken oder durch alternative Energieproduktion zu kompensieren (ohne vertragliche Verpflichtungen).

- Der Fokus der Umweltstrategie wird in den kommenden Jahren insbesondere auf der CO_2-Reduktion im Gesamtportfolio liegen.

- Die Investitionsstrategie von Procimmo besteht darin, Brachflächen zu entwickeln, indem das vorhandene Potenzial durch Verdichtungsstrategien (Aufstockung, Optimierung der Flächennutzung usw.) und durch eine qualitative Aufwertung der bestehenden Gebäude mittels eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen genutzt wird.

- Bei Neubauprojekten und Renovationen werden Energieoptimierungen und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen stets berücksichtigt und wo immer möglich eingesetzt (z.B. Solarpanels, Fernwärme, Erdwärmepumpen, elektrische Anschlüsse bzw. Ladestationen, um die Mobilität von Elektroautos zu ermöglichen). Bei neuen Projekten ist es die Absicht von Procimmo, rund 80 % der Investitionen in alternative Energieformen und in Massnahmen zur Energiereduktion zu investieren.

- Procimmo positioniert sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager, welcher die nachhaltige Stromproduktion (Solarpanels) ermöglicht. Die entsprechenden Photovoltaikanlagen sind zum grössten Teil nicht im Besitz von Procimmo, sondern werden zur Nutzung an Dritte gegen Entgelt zur Verfügung gestellt.

- Der Anteil der alternativen Energien beim Energieverbrauch soll bis 2030 bei mindestens 40 % liegen (ohne vertragliche Verpflichtungen).

- Auch Themen wie Abfallreduktion und -trennung, Reduzierung von Papier (Digitalisierung), Reduzierung von Fahrten, Wassereinsparung, automatische Beleuchtung usw. werden sorgfältig bedacht und so weit wie möglich umgesetzt.

Zu Beginn des Jahres 2022 ermöglichte eine Zusammenarbeit mit der Firma E-nno Switzerland SA die Installation von Kontroll-, Automatisierungs- und Optimierungsorganen in den Gebäuden der Wohnfonds, sofern deren Anordnung dies zulässt, was 65% des verwalteten Vermögens entspricht. Allein durch diese Massnahme, deren Kosten überschaubar sind, dürfte der jährliche Wärmeverbrauch innerhalb von fünf Jahren um fast 2'500'000 kWh/Jahr und 550 Tonnen CO_2 gesenkt werden. Parallel dazu wurden auch einige Industriestandorte ausgerüstet, deren Konstitution für diese Planung geeignet ist.

Photovoltaikanlagen – Energieproduktion durch Procimmo

Procimmo hat sich in den vergangenen Jahren in der Schweiz zu einem bedeutenden Player mit nachhaltiger Stromproduktion (Photovoltaik-Panels) entwickelt und hat sich zum Ziel gesetzt, eine solche Rolle auch in Zukunft zu spielen. In Onnens/Bonvillars (VD) befindet sich z.B. die grösste Photovoltaikanlage der Schweiz auf dem Dach einer Procimmo-Immobilie.

Auf den Dächern der kommerziellen Liegenschaften von Procimmo sind Solarpanels mit einer Leistung von rund 27.8 MWp installiert. Die beanspruchte Fläche macht dabei gesamthaft rund 200'000 m^2 aus. Im vergangenen Jahr wurden auf den Dächern des gesamten Immobilienbestandes von Procimmo diverse Photovoltaikpanels neu installiert, die über eine Fläche von über 14'900 m^2 hinweg Energie von rund 2'600'000 kWh pro Jahr erzeugen.

