

**2025 RAPPORT ESG**

LA DURABILITÉ AU SEIN DE PROCIMMO SA



procimmo

## Table des matières

- 3** Avant-propos du CEO
- 4** Portrait de PROCIMMO SA
- 8** La stratégie ESG de l'entreprise
- 18** Social
- 26** Environnement
  - 33 Projets de durabilité dans les fonds
  - 45 Bilan environnemental des immeubles gérés par PROCIMMO
- 68** Gouvernance

# Avant-propos du CEO



Chères lectrices, chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport ESG 2025, qui retrace les résultats et les progrès accomplis dans les domaines de l'environnement, du social et de la gouvernance. L'année 2025 a été marquée par l'achèvement de la transformation des fonds contractuels en compartiments investisseurs au sein de nos deux SICAV distinctes, ainsi que par le lancement des activités de direction de fonds. Ces deux étapes stratégiques ont permis de centraliser les compétences et d'optimiser les processus au sein de notre organisation.

Nous disposons aujourd'hui d'une structure performante et stable. Cette transition s'est déroulée de manière fluide, portée par l'engagement de l'ensemble des équipes et le soutien de nos prestataires et partenaires externes. La baisse du turnover confirme la cohésion de l'équipe et la stabilité de cette nouvelle structure.

Sur le plan environnemental, nous avons publié pour la première fois, en septembre 2025, les courbes de décarbonation des quatre compartiments de Procimmo Real Estate SICAV. Elles confirment que nous sommes sur la bonne trajectoire pour atteindre les mesures fixées à l'horizon 2030.

À partir de 2026, nous suivrons l'autorégulation AMAS 2.2 et adopterons les approches « Intégration » et « Souci du climat » pour les quatre compartiments de Procimmo Real Estate SICAV, qui pourront ainsi être considérés comme « durables ». En parallèle, nous poursuivrons nos efforts visant à améliorer la performance environnementale du parc immobilier.

Notre ambition est de concilier, de manière pragmatique, les exigences ESG avec une gestion immobilière créatrice de valeur. Nous entendons ainsi offrir à nos investisseurs institutionnels et privés des solutions d'investissement solides et attractives, tout en accompagnant concrètement la transition vers un marché immobilier plus durable.

Je vous souhaite une excellente lecture !

Arno Kneubühler  
CEO PROCIMMO SA

# Portrait de PROCIMMO SA

Fondée en 2007, la société PROCIMMO SA (ci-après « PROCIMMO ») emploie environ 60 collaborateurs répartis entre son siège social à Renens, sa succursale à Zurich et son bureau à Genève. Spécialisée dans la création, la direction, la gestion et l'administration de fonds immobiliers en Suisse ainsi que dans la création de valeur au niveau des biens immobiliers, PROCIMMO adopte une stratégie de niche. En tant que direction de fonds accréditée par la FINMA, la société PROCIMMO administre actuellement un portefeuille immobilier d'environ CHF 4 milliards, regroupé dans deux SICAV distinctes :

## Procimmo Real Estate SICAV (30 juin 2025)

	PRES - INDUSTRIAL	PRES - RESIDENTIAL	PRES - COMMERCIAL PK	PRES - RESIDENTIAL PK	TOTAL
<b>NOMBRE IMMEUBLES</b>	101	38	37	47	223
<b>FORTUNE TOTALE</b>	2'069'595'914	528'083'126	598'688'198	553'513'899	3'749'881'137

## Streetbox Real Estate SICAV (30 septembre 2025)

	SRES-SWISS
<b>NOMBRE IMMEUBLES</b>	29
<b>FORTUNE TOTALE</b>	246'791'400

Trois des cinq fonds investissent dans des immeubles artisanaux, industriels et logistiques, principalement situés en périphérie des centres urbains et dans des régions économiquement actives. La plupart de ces biens sont idéalement situés à proximité des grands axes routiers, offrant ainsi une excellente accessibilité. La stratégie d'investissement privilégie les immeubles présentant un fort taux de vacance ou disposant de réserves d'utilisation. Grâce à son équipe pluridisciplinaire, comprenant toute la chaîne de création de valeur et composée de spécialistes qualifiés en gestion, finance, construction et commercialisation, PROCIMMO parvient à diminuer le taux de vacance des immeubles acquis et à développer les biens immobiliers, générant ainsi une valeur ajoutée pour ses investisseurs. Elle propose en outre des loyers modérés, garantissant ainsi une sécurité durant les périodes économiques difficiles et répondant à une demande élevée de la part des PME. Cette approche globale a encore été renforcée par l'obtention de la licence de Direction de Fonds par PROCIMMO SA. Une partie du parc immobilier est également dédiée aux immeubles résidentiels et aux biens immobiliers à usage mixte en Suisse romande, principalement dans les centres urbains mais également en périphérie. Pour ce type de biens, PROCIMMO favorise des emplacements facilement accessibles, à proximité des transports publics. Ces immeubles proposent souvent des loyers attractifs qui se situent en dessous des prix du marché du segment immobilier comparable.

## Direction



Arno Kneubühler, CEO



Terence Kast, COO



Peter Keller, CCO



Besnik Bytyqi, CFO



Richard Dahdah, CIPO

## Organisation

### RISK & COMPLIANCE

### OUTSOURCING RISK MANAGEMENT

MT Finance (Suisse) SA

### PRODUITS

### DÉPARTEMENTS

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Serge Ledermann (Président)

Yves Hervieu-Causse (Vice-Président)

Dominique de Saint Pierre (Membre)

Arno Kneubühler (Admin. délégué)

Christoph Borgmann (Membre)

### DIRECTION

Arno Kneubühler (CEO)

Terence Kast (COO)

Peter Keller (CCO)

Besnik Bytyqi (CFO)

Richard Dahdah (CIPO)

Procimmo Real Estate SICAV - Industrial

Procimmo Real Estate SICAV - Commercial PK

Procimmo Real Estate SICAV - Residential PK

Procimmo Real Estate SICAV - Residential

Streetbox Real Estate SICAV - Swiss

### ORGANISATION

### FUND MANAGEMENT

### TRANSACTIONS & BUSINESS DEVELOPMENT

### OPERATIONS

### FUND ADMIN, FINANCE & IT

### ARCHITECTURE & CONSTRUCTION



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

\* Sur la base des données provenant des rapports publiés au 30 juin 2025 pour Procimmo Real Estate SICAV et au 30 septembre 2025 pour Streetbox Real Estate SICAV, et hors Prisma Redbrix Real Estate.

\*\* Sur la base des données provenant des rapports publiés au 30 juin 2025 pour Procimmo Real Estate SICAV (données annualisées pour les compartiments Residential, Residential PK et Commercial PK considérant leur exercice prolongé) ainsi qu'au 30 septembre 2025 et au 31 mars 2025 pour Streetbox Real Estate SICAV (pour déterminer les loyers effectifs sur la période du 01.10.2024 au 30.09.2025), et hors Prisma Redbrix Real Estate.

## **Vision ESG**

En tant que direction de fonds innovante, responsable et indépendante, PROCIMMO aspire à devenir un leader suisse de l'immobilier abordable. À 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 des 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.

# La stratégie ESG de l'entreprise

PROCIMMO considère la durabilité comme un levier essentiel de création de valeur à long terme et intègre les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans chacune de ses activités. Son ambition est de contribuer, de manière concrète et mesurable, à un marché immobilier plus responsable, tout en répondant aux attentes de ses parties prenantes.

La stratégie de durabilité de PROCIMMO s'inscrit dans le cadre des Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations

Unies, qui constituent une référence internationale pour orienter les actions en faveur d'un avenir plus équitable et respectueux de l'environnement. PROCIMMO concentre ses efforts sur neuf ODD particulièrement pertinents pour son activité. Depuis 2023, PROCIMMO est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies (UN PRI).

## 3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



**ODD 3 – Bonne santé et bien-être**, en favorisant des environnements sains et agréables, tant pour les collaborateurs au sein de l'entreprise que pour les occupants de ses immeubles.

## 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



**ODD 11 – Villes et communautés durables** – en améliorant la qualité et la fonctionnalité des immeubles, notamment par leur rénovation, leur accessibilité et leur intégration harmonieuse dans leur environnement urbain.

## 5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES



**ODD 5 – Égalité entre les sexes**, en promouvant l'équité, l'inclusion et l'égalité des chances à tous les niveaux de l'organisation.

## 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES



**ODD 12 – Consommation et production responsables**, par la réduction de l'empreinte environnementale de ses activités et de ses immeubles.

## 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE



**ODD 7 – Énergie propre à un coût abordable**, en améliorant l'efficacité énergétique des immeubles et en soutenant le développement des énergies renouvelables.

## 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES



**ODD 13 – Lutte contre les changements climatiques**, grâce à la diminution des émissions de CO<sub>2</sub> et à l'adaptation des bâtiments aux enjeux climatiques.

## 8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



**ODD 8 – Travail décent et croissance économique**, en offrant des conditions de travail respectueuses de la vie privée, un cadre stimulant pour les équipes et en soutenant l'économie locale, principalement le développement des PME via des loyers attractifs et des surfaces flexibles.

## 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES



**ODD 16 – Paix, justice et institutions efficaces**, via une gouvernance rigoureuse, transparente et éthique.

## 17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS



**ODD 17 – Partenariats pour la réalisation des objectifs**, en favorisant la collaboration avec les partenaires, fournisseurs, autorités locales et parties prenantes pour renforcer l'impact des actions de l'entreprise.

En plaçant les ODD au cœur de notre stratégie, nous affirmons notre conviction qu'une gestion immobilière responsable repose sur des femmes et des hommes engagés, un patrimoine durable

et une gouvernance exemplaire. Ensemble, nous construisons un avenir plus durable, plus équitable et plus résilient.

# 2020

## Prise en compte des objectifs fixés par l'ONU concernant la réduction de CO<sub>2</sub> et définition des mesures énergétiques visées par PROCIMMO :

- Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de -40% par rapport à 2020 pour tous les fonds et neutralité carbone à l'horizon 2050.
- Réduction de la consommation d'énergie de -20% pour les immeubles résidentiels\* (pas de limite prédéfinie pour les immeubles commerciaux, car la consommation dépend de façon prépondérante de l'activité du locataire).
- Analyse des immeubles et mise en place des CAPEX nécessaires en vue des travaux d'assainissement des immeubles au niveau de la production d'énergie des enveloppes et commande des études liées.

# 2021

## Structuration de la stratégie ESG

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

# 2022

## Analyse et transition vers des énergies renouvelables

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

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

\* Engagement intentionnel mais non contractuel de PROCIMMO.

# 2023

## Adaptation aux exigences de la FINMA

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

Les actions spécifiques réalisées durant 2023 sont les suivantes :

- **Installation de panneaux solaires** : assainissement des toitures et pose de panneaux photovoltaïques. Les contrats de contracting sont négociés pour optimiser la consommation d'énergie sur place au bénéfice des locataires. L'objectif est de garantir des conditions financières avantageuses (contrat de longue durée avec des prix fixes pour le courant solaire sur 25 à 30 ans) tout en réduisant l'empreinte carbone des locataires.
- **Production d'énergie propre** : collaboration avec les autorités et promoteurs privés pour développer des systèmes de chauffage à distance utilisant des énergies renouvelables (bois, pellets, pompes à chaleur). Par exemple : chauffage à distance local à Lonay, partenariat public-privé à Boudry et Port-Valais. À terme, il devrait être possible de raccorder deux tiers des immeubles des fonds à des chauffages à distance urbains ou locaux existants ou à créer. Pour le tiers restant, PROCIMMO s'efforce de trouver des solutions neutres en CO<sub>2</sub>.
- **Optimisation des systèmes de chauffage existants** : amélioration des systèmes de chauffage actuels pour réduire globalement la consommation énergétique, en privilégiant des sources d'énergie renouvelables.
- **Sensibilisation des locataires** : campagnes de sensibilisation pour encourager les bonnes pratiques de gestion de l'énergie et à terme améliorer le confort des locataires. Mise à disposition de locaux chauffés ou non chauffés en fonction des besoins réels des locataires selon le principe « l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas ».

# 2024

## Renforcement de l'intégration ESG

Depuis 2024, PROCIMMO intègre systématiquement les critères ESG dans ses processus d'acquisition d'immeubles, renforçant ainsi son engagement en matière de durabilité. L'année 2024 a également été marquée par le renforcement de la task-force ESG, représentant l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise. Sa composition et son fonctionnement sont conçus pour garantir une mise en place efficace des pratiques ESG à tous les niveaux de l'organisation. L'équipe Legal & Compliance a également été renforcée par l'arrivée de deux nouvelles personnes.

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

# 2025

En 2025, PROCIMMO a pu présenter pour les quatre compartiments de Procimmo Real Estate SICAV les courbes de décarbonation pour les cinq prochaines années en tenant compte des travaux et interventions prévus dans les DCF de tous les immeubles des fonds. Toute nouvelle acquisition sera dorénavant directement intégrée dans les données consolidées, conformément à la réglementation AMAS actuelle.

Le processus de production et de publication des indices environnementaux de l'AMAS a également été renforcé, tant au niveau des prestataires externes qu'au sein de PROCIMMO. Le choix stratégique de collaborer avec des prestataires externes certifiés ISAE 3000, combiné à la participation de divers départements de PROCIMMO dans le processus (asset management, architecture et construction, fund controlling), illustre l'amélioration du contrôle interne en matière de durabilité.

Un process annuel dédié à la durabilité est désormais en place. Il prévoit mois par mois les différentes étapes relatives au calcul des indices environnementaux (collecte de consommations énergétiques des immeubles par les régies et d'autres prestataires externes indépendants, calcul des indices, élaboration des reporting, etc) ainsi que les travaux relatifs à la réalisation de la courbe de décarbonation par nos prestataires externes (mise à jour des CAPEX "durabilité", analyse de la courbe de décarbonation par immeuble et au niveau du portefeuille, etc).

L'objectif est que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée de la société d'audit dès 2026.

L'année en cours a également été marquée par la suite des installations de compteurs d'énergie, ainsi que par la réalisation des travaux ESG planifiés les années précédentes.

Le bon positionnement ESG de la société se traduit également par de bons résultats au PRI (Principle for Responsible Investment) 2025. PROCIMMO dépasse la médiane dans les deux catégories suivantes : « Policy, Governance and Strategy » et « Confidence Building Measures », et se situe à un niveau très proche de la médiane pour la catégorie « Direct – Real Estate ».

## Stratégie

À moyen et long terme, PROCIMMO ambitionne de devenir un acteur de référence en Suisse dans l'immobilier et la gestion d'actifs, en intégrant pleinement les critères ESG dans ses activités, tout en privilégiant des solutions low-tech et des loyers abordables. L'entreprise poursuit le développement de sa stratégie de durabilité en tenant compte de l'évolution du marché immobilier et de sa propre croissance. Un axe majeur de cet engagement consiste à adopter une communication claire et précise sur les enjeux ESG assurant ainsi une transparence totale auprès de toutes les parties prenantes. Avec une approche pragmatique et ciblée, PROCIMMO favorise un dialogue constant avec ses partenaires et investisseurs dans le cadre du développement de ses activités.

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

## Valeurs de mesure ESG (« ICP »)

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

\* Engagement intentionnel mais non contractuel de PROCIMMO.

## Les parties prenantes

La démarche de PROCIMMO repose sur un dialogue ouvert et continu avec l'ensemble de ses parties prenantes. Les retours et attentes des collaborateurs, investisseurs, locataires et partenaires nourrissent les réflexions et orientent les actions de l'entreprise pour garantir leur pertinence et leur efficacité. Le rapport ESG annuel constitue l'outil central de communication, en complément d'échanges ciblés et de publications réglementaires. Cette transparence contribue à renforcer la confiance et la lisibilité de la stratégie de durabilité.



