

**2023 RAPPORT ESG**  
LA DURABILITÉ AU SEIN DE PROCIMMO SA



## Table des matières

3	Avant-propos du CEO
4	Portrait de Procimmo SA
7	La stratégie ESG de l'entreprise
12	Un engagement en faveur des PME
14	Social - des collaborateurs de valeur
18	Environnement - innovations dans l'immobilier
24	Projets de durabilité dans les fonds
34	Bilan environnemental des immeubles Procimmo
42	Governance - respect des exigences légales



## Avant-propos



Nous avons le plaisir de vous présenter un nouveau rapport ESG dans lequel nous montrons ce que nous entreprenons dans les trois domaines « Environnement », « Social » et « Gouvernance » et quelle stratégie nous appliquons à cet égard.

Chez Procimmo, nous prenons la thématique ESG très au sérieux et sommes conscients du défi que représente le positionnement durable et économique sur le marché si nous voulons être un partenaire fiable et crédible à long terme auprès des investisseurs.

Notre principale priorité en matière d'ESG est toujours de continuer à travailler de manière disciplinée sur les biens immobiliers de nos portefeuilles : nous sommes ainsi en train d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de plusieurs biens immobiliers et souhaitons vous informer au fur et à mesure, chères lectrices, chers lecteurs, de nos activités dans le domaine de la durabilité.

Après avoir réalisé un audit énergétique avec un prestataire externe pour l'ensemble du portefeuille immobilier des fonds « Procimmo Residential Lemanic » et « Immo 56 » et, comme mentionné plus haut, être en train d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles, nous faisons de même pour les fonds commerciaux et entreprenons les rénovations correspondantes.

Parallèlement, nous sommes en train de rassembler toutes les données nécessaires pour répondre à l'avenir aux exigences des nouvelles directives AMAS pour tous nos fonds immobiliers.

Après avoir adhéré aux Principes pour l'investissement durable (PRI) en 2022 et à l'association Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMM), la société évalue actuellement la nécessité d'obtenir d'autres certifications ou labels dans un avenir proche.

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.

Arno Kneubühler  
CEO Procimmo SA

## Portrait Procimmo

La société Procimmo SA (ci-après « Procimmo ») a été créée en 2007. Elle emploie environ 50 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 au niveau des biens immobiliers. La société Procimmo, qui est accréditée par la FINMA, gère actuellement près de CHF 4 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 les biens immobiliers, 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 en périphérie. 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.



Arno Kneubühler, CEO



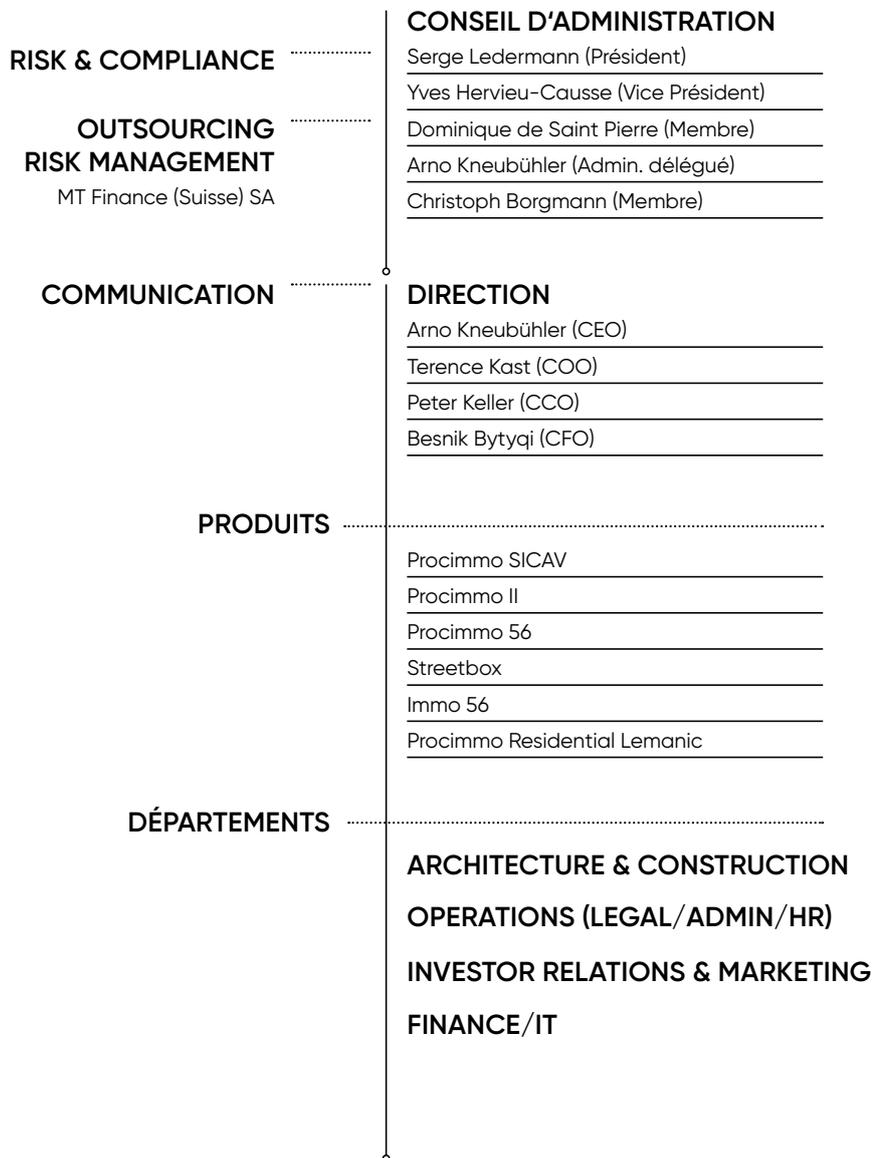
Terence Kast, COO



Besnik Bytyqi, CFO



Peter Keller, CCO



DE BIENS GÉRÉS **4.0** MRD

BIENS IMMOBILIERS DANS TOUTE LA SUISSE **270**

REVENUS LOCATIFS **185** MIO

LOCATAIRES **5100**

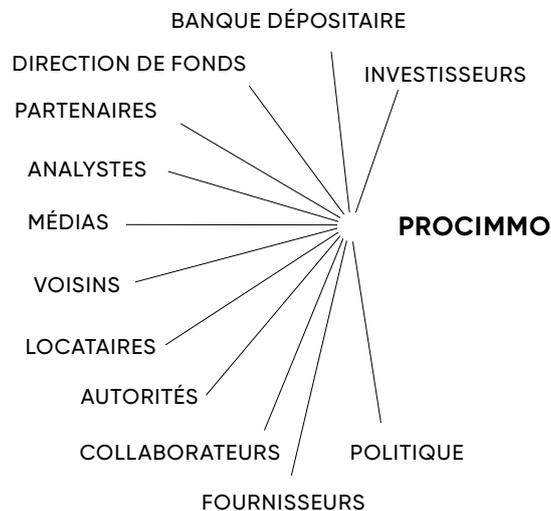
Plus de 50 collaborateurs répartis sur les sites de Renens, Genève et Zurich sont responsables de six fonds.

# La transparence et la crédibilité sont importantes pour nous dans le dialogue sur la durabilité.

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 270 biens immobiliers occupés par 5'100 locataires. Environ 2'400 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).

## 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 feedbacks de ses parties prenantes et les intègre dans ses processus de travail.