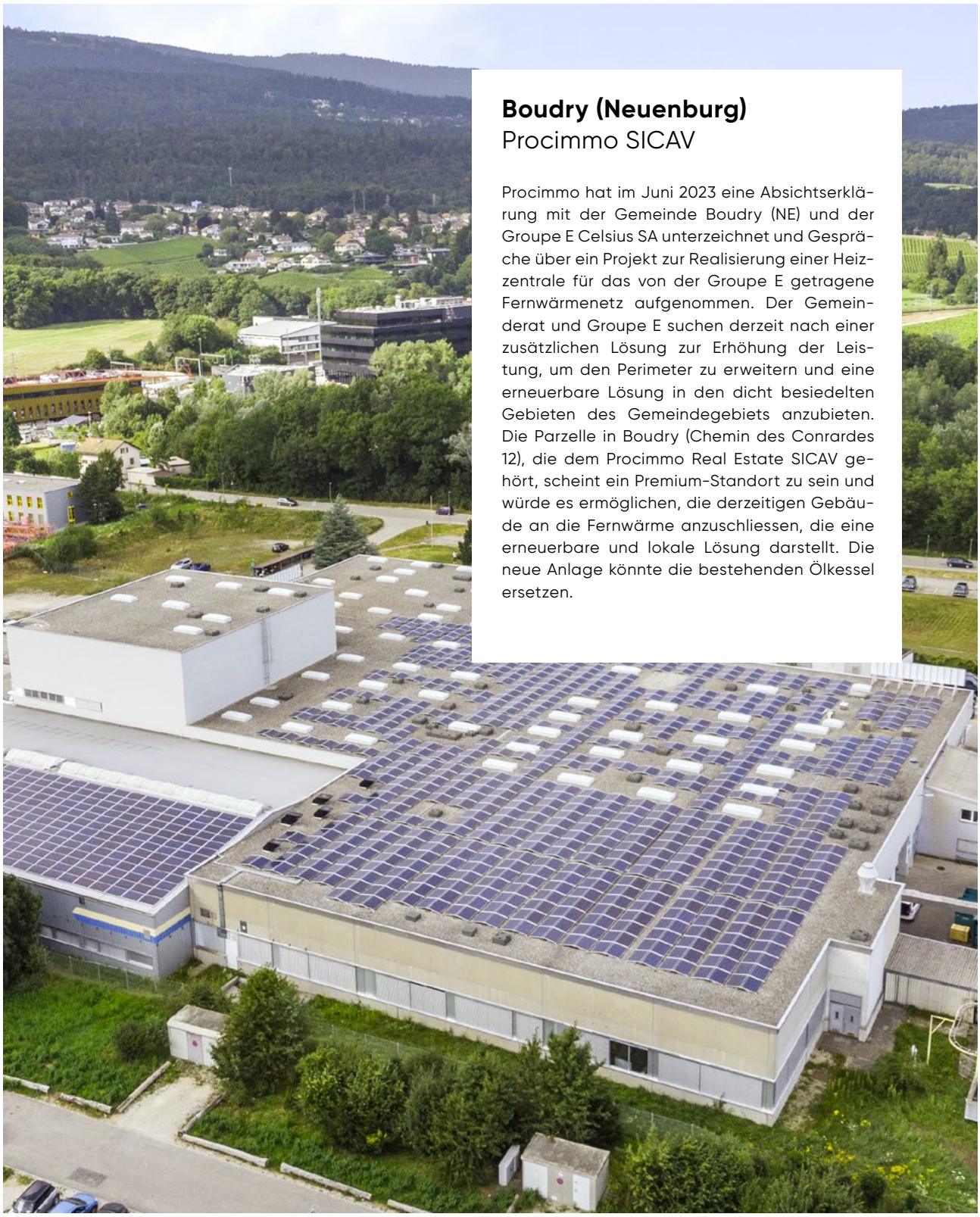
200'000

M² PHOTOVOLTAIKPANELS

Nachhaltigkeitsprojekte in unseren Fonds

Préverenges (Waadt)
Procimmo SICAV

Der Standort Préverenges (VD) am «Chemin du Vuasset» 4, 6 und 8 wird derzeit einer umfassenden Renovation seiner Gebäudehülle unterzogen, die insbesondere darauf abzielt, die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern und den Mietern einen höheren Komfort zu bieten. Die Fassaden, die Fenster und das Dach werden vollständig erneuert. Nach der Übergabe der neuen Flächen mit industrieller Nutzung können Anfang nächsten Jahres neue Mieter einziehen. Für die Gebäude 4 und 6 laufen derzeit die Verhandlungen mit potenziellen Mietern. Das Gebäude mit der Nummer 8, das komplett abgerissen und neu aufgebaut wurde, wurde bereits 2021 übergeben. 83% der Flächen wurden bereits neu vermietet und die Verhandlungen über die letzte Mietfläche laufen noch. Durch die komplette Neuentwicklung wird das Vermietungspotenzial des Gebäudes deutlich erhöht.

