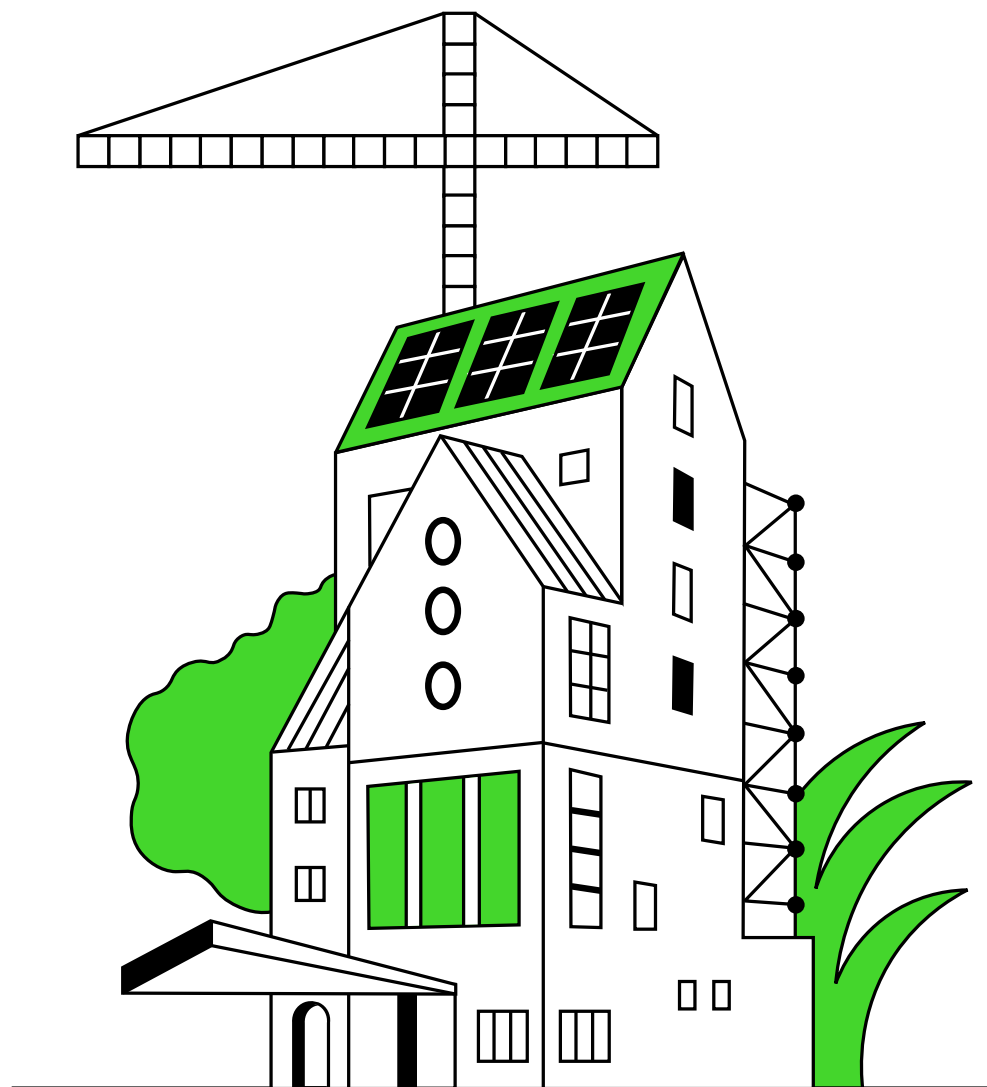


# Pensimo

## Rapport de durabilité

2023



L'an dernier, avec notre publication « La durabilité en pratique », nous avons, sous la forme d'un rapport d'atelier, donné un aperçu de la manière dont Pensimo intégrait le thème de la durabilité dans son modèle d'entreprise et dans ses véhicules de placement immobilier. Entre-temps, nous avons fait un grand pas en avant: la stratégie de durabilité et les objectifs prioritaires ont été définis pour les trois prochaines années. Sur cette base, nous publierons désormais un rapport de durabilité chaque année.

Dans le premier chapitre, nous résumons la stratégie en fixant le cadre thématique dans lequel nous évoluons. Dans les quatre chapitres Gouvernance, Dimension économique, Dimension écologique et Dimension sociale, nous informons sur des activités concrètes. Dans une partie séparée, nous présentons des chiffres clés pour chaque véhicule de placement; ces chiffres seront actualisés chaque année sous forme de séries de données.

Pour la première fois, nous pouvons également comparer les émissions de CO<sub>2</sub> de nos portefeuilles avec un grand groupe de pairs en Suisse grâce à un benchmark fiable. Les chiffres calculés pour le benchmark CO<sub>2</sub> de REIDA nous permettront de prolonger la série de données de la courbe de réduction du CO<sub>2</sub> sur une base solide. Cette valeur mesurée centrale montre, entre autres, les résultats obtenus grâce à nos efforts de réduction de la consommation d'énergie et de décarbonation. Nous nous sommes engagés sur la voie du zéro net et nous poursuivons cet objectif de manière systématique.

Nous vous souhaitons une bonne lecture!  
Jörg Koch, CEO

## Portrait

Pensimo Management AG (PMAG), employant 55 spécialistes de l'immobilier, est une société de services indépendante et un centre de compétences pour l'investissement et la gestion de biens immobiliers.

### Valeurs

PMAG se veut une entreprise moderne, guidée par des valeurs et tournée vers l'avenir, qui agit selon des standards éthiques élevés. En formulant cinq valeurs de base, nous définissons notre identité, notre éthique et notre manière d'agir au sein et à l'extérieur de l'entreprise. Nos cinq valeurs sont l'intégrité, l'ouverture d'esprit, l'équité, la responsabilité et la fiabilité.

### Mission

La mission principale de PMAG est l'investissement efficace et pérenne de l'argent des caisses de pension dans des placements immobiliers collectifs avec une haute exigence concernant le rendement à long terme et la qualité. Sur mandat des fondations de placement Turidomus (ATU), Pensimo (APE) et Adimora (ADI), elle investit directement en Suisse ; pour la fondation de placement

Testina (ATE), elle investit directement et indirectement à l'étranger.

La société Pensimo Fondsleitung AG (PFLAG), une filiale de PMAG, gère le fonds immobilier coté en bourse Swissinvest Real Estate Fund (SREF).

### Investisseurs-eurs

Les investisseurs-eurs des fondations de placement sont des caisses de pension suisses de différentes tailles. PMAG est détenue par les dix principaux investisseurs (voir graphique).

### Portefeuille

À la mi-2023, le portefeuille d'immeubles en Suisse comprenait 573 immeubles (dont onze en développement) et affichait une valeur de marché d'environ 13 milliards de CHF.

### Gérance

Par le biais de participations à des sociétés de gérance opérant sous le nom commun « Regimo », PMAG exerce, au nom des propriétaires, une influence directe sur la gé-

rance et les activités de commercialisation (voir graphique).