Procimmo a mis au point une stratégie ESG avec des indicateurs (« ICP ») qui sont régulièrement contrôlés. Basé sur son portefeuille immobilier, les mesures prises par la société visent 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.

## 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.

## « Mission Statement »

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

## Valeurs de mesure ESG (« ICP »)

« ENVIRONMENT »	VALEUR CIBLE
Réduction d'ici 2030 des émissions de CO <sub>2</sub> (kg CO <sub>2</sub> eq) par m <sup>2</sup> induites par l'énergie des surfaces louables par rapport à 2020	40 %
Réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m <sup>2</sup> des surfaces louables par rapport à 2020 pour le résidentiel	* 20 %
Part d'énergies alternatives d'ici 2030	* au moins 40 %

« SOCIAL »	VALEUR CIBLE
Fluctuation annuelle	** maximum 20 %
Répartition équilibrée des sexes pour les postes de direction	50 % / 50 %
Suffisamment de connaissances professionnelles qui se complètent dans la composition des « boards »	Au moins un membre du conseil dans chacun des board 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	*** maximum 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

\* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

\*\* 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.

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

## Le niveau « Environment »

Nous soutenons la stratégie climatique 2050 de la Confédération et la Charte de Paris et avons l'intention d'atteindre la neutralité climatique d'ici là. Procimmo vise comme mesure de durabilité d'ici 2030 des émissions de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub> eq) par m<sup>2</sup> induite par l'énergie consommée provenant des surfaces locatives de 40% en moyenne par rapport à 2020. Procimmo s'est également fixé comme mesure de durabilité la réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie pour la chaleur (kWh) par m<sup>2</sup> des surfaces louables du parc immobilier résidentiel selon les objectifs de baisse d'émission de CO<sub>2</sub>. Dans les années à venir, la stratégie environnementale se concentrera en particulier sur la réduction du CO<sub>2</sub> 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, raccords 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 une grande partie des toits des biens immobiliers qu'elle gère. Dans le cadre de ces installations photovoltaïques, Procimmo propose en priorité aux locataires des sites une électricité locale, décarbonée et à des prix au kWh généralement en dessous du marché.

Nous avons l'intention d'augmenter la part des énergies vertes à au moins 40% de la consommation énergétique 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 des conditions de travail modernes et une 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. Nous veillons à l'équilibre entre les sexes au sein de l'entreprise et garantissons l'absence de discrimination en matière d'égalité des sexes et de salaires.

## 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 des sexes pour la composition de ses comités, la société s'engage à respecter une répartition équilibrée entre femmes et hommes.

## 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. 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 dans les fonds qu'elle gère un rendement de placement comparativement élevé sur le marché, car les espérances de rendement sont généralement plus élevées pour des taux de vacance élevés.

Même si les biens immobiliers acquis pour les fonds de placement se trouvent dans une phase de cycle de vie avancée mais néanmoins

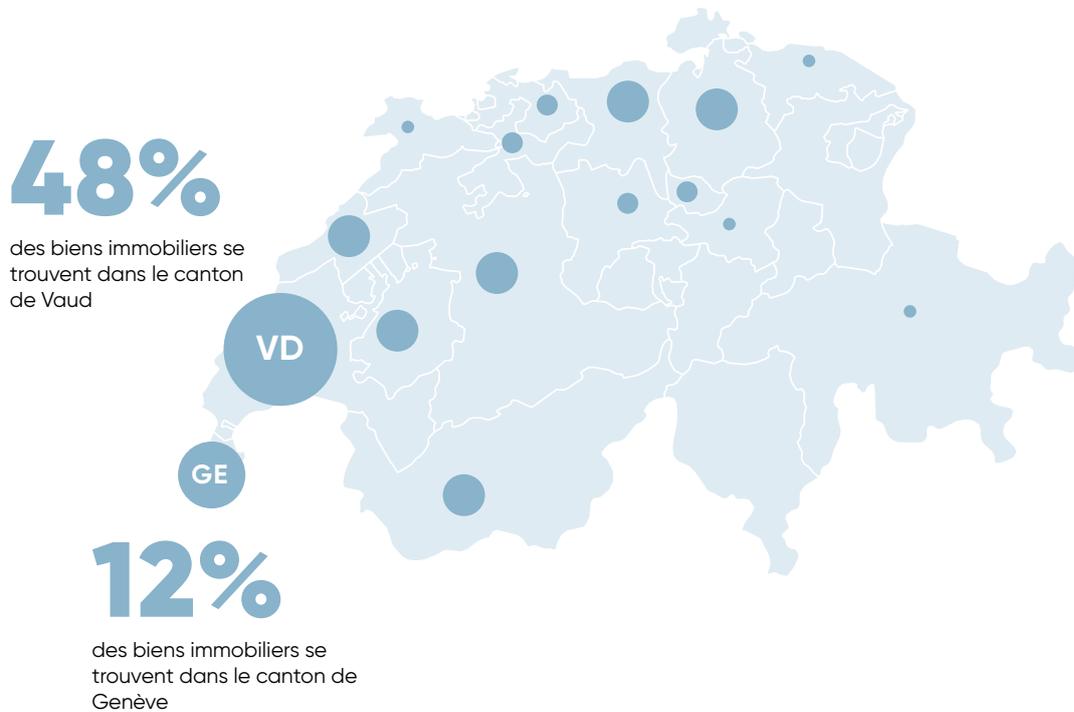
en bon état, ces biens affichent le plus souvent des loyers nettement inférieurs au prix du marché dans des segments immobiliers comparables, ce qui les rend très attractifs pour les PME. Les prix bas font également partie de la stratégie de Procimmo et permettent aux PME de se développer de manière saine et durable, même en période de difficultés économiques. Les entreprises peuvent 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 aux immeubles d'habitation de son portefeuille: Procimmo propose aux locataires des loyers relativement avantageux par rapport à d'autres prestataires, ce qui, comme pour les immeubles commerciaux, s'avère particulièrement payant pour les locataires en période de difficultés économiques et se traduit par des taux de vacance plus faibles dans les fonds respectifs.



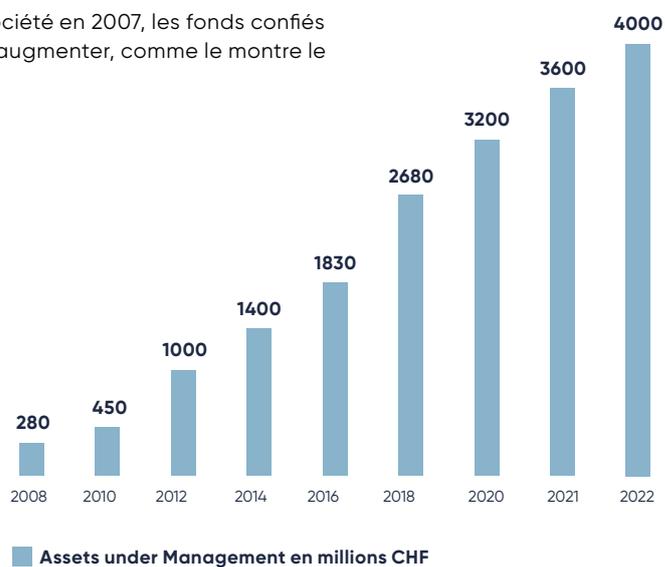
## Répartition des biens immobiliers

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



## Actifs immobiliers sous gestion

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



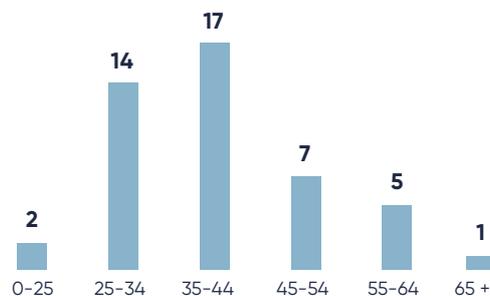
# Pour une entreprise, ce sont les collabora- teurs qui ont le plus de valeur.