### Créer des relations de confiance

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

Le parc immobilier de PROCIMMO comprend actuellement environ 252 biens, abritant environ 6'000 locataires. Parmi eux, près de 2'400 résidents dans des immeubles à usage d'habitation, souvent à des conditions de location attractives. Par ailleurs, environ 3'600 locataires travaillent dans des locaux commerciaux. Ces entreprises sont principalement issues du secteur des petites et moyennes entreprises (PME), qui représente un pilier essentiel de l'économie suisse. En effet, la Suisse compte environ 600'000 entreprises privées, dont 99% sont des PME, illustrant ainsi l'importance de ce secteur pour l'économie nationale.

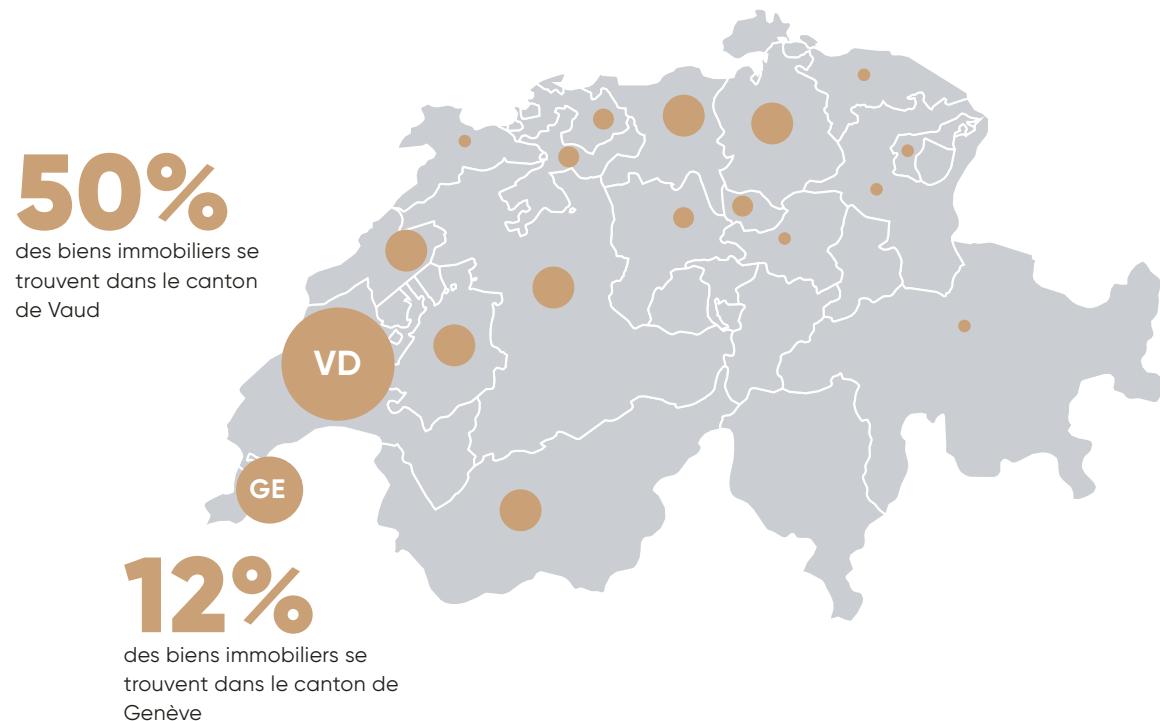
## **Un juste équilibre entre « Économie » et « ESG »**

Le marché immobilier suisse connaît actuellement une évolution intéressante, notamment en raison d'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 dix ans. Tandis qu'auparavant, les principes de durabilité étaient moins souvent pris en compte lors d'une décision d'investissement, les exigences ESG sont de nos jours incontournables. Les investisseurs souhaitent, pour leurs placements, obtenir un bilan détaillé des activités ESG ainsi qu'une compréhension claire de la position de l'entreprise sur ces enjeux. Bien entendu, la rentabilité reste une priorité : la direction de fonds doit s'efforcer de trouver un équilibre entre les trois dimensions - Environnement, Social et Gouvernance - sans pour autant négliger les impératifs économiques.



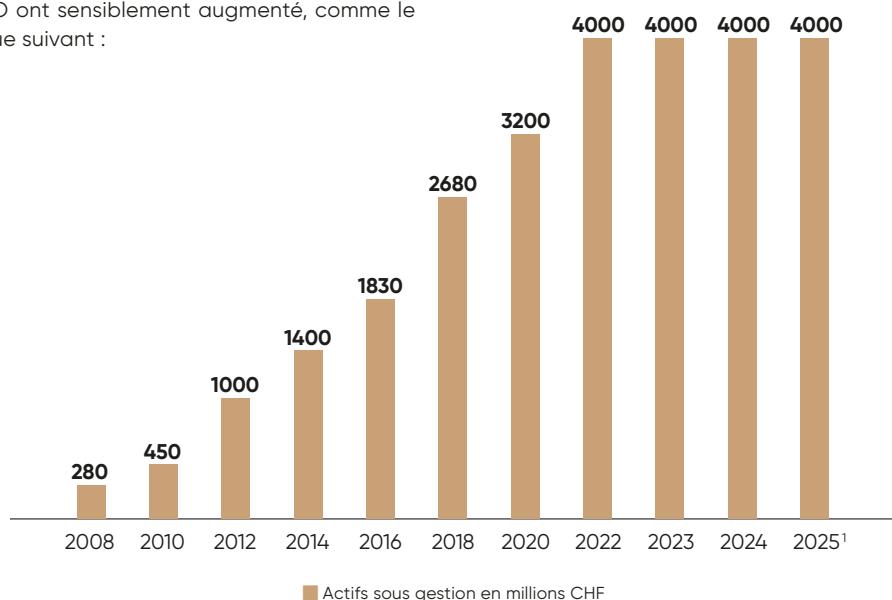
## Répartition des biens immobiliers

Répartition des biens immobiliers de PROCIMMO par canton (total 252)<sup>1</sup>

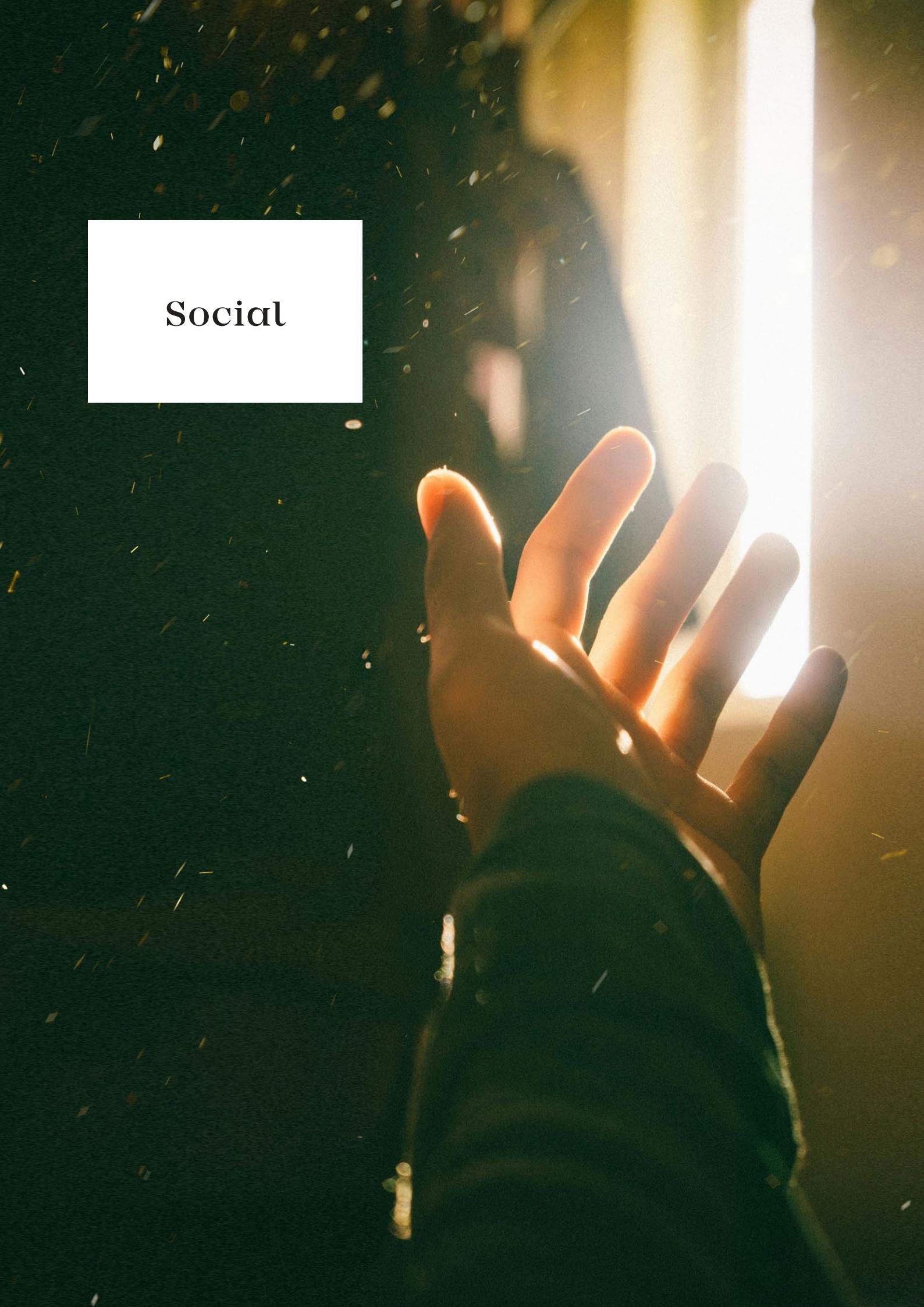


## Actifs immobiliers sous gestion

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



<sup>1</sup> Sur la base des données provenant des rapports publiés au 30 juin 2025 pour Procimmo Real Estate SICAV et au 30 septembre 2025 pour Streetbox Real Estate SICAV, et hors Prisma Redbrix Real Estate.



Social

# Cultiver le bien-être des collaborateurs et renforcer l'engagement

Le bien-être des collaborateurs occupe une place centrale dans la stratégie RH de PROCIMMO. La société s'engage à offrir des conditions de travail de qualité et à soutenir le développement professionnel de chacun, notamment à travers des programmes de formations initiales et continues. Ces actions renforcent l'attractivité de l'organisation, favorisent la rétention des talents et contribuent à un environnement de travail stimulant, fondé sur la confiance et la collaboration.

En 2022, PROCIMMO avait mené une enquête de satisfaction afin d'évaluer la perception des collaborateurs et d'identifier des leviers d'amélioration. Cette analyse a mis en lumière plusieurs thématiques clés, notamment l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Une nouvelle enquête sera réalisée en 2026 afin d'évaluer l'impact des mesures mises en œuvre et d'assurer une amélioration continue.

Dans le prolongement de cette démarche, une enquête sur la mobilité a également été conduite cette année afin de mieux comprendre les habitudes de déplacement des collaborateurs et d'identifier des solutions concrètes pour encourager une mobilité plus durable. Les enseignements tirés de cette étude permettront d'adapter les pratiques internes et d'accompagner les équipes vers des modes de transport plus respectueux de l'environnement.

Le télétravail, autorisé lorsque les fonctions le permettent, s'inscrit également dans cette logique. Il offre davantage de flexibilité et d'autonomie, tout en réduisant les déplacements et les émissions de CO<sub>2</sub>. Cette mesure contribue à un meilleur équilibre de vie et illustre la volonté de l'entreprise d'allier performance, bien-être et responsabilité.

La sécurité et la santé au travail demeurent par ailleurs des priorités essentielles. Des actions concrètes sont mises en œuvre pour garantir un environnement sûr et sain, tandis que des activités de team building renforcent la cohésion, la collaboration et le sentiment d'appartenance au sein des équipes.

# Promouvoir l'égalité, valoriser la diversité, encourager l'inclusion

L'engagement de PROCIMMO en faveur de la diversité et de l'inclusion se traduit par des politiques équitables et des actions concrètes visant à garantir un climat de respect, d'égalité et d'ouverture. L'entreprise valorise les parcours, les compétences et les identités de chacun, et veille à ce que chaque collaborateur puisse évoluer dans un environnement inclusif et bienveillant.

Ces initiatives traduisent une approche globale du développement humain au sein de PROCIMMO, où la performance durable repose sur l'engagement, le respect et le bien-être de chacun.

PROCIMMO a connu au cours de la dernière décennie une évolution significative dans la répartition par genre. En 2014, les femmes représentaient 61% de l'effectif, contre 39% pour les hommes. Cette tendance s'est progressivement inversée, atteignant un point bas en 2022 avec seulement 40% de femmes. Depuis 2023, une légère progression est toutefois observée, avec 45% de femmes en 2025. Cette évolution traduit une prise de conscience et un engagement renouvelé en faveur de la parité, notamment à travers des pratiques de recrutement et de promotion plus équilibrées.

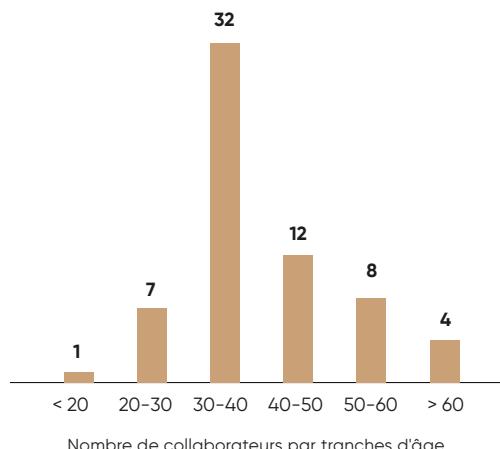
Malgré ces avancées, l'entreprise reconnaît la nécessité de renforcer la présence féminine au sein des postes d'encadrement et de direction, où les hommes demeurent majoritaires. Des mesures concrètes sont envisagées, telles que des formations ciblées et une attention particulière portée à l'égalité des chances lors des évaluations de performance et des processus de promotion.

L'analyse de l'ancienneté des collaborateurs met en évidence une structure stable et en évolution harmonieuse. La majorité des collaborateurs (23) sont en poste depuis deux à cinq ans, ce qui reflète à la fois une bonne rétention et un renouvellement progressif des effectifs.

Seize collaborateurs comptent entre cinq et dix ans d'ancienneté, tandis que huit travaillent chez PROCIMMO depuis plus de dix ans. Parallèlement, neuf collaborateurs ont rejoint l'entreprise depuis moins d'un an, témoignant d'une dynamique de croissance et d'attractivité, notamment liée à l'intégration de la fonction de direction de fonds.

Le taux de rotation des collaborateurs PROCIMMO a nettement diminué à 7% cette année démontrant une bonne stabilité au niveau des équipes grâce à une politique RH proactive ainsi qu'un bon climat de travail.

La répartition par âge montre une prédominance des 30 à 40 ans (32 collaborateurs), suivis des 40 à 50 ans (12) et des 50 à 60 ans (8). Les collaborateurs de moins de 30 ans (8 au total) et ceux de plus de 60 ans sont moins représentés, mais leur présence contribue à une diversité générationnelle qui enrichit les échanges et les approches de travail au sein des équipes.