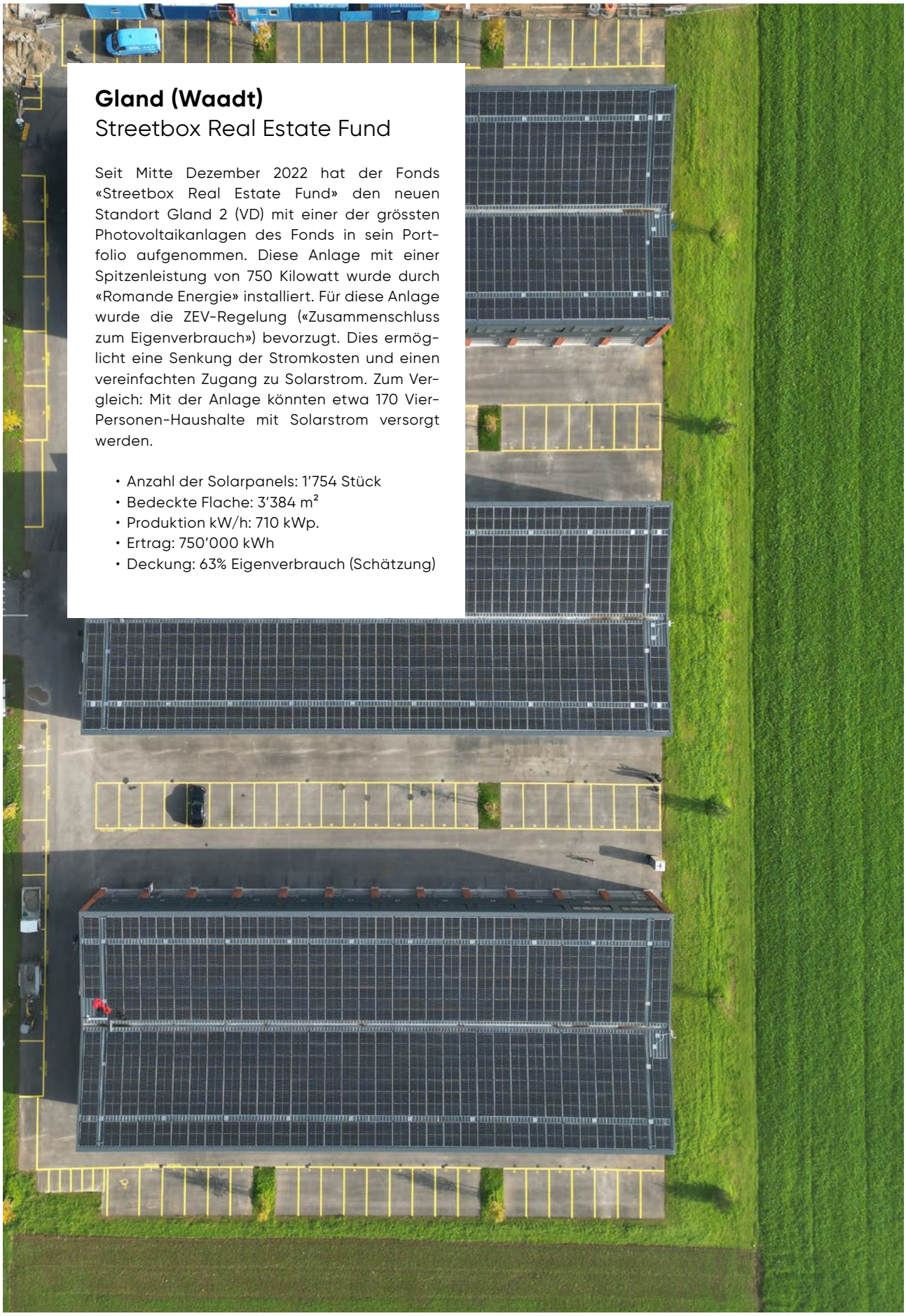


Boudry (Neuenburg)
Procimmo SICAV

Procimmo hat im Juni 2023 eine Absichtserklärung mit der Gemeinde Boudry (NE) und der Groupe E Celsius SA unterzeichnet und Gespräche über ein Projekt zur Realisierung einer Heizzentrale für das von der Groupe E getragene Fernwärmenetz aufgenommen. Der Gemeinderat und Groupe E suchen derzeit nach einer zusätzlichen Lösung zur Erhöhung der Leistung, um den Perimeter zu erweitern und eine erneuerbare Lösung in den dicht besiedelten Gebieten des Gemeindegebiets anzubieten. Die Parzelle in Boudry (Chemin des Conrardes 12), die dem Procimmo Real Estate SICAV gehört, scheint ein Premium-Standort zu sein und würde es ermöglichen, die derzeitigen Gebäude an die Fernwärme anzuschliessen, die eine erneuerbare und lokale Lösung darstellt. Die neue Anlage könnte die bestehenden Ölkessel ersetzen.

Winterthur (Zürich)
Procimmo 2

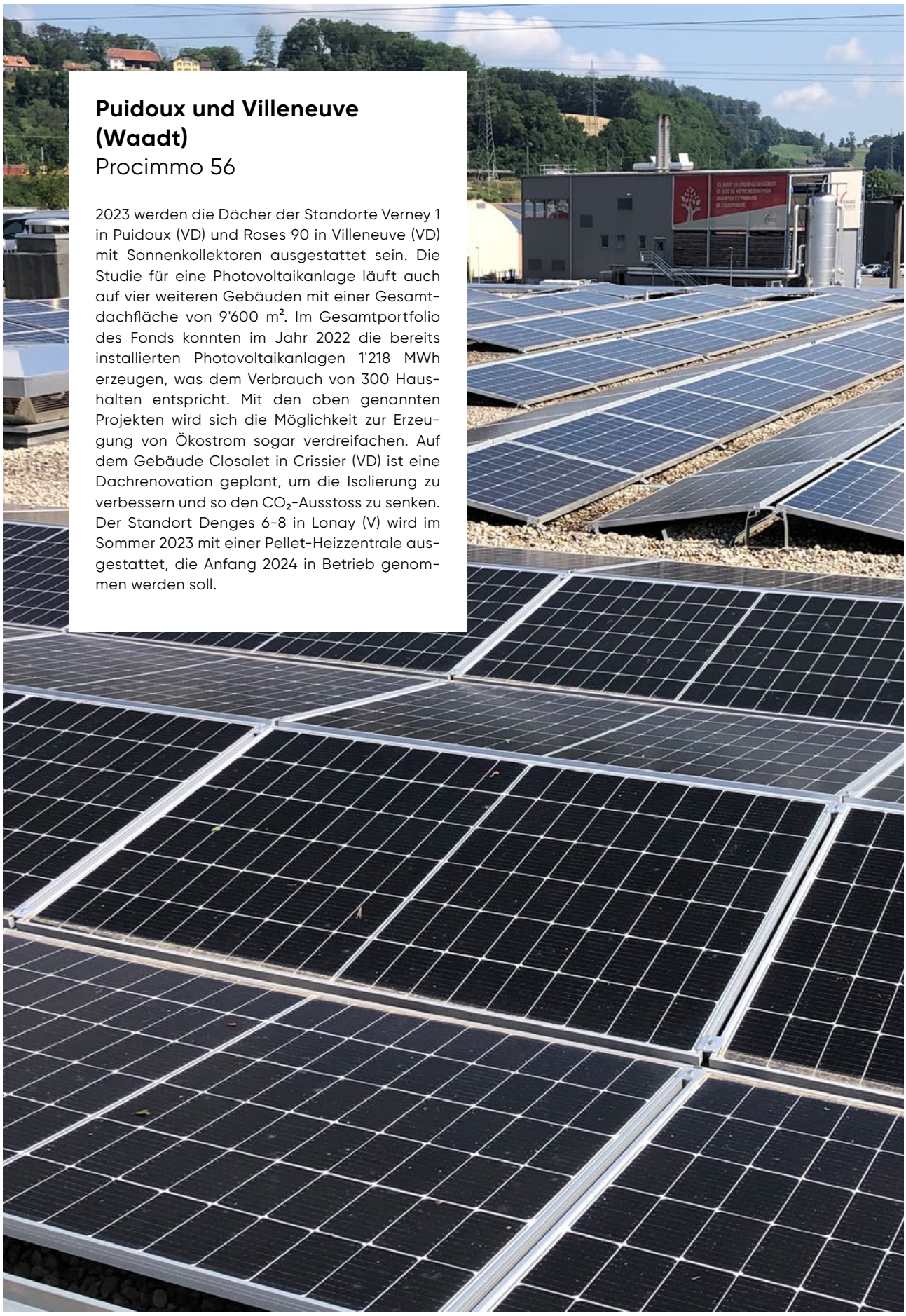
Die Vermögensverwalterin des «Procimmo Swiss Commercial Fund II» hat im Herbst 2022 die Öl-/Gasheizung aus dem Erstellungsjahr 1996 an der Industriestrasse in Winterthur (ZH) durch den Anschluss an die Fernwärme des neuen Quartierwärmeverbunds ersetzt und somit erfolgreich den Wechsel weg von fossilen Brennstoffen ermöglicht. Das Gebiet wird mit Abwärme der Kehrichtverwertungsanlage versorgt. Für die Dimensionierung der neuen Wärmeerzeugung wurde die durchschnittliche Heizlast von 350 kW verwendet. Gleichzeitig konnte der bestehende Brauchwarmwasser-Boiler durch einen Wärmepumpen-Boiler ersetzt werden, was eine hydraulisch getrennte Erzeugung des Brauchwarmwassers vom Fernwärmenetz ermöglicht.