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 renforcer sa réputation et sa marque. Grâce à des conditions de travail modernes et à une forte culture d'entreprise, Procimmo vise un faible taux de fluctuation.

Procimmo emploie actuellement près de 50 collaborateurs. La société affiche une structure d'âge très diversifiée, bien que la majorité des employés aient moins de 50 ans. 35% des collaborateurs ont entre 18 et 34 ans, 37% sont compris dans l'intervalle entre 35 et 44 ans et 28% des collaborateurs ont 45 ans et plus. En résumé, le personnel de l'entreprise est plutôt bien équilibré en termes de structure d'âge. Les collaborateurs disposent d'une très bonne expertise, mais ils se distinguent également par leur dynamisme, leur flexibilité et leur engagement, ce qui a été prouvé à maintes reprises au cours des dernières années, notamment suite à

la croissance rapide de l'entreprise mais aussi à l'occasion de la pandémie (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 est d'avoir des collaborateurs sous contrat qui utilisent leurs compétences professionnelles de manière très efficace et qui

peuvent ainsi développer leurs propres idées de manière durable. En 2021, une place d'apprentissage pour une formation commerciale a également été créée pour la première fois en Suisse romande, contribuant ainsi à la promotion de la relève dans le secteur immobilier.

En tant que PME, Procimmo vise un taux de fluctuation relativement bas, bien que l'entreprise ait traversé une période particulière ces deux dernières années suite à la crise COVID. En 2022, le taux de fluctuation effectif était de 25 %, contre 23 % en 2021. Cette 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 ce chiffre pourrait se maintenir à un niveau plutôt élevé dans les années à venir.

Procimmo est une entreprise bilingue (siège principal à Renens et succursale à Zurich) et emploie des collaborateurs de cinq nationalités au total. Cela montre que l'entreprise vit un « esprit » ouvert sur le monde en réunissant des personnes de langues et d'origines différentes.

Procimmo veille en particulier à la mise en place d'une égalité totale entre les sexes. L'entreprise est attentive à l'équilibre entre les hommes et les femmes et s'assure en outre qu'elle applique la même politique à tous ses collaborateurs, indépendamment de leur nationalité, de leur sexe, de leur situation familiale ou encore de leur religion. L'entreprise garantit également l'égalité des salaires à profil identique (expérience, formation).

On compte actuellement 40 % de femmes et 60 % d'hommes parmi l'ensemble du personnel. Chez Procimmo, près d'un tiers de l'effectif occupe aujourd'hui une position dirigeante et un quart un poste de "middle management". La société est consciente qu'elle doit encore faire des efforts pour intégrer davantage de femmes dans son management.

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 suit : les collaborateurs soutiennent l'entreprise dans une large mesure et s'y investissent volontairement. Ils connaissent les valeurs et les appliquent. 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	2022
FÉMININ	61 %	60 %	51 %	41 %	34 %	40 %
MASCULIN	39 %	40 %	49 %	59 %	66 %	60 %

#### **INTÉGRITÉ**

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

#### **EFFICACITÉ**

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

#### **AGILITÉ**

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

#### **FIABILITÉ**

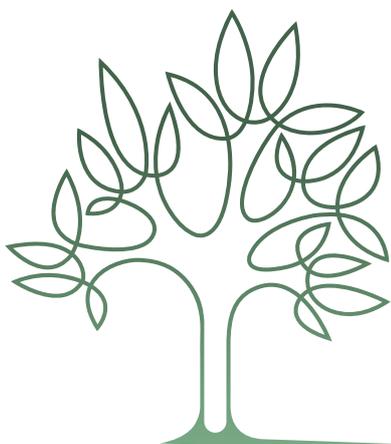
**Nous agissons de manière responsable, planifions et organisons notre travail avec soin. Nous tenons nos engagements et respectons les délais convenus.**

## **Une culture basée sur des valeurs**

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

# 40%

réduction moyenne des émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie par m<sup>2</sup> d'ici 2030 par rapport à 2020.



# 40%

part des énergies alternatives d'ici 2030.\*

\* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

# 20%

réduction moyenne de la consommation d'énergie thermique par m<sup>2</sup> pour les surfaces louables pour le résidentiel d'ici 2030 par rapport à 2020.\*

\* Engagement intentionnel mais non contractuel de Procimmo.

# Nos priorités sont la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et l'optimisation de l'efficacité énergétique.

Comme déjà mentionné, les fonds Procimmo comptent un nombre très important de biens immobiliers qui se trouvent actuellement dans une phase avancée de cycle de vie. De nombreux biens sont encore équipés de systèmes de chauffage traditionnels (mazout, gaz) bien que l'âge du bâtiment 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 – chez Procimmo, il s'agit surtout de bâtiments artisanaux, industriels et dédiés à la logistique – il faut également prendre en compte la conception très différente de leurs surfaces et de leur utilisation extrêmement variable selon les locataires. 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 pertinente sur l'ensemble des immeubles et sur une longue période. Il est également nécessaire de différencier les bâtiments d'habitation de ceux dédiés aux activités commerciales lorsqu'il s'agit de comparer l'utilisation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> entre les bâtiments. 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 revanche, la situation est souvent très différente dans les biens immobiliers commerciaux. Dans ce segment, les taux de vacance élevés sont souvent la norme et l'utilisation d'énergie peut fortement varier selon la nature de l'activité et les occupations réelles temporaires des surfaces.

Ce n'est pourtant pas le type d'affectation qui différencie les consommations énergétiques entre ces deux segments mais bel et bien le type d'activité qui est exercée durant la période en question et l'utilisation d'énergie qui en résulte. 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 CO<sub>2</sub> varieront dans l'écobilan si le nouveau locataire en place y exerce une activité commerciale intensive.

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 CO<sub>2</sub> si la transaction a lieu au milieu de l'année commerciale, si le bien pèse lourd dans l'inventaire en raison de sa taille, ou si le type d'utilisation est différent de la moyenne des autres biens immobiliers.

Pour toutes ces raisons, on peut dire que la pertinence de l'utilisation d'énergie en termes de chiffres quantitatifs dans le segment des immeubles commerciaux 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 aussi 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 soutient la stratégie climatique 2050 de la Confédération et la Charte de Paris et a l'intention d'atteindre la neutralité climatique d'ici là.
- Procimmo vise par des mesures de durabilité une réduction d'ici 2030 des émissions de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub> eq) par m<sup>2</sup> induites par l'énergie des surfaces louables de l'ensemble du parc immobilier de 40 % en moyenne par rapport à 2020 (engagement contractuel).
- Procimmo a également fixé comme mesure de durabilité la réduction d'ici 2030 de la consommation d'énergie thermique (kWh) par m<sup>2</sup> des surfaces louables pour le résidentiel de 20 % en moyenne par rapport à 2020 ou de les compenser par une production d'énergie alternative (engagement d'intention, non contractuel).
- Dans les années à venir, la stratégie environnementale se concentrera en particulier sur la réduction du CO<sub>2</sub> 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 opérations 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 autant que 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'intention de Procimmo est de réaliser 80 % des inves-

tissements dans des projets avec des formes énergétiques alternatives et d'investir dans des mesures visant une réduction énergétique (engagement d'intention, non contractuel).