### Groupe Pensimo

Les sociétés opérationnelles (PMAG, PFLAG, sociétés Regimo) ainsi que les cinq véhicules de placement forment le groupe Pensimo (nommé « Pensimo » ci-après).

#### Actionnaires de PMAG

Caisse de pension de la ville de Zurich	10%	→
Caisse de pensions Poste	10%	→
Caisse Générale de prévoyance de SAirGroup	10%	→
Caisse de pension Swiss Cockpit	10%	→
Caisse de pension de Holcim (Suisse) SA	10%	→
VeF Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	10%	→
Caisse de pensions CFF	10%	→
Prévoyance professionnelle Swissport	10%	→
comPlan	10%	→
Aargauische Pensionskasse APK	10%	→

#### Participations

Sociétés de gérance :	
100%	→ Regimo Aarau AG
80%	→ Regimo Basel AG
40%	→ Regimo Bern AG
55%	→ Régimo Lausanne SA
	Régimo Genève SA
41%	→ Regimo St. Gallen AG
65%	→ Regimo Zürich AG
40%	→ Regimo Zug AG
100%	→ Pensimo Fondsleitung AG

Pensimo Management AG

## 1. Stratégie de durabilité

La première stratégie de durabilité du Groupe Pensimo pour les véhicules de placement a été adoptée en juillet 2023.\* Elle sera reconsidérée régulièrement par le conseil d'administration de PMAG et, si nécessaire, fera l'objet d'une adaptation. Elle se base, outre sur les conditions-cadres réglementaires, sur les objectifs de développement durable de l'ONU, une analyse des parties prenantes, quatorze principes de durabilité et une analyse de matérialité. Douze priorités ont été identifiées pour la mise en œuvre de la stratégie.



\* La stratégie de durabilité pour les sociétés opérationnelles est en cours d'élaboration.

## 1.1 Champs d'action

Pensimo fournit des logements et des surfaces commerciales, et les loue aux conditions du marché. À de nombreux endroits, elle exerce une influence déterminante sur le développement des quartiers et des villes – ayant un impact sur la consommation d'énergie et des ressources, l'émission de gaz à effet de serre, l'utilisation du sol, la mobilité, la qualité de l'espace public et le bien-être des locataires. Pensimo est consciente de cette responsabilité et estime que l'intégration réussie de prestations économiques, sociales et écologiques est la condition préalable à une création de valeur à long terme.

Pensimo adhère aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies. Par sa conception globale du développement durable et par ses activités, le groupe contribue notamment de manière active à la réalisation des cinq ODD mentionnés à droite.

## Objectifs de développement durable des Nations Unies



Nous attachons une grande importance à l'égalité des sexes et à l'autodétermination. Nous donnons les mêmes chances à tous nos collaboratrices-eurs et nous nous engageons contre la discrimination.



Nous nous engageons à garantir à nos locataires l'accès à un approvisionnement énergétique abordable, fiable, durable et moderne.



Lors de l'aménagement des espaces de vie, nous attachons de l'importance à la protection de l'environnement et de la nature ainsi qu'à la promotion de la cohésion sociale et spatiale.



Nous veillons à des modèles de consommation et de production durables. Lors de l'utilisation de matériaux de construction, nous nous efforçons de maximiser la recyclabilité ou la réutilisation, et de réduire les émissions de substances nocives.



Nous participons aux efforts collectifs de lutte pour la protection du climat en minimisant l'empreinte carbone de tous nos portefeuilles immobiliers.

## 1.2 Intégration des parties prenantes

Les parties prenantes sont toutes les personnes et organisations directement ou indirectement concernées par l'activité commerciale de Pensimo ou exerçant une grande influence sur le groupe. Pensimo entretient depuis longtemps des relations étroites avec son vaste réseau de parties prenantes. Elle dispose d'une analyse actuelle de ses parties prenantes, en connaît les points de vue et les objectifs spécifiques (voir tableau) et en tient compte lors de l'acquisition, de la construction et de la gestion des immeubles.

### Implication des parties prenantes

Partie prenante	Implication	Intérêts
Collaboratrices-eurs (PMAG, PFAG, Regimo)	Sondage auprès des collaboratrices-eurs; entretiens annuels; ateliers Pensimo-Academy; Intranet Pensimo; formations sur des enjeux touchant au développement durable; séances d'information	Culture d'entreprise, réputation
Actionnaires, investisseuses-eurs	Organes de tous les véhicules de placement et des sociétés opérationnelles; définition commune des stratégies de placement et des objectifs d'investissement; sondage quant aux besoins d'investissement; rapports annuels; sondage concernant l'analyse de matérialité; rapport de durabilité; newsletter régulière	Succès économique à long terme, gestion responsable, cogestion, transparence
Locataires	Directement, via la gérance et l'application Regimo; distribution de brochures sur la durabilité; sondage (désormais, également pour les locataires d'objets commerciaux)	Contrats de location équitables, protection des données, mobilité/accès, qualité des objets loués
Analystes	Entretiens dans le cadre de sondage ESG; interviews avec des analystes sélectionné-e-s	Transparence

Concurrence	Adhésion AIS, CAFP, AMAS, CIMP; groupe de travail SSREG	Échange de connaissances
Autorités / monde politique	Échange dans le cadre d'associations professionnelles et de projets de construction; collaboration au document stratégique; participation à des conférences d'expert-e-s	Exigences en matière d'urbanisme, développement des énergies renouvelables, utilisation respectueuse des ressources, transparence
Partenaires commerciaux, banques, assurances	Collaboration étroite dans le cadre de projets de construction et de rénovation; concertation quant aux prestations et à la planification	Gestion responsable, prix équitables, transparence lors des appels d'offres
Population, voisinage	Séances d'information	Exigences en matière d'urbanisme, communication transparente
Organisations et associations (construction, promotion de l'économie, protection de la nature, du patrimoine et du climat)	Entretiens dans le cadre du rating climatique	Chaîne d'approvisionnement durable, promotion économique, biodiversité, mode de construction, exigences en matière d'urbanisme, décarbonation

1. Stratégie de durabilité
2. Gouvernance
3. Dimension économique
4. Dimension écologique
5. Dimension sociale
6. Annexe et chiffres-clés

## 1.3 Principes de durabilité

### ■ Approche partenariale

Nous gérons les fonds qui nous sont confiés de manière efficace, responsable, fiduciaire et transparente. Nous sommes un partenaire contractuel loyal et nous entretenons des relations à long terme avec nos partenaires commerciaux. Lors de l'attribution de mandats, nous veillons au respect des exigences de durabilité en ce qui concerne les questions écologiques, sociales et éthiques.

### ■ Orientation vers les parties prenantes

Nous entretenons le dialogue avec toutes nos parties prenantes. Nous tenons compte de leurs opinions et de leurs besoins spécifiques lors de la formulation de nos objectifs et du développement de nos portefeuilles.