Gland (Waadt)
Streetbox Real Estate Fund

Seit Mitte Dezember 2022 hat der Fonds «Streetbox Real Estate Fund» den neuen Standort Gland 2 (VD) mit einer der grössten Photovoltaikanlagen des Fonds in sein Portfolio aufgenommen. Diese Anlage mit einer Spitzenleistung von 750 Kilowatt wurde durch «Romande Energie» installiert. Für diese Anlage wurde die ZEV-Regelung («Zusammenschluss zum Eigenverbrauch») bevorzugt. Dies ermöglicht eine Senkung der Stromkosten und einen vereinfachten Zugang zu Solarstrom. Zum Vergleich: Mit der Anlage könnten etwa 170 Vier-Personen-Haushalte mit Solarstrom versorgt werden.

- Anzahl der Solarpanels: 1'754 Stück
- Bedeckte Flache: 3'384 m²
- Produktion kW/h: 710 kWp.
- Ertrag: 750'000 kWh
- Deckung: 63% Eigenverbrauch (Schätzung)



Puidoux und Villeneuve (Waadt)

Procimmo 56

2023 werden die Dächer der Standorte Verney 1 in Puidoux (VD) und Roses 90 in Villeneuve (VD) mit Sonnenkollektoren ausgestattet sein. Die Studie für eine Photovoltaikanlage läuft auch auf vier weiteren Gebäuden mit einer Gesamtdachfläche von 9'600 m². Im Gesamtportfolio des Fonds konnten im Jahr 2022 die bereits installierten Photovoltaikanlagen 1'218 MWh erzeugen, was dem Verbrauch von 300 Haushalten entspricht. Mit den oben genannten Projekten wird sich die Möglichkeit zur Erzeugung von Ökostrom sogar verdreifachen. Auf dem Gebäude Closalet in Crissier (VD) ist eine Dachrenovation geplant, um die Isolierung zu verbessern und so den CO_2-Ausstoss zu senken. Der Standort Denges 6-8 in Lonay (V) wird im Sommer 2023 mit einer Pellet-Heizzentrale ausgestattet, die Anfang 2024 in Betrieb genommen werden soll.

Gland (Waadt)

Procimmo 56

Der Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» setzt seine Strategie fort, den gesamten CO_2-Ausstoss seiner Immobilien zu senken. Auf dem Dach des Projekts Les Avouillons in Gland (VD) mit einer Fläche von 1'700 m² wird eine grosse Anzahl an Solarpanels installiert. Diese Installation wird einen Eigenverbrauch des Standorts sowie einen attraktiven Energiepreis für die zukünftigen Mieter ermöglichen. Die Wärmepumpe, die mit der Photovoltaikanlage gekoppelt ist, wird ein energieeffizientes Gebäude ermöglichen. Das oberste Geschoss des Gebäudes wird aus Holz gebaut, um erneuerbare Materialien zu verwenden und das Wohlbefinden der Mieter zu steigern. Der Parkplatz wird mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet. Das Gebäude wird über einen begrünten Innenhof verfügen.

La Chaux-de-Fonds (Neuenburg)

Immo 56

Nach erfolgter Baueingabe wird mit einer Baubewilligung im ersten Quartal 2024 für die Renovations- und Energiearbeiten am Wohngebäude in La Chaux-de-Fonds (NE), Rue de Numa-Droz 196-200, gerechnet. Die Arbeiten umfassen unter anderem die Verbesserung der Dachisolierung, das Anbringen von Unterdecken- und Fassadenisolierung, das Anbringen von Thermostatventilen, den Austausch von Leuchten und Fenstern sowie die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Dieser Komplex, der auch ein weiteres Gebäude mit vier Eingängen an der «Rue de Numa-Droz» 200-208 umfasst, hat insgesamt 126 Wohnungen.

Seit 2021 hat die Vermögensverwalterin bereits 28 Wohnungen renoviert und wird dies in den nächsten Jahren fortsetzen. Parallel dazu hat sie auch die Nutzung einer kommerziellen Fläche geändert, um drei Studios und ein 2.5-Personen-Apartment zu schaffen, und das Dach der Eingänge 202-208 renoviert. Der Energieträger des Eingangs 208 muss noch ausgetauscht werden, ebenso die Thermostatventile und die Fenster mit Unterboden- und Fassadenisolierung.

Diese Investitionen werden zu einer Senkung des Energieverbrauchs um etwa -60% führen und der Komfort der Mieter wird ebenfalls erheblich verbessert. Die Vermögensverwalterin strebt den Wert «B» bezüglich der Bewertung des Energieetiketts an.

Granges Paccot (Freiburg)

Procimmo Residential Lemanic

Die umfangreichen Renovationsarbeiten am Gebäude «Chemin des Rosiers» 8 in Granges-Paccot (FR) wurden im ersten Quartal 2023 abgeschlossen. Die Erreichung des Standards «Minergie Rénovation» wird angestrebt und würde nach der gesetzlich vorgeschriebenen Beobachtungsdauer von fünf Jahren erreicht werden. Die Energieetikette des Gebäudes soll von D auf B steigen. Die prognostizierten Einsparungen beim Energieverbrauch liegen bei 50% und bei den CO_2-Emissionen bei 85%. Der Wohnkomfort der Mieter wurde insbesondere durch die Verbesserung der technischen Leistungen und die Verringerung der Lärmbelastung erhöht.