## SOCIAL

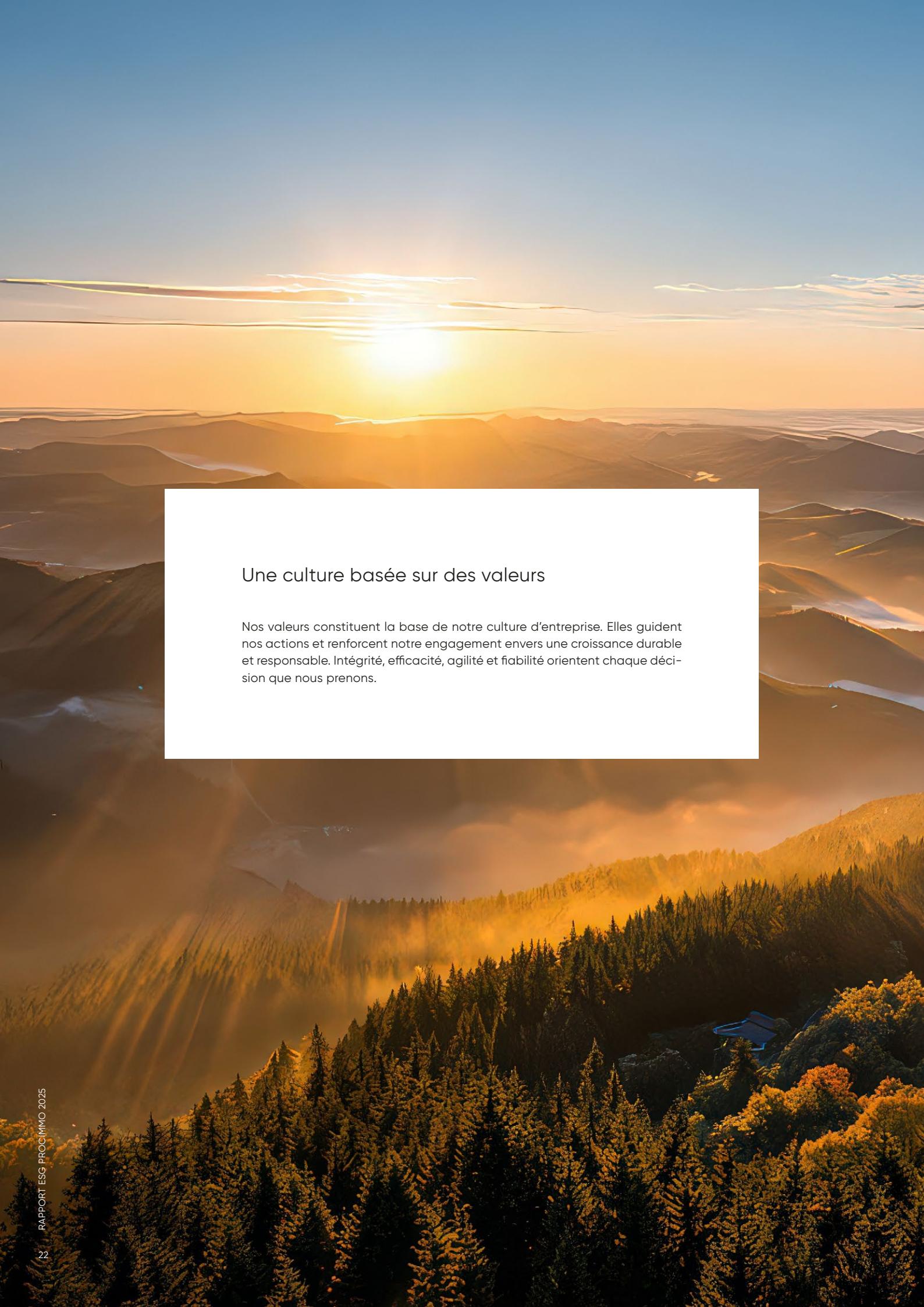
### Partenariat avec Athletes Network

Depuis le début de l'année 2025, PROCIMMO est partenaire d'Athletes Network, un réseau suisse dédié à l'accompagnement des athlètes actifs et anciens dans leur reconversion professionnelle et leur développement personnel. Athletes Network soutient les sportives et sportifs dans leurs démarches de formation, de recherche d'emploi et leur offre une communauté dynamique favorisant une carrière réussie, tant pendant qu'après la vie sportive. Ce partenariat permet à PROCIMMO de contribuer activement à l'insertion professionnelle des athlètes, en créant des ponts entre le monde du sport et celui de l'entreprise. À travers divers événements de réseautage et rencontres thématiques, les athlètes et les entreprises partenaires peuvent échanger, présenter leurs opportunités et identifier des synergies humaines et professionnelles porteuses de sens. Grâce à ce partenariat PROCIMMO a eu le plaisir d'accueill-

ir en novembre 2025 un nouveau collaborateur, champion national de rugby en 2024 et 2025 dans la catégorie senior, ainsi qu'en 2011 et 2012 dans la catégorie U18. Son parcours illustre parfaitement la capacité des athlètes à mobiliser rigueur, esprit d'équipe et persévérance dans un nouvel environnement professionnel.

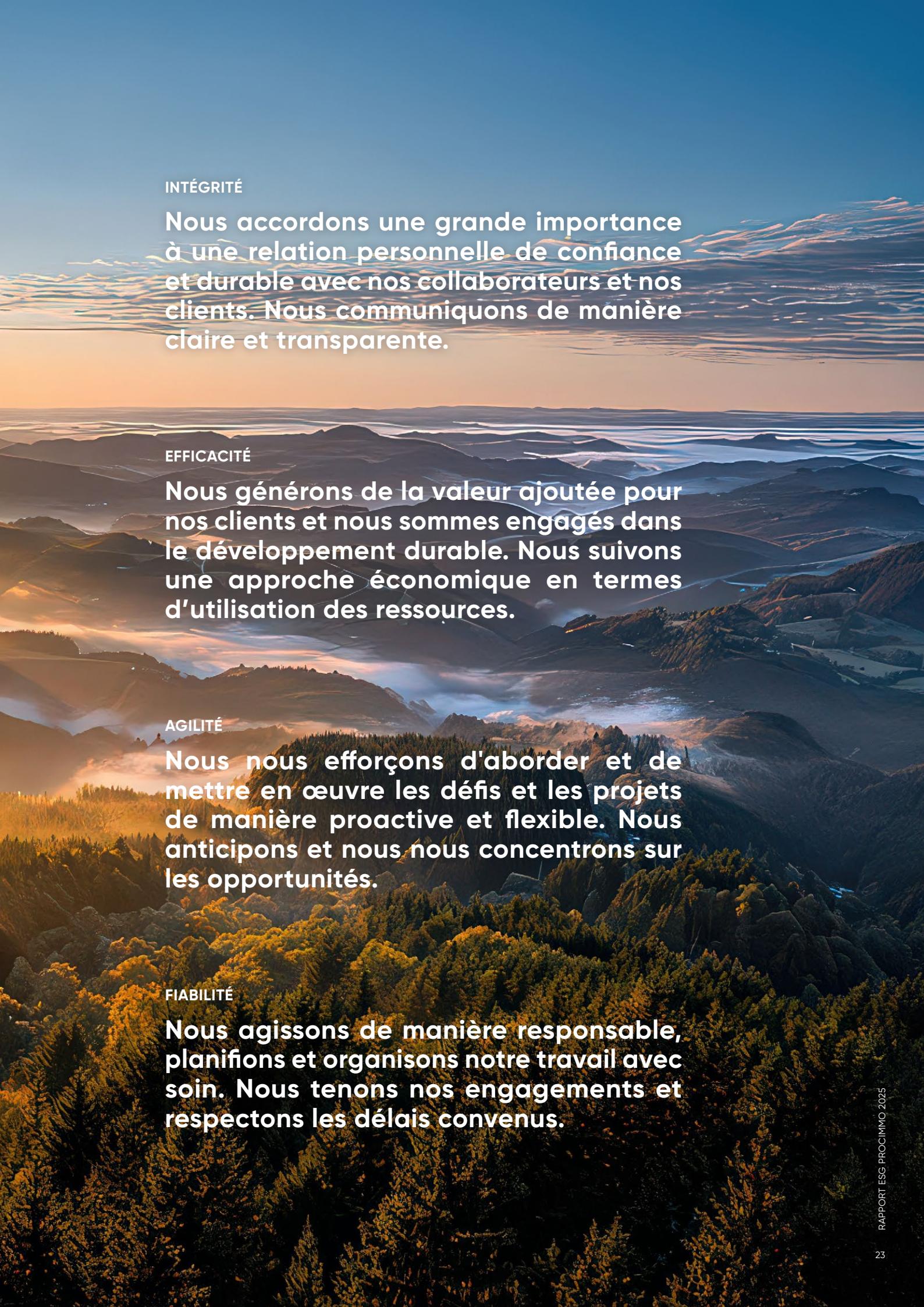
Dans le cadre du premier PROCIMMO Day, une journée dédiée à tous les collaborateurs, PROCIMMO a accueilli Léa Templier, ancienne danseuse du Béjart Ballet Lausanne qui est venue partager son expérience inspirante autour du thème : « Comment rebondir après un échec ? » – un témoignage marquant sur la résilience, la reconversion et la valeur du dépassement de soi, en parfaite résonance avec les valeurs que PROCIMMO et Athletes Network souhaitent promouvoir.





## Une culture basée sur des valeurs

Nos valeurs constituent la base de notre culture d'entreprise. Elles guident nos actions et renforcent notre engagement envers une croissance durable et responsable. Intégrité, efficacité, agilité et fiabilité orientent chaque décision que nous prenons.



#### 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 générerons 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.**

# Flexibilité et responsabilité pour soutenir le développement économique

La Suisse abrite certaines des industries les plus performantes au monde. Si les grandes entreprises continuent d'y jouer un rôle majeur, ce sont avant tout les petites et moyennes entreprises (PME) qui constituent le pilier central de l'économie nationale, représentant près de deux tiers de l'emploi. Évoluant dans un contexte économique en constante mutation, ces entreprises connaissent tour à tour des phases de croissance, de transition ou de ralentissement.

La responsabilité sociale de PROCIMMO se traduit notamment par une approche flexible dans la gestion et la négociation des baux. En proposant des conditions adaptées aux besoins spécifiques

de chaque locataire qu'il s'agisse de jeunes entreprises, d'acteurs associatifs ou de commerçants en évolution, PROCIMMO contribue activement à la stabilité économique locale et à la cohésion sociale. Cette flexibilité peut se manifester sous différentes formes : clauses évolutives, loyers modulables ou durées ajustables, offrant ainsi aux occupants une meilleure capacité d'adaptation face aux aléas de leur activité. Cette démarche illustre la volonté de l'entreprise d'accompagner les dynamiques territoriales et de soutenir un tissu économique résilient et inclusif.



# Le confort des locataires, une priorité majeure

Pour les fonds résidentiels, chaque rénovation ou construction neuve est planifiée dans l'objectif d'obtenir un certificat de durabilité garantissant un niveau de confort conforme aux standards actuels. Les rénovations visent généralement les labels Minergie Rénovation, tandis que les nouvelles constructions s'orientent vers la qualité SNBS et/ou Minergie-P. Sauf situation légale contraignante ou situation économique spécifique, l'obtention des labels n'est cependant pas un but en soi. PROCIMMO privilégie toujours d'investir et dépenser dans le concret à la place d'une procédure de certification coûteuse.

Pour les fonds industriels, commerciaux et logistiques, la notion de confort est adaptée à l'affection dominante du site. Dans les bâtiments industriels, l'accent est mis sur la pérennité des outils de production et la réduction des charges énergétiques, notamment grâce à la production photovoltaïque installée sur les toitures, proposée

à des tarifs inférieurs au marché pour garantir une électricité locale, décarbonée et compétitive.

Enfin, dans les bâtiments commerciaux à forte fréquentation, les efforts se concentrent sur le confort thermique, la qualité de l'air et la mobilité douce, éléments clés d'une gestion responsable et d'un ancrage urbain durable.

PROCIMMO travaille à concevoir ses sites industriels et commerciaux majeurs comme de véritables lieux de vie, en y intégrant des services à valeur ajoutée pour les locataires et usagers. En proposant des équipements tels que des douches, des espaces communs intérieurs et extérieurs, des cuisines équipées, des restaurants, des crèches ou encore des salles de fitness, PROCIMMO favorise le bien-être, l'inclusion et la qualité de vie au travail. Cette approche va au-delà de la simple mise à disposition de surfaces : elle reflète une vision durable et humaine de l'immobilier, où les besoins



## SOCIAL

sociaux, environnementaux et économiques sont pris en compte de manière équilibrée. En créant des environnements propices à la convivialité, à la santé et à la conciliation des temps de vie, PROCIMMO s'inscrit pleinement dans une démarche de développement responsable et d'ancre dans le quartier.

Dans une optique d'amélioration continue, l'entreprise prévoit la mise en place progressive de questionnaires de satisfaction destinés à ses locataires. Cette initiative permettra de mieux comprendre leurs attentes, d'identifier les axes d'amélioration et de renforcer la relation de confiance.

Par ailleurs, la communication proactive en amont des travaux ou projets d'aménagement constitue un pilier essentiel de la gestion. Informer, écouter et accompagner les occupants tout au long de leur parcours locatif contribue directement à leur bien-être et à la valorisation durable des actifs immobiliers.

## Assurer la sécurité et la confidentialité des données

La sécurité et la confidentialité des données sont des enjeux majeurs pour PROCIMMO. La protection des données personnelles, qu'elles concernent des investisseurs, des locataires, des partenaires ou des collaborateurs, fait l'objet de mesures strictes tant sur le plan organisationnel que technique. Cette démarche est définie dans les Directives internes, qui visent à assurer la conformité avec la LPD suisse et, le cas échéant, le RGPD européen.

La société a désigné un Data Protection Officer (DPO), et applique des principes de « privacy by design » dans ses projets. Toute personne ayant accès aux données personnelles est tenue de respecter ces règles, y compris les sous-traitants, qui doivent signer un engagement de conformité.

Sur le plan technique, plusieurs dispositifs sont en place :

- Les droits d'accès aux données sont gérés selon le principe du moindre privilège et font l'objet de contrôles trimestriels documentés.
- Toutes les communications électroniques et les postes de travail sont sécurisés (antivirus, chiffrement, verrouillage automatique des sessions).
- Des sauvegardes régulières sont effectuées

via des outils dédiés, avec une externalisation sur des serveurs distincts afin de prévenir toute perte ou compromission de données.

- En cas d'incident ou de violation de la sécurité, une procédure interne permet d'identifier, de signaler et de documenter l'événement sans délai, en conformité avec les exigences réglementaires. Le DPO est chargé de la notification aux autorités compétentes si nécessaire.

Enfin, dans le cadre du plan de continuité d'activité, la société s'est dotée de mesures robustes garantissant la disponibilité et l'intégrité des systèmes critiques même en cas de crise majeure (cyberattaque, panne, sinistre). Trois sites géographiques (Lausanne, Zurich, Genève) permettent un redéploiement partiel ou complet de l'activité si nécessaire.



A wide-angle photograph of a rural landscape. In the foreground, there are several rolling hills covered in lush green grass. The terrain shows signs of agricultural activity, such as plowed fields and some small, isolated trees. In the middle ground, the hills continue, with more trees and a mix of green and brown vegetation. The background features a range of mountains under a clear blue sky with a few wispy white clouds. A single contrail from an airplane is visible in the upper left corner of the sky.

# Environnement

# 40%

réduction moyenne des **émissions de CO<sub>2</sub>**  
par m<sup>2</sup> d'ici 2030 par rapport à 2020  
(Scope 1+2).



# 40%

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

# 20%

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



# Stratégie environnementale

La stratégie ESG de PROCIMMO est basée sur les conclusions et recommandations de la Conférence de Paris ou COP21 de 2015. Ces recommandations ont été traduites et mises en œuvre par PROCIMMO en 2020, avec une première étape planifiée pour 2030 en vue d'atteindre, entre autres, la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Pour atteindre cette mesure, PROCIMMO mobilise l'ensemble des compétences nécessaires à la gestion de ses fonds. Cette approche multilatérale se reflète dans la composition de la task-force ESG, qui réunit des représentants de tous les départements de l'entreprise. L'objectif est d'assurer un alignement cohérent entre la vision ESG et les objectifs financiers de chaque fonds. Cela implique notamment une intégration complète et validée par l'ensemble des intervenants, des dépenses et revenus attendus liés aux mesures ESG dans les modèles DCF de tous les immeubles, qu'il s'agisse d'acquisitions, de constructions ou de transformations. Ce travail a également été réalisé pour tous les immeubles déjà détenus avant la mise en place des mesures ESG.