### ■ Innovation

Nous considérons la promotion de l'innovation comme une condition préalable pour rester compétitifs à long terme. Nous assumons notre rôle d'entreprise génératrice de demandes et sélectionnons des partenaires externes appropriés afin de développer ensemble des solutions durables.

### ■ Culture du bâti

Nous construisons des immeubles d'une haute qualité architecturale et urbanistique en prenant le contexte culturel et naturel en considération, y compris lors de l'aménagement des espaces extérieurs. Nous renforçons ainsi l'identité spatiale en tenant compte de la qualité de séjour. Nous soutenons les quartiers inclusifs et encourageons la cohésion sociale. Par notre activité de construction, nous apportons une contribution sociétale à l'accès au logement.

### ■ Satisfaction des locataires

Nous veillons à ce que les locataires se sentent bien et en sécurité dans nos immeubles. Nos surfaces locatives offrent un grand confort. Nous entretenons le dialogue avec les locataires, réagissons de manière ciblée en cas de problèmes ou d'insatisfaction et abordons activement les aspects nécessitant des améliorations.

### ■ Intégration ESG

Nous intégrons la durabilité à chaque niveau de l'organisation, dans chaque processus de travail et tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Les enjeux de la stratégie de durabilité sont ancrés dans tous les documents stratégiques ; ils sont compris par tous les collaboratrices-eurs et sont pris en compte dans toutes les décisions.

### ■ Attractivité en tant qu'employeur

Nous offrons un environnement de travail attrayant, tourné vers l'avenir, où règne la confiance. Nous sélectionnons méticuleusement nos collaboratrices-eurs, et nous développons leurs compétences de manière ciblée. Nous entretenons une communication ouverte, des relations respectueuses et veillons à l'égalité des chances et de traitement.

### ■ Ressources primaires

Nous préservons la substance bâtie partout où cela s'avère judicieux et nous attachons de l'importance à l'origine et à l'empreinte écologique des matériaux de construction et des produits. Nous prenons des mesures pour réduire la consommation d'eau potable. Nous veillons à une utilisation respectueuse du sol, notamment lors du choix de l'emplacement, par une construction compacte et des plans d'appartements efficaces.

### ■ Énergie

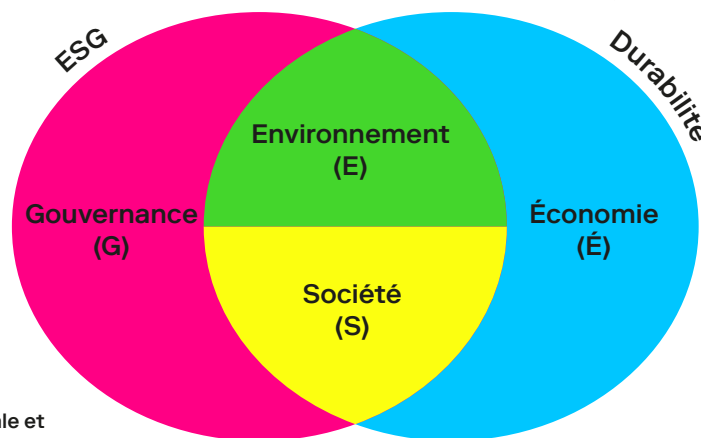
Nous contribuons à la protection du climat et à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en optimisant en permanence l'efficacité énergétique du parc immobilier et en augmentant la proportion des énergies renouvelables et respectueuses du climat.

### ■ Nature et biodiversité

Nous planifions et entretenons les toitures et les espaces extérieurs de manière à ce qu'ils soient accessibles aux personnes tout en favorisant la biodiversité. Cela implique notamment la minimisation de l'imperméabilisation du sol, la réduction de la pollution lumineuse, la mise en réseau de corridors verts et l'entretien sans pesticides.

### ■ Mobilité

Nous soutenons l'habitat pauvre en voitures en veillant à une bonne desserte par les transports publics lors du choix de l'emplacement. Nous mettons en place des concepts de mobilité durables et des infrastructures appropriées afin de promouvoir des formes de mobilité respectueuses du climat telles que la mobilité douce, la mobilité partagée, l'e-mobilité, etc.



### ■ Location

Nous veillons à ce que les contrats de location soient équitables. Dans la mesure du possible, nous procédons à des rénovations sans interruption de la location. Dans le cas contraire, nous soutenons le retour des locataires après la rénovation ou nous les aidons à trouver un logement de remplacement.

### ■ Revenus locatifs stables

Nous investissons en fonction des besoins dans des centres urbains offrant un cadre de vie et de travail attrayant. Nous créons ainsi des portefeuilles aussi résistants que possible aux crises et présentant une valeur stable à long terme. En ce qui concerne les logements, nous nous positionnons dans le segment moyen.

### ■ Portefeuilles résilients

Nous misons sur une construction durable, une approche globale des coûts du cycle de vie et une structure de bâtiment flexible afin de minimiser les coûts de fonctionnement et d'entretien et de permettre différentes utilisations. Les aspects de l'adaptation au changement climatique sont pris en compte lors de toute décision.

## 1.4 Analyse de matérialité

Pensimo est confrontée à de nombreuses questions économiques, sociales, environnementales et de gouvernance pertinentes pour une gestion durable. Une analyse systématique de matérialité permet de déterminer les thématiques prioritaires lors du développement de la stratégie de durabilité. Les résultats de l'analyse sont présentés à la page suivante.

L'analyse de matérialité comporte les dimensions suivantes :

1. Répercussions sur le développement durable: quel est l'impact du modèle d'entreprise sur l'environnement, la société et l'économie ?
2. Pertinence pour l'entreprise: quel est l'impact des thématiques de développement durable sur le modèle d'entreprise ?
3. Pertinence pour les parties prenantes: dans quelle mesure les parties prenantes considèrent-elles une thématique touchant à la durabilité comme essentielle ?

Cette analyse de matérialité a permis d'identifier douze priorités revêtant une importance particulière pour Pensimo et ses parties prenantes et sur lesquelles Pensimo peut exercer une influence. Elles définissent l'orientation de la stratégie de durabilité actuelle du groupe.

- |  |   |
|--|---|
| ■ Gouvernance                            | ■ Dimension écologique  |
| – Intégration ESG                        | – Consommation d'énergie et émissions de CO <sub>2</sub> lors de l'exploitation |
| – Orientation vers les parties prenantes | – Planification et construction   |
| – Éthique d'entreprise                   | – Nature et biodiversité  |
| ■ Dimension économique                   | ■ Dimension sociale   |
| – Coûts du cycle de vie                  | – Culture du bâti   |
| – Intégration numérique                  | – Satisfaction des locataires   |
| – Innovation                             | – Santé et sécurité   |

## Focalisation sur cinq objectifs d'ici 2025

Les douze priorités en matière de développement durable sont solidement ancrées dans la gestion des investissements du groupe Pensimo. Sur cette base, nous formulons cinq objectifs centraux concrets grâce auxquels nous souhaitons réaliser des progrès mesurables en matière de développement durable au cours des trois prochaines années. La focalisation sur cinq objectifs concrets nous permettra d'utiliser nos ressources de manière ciblée et efficace.