- 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 en question n'appartiennent pas à Procimmo mais sont mises à disposition de tiers contre rémunération.
- La part d'énergies alternatives de la consommation énergétique doit représenter au moins 40 % d'ici 2030 (engagement d'intention, non contractuel).
- 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.

En début d'année 2022, une collaboration avec la société E-ngo Switzerland SA a permis l'installation d'organes de contrôles, d'automatisations et d'optimisation sur les immeubles des fonds résidentiels, pour autant que leur disposition le permette, à hauteur de 65% de la masse sous gestion. Cette seule intervention, dont les coûts sont peu matériels, devrait permettre de réduire, d'ici cinq ans, les consommations annuelles thermiques de près de 2'500'000 kWh/an et de 550 tonnes de CO<sub>2</sub>. En parallèle, quelques sites industriels ont également été équipés, leur disposition étant appropriée à cette programmation.

## Les installations photovoltaïques – Production d'énergie par Procimmo

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

Des panneaux solaires d'une puissance d'environ 27.8 MWp sont installés sur les toits des immeubles commerciaux dans le portefeuille d'immeubles de Procimmo. L'espace utilisé affiche une surface totale d'environ 200'000 m<sup>2</sup>. Cette dernière année, divers nouveaux panneaux photovoltaïques ont été posés, pour une surface totale de 14'900 m<sup>2</sup> et une production d'énergie d'environ 2'600'000 kWh par an.





**200'000**

M<sup>2</sup> PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

# Projets de durabilité dans nos fonds

## Préverenges (Vaud)

### Procimmo SICAV

Le site de Préverenges (VD) au chemin du Vuasset 4, 6 et 8 fait actuellement l'objet d'une rénovation complète de son enveloppe dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et offrir un meilleur confort aux locataires. Les façades, les fenêtres ainsi que la toiture sont entièrement remplacées. La livraison des nouvelles surfaces avec une affectation industrielle pourra accueillir de nouveaux locataires en début d'année prochaine. Les négociations avec des prospects sont en cours pour les bâtiments 4 et 6. Le bâtiment sis au numéro 8 qui a connu une démolition complète puis une reconstruction à neuf a déjà été livré en 2021. 83% des surfaces ont été relouées et les négociations sont en cours pour la dernière surface à louer. Ce redéveloppement complet permettra d'augmenter significativement le potentiel locatif de l'immeuble.





## **Boudry (Neuchâtel)**

### Procimmo SICAV

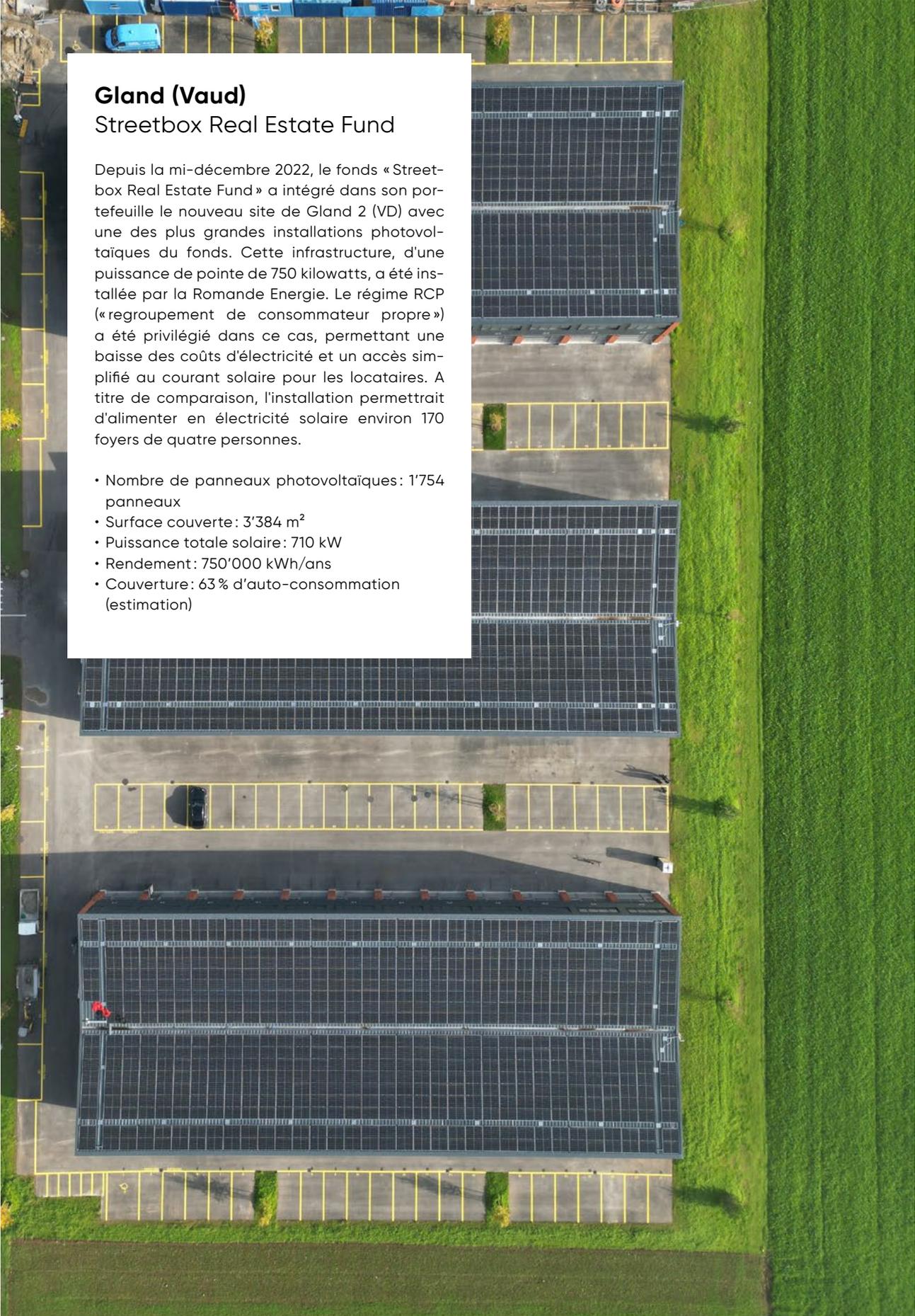
Procimmo a signé en juin 2023 une lettre d'intention tripartite avec la commune de Boudry (NE) et le Groupe E Celsius SA et a entamé des discussions concernant un projet de réalisation d'une centrale de chauffe pour le réseau de chauffage à distance porté par le Groupe E. Le conseil communal et Groupe E sont en effet actuellement à la recherche d'une solution complémentaire pour augmenter la puissance afin d'élargir le périmètre et d'offrir une solution renouvelable dans les zones denses du territoire de la commune. La parcelle de Boudry (Chemin des Conrardes 12) dont Procimmo Real Estate SICAV est propriétaire paraît être un site premium et permettrait aux bâtiments actuels de se raccorder au chauffage à distance qui est une solution renouvelable et locale. Cette nouvelle installation pourrait remplacer les chaudières à mazout existantes.