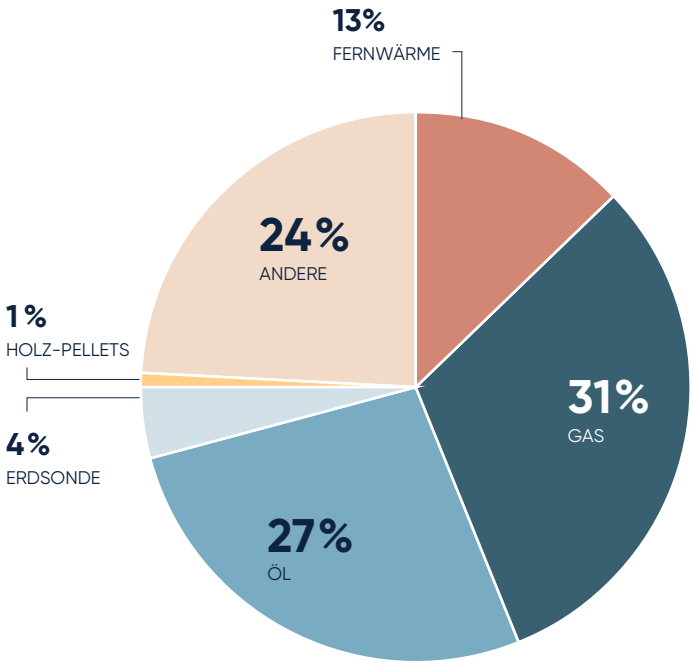
Chêne-Bourg (Genf)
Procimmo Residential Lemanic

Im ersten Quartal 2023 wurde das Mietgebäude an der «Rue Peillonnex» 31-33 in Chêne-Bourg (GE) abgenommen. Es handelt sich um ein Gebäude, für das das THPE-Label beantragt wird, und sein Volumen macht es zu einem der grössten Gebäude des Fonds (3.65% der gesamten beheizten Fläche). In voller Erwägung des sozialen Aspekts dieses Gebäudes und um es perfekt in seine Umgebung zu integrieren, wurde ein Teil des Grundstücks an die Gemeinde Chêne-Bourg abgetreten, um den öffentlichen Park (Grünflächen) zu vergrössern. Dies wird es ermöglichen, den Mietern der umliegenden Standorte qualitativ hochwertige Lebensräume zu bieten.

Umweltbilanz

Art des Energieverbrauchs bei den Procimmo-Immobilien

Die aktuelle, prozentuale Aufteilung der Energieverbrauchsart über den gesamten Immobilienbestand von Procimmo sieht folgendermassen aus:



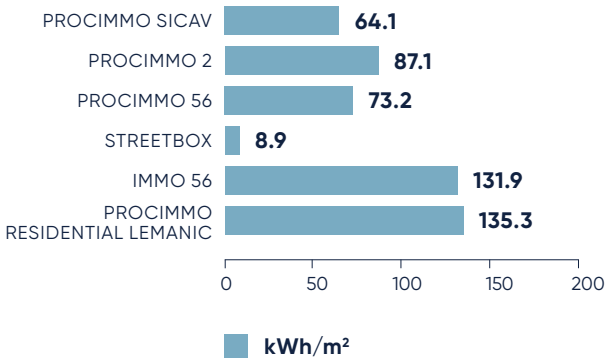
Neben den ESG-Aktivitäten im Baubereich gibt es weitere Tätigkeitsfelder, die bei Procimmo zunehmend an Bedeutung bzw. Sensibilität gewinnen. Es sind dies insbesondere die

- Reduktion von Abfällen (derzeit in interner Diskussion für die neuen Procimmo-Büros in Renens)
- Reduktion von Papier (Digitalisierung)
- Reduktion von unnötigen Transfers/Mobilität (Homeoffice, Video-Calls)
- Smarte Lösung zur Reduktion der Energie (automatisches Licht usw.)
- Hauptschalter für die Nacht (keine Stand-by Konsumation)
- Optimierung der Lichtintensität (Stromeinsparung / Komfort)
- Sensibilisierung und Teambildung der Mitarbeitenden bezüglich ESG

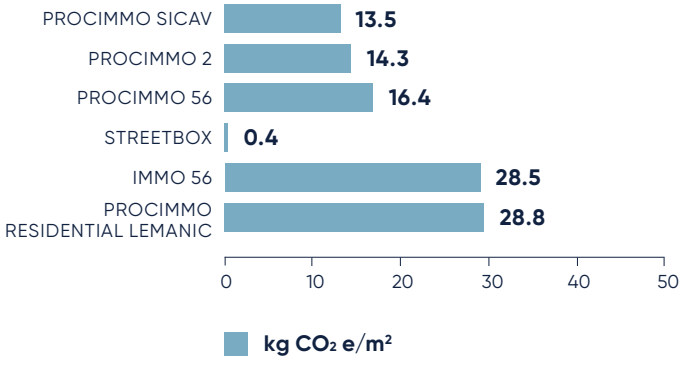
Übersicht Fonds

Aktuell lauten die Zahlen bezüglich Energieverbrauch und CO_2-Emmission pro Fonds folgendermassen:

Aktueller durchschnittlicher Energieverbrauch pro Fonds
(per 30.6.2023)



CO_2-Emission pro Fonds
(per 30.6.2023)

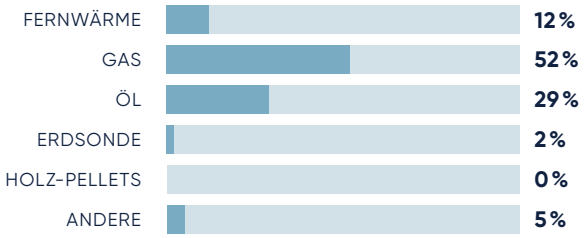


Procimmo SICAV

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2) **	468'614	406'235	-13%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	31'332	26'050	-17%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	66.9	64.1	-4%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)	7'107'314	5'464'404	-23%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	15.2	13.5	-12%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen; ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden; berücksichtigt sind 86% der Gesamtfläche
** Nettomietfläche

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



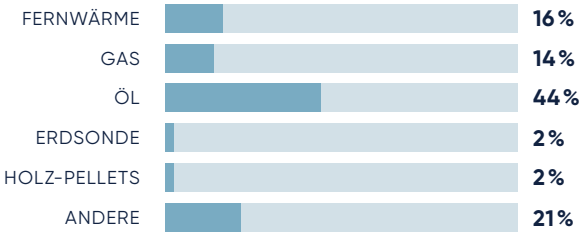
Die Angaben basieren auf den Daten der Liegenschaftsverwaltungen.