**Objectif 1:** assurer la rentabilité à long terme et le maintien de la valeur des actifs immobiliers en augmentant la résilience des véhicules de placement et renforcer leur positionnement dans les segments « Core » et « Core+ ».

**Objectif 2:** utilisation d'énergies renouvelables et augmentation de l'efficacité énergétique pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> lors de l'exploitation (réduction de 20 pour cent d'ici 2027 [base 2021]; zéro net d'ici 2050).

**Objectif 3:** évaluation du potentiel d'autoproduction d'énergie.

**Objectif 4:** évaluation et réduction de l'énergie grise lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments.

**Objectif 5:** évaluation du potentiel et revalorisation de l'espace extérieur des immeubles pour favoriser la biodiversité et améliorer la qualité de séjour.

Les efforts pour atteindre les cinq objectifs principaux se poursuivront après 2025. Les objectifs seront redéfinis pour la période 2026–2028.





## 2. Gouvernance



Une bonne gouvernance d'entreprise, comprise comme une gestion d'entreprise responsable et durable, est d'une importance capitale pour Pensimo. Le respect de la législation et des règlements internes et externes est indispensable pour une création de valeur durable pour nos investisseurs-eurs.

Nous informons ci-après sur nos activités actuelles relatives à l'intégration ESG ainsi que sur l'engagement de la fondation de placement Testina dans le cadre du Global Real Estate Engagement Network (GREEN).



## 2.1 Intégration ESG

Par intégration ESG, nous entendons la prise en compte explicite et systématique des critères ESG dans les analyses et les décisions d'investissement. Un autre élément clé de l'intégration ESG est la réalisation ainsi que la mise à jour périodique d'une analyse de matérialité. Lors de l'intégration ESG, seules les questions de durabilité susceptibles d'être influencées par les activités de Pensimo ou d'avoir un impact essentiel sur la performance des placements sont prises en compte. À ces deux aspects s'ajoute l'ancrage de la durabilité dans l'organisation interne et dans tous les processus de travail de Pensimo.

### Organisation

Le conseil d'administration de PMAG est l'organe compétent pour les décisions concernant la stratégie de durabilité de Pensimo. Pour les fondations de placement, c'est le conseil de fondation respectif (respectivement le conseil d'administration de PFAG pour le fonds immobilier Swissinvest) qui décide de la reprise des objectifs de durabilité pour les véhicules de placement. La mise en œuvre des objectifs de durabilité au niveau des investissements est déléguée d'une part à la commission de placement respective, qui prend les décisions d'investissement, et d'autre part aux sociétés chargées de la gestion exécutive, soit PMAG ou PFAG.

Grâce au recrutement d'une responsable durabilité en septembre 2022, PMAG accorde désormais une importance encore plus grande au thème de la durabilité. La responsable durabilité est directement subordonnée au CEO de PMAG et rend régulièrement compte à la direction concernant les questions et activités actuelles touchant à la durabilité. Elle élabore la stratégie de durabilité de Pensimo, l'actualise périodiquement et coordonne sa mise en œuvre en collaboration avec les représentantes et représentants des différents départements de l'entreprise.

### Processus de travail

Les principes de durabilité sont pris en considération lors de chaque décision. Dans ce cadre, la stratégie de durabilité, les stratégies de produit ainsi que les stratégies de portefeuille et d'investissements servent de référence. Les collaboratrices-eurs de Pensimo sont formé-e-s, connaissent la stratégie de durabilité, comprennent son utilité et disposent de tous les moyens nécessaires pour la mettre en œuvre.



## 2.2 Engagement GREEN

La fondation de placement Testina (ATE) investit indirectement dans l'immobilier à l'étranger via différentes sociétés, fonds de placement ou autres entités. Les possibilités d'influer sur la durabilité de son portefeuille sont donc limitées. Sous la devise « En collaboration avec d'autres investisseurs institutionnel-le-s », Testina apporte une contribution importante à l'Accord de Paris sur le climat.

Testina a rejoint le Global Real Estate Engagement Network (GREEN). GREEN est une plateforme à but non lucratif composée d'investisseurs institutionnel-le-s qui s'engagent auprès des sociétés et fonds immobiliers choisis pour les obliger à atteindre zéro émission nette d'ici 2050.

L'objectif de GREEN est d'inciter le secteur immobilier à réduire efficacement ses émissions de CO<sub>2</sub> et à progresser en accord avec les l'objectif climatique du 1.5 degré scientifiquement fondé, en se basant par exemple sur les courbes de décarbonisation du Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Les membres de GREEN reconnaissent qu'il est de leur responsabilité fiduciaire de tenir compte des facteurs de risque ESG et climatiques dans leur politique d'investissement. L'initiative se concentre sur la gestion des risques climatiques physiques et transitoires.

GREEN esquisse quatre mesures concernant le changement climatique et la durabilité pour les sociétés et fonds immobiliers :

- l'information sur la solidité des plans d'affaires en matière de durabilité ;
- la mise en œuvre d'un cadre de gouvernance solide concernant le changement climatique et la durabilité, y compris des objectifs ambitieux pour l'objectif du 1.5 degré ;
- l'élaboration de courbes de décarbonation scientifiquement fondées pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat ;
- la promotion des certifications GREEN Building standardisées pour l'ensemble du portefeuille.

GREEN analyse la stratégie de Testina chaque année. Au moins deux fois par an, le réseau organise une réunion d'engagement avec les gestionnaires des fonds afin de suivre les progrès accomplis dans la réalisation des objectifs et de faire pression (si nécessaire) pour que les gestionnaires des fonds intensifient leurs efforts dans le domaine du risque climatique. GREEN rend compte chaque année à Testina des résultats de l'engagement.

Depuis le début de l'année 2023, Testina contribue à la réalisation des objectifs GREEN avec quatre fonds immobiliers de différents sous-marchés régionaux. Si l'initiative s'avère fructueuse, une extension de l'engagement à d'autres placements pourra être envisagée.

## 3. Dimension économique



La mission principale de Pensimo consiste à investir, pour ses investisseurs, des fonds de la prévoyance professionnelle de manière efficace et rentable dans des biens immobiliers de haute qualité. Dans ce cadre, nous accordons la plus grande attention à l'aspect du long terme en tenant compte de l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

Découvrez ci-après comment nous assurons la résilience des portefeuilles et évaluons le risque d'actifs échoués.