## Winterthour (Zurich)

### Procimmo 2

Le gestionnaire du fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund II» a remplacé à l'automne 2022 le chauffage au mazout/gaz de l'Industriestrasse à Winterthour (ZH), construit en 1996, par un raccordement au chauffage à distance du quartier, permettant ainsi d'abandonner avec succès les combustibles fossiles. La zone est alimentée par les rejets thermiques de l'usine de traitement des ordures ménagères. La puissance thermique moyenne de 350 kW a été utilisée pour dimensionner la nouvelle production de chaleur. Parallèlement, le chauffe-eau sanitaire existant a pu être remplacé par un chauffe-eau à pompe à chaleur, ce qui permet une production d'eau chaude sanitaire hydrauliquement séparée du réseau de chauffage urbain.





## Gland (Vaud)

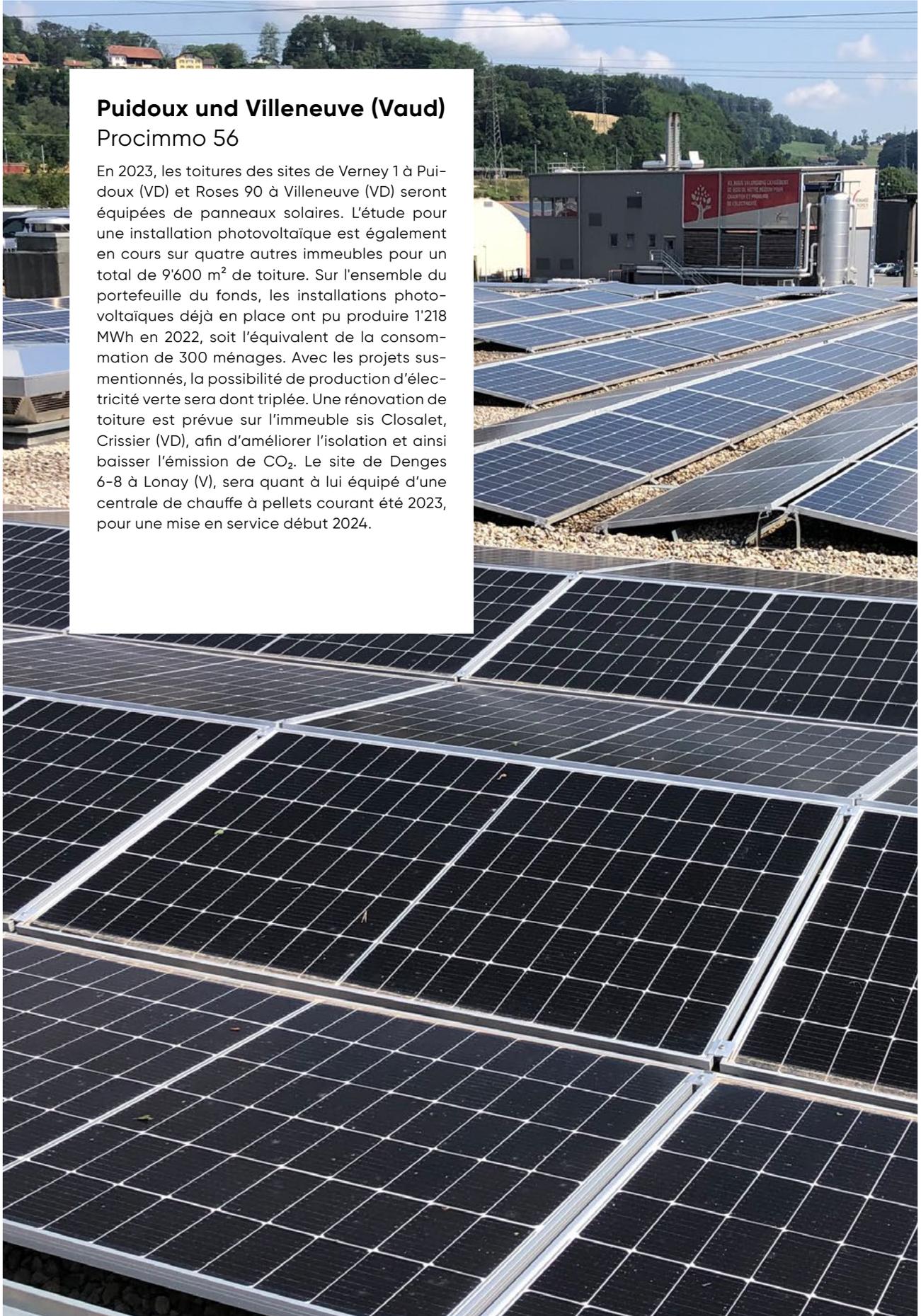
### Streetbox Real Estate Fund

Depuis la mi-décembre 2022, le fonds « Streetbox Real Estate Fund » a intégré dans son portefeuille le nouveau site de Gland 2 (VD) avec une des plus grandes installations photovoltaïques du fonds. Cette infrastructure, d'une puissance de pointe de 750 kilowatts, a été installée par la Romande Energie. Le régime RCP (« regroupement de consommateur propre ») a été privilégié dans ce cas, permettant une baisse des coûts d'électricité et un accès simplifié au courant solaire pour les locataires. A titre de comparaison, l'installation permettrait d'alimenter en électricité solaire environ 170 foyers de quatre personnes.

- Nombre de panneaux photovoltaïques: 1'754 panneaux
- Surface couverte: 3'384 m<sup>2</sup>
- Puissance totale solaire: 710 kW
- Rendement: 750'000 kWh/ans
- Couverture: 63% d'auto-consommation (estimation)

## Puidoux und Villeneuve (Vaud) Procimmo 56

En 2023, les toitures des sites de Verney 1 à Puidoux (VD) et Roses 90 à Villeneuve (VD) seront équipées de panneaux solaires. L'étude pour une installation photovoltaïque est également en cours sur quatre autres immeubles pour un total de 9'600 m<sup>2</sup> de toiture. Sur l'ensemble du portefeuille du fonds, les installations photovoltaïques déjà en place ont pu produire 1'218 MWh en 2022, soit l'équivalent de la consommation de 300 ménages. Avec les projets susmentionnés, la possibilité de production d'électricité verte sera donc triplée. Une rénovation de toiture est prévue sur l'immeuble sis Cloislet, Crissier (VD), afin d'améliorer l'isolation et ainsi baisser l'émission de CO<sub>2</sub>. Le site de Denges 6-8 à Lonay (V), sera quant à lui équipé d'une centrale de chauffe à pellets courant été 2023, pour une mise en service début 2024.



## Gland (Vaud)

### Procimmo 56

Le fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» continue sa stratégie visant à diminuer l'émission globale de CO<sub>2</sub> de ses immeubles. La toiture du projet des Avouillons à Gland (VD), d'une surface de 1'700 m<sup>2</sup>, va permettre d'accueillir une quantité importante de panneaux solaires. Cette installation permettra une autoconsommation du site, ainsi qu'un prix de l'énergie attractif pour les futurs locataires. La pompe à chaleur, couplée à l'installation photovoltaïque, permettra d'avoir un bâtiment efficient en énergie. Le dernier étage de l'immeuble sera construit en bois afin d'utiliser des matériaux renouvelables et d'augmenter le bien-être des locataires. Le parking sera quant à lui équipé de bornes de recharges électriques. Le bâtiment disposera d'un patio végétalisé.