Ainsi, pour chaque fonds et pour chaque immeuble, une vision claire des mesures à appliquer durant cette première étape a pu être établie.

Pour assurer le suivi des résultats, PROCIMMO a mandaté des prestataires externes spécialisés, afin de garantir une qualité irréprochable des données ainsi qu'une transparence optimale envers ses investisseurs. Dans ce cadre, PROCIMMO déploie actuellement des systèmes de comptage énergétique indépendants et en temps réel. L'installation de ces dispositifs sera achevée au premier semestre 2026 pour l'ensemble des immeubles existants. Toute nouvelle acquisition sera intégrée à ce système dès son entrée dans le portefeuille.

Cette approche transversale a permis de poursuivre la vision fondatrice de PROCIMMO : une approche low-tech, adaptée à chaque immeuble et visant la création d'espaces fonctionnels, modulables et économiquement accessibles.

## Highlight 2025

En matière d'ESG, 2025 marque une étape importante : pour la première fois, la direction de fonds présente les courbes de décarbonation des compartiments de Procimmo Real Estate SICAV. Elles confirment la bonne trajectoire pour atteindre les mesures à l'horizon 2030, en cohérence avec l'engagement de la Confédération en faveur de la neutralité carbone d'ici 2050. Cette transparence illustre la volonté de PROCIMMO d'intégrer pleinement les enjeux environnementaux dans la gestion de la SICAV.

## ENVIRONNEMENT – PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

### Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV applique une politique de durabilité à long terme basée notamment sur l'approche d'intégration de facteurs durables. La mise en œuvre de cette approche consiste en une prise en compte systématique des risques et des opportunités durables dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles durant tout leur cycle de vie. Concrètement, la priorité en matière de durabilité est d'optimiser les actifs existants selon les possibilités propres à chaque bien immobilier.

Les immeubles présentent des caractéristiques énergétiques différentes en fonction de leur structure et de leur date de construction. La stratégie définie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les immeubles en termes d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre pendant la durée de leur détention par le compartiment. Concrètement, cela se traduit par des actions visant à réduire la consommation d'énergie, à décarboner les principales sources d'énergie, à développer la densité, à réduire les déchets ainsi qu'à viser des standards reconnus lors de la construction d'immeubles neufs.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque bien immobilier, la direction de fonds effectue dans la gestion des immeubles existants une analyse des aspects durables de l'immeuble. Elle élaboré un plan d'action qui définit le potentiel d'amélioration exploitable et devant être mis en œuvre pendant la durée de vie de l'immeuble.

Selon les caractéristiques individuelles des immeubles, la mise en œuvre des mesures potentielles tient compte notamment des éléments ci-dessous :

- Remplacement graduel des chaufferies par des modèles plus efficents ou racordement des bâtiments au chauffage urbain ;
- Installation graduelle des panneaux photovoltaïques ;
- Recherche et analyse des différentes énergies renouvelables afin d'investir dans des mesures permettant une réduction énergétique et surtout la poursuite de la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral.

Dans les projets de construction, des mesures sont prises en identifiant des possibilités d'optimisation qui seront mises en œuvre lors de l'exploitation de l'immeuble grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique. D'autres mesures d'optimisation sont prises en collaboration avec les gérances immobilières compétentes.

La direction de fonds évalue le résultat des actions menées et les progrès dans la réalisation des mesures fixées dans la politique de développement durable grâce aux outils suivants :

- Données énergétiques : un prestataire externe indépendant fournit, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'amélioration. Les données quantifiables réelles sont notamment les suivantes :
  - Emission de CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) ;
  - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m<sup>2</sup>) ;
  - Consommation électrique des zones communes (kWh/m<sup>2</sup>) ;
  - Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Fiches immeubles : des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe indépendant. Elles donnent les informations relatives aux qualités énergétiques et potentiels d'amélioration, aux indices de dépense de chaleur et de consommation d'eau, etc.
- Suivi des mesures : chaque année, la direction de fonds fait le suivi de toutes les mesures fixées dans la politique de durabilité de la SICAV grâce aux données collectées.

Les données collectées proviennent des régies mandatées pour la gestion des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes indépendants soigneusement choisis. Des contrôles de vraisemblance sont réalisés par la direction de fonds et le prestataire externe pour identifier les éventuelles erreurs.

## ENVIRONNEMENT – PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

Les indicateurs clés sont les suivants :

- Surface locative (m<sup>2</sup>) ;
- Emission (kg CO<sub>2</sub> Eq.) ;
- Consommation d'eau (m<sup>3</sup>) ;
- Sources d'énergie pour la chaleur dans le compartiment ;
- Consommation d'énergie : électricité, chaleur (MWh) ;
- Surface de référence énergétique (m<sup>2</sup>) ;
- Intensité énergétique (KWh/m<sup>2</sup>) ;
- Intensité des émissions (kg CO<sub>2</sub> Eq./m<sup>2</sup>).

Une intensité d'émission est calculée pour chaque immeuble et pour le portefeuille global à l'aide des données de consommation tenant compte de la source énergétique. La méthodologie suit le « Greenhouse Gas Protocol » ; il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de standardiser la mesure pour le système de rapport (ghgprotocol.org).

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par la direction de fonds via des prestataires externes. Ils servent à contrôler la progression vers les mesures fixées dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont revus par la direction de fonds puis sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS.

En septembre 2025, les approches d'investissement durables pour les fonds immobiliers ont été définies par l'Asset Management Association (AMAS) dans la version 2.2 de son « Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité ».

Cette publication caractérise principalement cinq approches d'investissement durables à adopter par les fonds d'investissements immobiliers pour que leur fortune collective puisse être présentée contractuellement comme « durable » vis-à-vis des investisseurs.

Concernant Procimmo Real Estate SICAV, il est prévu que chacun des compartiments adopte les deux approches suivantes :

• n°3 - Approche d'intégration : prise en compte systématique des critères environnementaux dans l'ensemble des décisions de gestion et d'investissement, et ce tout au long du cycle de vie des immeubles. Cela inclut notamment l'efficacité énergétique, l'empreinte carbone, ainsi que les enjeux liés à la mobilité et à l'économie circulaire dans la stratégie patrimoniale.

• n°5 - Souci du climat : respect de l'objectif légal de zéro émission nette de CO<sub>2</sub> à l'horizon 2050 fixé par la Confédération. Cette approche par alignement impose l'élaboration d'un plan de réduction des émissions, comprenant des objectifs intermédiaires et une trajectoire de décarbonation mesurable et régulièrement contrôlée.

Les règlements de placement sont en cours d'adaptation, conformément aux exigences précisées par l'AMAS (SR 2.2) concernant les fonds immobiliers.

Concrètement, un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble de la fortune collective des compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2), qui sont présentées ci-après compartiment par compartiment.

Le fil conducteur est de maintenir une approche environnementale simple et raisonnable, tout en l'intégrant pleinement dans les activités quotidiennes des collaborateurs de PROCIMMO.



## ENVIRONNEMENT – STREETBOX REAL ESTATE SICAV

### Streetbox Real Estate SICAV

Streetbox Real Estate SICAV applique une politique comparable à celle de Procimmo Real Estate SICAV, également fondée sur une vision durable à long terme et sur l'intégration systématique de facteurs ESG. La mise en œuvre de cette approche repose sur une prise en compte rigoureuse des risques et opportunités liés au développement durable, tant dans les décisions de placement que dans la gestion des immeubles tout au long de leur cycle de vie.

En tant que fonds immobilier dont la création de nouveaux sites constitue le principal moteur de développement, les principes de conception et de construction adoptés revêtent une importance stratégique, tant sur le plan économique que sur le plan ESG.

Sur le plan constructif, l'objectif est de proposer des espaces bruts, limités au strict nécessaire et dépourvus d'équipements techniques ou de confort superflus. La grande majorité des box n'est ainsi pas chauffée durant l'ensemble de leur exploitation. L'expérience montre en effet qu'environ un tiers seulement des activités nécessite un local chauffé. Les enveloppes des bâtiments sont néanmoins isolées selon les standards actuels, afin de permettre l'installation ultérieure de pompes à chaleur air-eau lorsque cela est requis par les exploitants. Cette démarche garantit une utilisation rationnelle de l'énergie et des installations techniques. Par ailleurs, les toitures sont systématiquement équipées de panneaux photovoltaïques.

Cette approche cohérente et intégrée permet d'obtenir des résultats globaux particulièrement favorables. Un alignement de la politique en matière durabilité, conformément à l'autorégulation 2.2 de l'AMAS, est prévu durant le premier trimestre 2026, avec l'intégration du « Souci du climat ».

## Projets de durabilité dans les fonds

PRES-Industrial



PRES-Industrial

### Préverenges, Chemin du Vuasset 6 – Installation de panneaux photovoltaïques

La SICAV a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'immeuble sis Chemin du Vuasset 6 du site Vuasset parc à Préverenges. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance de 421 kWc pour une surface d'environ 1'900 m<sup>2</sup> de panneaux solaires. Le choix a été fait de créer une communauté d'autoconsommation. La mise en service a été réalisée en juin 2025.

## ENVIRONNEMENT

### PRES-Industrial

#### **Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)**

La SICAV a signé un contrat de fourniture de chaleur de chauffage à distance pour remplacer la chaudière à mazout pour l'immeuble sis Rue de l'Industrie 21 à Sainte-Croix. La puissance souscrite sera de 750 kW au lieu des 1'000 kW actuel du fait de l'isolation du toit et du remplacement des fenêtres. La baisse d'émission de CO<sub>2</sub> correspondante est estimée à environ -78% pour ce site.



## ENVIRONNEMENT



### PRES-Industrial

#### **Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 (Outlet Aubonne) – Installation de panneaux photovoltaïques**

La SICAV a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques sur l'immeuble de l'Outlet à Aubonne. Ce projet signé en contracting avec la constitution d'une communauté d'autoconsommation permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance totale de 908 kWc pour une surface de 4'120 m<sup>2</sup> de panneaux solaires.

Le contrat de contracting propose l'énergie en vue de l'autoconsommation à un tarif préférentiel.

## ENVIRONNEMENT

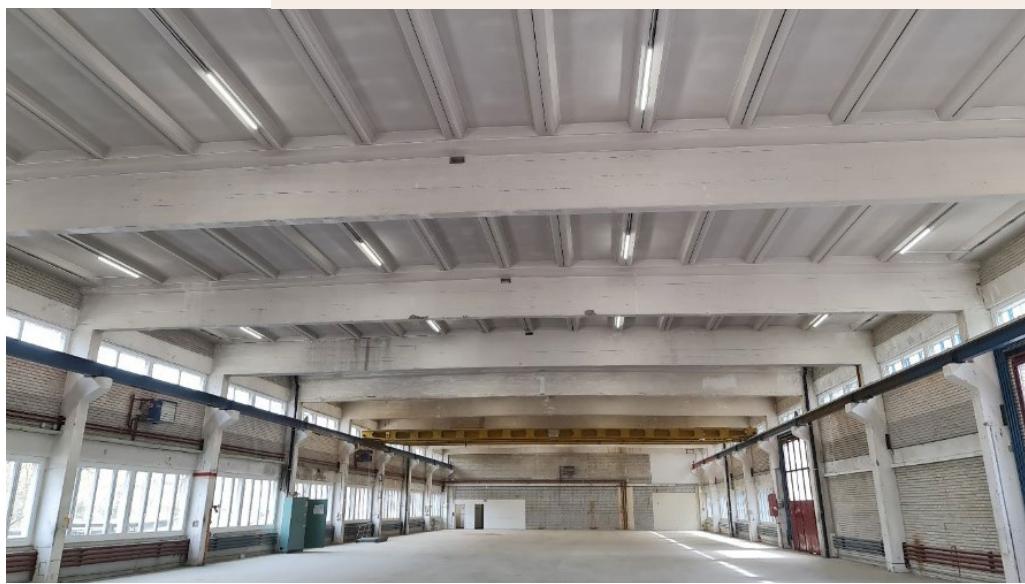
### PRES-Industrial

#### **Herisau, Walke 43 – Remplacement des fenêtres et des luminaires par des LED**

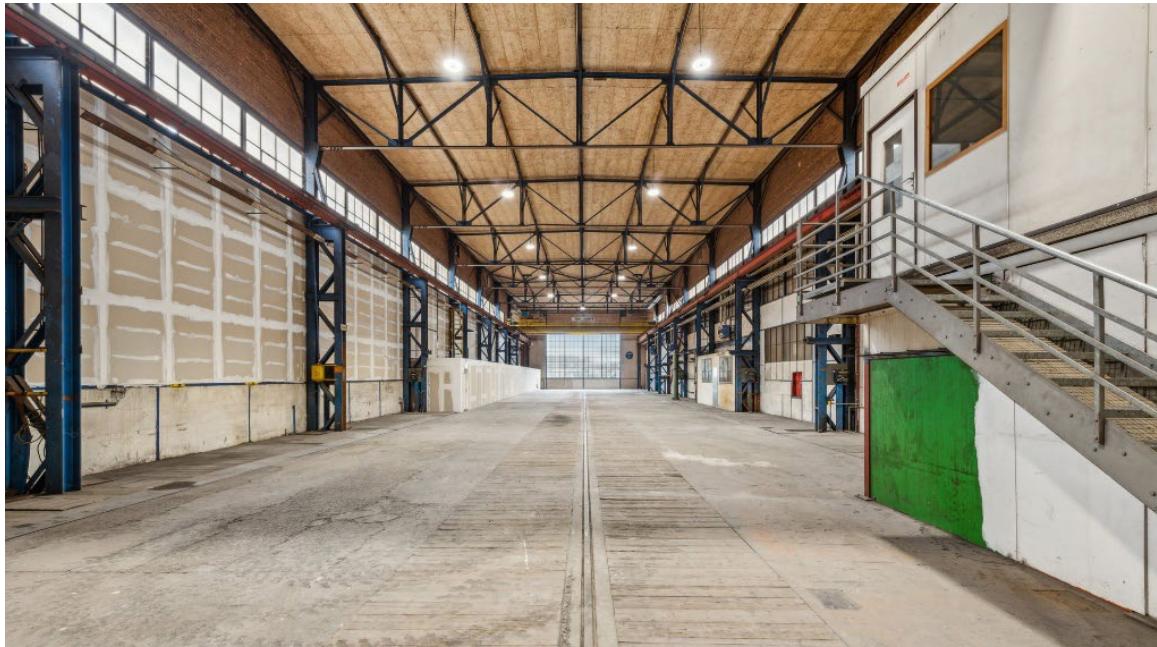
Dans le cadre d'une modernisation complète, d'importantes améliorations énergétiques ont été réalisées sur le site Walke à Herisau. Les fenêtres simple vitrage de la halle principale, anciennes d'environ 50 ans, ont été remplacées par des vitrages isolants modernes à triple vitrage. Ce nouveau vitrage assure une bien meilleure isolation thermique et contribue ainsi de manière significative à l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment. La réduction des pertes de chaleur en hiver diminue la consommation d'énergie, tandis que les stores extérieurs limitent les apports de chaleur en été ce qui améliore le confort thermique dans la halle.

Par ailleurs, l'ensemble des luminaires a été remplacé par des éclairages LED à haute efficacité énergétique. Cela permet non seulement de réduire encore la consommation d'électricité, mais améliore également la qualité de l'éclairage dans toute la zone.