Procimmo 2

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2) **	266'858	297'848	12%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	23'248	25'938	12%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	87.1	87.1	0%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)	5'133'121	4'266'104	-17%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	19.2	14.3	-25%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen; ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden; berücksichtigt sind 71% der Gesamtfläche
** Nettomietfläche

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



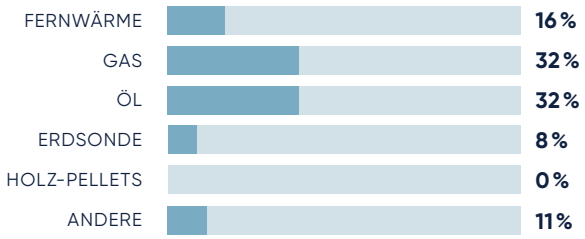
Die Angaben basieren auf den Daten der Liegenschaftsverwaltungen.

Procimmo 56

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2) **	139'349	109'291	-22%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	11'900	8'005	-33%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	85.4	73.2	-14%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)	2'828'517	1'788'733	-37%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	20.3	16.4	-19%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen; ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden; berücksichtigt sind 81% der Gesamtfläche
** Nettomietfläche

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



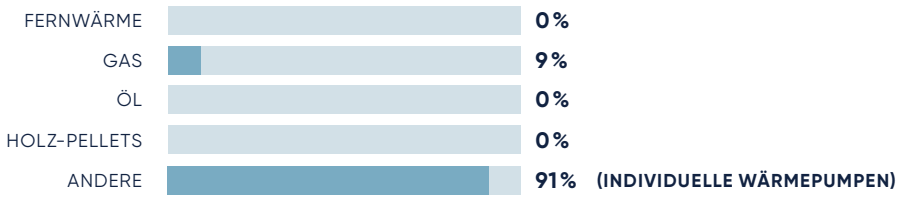
Die Angaben basieren auf den Daten der Liegenschaftsverwaltungen.

Streetbox

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2) **	92'573	90'462	-2%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	992	808	-19%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	10.7	8.9	-17%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)***	276'741	39'663	-86%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	3.0	0.4	-85%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen; ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden; berücksichtigt sind 91% der Gesamtfläche
** Nettomietfläche
*** 93% der CO_2-Emissionen stammen aus den «konventionellen» Immobilien (St-Légier, Romanel, Le Mont-sur Lausanne) sowie der Streetbox-Liegenschaft Semsales (Gaszentralheizung). Der massive Anstieg ist zum grossen Teil vom Verhalten der (einzelnen) Mieter abhängig. Ausserdem war im Vergleichsjahr 2020/2021 der Energieverbrauch infolge des «Lockdowns» aufgrund der Coronapandemie speziell niedrig.

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



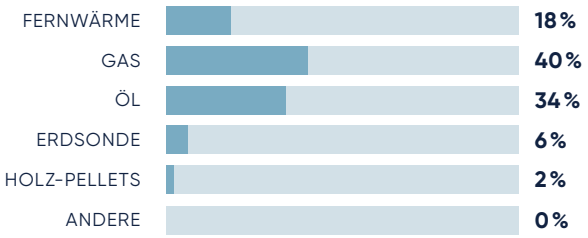
Die Angaben basieren auf den Daten der Liegenschaftsverwaltungen.

Immo 56

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2)	129'393	136'670	6%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	16'785	17'900	7%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	129.7	131.9	2%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)	3'687'700	3'892'000	–2%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	28.5	28.7	1%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen; ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden; berücksichtigt sind 93.8% der Gesamtfläche

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



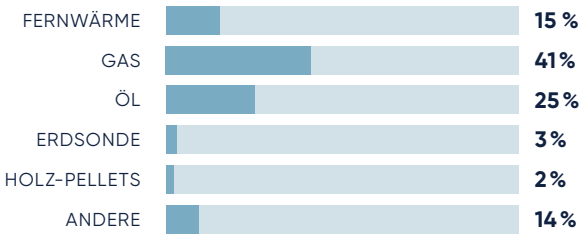
Die Angaben stammen vom Anhang des ECOPERF-Berichts im Jahresbericht des Fonds Immo 56.

Procimmo Residential Lemanic

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (m^2)	118'507	111'984	-6%
ENERGIEVERBRAUCH STROM, WÄRME (MWH)	15'340	14'700	-4%
ENERGIEINTENSITÄT (KWH/m^2)	129.4	135.3	5%
EMISSIONEN (KG CO_2 ÄQ)	3'330'047	3'130'000	-6%
EMISSIONSINTENSITÄT (KG CO_2 ÄQ/m^2)	28.1	28.8	5%

* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
ohne Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden;
berücksichtigt sind 97.4% der Gesamtfläche

Energieträger für Wärme im Fonds (30.6.2023)
% Anzahl Wärmeinstallationen



Die Angaben stammen vom Anhang des ECOPERF-Berichts im Jahresbericht des Fonds Procimmo Residential Lemanic Fund.

Unsere Organisation wird mit engagierten Überlegungen zur Nachhaltigkeit weiterentwickelt.

Als eine von der FINMA beaufsichtigte Vermögensverwalterin bewegt sich Procimmo innerhalb eines strengen regulatorischen Rahmens, der sich konstant weiterentwickelt. Erhöhte Anforderungen, die auf dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem Bundesgesetz über Finanzdienstleistungen (FIDLEG) oder den Erwartungen der FINMA in Bezug auf die Nachhaltigkeit basieren, haben Procimmo dazu veranlasst, ihre Organisation zu optimieren. Denn die Herausforderungen, die dieses Thema mit sich bringt, betreffen alle Akteure der Wertschöpfungskette, sowohl innerhalb des Unternehmens als auch in den verwalteten Produkten. Das Unternehmen kann sich auf den Reichtum an internen Kompetenzen und Ressourcen stützen, um die Prozesse in dieser Phase des ökologischen Übergangs zu verbessern. Zu den so angesprochenen Teams gehören u. a. Fonds- oder Portfoliomanager, Architekten, Energieingenieure, Compliance-/Risikomanager, Kommunikationsexperten, die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat. Ein ESG-Koordinator, der sich derzeit in der Ausbildung befindet, führt bereichsübergreifende Aufgaben aus.