## La Chaux-de-Fonds (Neuchâtel)

### Immo 56

Une fois la mise à l'enquête effectuée, le permis de construire devrait être délivré au premier trimestre 2024 pour les travaux de rénovation et énergétique du bâtiment résidentiel sis à la Chaux-de-Fonds (NE) à la Rue de Numa-Droz 196-200. Ces travaux comprendront, entre autres, l'amélioration de l'isolation en toiture, la pose d'isolation sous-dalle et en façades, la pose de vannes thermostatiques, le changement des luminaires et des fenêtres et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Ce complexe qui comprend également un autre immeuble de quatre entrées sis à la Rue de Numa-Droz 200-208 d'un total de 126 appartements.

Depuis 2021, le gestionnaire du fonds a déjà effectué la rénovation de 28 appartements et va continuer ces prochaines années. En parallèle, il a également changé l'affectation d'une surface commerciale afin de créer trois studios et un appartement de 2.5 pièces, et a rénové la toiture des entrées 202 à 208. Les mêmes travaux sont prévus ultérieurement pour l'entrée du numéro 208.

Ces investissements entraîneront une baisse de la consommation énergétique de l'ordre de -60% et le confort des locataires sera largement amélioré. Le gestionnaire du fonds vise la valeur « B » selon l'évaluation de l'étiquette énergie.



## Granges Paccot (Fribourg)

### Procimmo Residential Lemanic

Les lourds travaux de rénovation de l'immeuble sis chemin des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR) se sont achevés durant le 1er trimestre 2023. L'obtention du standard Minergie Rénovation est visé et serait obtenu après la durée légale d'observation de cinq ans. L'étiquette énergétique de cet immeuble devrait passer de D à B. Les projections d'économie de consommation d'énergie sont de 50% et 85% pour les émissions de CO<sub>2</sub>. Le confort résidentiel des locataires s'est accru par l'amélioration des performances techniques et acoustique.





## **Chêne-Bourg (Genève)** Procimmo Residential Lemanic

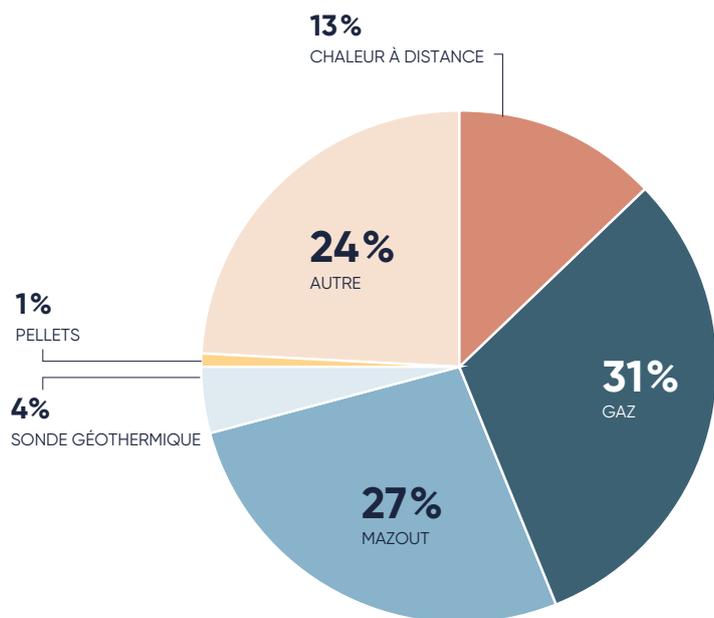
Réception du bâtiment résidentiel sis Rue Peillonex 31-33 à Chêne-Bourg (GE) durant le premier trimestre 2023. Il s'agit d'un ouvrage pour lequel le label THPE est en cours d'obtention et dont le volume en fait l'un des plus importants immeubles du fonds (3.65% de la surface totale chauffée). Considérant pleinement l'aspect social de cet immeuble et afin de l'intégrer parfaitement à son environnement, une partie de la parcelle a été cédée à la commune de Chêne-Bourg pour agrandir le parc public (espaces verts). Ceci permettra d'offrir des espaces de vie de qualité aux locataires des sites environnants.



# 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 procède par la sensibilisation. Il s'agit notamment :

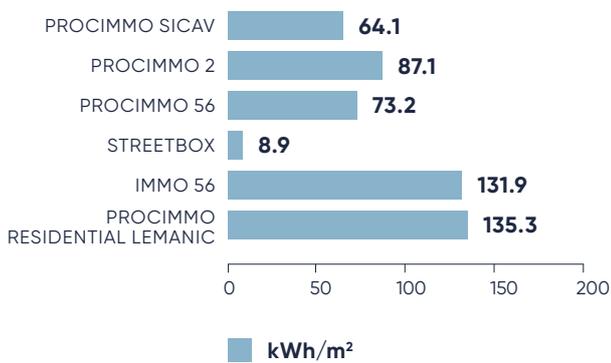
- De la réduction des déchets (actuellement discutée en interne pour les nouveaux bureaux Procimmo de Renens)
- De la réduction du papier (numérisation)
- De la réduction des transferts inutiles/de la mobilité (télétravail, appels vidéo)
- D'une solution intelligente pour la réduction énergétique (lumière 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 CO<sub>2</sub> par fonds sont actuellement les suivants:

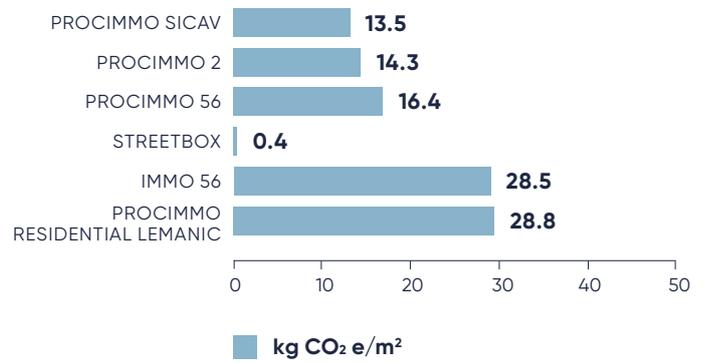
### Consommation énergétique actuelle par fonds

(au 30.6.2023)



### Émission de CO<sub>2</sub> par fonds

(au 30.6.2023)



## Procimmo SICAV

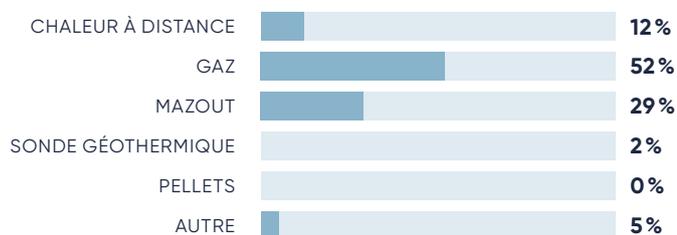
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> ) **	4 688 614	4 062 235	-13%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	31 332	26 050	-17%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	66.9	64.1	-4%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)	7 107 314	5 464 404	-23%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	15.2	13.5	-12%

\* Sont exclus les immeubles avec monolocataires 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 (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