### 3.1 Portefeuilles résilients

Peu de biens économiques se caractérisent par une durée de vie aussi longue que les biens immobiliers, ce qui les prédestine à une approche et à une gestion durable. Un immeuble durable est un immeuble qui s'adapte bien à l'évolution des conditions-cadres écologiques, économiques et sociales, minimisant ainsi le risque de perte de valeur pour les propriétaires.

Grâce à une approche de durabilité globale, à une démarche innovante et orientée vers l'avenir ainsi qu'à une gestion stricte des risques (y compris des risques climatiques) lors du processus d'investissement, Pensimo offre à ses investisseuses-eurs un portefeuille de produits attrayant et stable.

#### Orientation vers les besoins

Les prévisions actuelles de l'Office fédéral de la statistique pour les 25 prochaines années prévoient une forte croissance démographique dans les agglomérations suisses. Il faut donc s'attendre à un besoin croissant de nouveaux logements. Pensimo investit en fonction des besoins dans des projets de nouvelles constructions et dans des immeubles existants situés dans des endroits centraux offrant un cadre de vie et de travail attrayant. La priorité est donnée aux communes des espaces métropolitains suisses.

Avec la fondation de placement Adimora axée sur les logements locatifs à prix modérés, Pensimo réagit à la demande croissante de tels logements dans les zones urbaines. Le volume de la fondation de placement est encore relativement modeste en raison de la rareté des possibilités d'investissement correspondant à la stratégie de la fondation. Pour Adimora, les possibilités de placement conformes à la stratégie se présentent surtout quand il est possible d'acquérir des terrains à des conditions avantageuses ou de les reprendre en droit de superficie.

#### Prise en considération du cycle de vie

Les coûts du cycle de vie comprennent les coûts liés à la planification, à la construction, à l'exploitation, à la réparation et à la démolition d'un bâtiment. La prise en considération systématique de l'intégralité du cycle de vie peut, par exemple, révéler que des investissements initiaux plus élevés sont rentables à long terme s'ils permettent de réduire les coûts d'exploitation, d'entretien et/ou les charges pour les locataires et les propriétaires lors de la phase d'utilisation.

Pour les bâtiments, nous misons donc sur un mode de construction durable, une prise en considération globale des coûts du cycle de vie et une structure de bâtiment pouvant être adaptée afin de minimiser les coûts d'exploitation et d'entretien et de permettre différentes utilisations.

#### Adaptation au changement climatique

Les épisodes caniculaires affectent considérablement le confort des locataires à l'intérieur des logements et peut même représenter un risque pour la santé des personnes vulnérables. En raison du changement climatique, de tels épisodes et, donc, les plaintes concernant les températures intérieures élevées deviennent plus fréquentes. Nous adaptons notre parc immobilier au changement climatique en veillant systématiquement dans nos projets de construction à la réduction de la chaleur et en mettant en œuvre les mesures correspondantes. Comptent parmi celles-ci – outre un ombrage adéquat – l'apport et la circulation de l'air frais, un plus grand nombre d'espaces verts, des plans d'eau ouverts et en mouvement, la désimperméabilisation du sol, la végétalisation des façades, la rétention et l'infiltration de l'eau de pluie.



## 3.2 Prévention du risque des actifs échoués (« stranded assets »)

Les émissions de CO<sub>2</sub> des biens immobiliers dépendent principalement de la taille et de l'utilisation du bâtiment, des sources d'énergie et de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment. La combinaison de surfaces polyvalentes pouvant être réaffectées avec un approvisionnement énergétique tourné vers l'avenir réduit considérablement le risque que les biens immobiliers ne soient plus demandés, à savoir, qu'ils deviennent des actifs échoués.

### Rentabilité des assainissements énergétiques

Pour atteindre l'objectif zéro net d'ici 2050, Pensimo va augmenter le taux d'assainissement dans les différents portefeuilles. Néanmoins, un rendement de distribution et de placement conforme au marché continuera d'être visé. La question se pose donc de savoir dans quelle mesure les investissements supplémentaires influenceront sur la performance des produits de placement. Une étude empirique réalisée au printemps 2022 par Wüest Partner sur mandat de l'Office fédéral de l'environnement\* montre que les investisseuses-eurs sont prêt-e-s à payer en moyenne un peu plus pour un immeuble chauffé avec des énergies renouvelables que pour un bâtiment identique, mais chauffé avec des énergies fossiles. Les coûts d'investissement élevés pour une pompe à chaleur peuvent être compensés dans de nombreux cas par des loyers nets légèrement plus élevés. Par ailleurs, les investisseuses-eurs acceptent un rendement inférieur de dix points de base dans le cas d'immeubles durables. Selon une estimation de Wüest Partner, il en résulte une valeur de marché supérieure d'environ quatre pour cent pour les biens immobiliers durables. Les assainissements énergétiques peuvent donc être rentables, mais la rentabilité dépend également d'autres facteurs également tels que les possibilités techniques sur place ou la possibilité d'obtenir des subventions.

### Stabilité de la valeur à long terme

La valeur de marché des biens immobiliers durables peut donc être plus élevée, mais cela ne signifie pas que les biens immobiliers non durables

deviennent inévitablement des actifs échoués. Dans un pays où le terrain à bâtir est rare, du moins dans les régions où la demande de logements est importante, les immeubles ne se transforment pas en actifs échoués. La valeur du terrain représente toujours une part substantielle de l'investissement total. Dans de grandes villes comme Zurich ou Genève, le terrain contribue souvent davantage à la valeur de marché du bien immobilier que le bâtiment lui-même.

Nous estimons judicieux d'investir dans la pérennité de tout bien immobilier. Les assainissements énergétiques des immeubles existants et les investissements dans de nouveaux bâtiments neutres en carbone jouent un rôle décisif à cet égard. La priorité de Pensimo n'est pas d'éviter les actifs échoués, mais de garantir la stabilité de la valeur à long terme et des revenus locatifs nets stables, ainsi que de contribuer à la réalisation de l'objectif zéro net, et par conséquent, de protéger les intérêts économiques et sociaux de nos investisseurs.

### Le risque du « S » de ESG

La discussion sur les actifs échoués se concentre principalement sur la dimension écologique. Il existe cependant d'autres développements actuels qui, du point de vue des investisseuses-eurs privé-e-s ou institutionnels, représentent un risque pour la valeur des biens immobiliers. Il s'agit en premier lieu de la réglementation croissante, par exemple, les nouvelles dispositions de protection des locataires qui sont entrées en vigueur en 2022 dans la ville de Bâle. Alors que dans le domaine de l'écologie, des possibilités de réaction existent dans la plupart des cas, les interventions réglementaires sur le marché du logement peuvent poser aux investisseuses-eurs privé-e-s des problèmes difficiles à résoudre et faire d'un immeuble un actif échoué à leurs yeux. En effet, il n'est guère possible pour un véhicule de placement de proposer des logements dans un modèle conventionnel du loyer basé strictement sur les coûts.