Die Pflichten zur Transparenz und Information der Anleger erfordern eine Überarbeitung der offiziellen Dokumente der verwalteten Investmentfonds. In den jeweiligen Fondsprospekten oder -verträgen legt die Vermögensverwalterin nun Nachhaltigkeitsziele nach einem Zeithorizont fest und erläutert detailliert die Strategie zu ihrer Umsetzung. Die Aufgabe erweist sich jedoch als komplex: Im Immobiliensektor sind die Methoden nicht harmonisiert und es fehlt ein Benchmark, der für alle gleich berechnet wird. Aussagekräftige Vergleiche sind daher kaum möglich. Darüber hinaus lassen sich die Daten aus Wohnimmobilien innerhalb einer kollektiven Kapitalanlage nicht mit den Daten aus Gewerbeimmobilien vergleichen, insbesondere aufgrund der spezifischen Prozesse der einzelnen Mieter, Handwerker oder Industrieunternehmen. Darüber hinaus fehlen oftmals Messinstrumente, um beispielsweise den Wasserverbrauch, die Abfallproduktion oder die Biodiversität zu erfassen. Vor diesem Hintergrund werden einige Investoren, die Beschränkungen in Form von Ratings oder Umwelt-Scores unterliegen, auf «grünere» Immobilien ausweichen müssen, was sowohl Risiken als auch Chancen auf dem Markt schafft. Das bedeutet, dass sich die Situation noch weiterentwickeln wird.

Das Unternehmen engagiert sich auch in der Einhaltung der Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren (UN PRI) und der Teilnahme an verschiedenen Arbeitsgruppen (COPTIS - Schweizerischer Verband der Fachleute für Immobilienverbriefungen).

Da die Palette der angebotenen Produkte sehr breit ist (regulierte Anlagevehikel versus andere nicht regulierte Strukturen), stehen die internen Teams vor wichtigen Herausforderungen. Das Unternehmen ist imstande, seinen Anlegern massgeschneiderte Lösungen anzubieten, und im Gegenzug müssen die Personen, die für die Einhaltung der Rahmenbedingungen verantwortlich sind, das gesamte Dienstleistungsangebot beherrschen. Schliesslich unterliegt das Unter- nehmen einer jährlichen aufsichtsrechtlichen Prüfung, die den Zustand seiner Organisation und seine Fähigkeiten in Schlüsselbereichen wie «Compliance» und «Risk Management» bescheinigt.

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo deshalb höchste Priorität. Die Firma beschäftigt qualifiziertes Personal in den sensiblen Bereichen «Compliance», «Risk Management» und Datenschutz. Sie hat detaillierte Prozesse zur Überwachung und Kontrolle der Risiken für alle ausgeübten Tätigkeiten, einschliesslich der Verpflichtungen im Bereich der Nachhaltigkeit eingerichtet. Im Einklang mit den Zielen, die sie sich in Bezug auf die Governance gesetzt hatte, hat Procimmo auch in diesem Jahr alle für sie geltenden Anforderungen eingehalten, ohne Unregelmässigkeiten oder Empfehlungen, wie im Bericht über die aufsichtsrechtliche Prüfung 2022 bestätigt wird. Darüber hinaus wurden keine zivilrechtlichen Verwaltungs- oder Strafklagen gegen die Gesellschaft eingereicht.

Risk Management

Da die Firma im Real Estate-Bereich tätig ist – sowohl im Wohn- als auch im kommerziellen Bereich –, spielt das «Risk Management» eine besondere Rolle. Vor etwa vier Jahren beschloss die Firma, den Bereich «Risk Management» von der Firma Deloitte SA über- wachen zu lassen. Nach dem Weggang der für das Mandat verantwortlichen Person bei Deloitte SA beschloss Procimmo, dieser Person in die neue Struktur zu folgen und beauftragte daher die Firma MT Finance (Suisse) SA, um die Kontinuität einer qualitativ hochwertigen Dienstleistung zu gewährleisten und gleichzeitig von einer kleineren und der Firma stärker verpflichtenden Struktur zu profitieren.

Die Firma hat im Jahr 2021 einen internen Mitarbeiter im Bereich Risikomanagement ausgebildet. Dieser Mitarbeiter hat per 1. Januar 2022 die Rolle des Risk Officers übernommen und ist für die Überwachung der MT Finance (Suisse) SA zuständig.

Folgende Aufgaben werden weiterhin teilweise an die MT Finance (Suisse) SA delegiert:

- Management des internen Kontrollsystems
- Laufende Identifikation von Risiken
- Regelmässige Analyse der operativen Risiken und Finanzrisiken
- Berichterstattung an Geschäftsleitung und Verwaltungsrat über die Entwicklung der operationellen Risiken sowie Vorschläge zur Verbesserung der Organisation bezüglich Risiken
- Jährliche Überprüfung der Risiko-Matrix
- Überprüfung der Risikoindikatoren (Mitteilungen «Finanzen», «Bau», «Verwaltung», «IT», «Recht»)
- Überprüfung der strategischen Risiken und Portfolio-Risiken der verwalteten Fonds (Leerstände, Bauten, Investitionsgrenzen, Verschuldung, Mieter, Ertrags-/Aufwandverhältnis der Objekte)
- Überprüfung der vom Asset Management durchgeführten «Stress Tests»
- Überprüfung von Immobilientransaktionen

Neben den klassischen Berichten des «Risk Management» erstellt MT Finance Risk Management-Analysen auch vor jeder Immobilientransaktion in enger Zusammenarbeit mit den Front Teams im Sinne der Prävention. Diese Arbeit ermöglicht es Procimmo, ihre Entscheidungen bewusst zu treffen und sogar vorgängig Massnahmen einzuleiten