Grâce à ces mesures, le site Walke est valorisé de manière durable, tout en contribuant à long terme à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et à la baisse des coûts d'exploitation.



## ENVIRONNEMENT



### PRES-Industrial

#### **Würenlingen, Industrie Althau 1 – Éclairage économique en énergie dans les halles d'Althau à Würenlingen**

Dans le cadre d'efforts continus pour réduire la consommation d'énergie et accroître l'efficacité écologique, l'ensemble de l'éclairage des halles d'Althau à Würenlingen a été remplacé par une technologie LED moderne. Un système d'éclairage intelligent a été mis en place, qui illumine uniquement les zones où une activité est en cours.

Cette gestion de l'éclairage en fonction des besoins, combinée à la haute efficacité énergétique des luminaires LED, permet de réduire la consommation d'électricité d'environ 85% par rapport à l'ancienne solution d'éclairage.

Cette mesure contribue non seulement à la baisse des coûts d'exploitation, mais représente également un apport significatif à la réalisation des objectifs en matière de durabilité.

## ENVIRONNEMENT

### PRES-Commercial PK



### PRES-Commercial PK

#### **La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 38 - Installation d'une chaudière pellets**

Dans la continuité des travaux de rénovation et d'isolation du toit et de l'installation de panneaux photovoltaïques, la mise à niveau du bâtiment situé au Boulevard des Eplatures 38 a été complétée par le remplacement de la chaudière à mazout par une chaudière à pellets redimensionnée. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO<sub>2</sub> correspondante est estimée à environ -89% pour ce site.

## ENVIRONNEMENT

### PRES-Commercial PK

#### **St-Légier-La Chiésaz, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 - Projet global de rénovation de la production de chaleur du site**

Les travaux sont en cours pour le remplacement du système actuel de chauffage au mazout par des pompes à chaleur air/eau plus performantes et durables. Ce nouvel équipement sera complété par une centrale photovoltaïque, permettant une production locale d'énergie propre.

La mise en service est planifiée au printemps 2026. Cette initiative marque un tournant stratégique vers une plus grande autonomie énergétique et une réduction significative de l'empreinte carbone de ce site.



## ENVIRONNEMENT

### PRES-Residential PK



#### PRES-Residential PK

#### **Peseux, Rue de la Gare 8 - Chauffage à pellets**

Précédemment chauffé au gaz, le bâtiment situé à la Rue de la Gare 8 a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à pellets. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO<sub>2</sub> correspondante est estimée à environ -85% pour ce site.

## ENVIRONNEMENT

### PRES-Residential PK

#### Villeneuve, Route de Champfleuri 2 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Ce bâtiment, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 65 kW, couvrant les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO<sub>2</sub> correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.



## ENVIRONNEMENT

### PRES-Residential

#### PRES-Residential

##### **Gland, Avenue du Mont-Blanc 31-33 - Installation de panneaux photovoltaïques**

Le toit de l'immeuble a été équipé d'une installation photovoltaïque de 2'000 m<sup>2</sup> composée de 968 panneaux. L'installation d'une puissance de 41 kWc, génère environ 446'000 kWh par an. Cette installation favorise l'auto-consommation, l'électricité décarbonée et produite localement est proposée aux locataires du site à un prix en dessous des prix standards du marché.



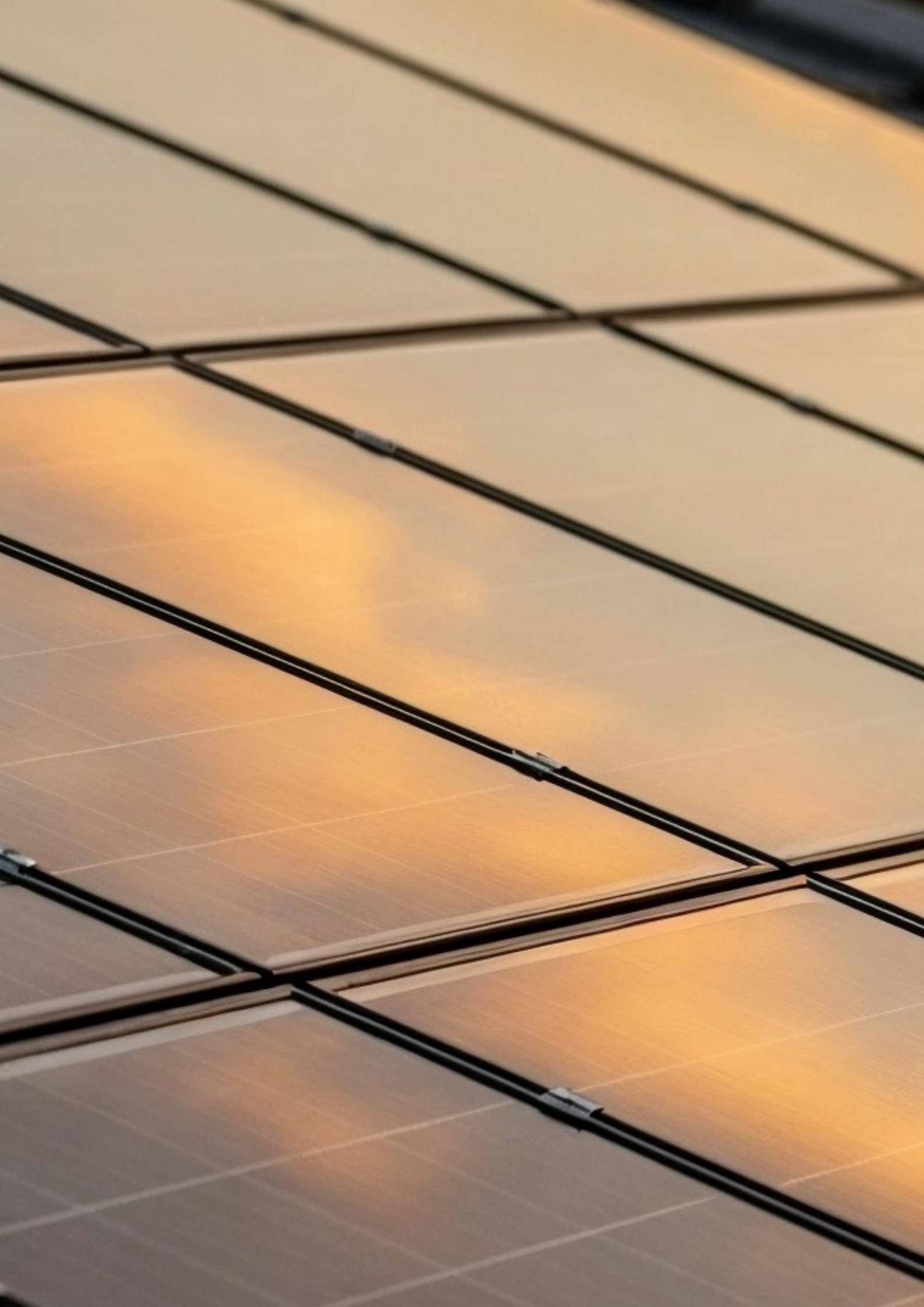
## ENVIRONNEMENT



### PRES-Residential

#### **Vevey, Avenue de Gilamont 30-32 - Raccordement au chauffage à distance (CAD)**

Le bâtiment situé à l'Avenue de Gilamont 30-32, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 120 kW, couvrant le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO<sub>2</sub> correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.

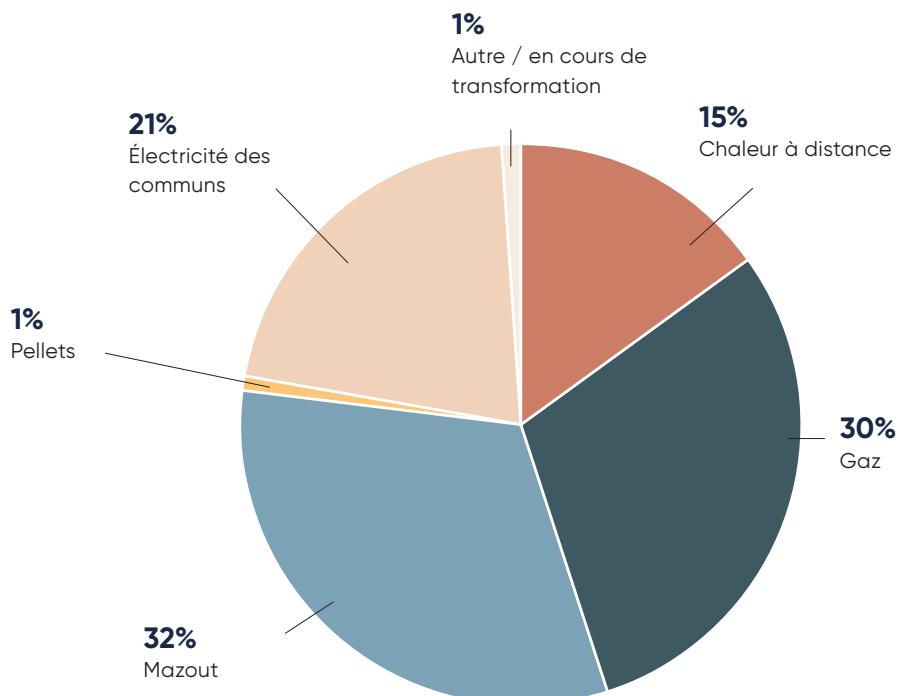


## ENVIRONNEMENT

### Bilan environnemental des immeubles gérés par PROCIMMO

#### Type de consommation énergétique des biens immobiliers gérés par PROCIMMO

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



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

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

\* Répartition donnée de manière indicative (hors ratio AMAS) car combinant plusieurs compartiments dont les calculs sont effectués par différents prestataires et parfois sur des principes méthodologiques différents (surface locative et surface de référence énergétique). À noter également que ces pourcentages sont ceux qui ressortent en compilant les données énergétiques selon les taux de couverture de chacun des compartiments détaillés aux pages suivantes.

## ENVIRONNEMENT

### Aperçu des compartiments

L'ensemble des informations présentées ci-après a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour les différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV et de Streetbox Real Estate SICAV.

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030, pour chaque compartiment, est la suivante :

**Procimmo Real Estate SICAV\*** : La réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO<sub>2</sub> émis par m<sup>2</sup> par année : kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> /an.

**Streetbox Real Estate SICAV\*** : Taux de couverture à 100% pour le reporting de consommation électrique des zones communes.

Les prestataires externes pour le reporting des données de durabilité sont :

- Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023 pour les compartiments « Industrial » et « Commercial PK » de Procimmo Real Estate SICAV ainsi que pour le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV. La société Amstein + Walthert Genève SA est certifiée ISAE 3000, type 1 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf) pour les compartiments « Residential » et « Residential PK » de Procimmo Real Estate SICAV.

En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.

Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base :

- Des surfaces locatives intérieures pour les compartiments « Industrial » et « Commercial PK ». En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités de ces compartiments.
- Des surfaces de référence énergétiques (SRE) pour les compartiments « Residential » et « Residential PK ».

La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par les deux prestataires externes en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.

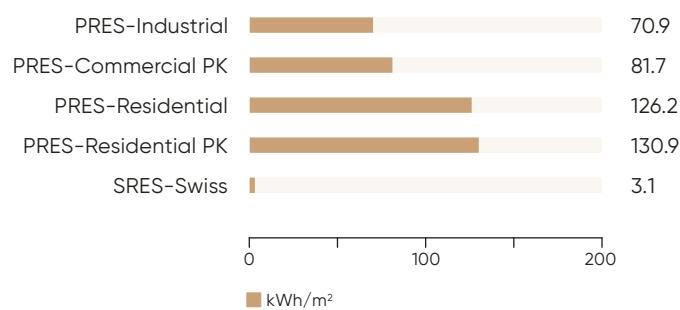
De plus, les résultats ci-après de 2024 ne reflètent pas l'application des nouveaux standards selon l'auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025.

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

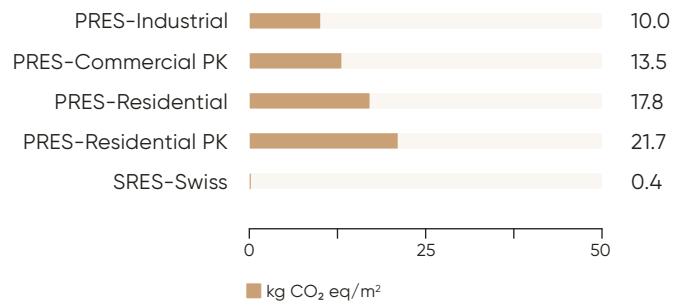
## ENVIRONNEMENT

Les chiffres de la consommation énergétique et des émissions de CO<sub>2</sub> par compartiment en 2024 sont les suivants :

**Intensité énergétique 2024 par compartiment (REIDA - Scope 1+2) thermique + électrique**



**Intensité des émissions CO<sub>2</sub> en 2024 par compartiment (REIDA - Scope 1+2)**



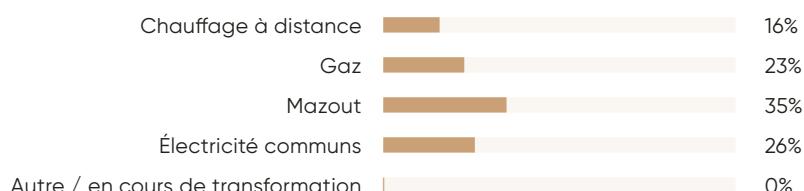
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-INDUSTRIAL

### Compartiment PRES-Industrial

**Indices environnementaux de l'AMAS (REIDA scope 1 + 2) du compartiment « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV au 31.12.2024**

	2024	2023	Δ 2024-2023
Taux de couverture <sup>1</sup>	76.1%	54.0%	40.9%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	583'222	513'755 <sup>2</sup>	13.5%
Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées 1a (ou des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (kWh/m <sup>2</sup> )	70.9	74.9	-5.3%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	10.0	10.7	-6.5%

**Mix énergétique du compartiment « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV au 31.12.2024**

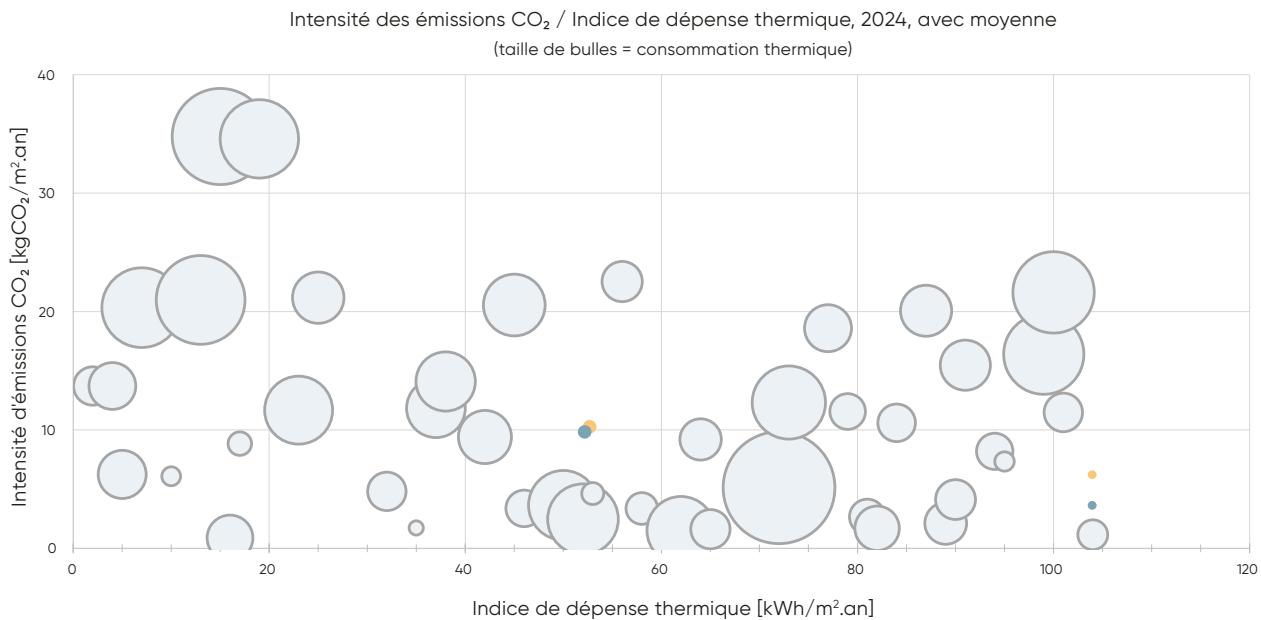


<sup>1</sup> Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

<sup>2</sup> La surface locative 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface locative déterminante des constructions terminées.

## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-INDUSTRIAL

Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA



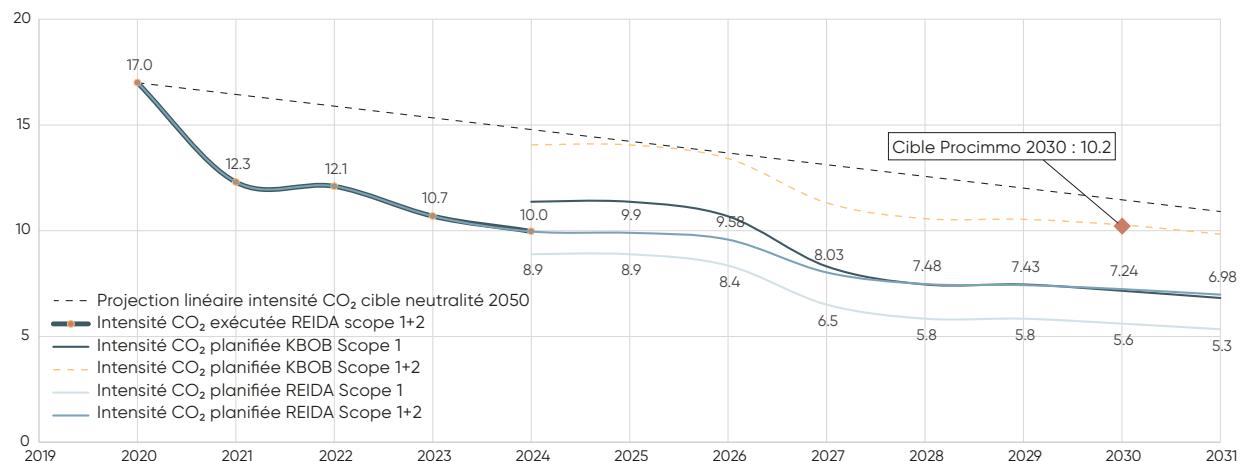
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO<sub>2</sub> a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et des pompes à chaleur ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO implémenté dans quelques bâtiments. Ce processus d'optimisation énergétique fonctionne durant plusieurs années via l'apprentissage d'algorithme.

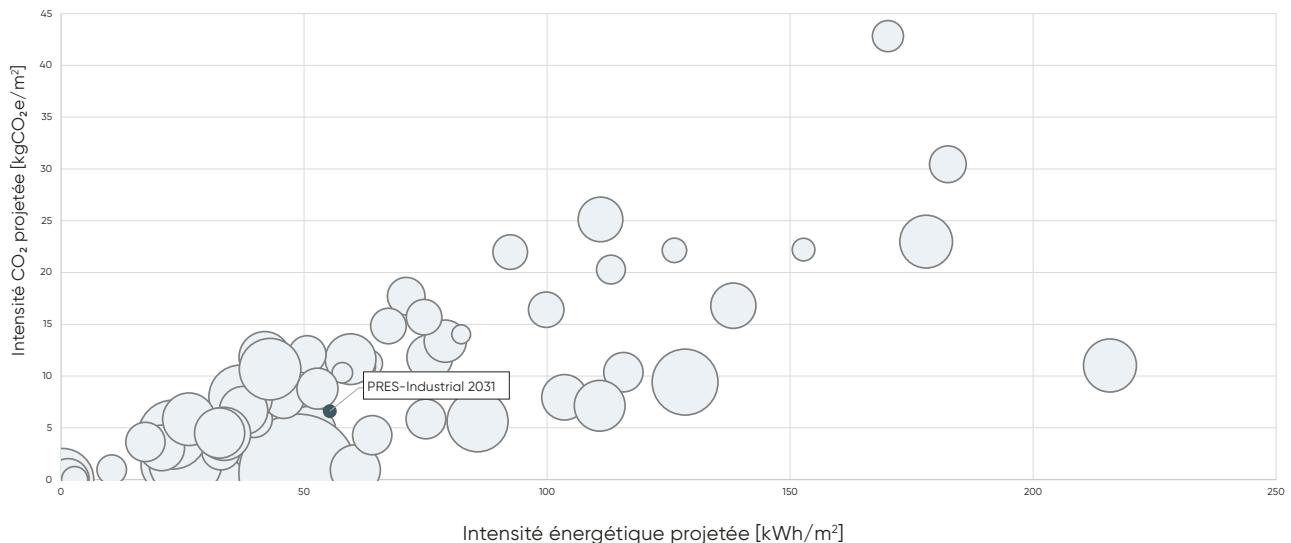
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-INDUSTRIAL

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub>

**Projection CO<sub>2</sub> (kg éq. CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an)**  
Linéaire neutralité 2050 vs planifiée vs exécutée



**Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA**  
(taille de bulles = consommation thermique)





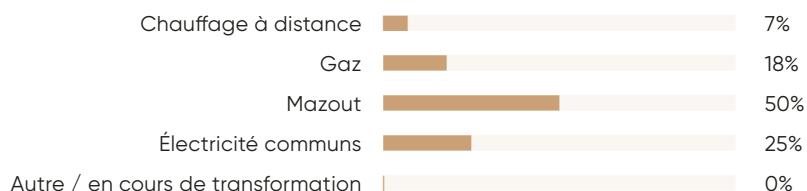
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-COMMERCIAL PK

### Compartiment PRES-Commercial PK

**Indices environnementaux de l'AMAS (REIDA scope 1+2) du compartiment « Commercial PK » au 31.12.2024**

	2024	2023	Δ 2024-2023
Taux de couverture <sup>1</sup>	89.7%	60.0%	49.5%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	129'752	113'456	14.4%
Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées 1a (ou des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m <sup>2</sup> )	81.7	73.0	11.9%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	13.5	13.1	3.1%

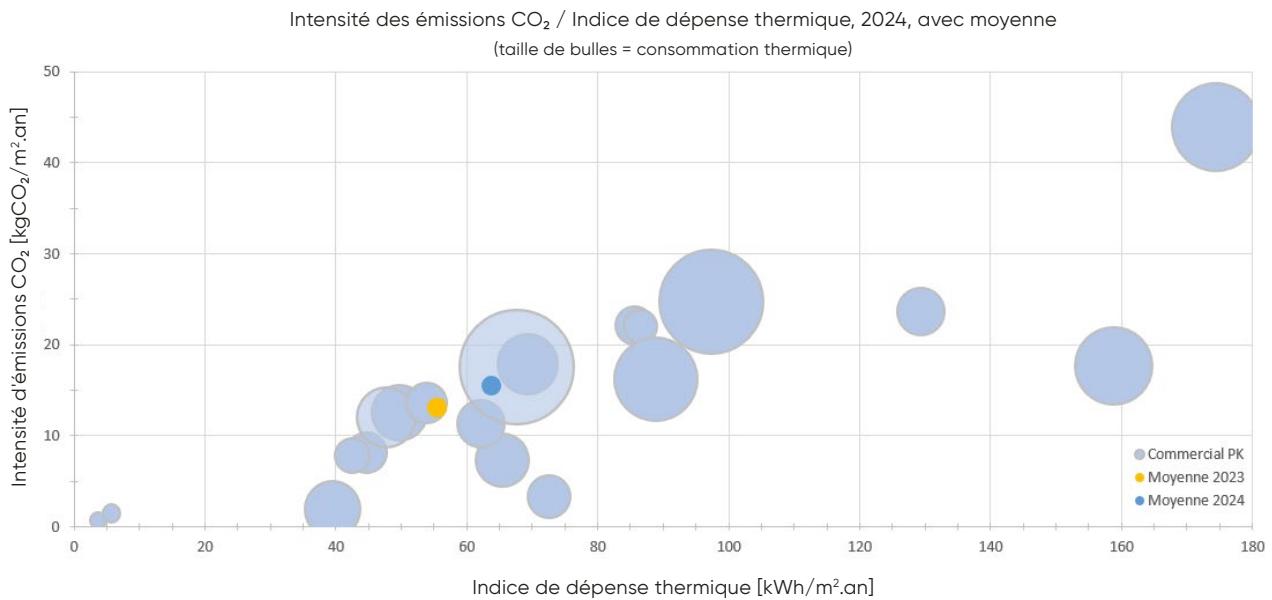
**Mix énergétique du compartiment « Commercial PK » de Procimmo Real Estate SICAV au 31.12.2024**



<sup>1</sup> Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-COMMERCIAL PK

**Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA**

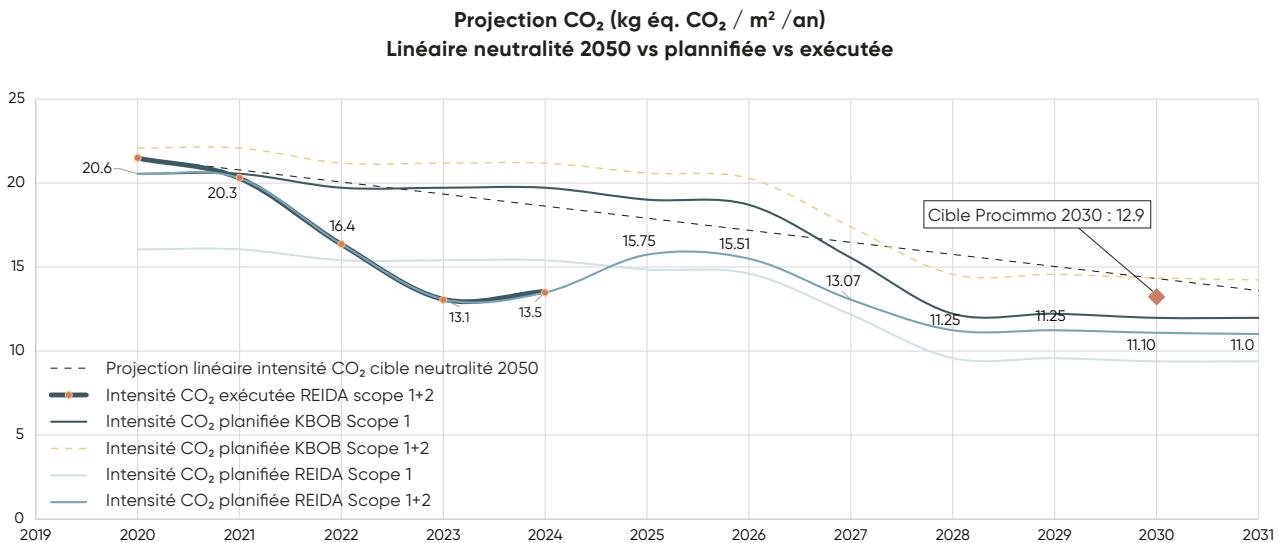


Il est à noter que l'indicateur d'émission CO<sub>2</sub> a légèrement augmenté entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

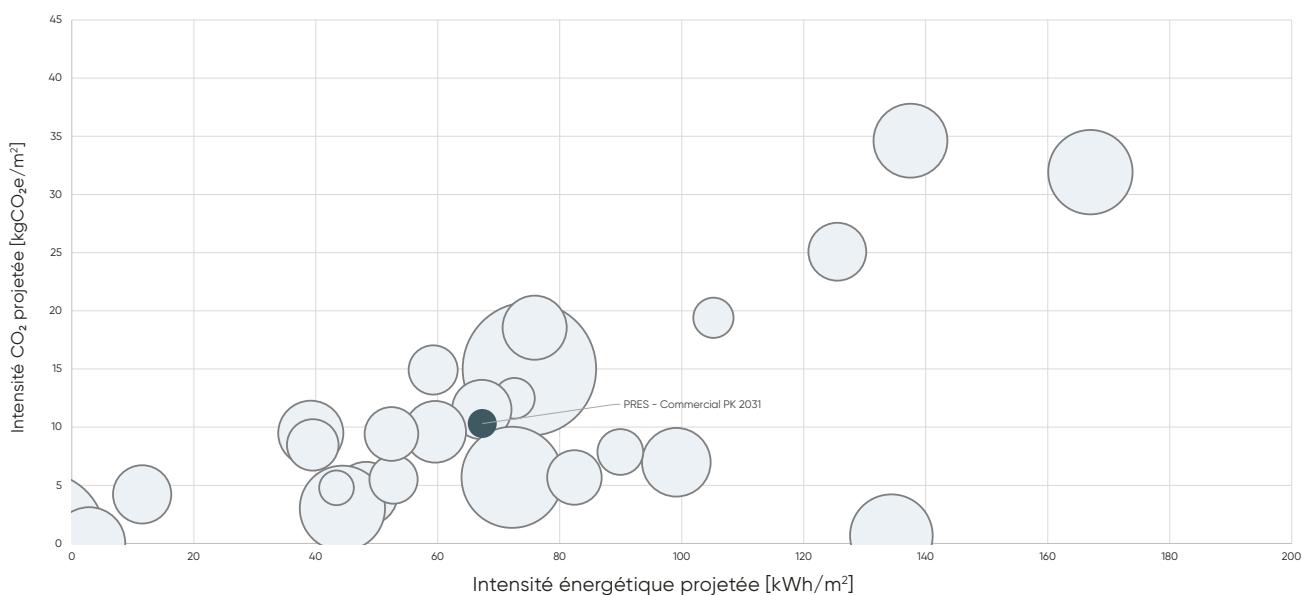
- L'augmentation significative du taux de couverture incluant davantage de bâtiments à mauvaise performance énergétique (en comparaison avec 2023);
- Cet effet négatif a été partiellement compensé par le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD).