## Procimmo 2

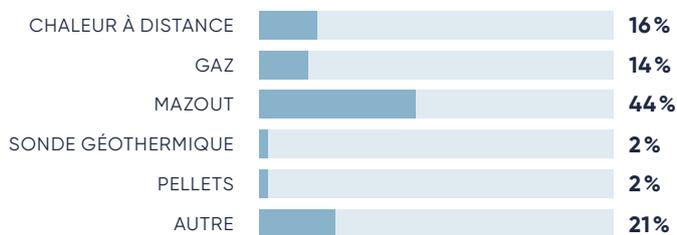
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> )**	266'858	297'848	12%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	23'248	25'938	12%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	87.1	87.1	0%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)	5'133'121	4'266'104	-17%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	19.2	14.3	-25%

\* Sont exclus les immeubles avec monolocataires 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 (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

## Procimmo 56

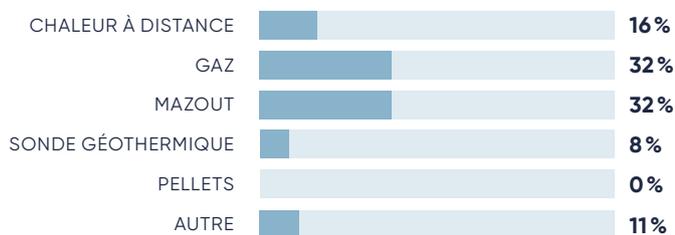
CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> ) **	139'349	109'291	-22%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	11'900	8'005	-33%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	85.4	73.2	-14%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)	2'828'517	1'788'733	-37%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	20.3	16.4	-19%

\* Sont exclus les immeubles avec monolocataires 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 (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

## Streetbox

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> ) **	92'573	90'462	-2%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	992	808	-19%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	10.7	8.9	-17%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)***	276'741	39'663	-86%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	3.0	0.4	-85%

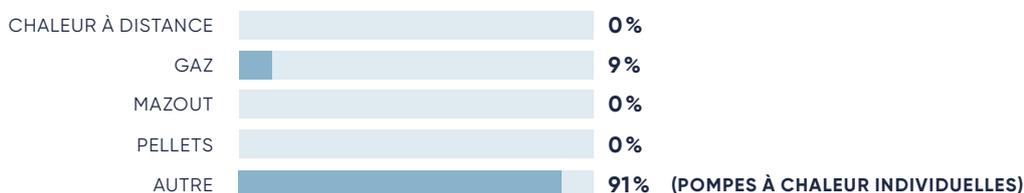
\* Sont exclus les immeubles avec monolocataires avec bail double/triple net; immeubles en cours de transformation/immeubles achetés en cours de l'année considérés; 91% de la surface totale sont pris en compte

\*\* Surfaces locatives nettes

\*\*\* 93% des émissions de CO<sub>2</sub> 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 (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



Les chiffres se basent sur les données des régies.

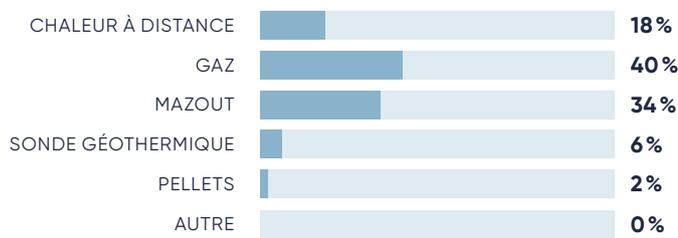
## Immo 56

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> )	129'393	136'670	6%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	16'785	17'900	7%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	129.7	131.9	2%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)	3'687'700	3'892'000	-2%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	28.5	28.7	1%

\* Sont exclus les immeubles avec monolocataires 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 (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



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

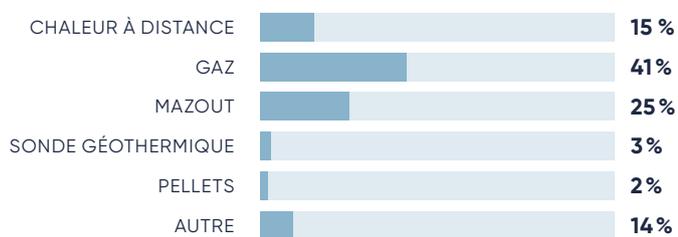
## Procimmo Residential Lemanic

CHIFFRES SUR L'ÉNERGIE ET LES ÉMISSIONS *	30.6.2022	30.6.2023	Δ IN %
SURFACE DE RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE (m <sup>2</sup> )	118'507	111'984	-6%
CONSOMMATION D'ÉNERGIE : ÉLECTRICITÉ, CHALEUR (MWH)	15'340	14'700	-4%
INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE (KWH/m <sup>2</sup> )	129.4	135.3	5%
ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ)	3'330'047	3'130'000	-6%
INTENSITÉ DES ÉMISSIONS (KG CO <sub>2</sub> EQ/m <sup>2</sup> )	28.1	28.8	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; 97.4 % de la surface totale sont pris en compte

### SOURCES D'ÉNERGIE POUR LA CHALEUR DANS LE FONDS (30.6.2023)

% Nombre d'installations thermiques



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

## Notre organisation est optimisée avec la réflexion engagée sur la durabilité.

En tant que gestionnaire de fonds placé sous la surveillance de la FINMA, Procimmo travaille dans un cadre strictement réglementé, qui évolue constamment. Des exigences accrues fondées sur la Loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin), la Loi fédérale sur les services financiers (LSFin) ou les attentes de la FINMA en référence à la durabilité ont amené Procimmo à optimiser son organisation. En effet, les défis posés par cette thématique concernent tous les acteurs de la chaîne de valeur, au sein de l'entreprise et dans les produits sous gestion. La société peut s'appuyer sur la richesse des compétences et des ressources internes pour améliorer les processus durant cette phase de transition écologique. Les équipes ainsi sollicitées comprennent entre autres des gestionnaires de fonds ou de portefeuille, des architectes, des ingénieurs en énergie, des responsables compliance/risques, des experts de communication, la direction et le conseil d'administration. Un coordinateur ESG, actuellement au bénéfice d'une formation, effectue des missions transversales.

Les devoirs de transparence et d'information aux investisseurs nécessitent la révision des documents officiels des fonds de placement sous gestion. Dans les prospectus ou contrats de fonds respectifs, le gestionnaire définit désormais des mesures de durabilité selon un horizon temps et détaille la stratégie de leur mise

en œuvre. Cependant, la tâche s'avère complexe : dans le secteur immobilier, les méthodologies ne sont pas harmonisées et il manque un référentiel calculé de manière identique pour tous. Des comparaisons pertinentes sont donc guère possibles à faire. De plus, à l'intérieur d'un même placement collectif, les données récoltées dans l'immobilier à caractère résidentiel ne se comparent pas aux données issues de l'immobilier commercial, notamment en raison des processus propres à chaque locataire, artisan ou industriel. Enfin, les outils de mesure manquent souvent pour rendre compte par exemple de l'utilisation de l'eau, de la production de déchets ou de la biodiversité. Dans ce contexte, certains investisseurs soumis à des restrictions de type rating ou scores environnementaux devront s'orienter vers des biens « plus verts », créant à la fois des risques et des opportunités dans le marché. C'est dire que la situation est encore appelée à évoluer.

L'engagement de la société se concrétise aussi au travers de son adhésion aux Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI), à l'association Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability (REMMS) et de sa participation à divers groupes de travail (COPTIS – Association suisse des professionnels en titrisation immobilière).