\* Wüest Partner (5 avril 2022): Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte. [wuestpartner.com/ch-de/2022/04/29/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte](https://wuestpartner.com/ch-de/2022/04/29/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte)

## 4. Dimension écologique



En Suisse, le parc immobilier est responsable de 40 pour cent de la consommation finale d'énergie\* et il génère également presque un quart des émissions de CO<sub>2</sub> sur notre territoire\*\*. Par ailleurs, dans un nouveau bâtiment l'énergie grise représente jusqu'à un quart de l'énergie primaire totale\*\*\* et le secteur du bâtiment joue un rôle majeur dans la consommation de ressources matérielles, la production de déchets et la pollution de notre environnement. Un grand potentiel d'économie d'énergie et de ressources réside donc dans une construction et une exploitation durable de bâtiments.

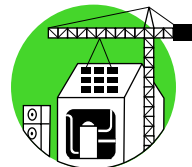
Vous découvrirez aux pages suivantes ce que nous faisons pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> et préserver les ressources.

\* Office fédéral de l'énergie (2023): [bfe.admin.ch/bfe/fr/home/efficacite/batiments.html](https://bfe.admin.ch/bfe/fr/home/efficacite/batiments.html)

\*\* Office fédéral de l'environnement (2023): [bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html](https://bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html)

\*\*\* SuisseEnergie, Office fédéral de l'énergie (2017): L'énergie grise dans les nouveaux bâtiments. Guide pour les professionnels du bâtiment.





## 4.1 Consommation d'énergie et émissions de CO<sub>2</sub>

La Suisse a signé l'Accord de Paris sur le climat en octobre 2017 et s'est fixé comme objectif la neutralité carbone d'ici 2050. En juin 2023, cet objectif a été inscrit dans la Loi sur le climat et l'innovation, et toutes les entreprises sont tenues de réduire à zéro leurs émissions nettes d'ici 2050. La décarbonation de notre parc immobilier sera donc au cœur des efforts stratégiques de Pensimo pour les 20 à 25 prochaines années.

### Courbe de réduction

Notre courbe de réduction prévoit que tous les véhicules de placement suisses atteignent l'objectif zéro net d'ici 2050. D'ici 2027, nous voulons réduire les émissions de CO<sub>2</sub> (Scopes 1 et 2) de 20% (par rapport à 2021). En 2021, les émissions moyennes de CO<sub>2</sub> pour l'ensemble du portefeuille étaient de 16 kg/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (selon le benchmark CO<sub>2</sub> 2022 de REIDA).

Alors que dans le passé, nous avons en premier lieu déterminé et programmé les rénovations en fonction des opportunités du marché, nous les planifions et les prioriserons à l'avenir en fonction de leur impact en termes de CO<sub>2</sub>. Pour cela, nous utiliserons un outil de simulation mettant l'accent sur la prise en compte du cycle de vie des éléments de construction. Cela rendra également nos prévisions plus fiables en ce qui concerne les délais, les coûts et l'utilisation des ressources.

### Optimisation de l'exploitation

Pour exploiter les bâtiments de manière efficace, nous utilisons de plus en plus le contrôle intelligent de la gestion technique du bâtiment. Pensimo a équipé 216 immeubles, soit 38% de son portefeuille, avec le système prédictif de commande du chauffage ECCO2. L'utilisation de cette technologie permet d'identifier les écarts quant aux besoins en énergie et d'adapter de manière ciblée les réglages des installations de chauffage, de refroidisse-

ment et de ventilation. Les besoins énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub> des immeubles équipés par ce système ont pu être réduits de 15 à 18% par rapport à la période de référence. Fin février 2023, cela représentait une économie de 2000 tonnes de CO<sub>2</sub> par an. L'équipement d'une quarantaine d'autres immeubles avec ECCO2 est prévu.

### Remplacement des chauffages

Pour les nouvelles constructions, nous faisons appel aux énergies renouvelables de manière conséquente. Fin 2021, la proportion des immeubles équipés de chauffages au mazout ou au gaz s'élevait toutefois encore à 73%. Avec la concrétisation de la courbe de réduction, nous élaborons un modèle énergétique pour l'ensemble du parc immobilier, nous menons systématiquement des études de faisabilité pour l'utilisation d'énergies renouvelables et nous coordonnons les mesures d'assainissement avec la planification des investissements. L'objectif est le remplacement progressif de toutes les sources d'énergie fossiles par des énergies renouvelables. Afin de pouvoir continuer à garder le cap du zéro net d'ici 2050, nous augmenterons considérablement notre taux d'assainissement au cours des prochaines années.

### Accroissement de la production d'énergie solaire

Avec le développement de l'électromobilité ou de l'électrification du chauffage, la consommation d'électricité va continuer d'augmenter. En 2019, l'Office fédéral de l'énergie a estimé le potentiel total du parc immobilier suisse (toitures et façades) à 67 000 GWh par an, ce qui dépasse la consommation annuelle actuelle d'électricité en Suisse (62 555 GWh)\*. Nous tirerons profit de cette opportunité et, d'ici 2024, examinerons le potentiel photovoltaïque de l'ensemble du portefeuille. Pour les surfaces adéquates, la faisabilité de nouvelles installations PV sera systématiquement examinée et des projets de construction appropriés seront intégrés aux stratégies des immeubles.

\* Office fédéral de l'énergie (2023): [bfe.admin.ch/bfe/fr/home/approvisionnement/statistiques-et-geodonnees/statistiques-de-lenergie/statistique-de-l-electricite.html](https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/approvisionnement/statistiques-et-geodonnees/statistiques-de-lenergie/statistique-de-l-electricite.html)

Nombre d'immeubles (projets de développements exclus)

562

Nombre d'immeubles avec optimisation de l'exploitation (chauffage avec ECCO2)

38%

Nombre d'installations photovoltaïques

38

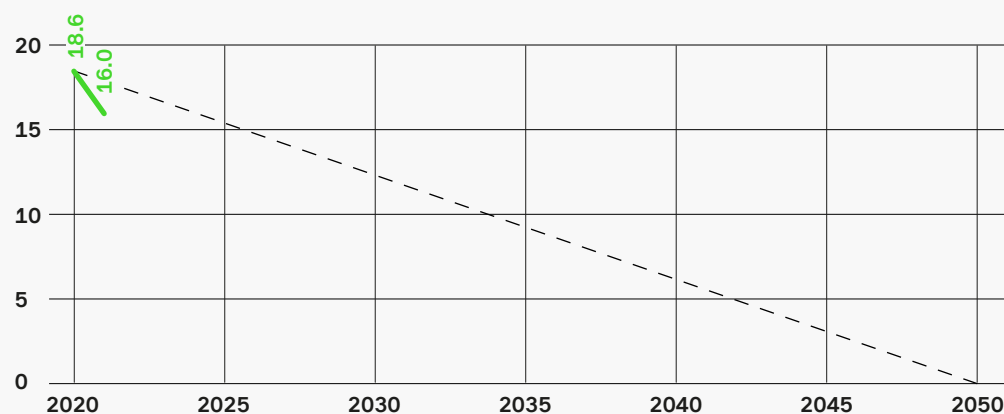
Nombre d'installations solaires thermiques