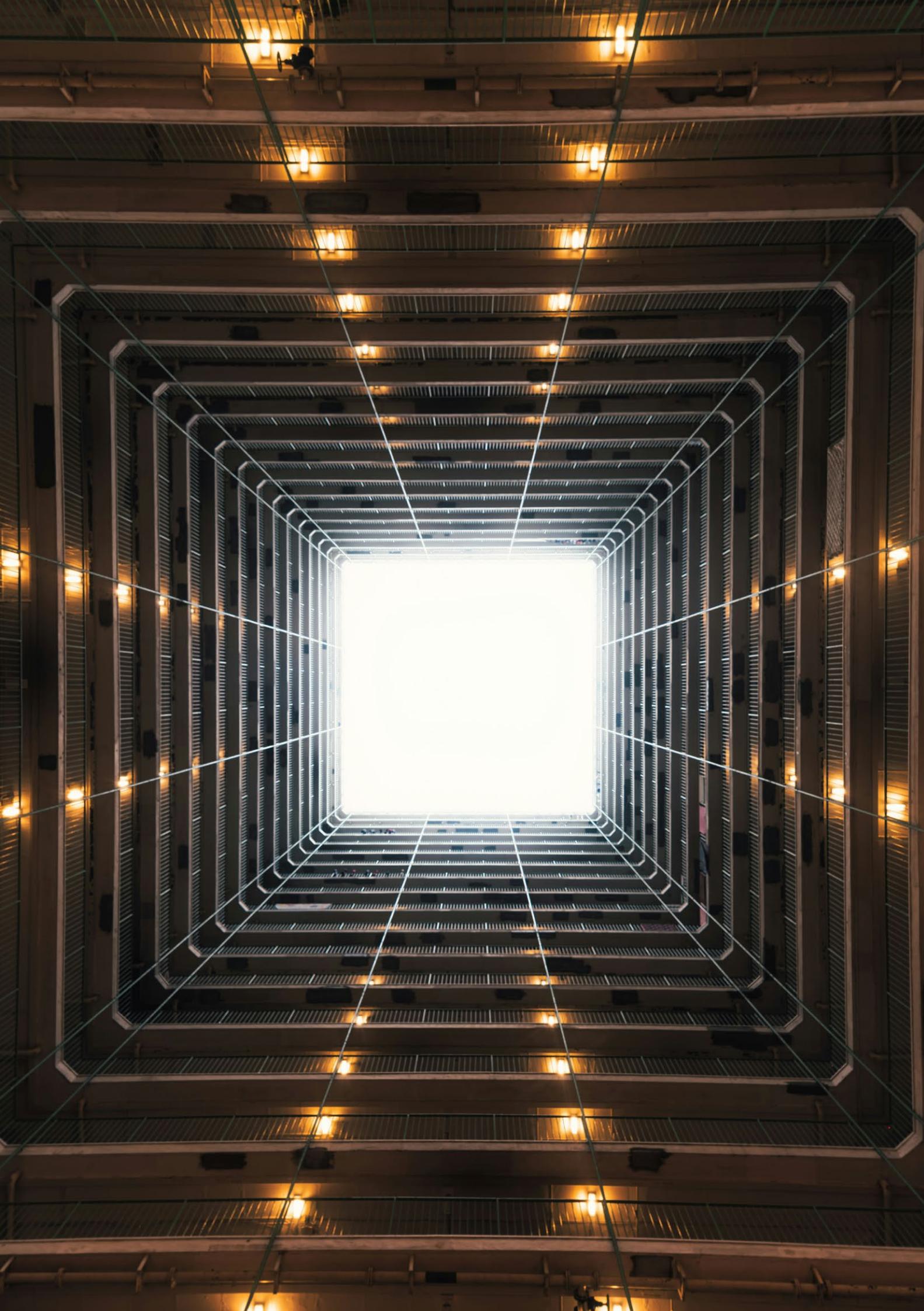
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-COMMERCIAL PK

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub>



**Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA**  
(taille de bulles = consommation thermique)





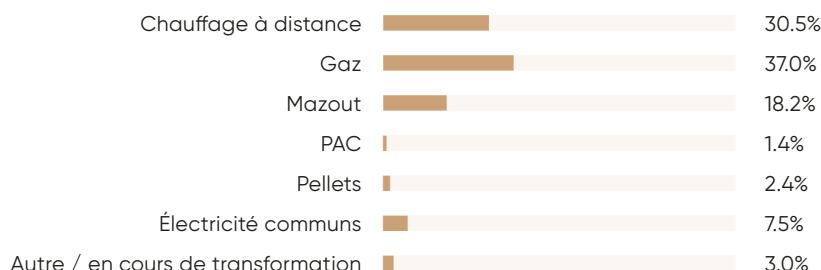
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL

### Compartiment PRES-Residential

#### Indices environnementaux de l'AMAS (REIDA scope 1+2) du compartiment « Residential » au 31.12.2024

	2024	2023	Δ 2024-2023
Taux de couverture	99.5%	95.2%	4.5%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	N/A	N/A	N/A
Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées 1a (ou des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a)	108'942	109'510 <sup>1</sup>	-0.5%
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m <sup>2</sup> )	126.2	132.2	-4.5%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	17.8	28.4 <sup>2</sup>	-37.3%

#### Mix énergétique du compartiment « Residential » de Procimmo Real Estate SICAV au 31.12.2024

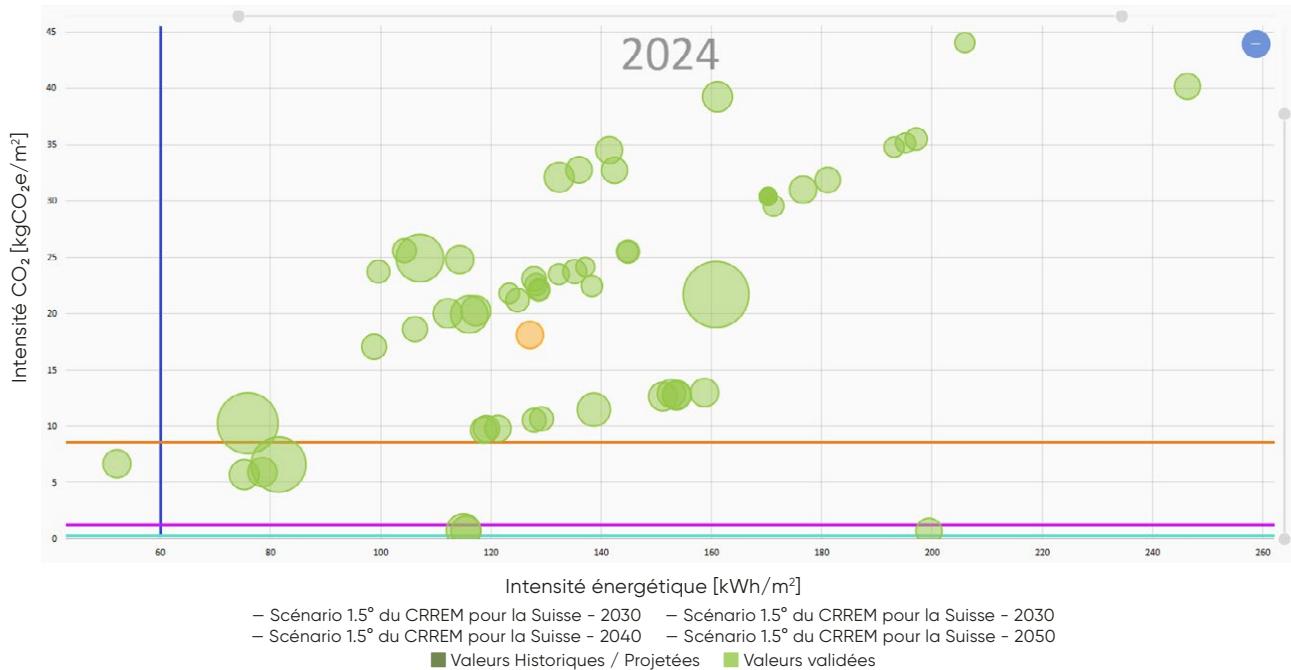


<sup>1</sup> La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

<sup>2</sup> Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub>, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL

**Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Signa-Terre SA**  
(taille de bulles = surface de référence énergétique)



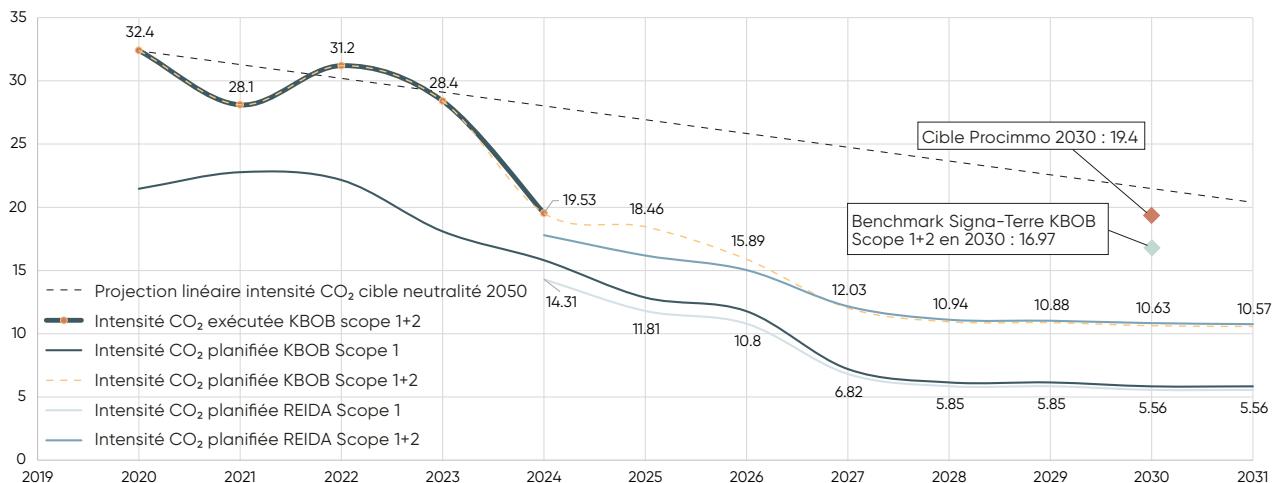
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO<sub>2</sub> a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

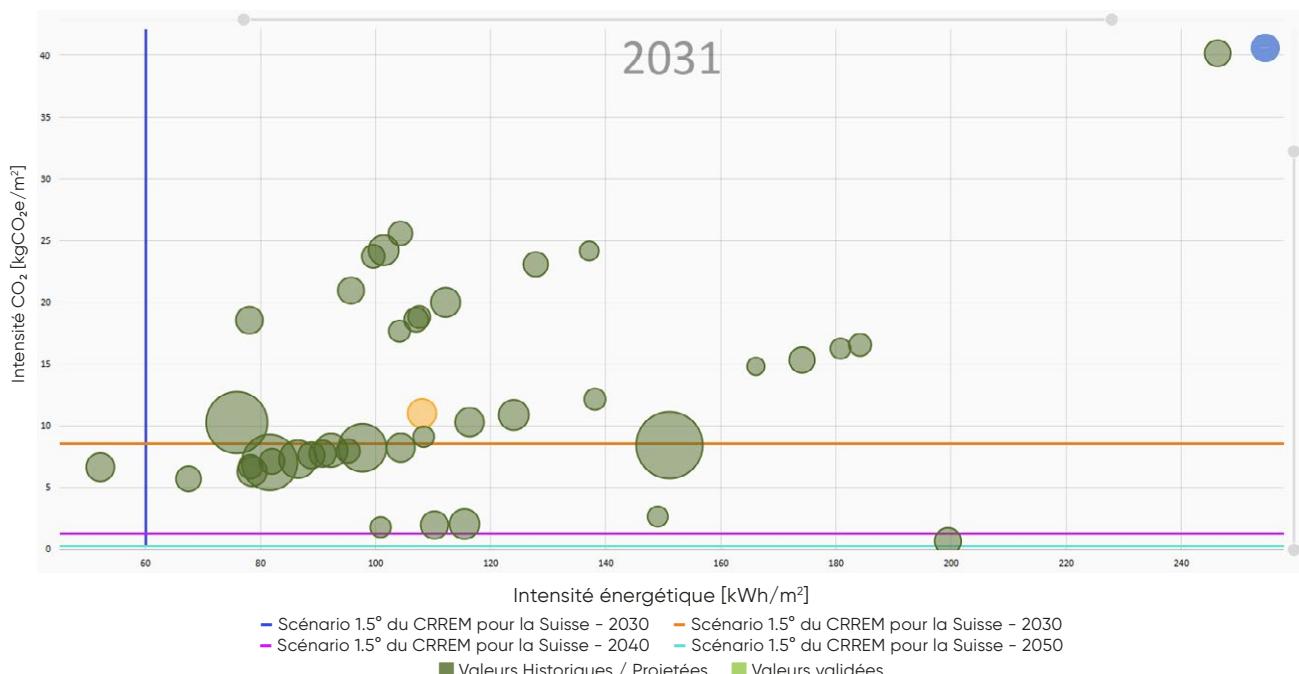
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub>

**Projection CO<sub>2</sub> (kg éq. CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / an)**  
Linéaire neutralité 2050 vs planifiée vs exécutée



**Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA**  
(taille de bulles = surface de référence énergétique)





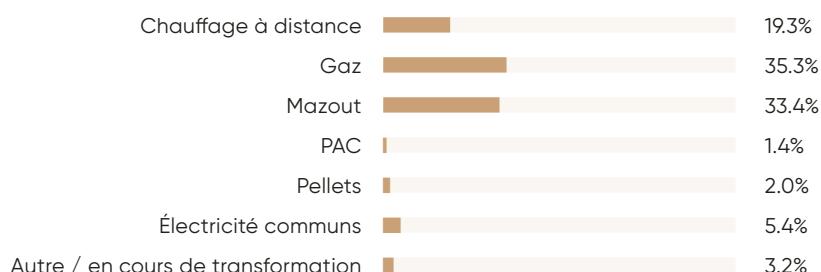
## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL PK

### Compartiment PRES-Residential PK

#### Indices environnementaux de l'AMAS (REIDA scope 1+2) du compartiment « Residential PK » au 31.12.2024

	2024	2023	Δ 2024-2023
Taux de couverture	97.3%	99.2%	-1.9%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	N/A	N/A	N/A
Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées 1a (ou des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a)	134'399	135'524 <sup>1</sup>	-0.8%
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m <sup>2</sup> )	130.9	128.0	2.3%
Intensité des émissions scope 1+2 (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	21.7	27.9 <sup>2</sup>	-22.2%

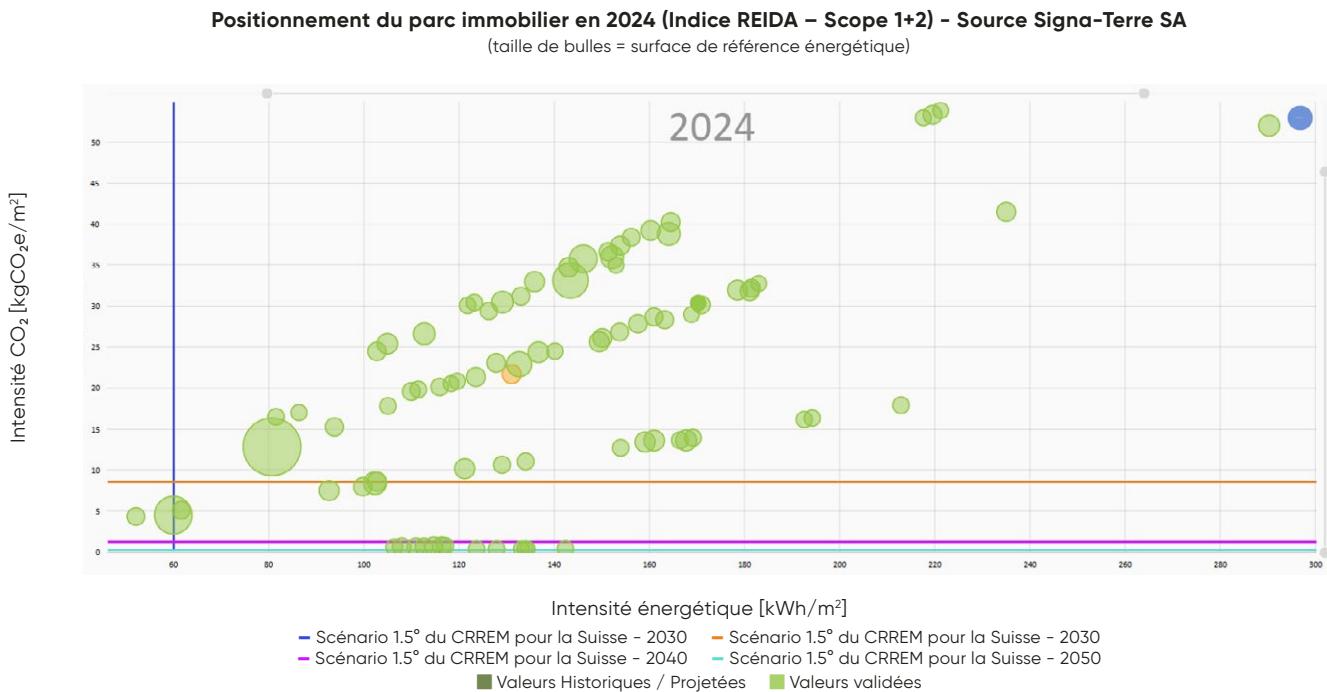
#### Mix énergétique du compartiment « Residential PK» de Procimmo Real Estate SICAV au 31.12.2024