Comme l'éventail des produits proposés est vaste (des véhicules de placement régulés aux autres structures non régulées), les équipes internes sont confrontées à des défis importants. La société est en mesure de proposer à ses investisseurs des solutions taillées sur mesure et en retour les personnes chargées du respect des conditions-cadres doivent maîtriser l'ensemble des services. 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 ».

L'observation des prescriptions légales et réglementaires est par conséquent une priorité chez Procimmo. L'entreprise emploie du personnel qualifié dans les domaines sensibles de la conformité, de la gestion des risques et de

la protection des données. Elle a mis en place des processus détaillés de surveillance et de contrôle des risques pour l'ensemble des activités exercées, y compris les engagements en matière de durabilité. Conformément aux objectifs qu'elle s'était fixés en termes de gouvernance, Procimmo a, cette année encore, respecté toutes les exigences qui lui sont applicables, sans aucune irrégularité ni recommandation, comme en atteste le rapport d'audit prudentiel 2022. Par ailleurs, aucune plainte civile administrative ou pénale n'a été dirigée contre la société .

## Risk Management

Etant donné que l'entreprise travaille dans le domaine de l'immobilier – à la fois résidentiel et commercial – le « Risk Management » joue un rôle capital. L'entreprise avait choisi, voici quatre ans environ, de déléguer à la société Deloitte SA la gestion du secteur « Risk Management ». À la suite du départ de la responsable du mandat auprès de Deloitte SA, Procimmo a préféré suivre cette personne dans sa nouvelle structure et a donc mandaté la société MT Finance (Suisse) SA pour assurer la continuité d'un service de qualité, tout en profitant d'une structure plus petite et davantage dévouée à la société.

Durant l'année 2021, la société a formé un collaborateur interne dans le domaine de la gestion des risques. Celui-ci a repris au 1er janvier 2022 le rôle de risk officer et se charge de la surveillance de la société MT Finance (Suisse) SA.

Les tâches suivantes restent partiellement 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 d'état du risque avant toute transaction immobilière, en étroite collaboration avec l'« équipe du front » dans une perspective de prévention. Ce travail permet à Procimmo de prendre sciemment ses décisions, voire même d'engager des mesures préalables.

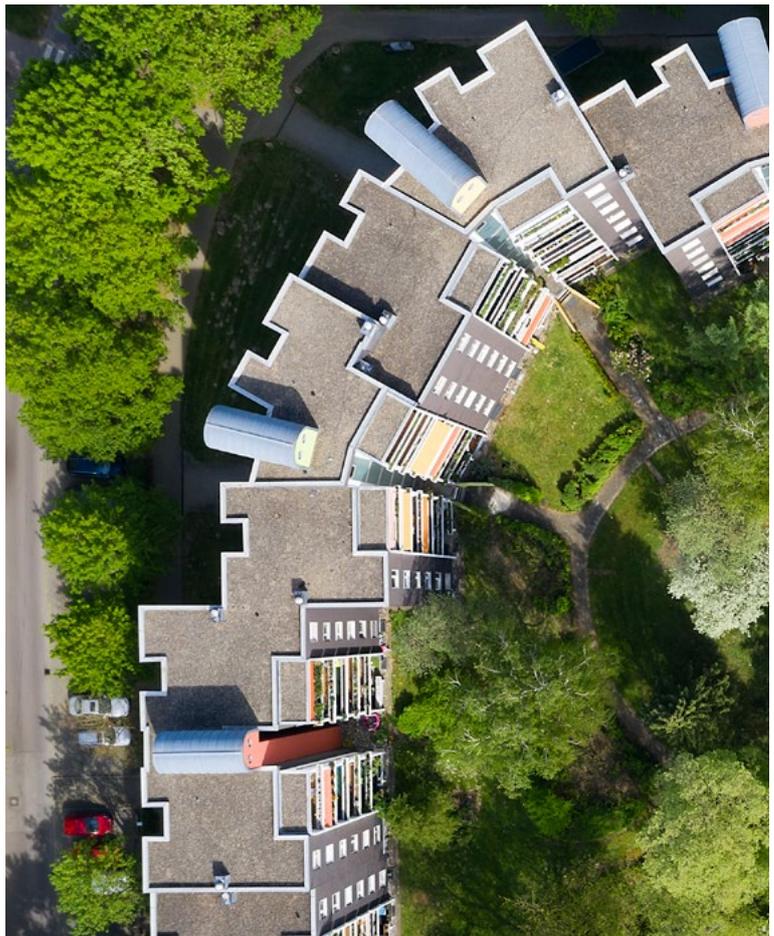
## Compliance

La fonction « Compliance » complète la gestion des risques et se concentre de manière ciblée sur le respect de l'ensemble des exigences légales et réglementaires. Sont notamment contrôlés de manière permanente les éléments suivants :

- 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 exigences relatives 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 dans différents services. Ces derniers rapportent donc au « Risk Manager » dans des délais prédéfinis (mensuels, trimestriels et semestriels), à charge pour lui de compiler et d'analyser les données collectées. Cet outil de contrôle permet une surveillance optimale, en continu, des activités de la société et une vérification parallèle des risques y afférents.

Tous les contrôles précédemment mentionnés relèvent des directives internes de la société qui sont régulièrement mises à jour par la fonction « Compliance » et validées par la Direction, voire le Conseil d'administration.



## Décisions d'investissement

Dans le cadre des décisions d'investissement, Procimmo prend en compte dans la mesure du possible les critères ESG (p.ex. source d'énergie, émission de CO<sub>2</sub>, consommation d'énergie, potentiel de développement durable, proximité des transports publics et des commerces) selon une approche pragmatique, et au service de l'ensemble des parties prenantes, sans que cela ne fasse obstacle à l'acquisition d'un bien immobilier. Une analyse complète est effectuée au cours des processus de due diligence, puis rapportée aux équipes de transactions et enfin au comité d'investissement. Lorsqu'un bien-fonds ne répond pas totalement à certains facteurs de durabilité, des mesures d'amélioration sont proposées et intégrées à la stratégie de développement du bien immobilier en question.

La société fonctionne avec un comité d'investissement depuis 2020. La représentation de ses membres doit être cohérente avec les activités touchant aux transactions et diversifiée en termes d'âge et d'expérience. Outre les membres de la Direction, l'un des « Fund Manager » est intégré selon un système de rotation. Les fonctions de la « Compliance » et du « Risk Management » n'y ont pas droit de vote, mais un droit de veto. Cet élargissement de la composition du comité d'investissement permet à la société de trouver un bon « équilibre d'opinions » lors des prises de décisions.

Au niveau des organes de décision, la société veille à rassembler des personnalités différentes et complémentaires à la fois. Avant toute nomination au sein du Conseil d'administration ou de la direction, les profils sont agréés par la FINMA sous l'angle de l'expérience, des connaissances et des compétences. Dans l'organisation du Conseil d'administration, il importe à la société que ses membres réunissent une grande expérience dans les secteurs tant de l'immobilier que du droit, de la finance et de la banque, comme c'est le cas actuellement.

## **Impressum**

Éditeur: Procimmo SA

Rédaction et mise en oeuvre: Procimmo SA

Photos: premier page et p. 1 Олександр К on Unsplash, p. 16 Svetlanais on istock, p. 18 Fourleaflover on istock, p. 43 Sayan Moongklang on istock, p. 44 Bim on istock, 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](mailto:info@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**