31

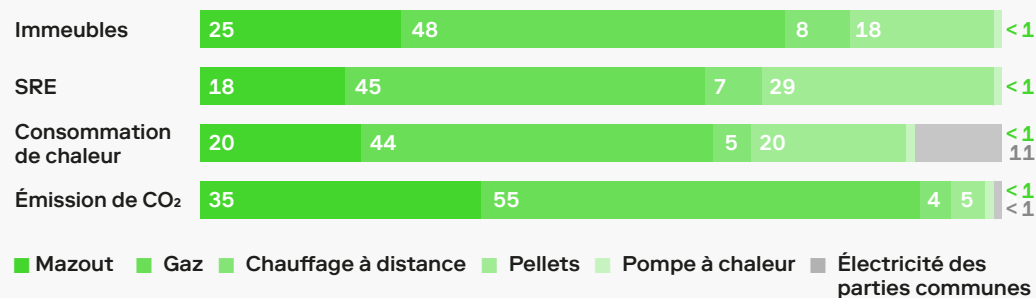
Efficacité énergétique totale



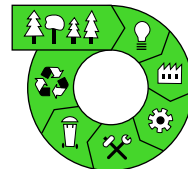
Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif (kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SRE)



Part relative du nombre d'immeubles, surface de référence énergétique (SRE), consommation de chaleur et émissions de CO<sub>2</sub> par source d'énergie (%)\*



\* Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021 ; autres indicateurs au 30.06.2023.



## 4.2 Préservation des ressources

Par le biais du développement et de la réalisation de lotissements et de bâtiments, Pensimo assume une grande responsabilité envers la société et l'environnement. Par notre activité, nous exerçons une influence déterminante sur la consommation d'énergie, des ressources et du sol. Voilà pourquoi nous planifions autant que possible nos projets de construction de manière globale et durable et ménageons les ressources naturelles.

### Matériaux durables

Nous minimisons la consommation d'énergie grise lors de la construction de bâtiments et nous orientons pour ce faire à la voie SIA vers l'efficacité énergétique (SIA2040). Nous utilisons les matières premières primaires non renouvelables consciencieusement et veillons, lors du choix des constructions, des produits et des matériaux de construction, à favoriser les solutions recyclables ménageant au maximum les ressources.

### Économie circulaire

L'économie circulaire ne concerne pas seulement la gestion des déchets et l'utilisation de matériaux de construction recyclables. Il faut également tenir compte des ressources présentes aujourd'hui et à l'avenir dans le circuit. Il est donc d'autant plus important de gérer consciemment le bâti, les éléments de construction, les matériaux et l'énergie, de préserver les ressources, de réduire l'impact sur l'environnement et la dépendance vis-à-vis des importations. Cette approche nous permettra in fine de limiter les coûts.

Dans le cadre d'études de variantes, nous élaborons des écobilans globaux et examinons les possibilités de réaffectation, de remise en état et de densification des bâtiments existants, en tant qu'alternative aux nouvelles constructions. Dans nos projets de construction, nous veillons à réduire la part de matières premières primaires. Nous gardons à l'esprit la réutilisation

d'éléments de déconstruction (portefeuilles internes et externes) et utilisons des éléments de construction usagés là où cela est possible en termes de qualité, de coûts et de planification. Un guide « Économie circulaire et réutilisation » visant à renforcer des processus circulaires est en cours d'élaboration.

### Une utilisation économe du sol

Le sol, au sens de « surface », est un bien rare en Suisse. Nous le préservons en choisissant des sites bien desservis, une meilleure utilisation des surfaces (densification), un mode de construction compact et des plans d'appartement efficaces. Ce principe nous permet de maximiser la surface du sol non construit et de l'espace extérieur pouvant être utilisé en commun. La réutilisation et le recyclage des déblais, des éléments issus de la démolition et des déchets sont systématiquement envisagés en tant qu'alternative à la mise en décharge, laquelle est très demandeuse en surfaces.

## Projet Re-Use Winkelbau Zwhatt

Dans le cadre de la deuxième étape de développement de la transformation du site Zwhatt (Regensdorf, canton de Zurich), des questions se posent quant à une utilisation judicieuse des éléments de construction existants. Avec la collaboration de deux bureaux d'études spécialisés dans la réutilisation d'éléments de construction et la reconversion, Pensimo a lancé le projet « Winkelbau ». Celui-ci permettra d'acquérir de l'expérience dans le domaine du Re-Use et de consolider nos compétences dans les domaines du développement de bâtiments existants et de la réutilisation d'éléments de construction.

Le projet prévoit, à titre expérimental, de transformer partiellement un immeuble commercial en logements (environ 1400 m<sup>2</sup>). Si le bilan est positif, la réaffectation pourra être élargie à l'ensemble du bâtiment.

Les unités de logement prévues s'adressent à un public jeune, aimant expérimenter et étant sensible au prix, principalement à des étudiant·e·s. Les unités se trouvent à l'intérieur d'un bâtiment situé à proximité immédiate du chantier en cours au moment de l'emménagement prévu. La taille (40–60 m<sup>2</sup>)

et l'équipement supérieurs à la moyenne des unités individuelles (cuisine et salle de bain individuelles) répond à cette situation particulière.

Compte tenu de son caractère tout d'abord temporaire, une attention particulière a été accordée à l'ampleur de la transformation et à la proportionnalité des interventions. Le projet se base donc sur les éléments de construction existants, dans la mesure où cela est réalisable et judicieux. Afin de regrouper les interventions sur l'existant et de concentrer les installations, la totalité des nouvelles installations techniques sera intégrée à un meuble fonctionnel dans chaque unité individuelle.

Le projet « Winkelbau » a le caractère d'un projet de recherche, car il se penche de manière exemplaire sur la question de savoir si une utilisation circulaire des éléments de construction est possible à l'intérieur même du portefeuille. La réutilisation d'éléments provenant de « sources internes » offre différents avantages : les assainissements et déconstructions prévus au sein du parc immobilier peuvent être intégrés à temps dans le processus de planification Re-Use,



augmentant ainsi la sécurité de la planification et des délais. Par ailleurs, la situation juridique de l'acquisition d'éléments de construction et de la prise en charge de la garantie s'en retrouve nettement simplifiée. En outre, le bilan des émissions est doublement influencé : une partie du volume de démolition est réintégré au circuit et des éléments de construction avec une énergie grise faible sont utilisés.

Visualisation : baubüro in situ ag

## 5. Dimension sociale

Les locataires comptent parmi les parties prenantes principales de Pensimo. Leurs besoins en matière de logement peuvent être très variés et évoluer au fil du temps. Il nous tient à cœur d'apporter une contribution sociétale à la création de logements et, ainsi, de mettre à la disposition d'une large couche de la population des logements à des conditions de location équitables.