<sup>1</sup> La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

<sup>2</sup> Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO<sub>2</sub>, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL PK

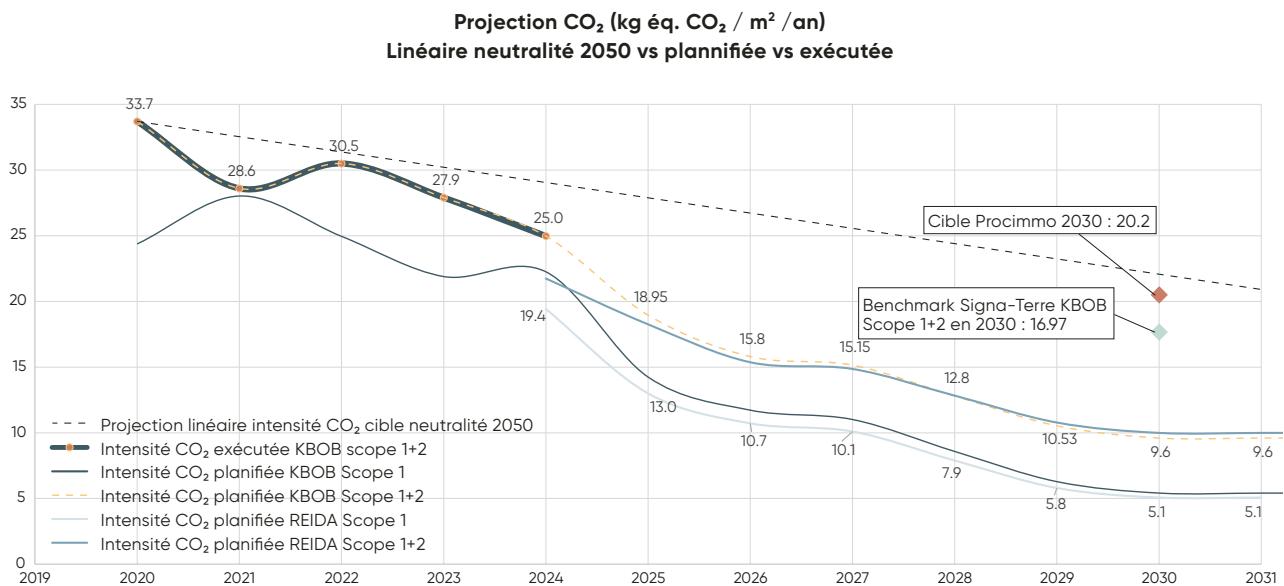


Il est à noter que l'indicateur d'émission CO<sub>2</sub> a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

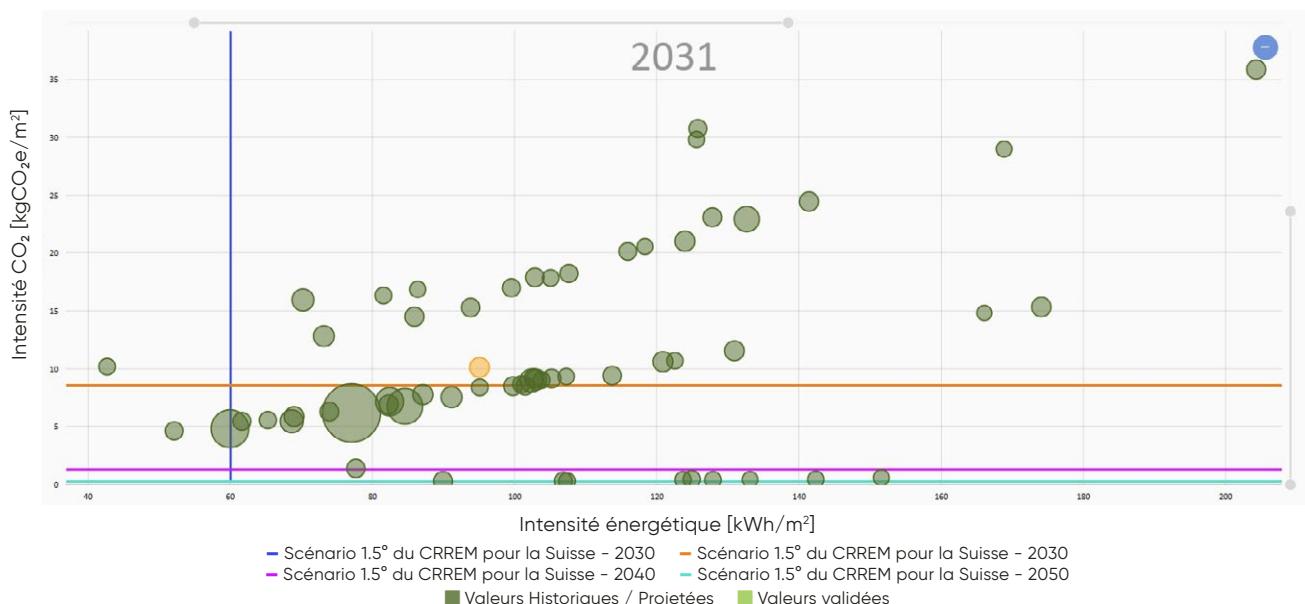
- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

## ENVIRONNEMENT – COMPARTIMENT PRES-RESIDENTIAL PK

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub>



**Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Signa-Terre SA**  
(taille de bulles = surface de référence énergétique)





## ENVIRONNEMENT – SRES-SWISS

### Streetbox Real Estate SICAV – Swiss

#### Indices environnementaux de l'AMAS (REIDA scope 1+2) du compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV au 31.12.2024

	2024	2023	Δ 2024-2023
Taux de couverture	88.7% <sup>1</sup>	86.0%	3.1%
Surface locative des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a	87'665 <sup>1</sup>	97'210	-9.8%
Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées 1a (ou des immeubles à données énergétiques suffisantes 1a)	N/A	N/A	N/A
Intensité énergétique thermique et électrique scope 1+2 (KWh/m <sup>2</sup> )	3.09	1.97	56.9%
Intensité des émissions scope 1+2 KBOB (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	0.44	0.28	57.1%

#### Mix énergétique du du compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV au 31.12.2024

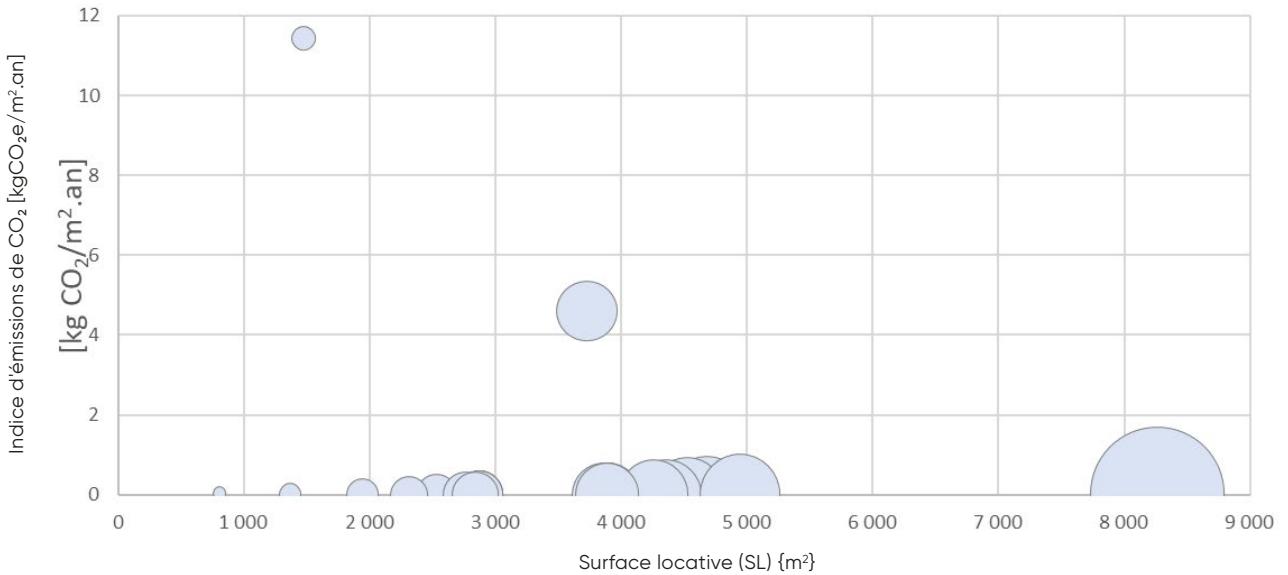


<sup>1</sup> Les surfaces se réfèrent à la part de copropriété de Streetbox Real Estate SICAV dans les bâtiments en PPE. Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre le bâtiment « Monolocataire » : selon le GHG Protocol, le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ce bâtiment, il est donc hors du périmètre de l'AMAS.

## ENVIRONNEMENT – SRES-SWISS

### Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA

(taille de bulles = surfaces locatives)



Il est à noter que l'indicateur d'émission CO<sub>2</sub> a augmenté entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- La livraison du dernier site de Streetbox à Gland (VD) qui, contrairement aux autres, est équipé pour certains box d'un chauffage par pompe à chaleur centralisé et alimentant des aéro-chauffeurs.

### Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO<sub>2</sub>

Le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV est composé majoritairement de halles industrielles modulables. Hormis deux sites, ces halles sont livrées non chauffées aux locataires. Ainsi, les seules consommations énergétiques de ces bâtiments, devant être reportées, sont :

- La consommation électrique des zones communes de tous les sites.
- La consommation électrique et d'énergie fossile issue des productions de chaleur des deux sites équipés.

Les émissions de CO<sub>2</sub> correspondantes sont donc issues des consommations précitées.

Les halles Streetbox s'inscrivent dans un esprit « low-tech » c'est-à-dire des constructions simples et non chauffées. L'énergie la plus propre étant celle que l'on ne consomme pas. Compte tenu de cette spécificité, il n'est pas pertinent de présenter un plan de décarbonation visant la neutralité carbone en 2050 puisque l'intensité d'émission de CO<sub>2</sub> est déjà quasiment nulle (0.44 kg CO<sub>2</sub> eq / m<sup>2</sup> / an en 2024 scope 1+2).

## Perspectives

Ces résultats démontrent la capacité des compartiments de Procimmo Real Estate SICAV à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO<sub>2</sub> utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes de chaque compartiment.

Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc.

Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.

Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la publication des indices environnementaux selon l'approche MARKET-BASED en complément de l'approche LOCATION-BASED actuellement considérée par l'AMAS. L'approche MARKET-BASED, suivant la réalité des contrats de chauffage à distance, permettra de mieux appréhender les efforts environnementaux entrepris par PROCIMMO.





# Gouvernance

# Autorégulations, réglementations, contrôles et gestion des risques

Les exigences légales ou réglementaires liées au développement durable sont évolutives et nécessitent une veille continue. La Suisse privilégie une approche par l'autorégulation concertée entre les autorités, les associations faîtières et les organisations non gouvernementales impliquées.

La FINMA attend des gestionnaires d'actifs suisses qu'ils adoptent proactivement de bonnes pratiques ESG reconnues sur le plan international. L'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a donc développé une autorégulation contraignante à l'intention de ses membres afin de fixer les conditions-cadres pour la création et la gestion de placements collectifs durables. Récemment, les approches d'investissement durables ont été définies de manière spécifique pour les fonds immobiliers, dans le but d'assurer une communication fiable et non-trompeuse relative aux placements collectifs.

PROCIMMO, en tant que direction de fonds soumise à un cadre réglementaire strict, a engagé une révision des prospectus et règlements de placement de ses placements collectifs. Cette démarche vise à garantir la conformité des caractéristiques de durabilité et à renforcer la transparence de l'information mise à disposition des investisseurs.

Les directives internes de PROCIMMO font l'objet de révisions régulières, dont les modifications sont soumises à l'approbation du Conseil d'administration (CA), organe en charge de la haute direction, de la surveillance et du contrôle. Le CA valide également la stratégie ESG. Sa mise en œuvre ainsi que le suivi de sa progression relèvent de la direction. Un groupe de travail dédié coordonne les actions liées à cette stratégie ; il rassemble des représentants des départements Architecture & Construction, Fund Management, Fund Administration & Controlling, Communication & Marketing ainsi que Compliance & Risk. S'agissant du parc immobilier, la collecte des données issues des compteurs d'énergie connectés est assurée par des prestataires externes dûment certifiés, garantissant ainsi la fiabilité et la qualité des informations utilisées.

Conformément à l'autorégulation de l'AMAS et dans le cadre de la période de mise en œuvre prévue, un rapport d'assurance limitée viendra attester la qualité des informations préparées par les prestataires en charge de la préparation des indices environnementaux de l'AMAS communiqués. Grâce à la collecte de données effectuée par des prestataires qualifiés et certifiés, et à leur contrôle par une revue limitée indépendante, la transparence est renforcée et la confiance des investisseurs s'en trouve accrue.

Les valeurs de l'entreprise – intégrité, efficacité, fiabilité et agilité – servent de référence dans toutes les activités. Elles sont consolidées par un code de conduite et des programmes de formations internes, visant à sensibiliser les collaborateurs aux enjeux ESG, à la conformité et à l'éthique professionnelle.

La gestion des risques est confiée à un partenaire externe spécialisé (MT Finance SA), garantissant indépendance et expertise. PROCIMMO a également mis en place un dispositif interne robuste de suivi et de contrôle. En 2024, le rapport d'audit prudentiel a confirmé l'absence d'irrégularités, attestant de la solidité de l'organisation et du sérieux de ses pratiques. Par ailleurs, aucune plainte civile, administrative ou pénale n'a été adressée à la société.

La fonction Compliance veille en permanence au respect des cadres légaux et réglementaires, des obligations FINMA et des restrictions de placement. Elle assure aussi la prévention des conflits d'intérêts, la veille juridique et la validation des contrats. L'éthique commerciale fait partie intégrante de la culture d'entreprise et des relations avec les parties prenantes.

La gouvernance de PROCIMMO repose sur une vision équilibrée entre performance économique et responsabilité ESG. La diversification de ses fonds, l'intégration progressive des critères de durabilité et le suivi rigoureux des risques renforcent la résilience de son modèle d'affaires. Ce positionnement permet de créer de la valeur durable pour les investisseurs et l'ensemble des parties prenantes.

## **Impressum**

Éditeur: PROCIMMO SA

Rédaction et mise en oeuvre: PROCIMMO SA

Photos : p.1 Marius Matuschzik, p.2 Patrick Hendry, p.7 Hans, p.9-10 Ales Krivec, p.11 , p.12 Hendri, p.15 Mick Declercq, p.16 Evan Novostro, p.18 Dyu-Ha, p.21 Sava Savov, p.22-23 Rahat Creative, p.24-25 Experience Interiors, p.26-27 Simon Michael, p.28 Alla, Curtis Wong, Siripak Pason, p.30-31 Declan Sun, p.44 Siripak Pason, p.51 Joel Filipe, p.55 Steven Wei, p.59 Karola G, p.63 Artem, p.66-67 Sean Pavone Photo, p.68 Samuel Zeller. Toutes les autres photos sont de PROCIMMO SA.

# procimmo

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

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

Löwenstrasse 20  
8001 Zurich  
+41 43 817 70 40

[invest@procimmo.ch](mailto:invest@procimmo.ch)  
[procimmo.ch](http://procimmo.ch)