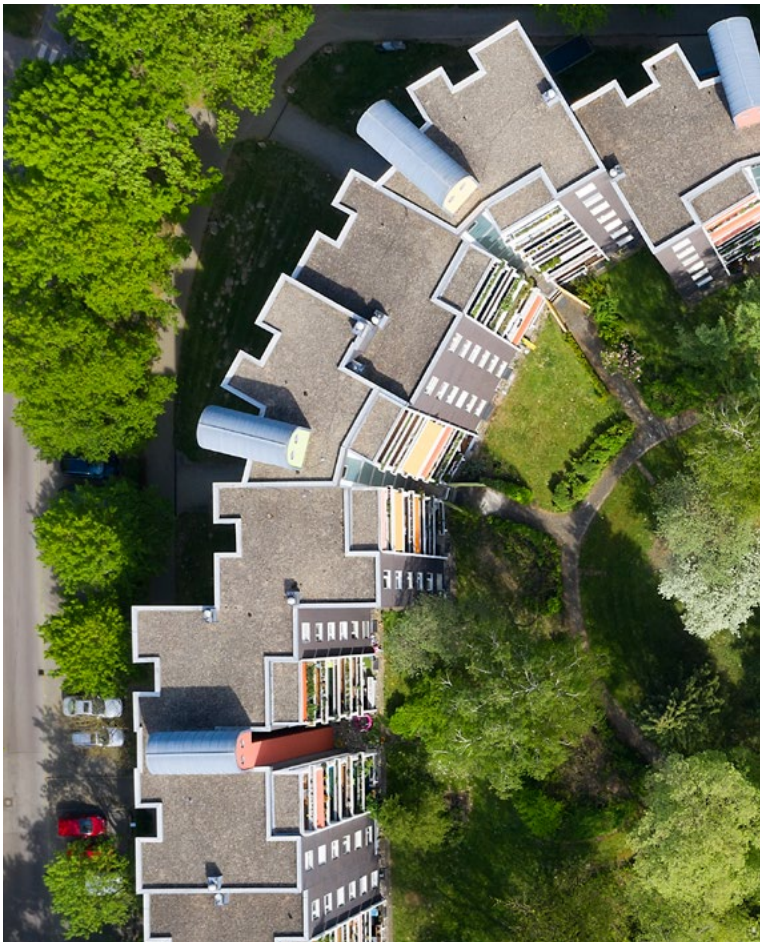
Compliance

Die Compliance-Funktion ergänzt das Risiko-Management und fokussiert stark auf die Einhaltung der sämtlichen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen. Unter anderem werden folgende Punkte ständig kontrolliert:

- Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben bei der Berichterstattung
- Nichteinhaltung von regulatorischen Anforderungen (Gesetze, FINMA, Börsen, etc.)
- Nichteinhaltung von Investitionsrestriktionen
- Nichteinhaltung von Meldepflichten auf verschiedenen Ebenen (FINMA, Selbstregulierungsorganisationen (SRO's), Börse)
- Nichteinhaltung von internen Richtlinien und Reglementen
- Verlust von Schlüsselkompetenzen innerhalb des Unternehmens
- Entwicklung von Gesetzen und Regulatorien
- Führung und Überwachung von Rechtsstreitigkeiten auf verschiedenen Ebenen (Firma, Anlageprodukte)

Zusätzlich zu den Anforderungen an das Risiko-Management und die Compliance hat Procimmo vor mehreren Jahren ein internes Kontrollsystem sowohl auf buchhalterischer als auch auf operativer Ebene in den verschiedenen Dienstleistungen implementiert. Diese rapportieren innerhalb vordefinierten Zeiträumen (monatlich, vierteljährlich und halbjährlich) an den «Risk Manager», der die gesammelten Daten zusammenstellt und analysiert. Dieses Kontrollsystem ermöglicht eine optimale, kontinuierliche Überwachung der Aktivitäten des Unternehmens bei gleichzeitiger Überprüfung der damit verbundenen Risiken.

Alle vorgenannten Kontrollen sind in den internen Richtlinien des Unternehmens festgehalten, die regelmässig von der Compliance-Funktion aktualisiert und von der Geschäftsleitung bzw. dem Verwaltungsrat bestätigt werden.



Investitionsentscheide

Procimmo integriert ESG-Kriterien im Rahmen der Investitionsentscheide (z.B. Quelle der Energieform, CO_2-Emission, Energieverbrauch, Potenzial zur nachhaltigen Weiterentwicklung, Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu Einkaufsmöglichkeiten) nach einem pragmatischen Ansatz und im Dienste aller Stakeholder, ohne dass dies ein Hindernis für den Erwerb einer Immobilie darstellt. Während der Due-Diligence-Prozesse wird eine umfassende Analyse durchgeführt, die dann den Transaktionsteams und schliesslich dem Investitionsausschuss kommuniziert wird. Falls eine Immobilie bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren nicht vollständig erfüllt, werden Verbesserungsmass-nahmen vorgeschlagen und in die Entwicklungsstrategie des entsprechenden Immobilienobjekts integriert.

Das Unternehmen arbeitet seit 2020 mit einem Investitionsausschuss. Die Vertretung seiner Mitglieder muss mit den transaktionsrelevanten Aktivitäten übereinstimmen und in Bezug auf Alter und Erfahrung diversifiziert sein. Neben den Geschäftsleitungsmitgliedern werden auch «Fund Manager» auf Rotationsbasis involviert. Die Compliance- und Risk Management-Funktionen haben kein Stimmenrecht aber ein Vetorecht. Diese Vergrösserung der Zusammensetzung des Investment-Komitee ermöglicht der Firma, eine richtige «opinion balance» bei den Entscheiden zu finden.

Auf der Ebene der Entscheidungsgremien achtet das Unternehmen darauf, unterschiedliche und zugleich komplementäre Persönlichkeiten zusammenzubringen. Vor der Ernennung in den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung werden die Profile von der FINMA unter dem Gesichtspunkt der Erfahrung, der Kenntnisse und der Fähigkeiten genehmigt. Bei der Organisation des Verwaltungsrates ist es für die Firma wichtig, dass die Mitglieder über eine grosse Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Recht, Finance und Banking verfügen, was in der aktuellen Komposition des Verwaltungsrats der Fall ist.

Impressum

Herausgeber: Procimmo SA

Redaktion und Umsetzung: Procimmo SA

Bildnachweis: Titelseite und S. 1 Олександр K on Unsplash, S. 16 Svetlanais on istock, S. 18 Fourleaflover on istock, S. 43 Sayan Moongklang on istock, S.44 Bim on istock, alle übrigen Fotos sind von 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