Nous vous présentons ci-après les résultats de notre sondage actuel concernant la satisfaction des locataires et vous décrivons comment nous tenons compte des besoins de groupes cibles spécifiques lors de la location.





## 5.1 Satisfaction des locataires

Des locataires satisfait-e-s sont indispensables au succès de Pensimo. Voilà la raison pour laquelle nous visons à offrir une qualité de service supérieure à la moyenne. Nous entretenons le dialogue avec les locataires et abordons activement les aspects requérant une amélioration.

Depuis 2017, Pensimo effectue des sondages réguliers auprès de ses locataires de logements et de locaux commerciaux afin de connaître leurs besoins et leur degré de satisfaction. Au cours du premier semestre 2022, Pensimo a une nouvelle fois consulté ses locataires de logements. Les résultats ont été comparés à un benchmark composé de treize sociétés de gérance immobilière différentes.

### Aspects centraux relatifs au logement

Le sondage a montré que le niveau de satisfaction concernant les conditions de location, le logement et la gérance était élevé. La majorité des locataires recommanderaient leur logement et la société Regimo.

Concernant l'espace extérieur, plus des deux tiers des locataires sont satisfaits. Pour ce qui est de l'infrastructure de mobilité, l'évaluation est moins positive; en particulier, le nombre de places de stationnement pour les visiteurs ainsi que l'espace pour garer les vélos présentent un potentiel d'amélioration. L'évaluation du confort des pièces d'habitation en termes d'air ambiant, de lumière et de bruit est variable. Des améliorations sont possibles en ce qui concerne la régulation de la chaleur en été et l'assèchement de l'air en hiver.

### Durabilité

Par rapport au benchmark, nos locataires accordent une plus grande importance aux questions touchant à la durabilité. Les aspects les plus cités sont les espaces verts, les bâtiments à haute efficacité énergétique,

l'approvisionnement en énergie renouvelable et l'autoproduction d'électricité. L'intérêt pour les offres d'infrastructures durables telles que les stations de recharge pour la mobilité électrique ou les vélos électriques est certes présent, mais pas encore très marqué: deux locataires sur cinq y auraient potentiellement recours.

### Communication

Pour communiquer, la plupart des locataires privilégie le courrier électronique ou le téléphone. L'application pour locataires « RegimoApp » arrive en troisième position. Actuellement, elle est utilisée par près de deux tiers des personnes interrogées. Celles-ci sont en moyenne satisfaites de l'application, environ la moitié lui attribuant de bonnes notes.

En revanche, seul un bon quart des locataires se sent suffisamment informé quant à la consommation d'énergie de leur ménage. Le besoin d'être informé sur la consommation d'énergie semble être important, comme le montre le vif intérêt pour une fonction correspondante dans la RegimoApp.

### Mesures visant à améliorer la satisfaction des locataires

Les résultats de l'enquête permettent à Pensimo d'améliorer certains aspects de manière ciblée. Il s'agit notamment de trouver des moyens de mieux informer les locataires quant à la consommation d'énergie. Le problème de la surchauffe en été sera également abordé: des mesures d'optimisation seront examinées et mises en œuvre si nécessaire.

Il est prévu de continuer à effectuer régulièrement des sondages auprès des locataires de logements et de locaux et commerciaux. À l'avenir, l'aspect de la sécurité (accessibilité, prévention des accidents et de la criminalité, sentiment de sécurité) sera également intégré à ces sondages.

Nombre de locataires interrogé-e-s (sondage 2022)

4'900

Note de satisfaction pour la gérance par rapport au benchmark (échelle de 1–10)

7.8 (7.1)

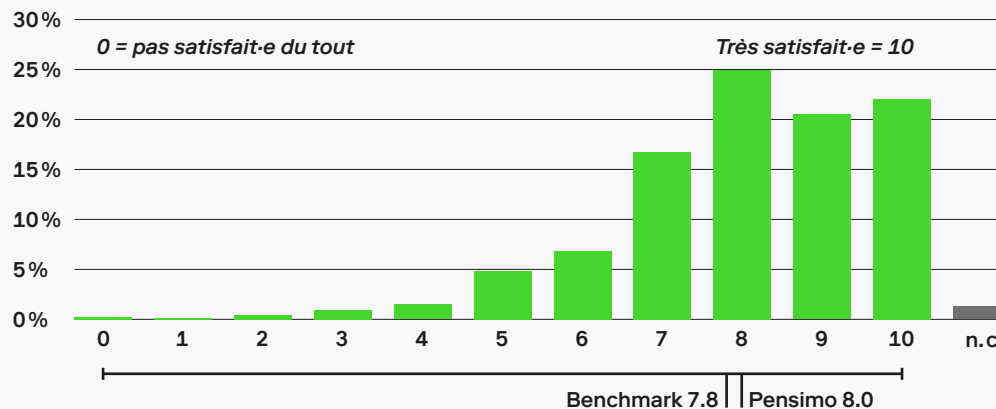
Note de satisfaction pour le logement par rapport au benchmark (échelle de 1–10)

7.8 (7.7)

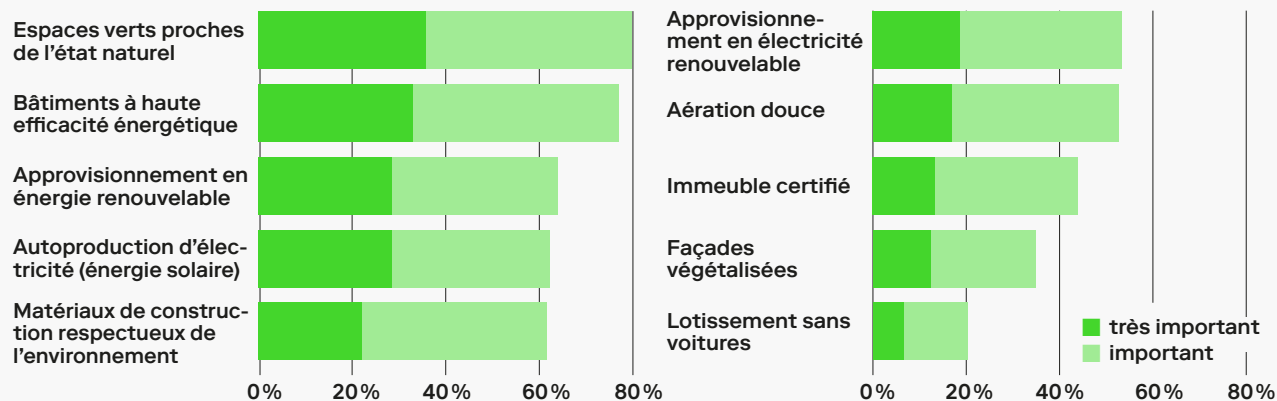
Nombre de locataires utilisant la RegimoApp

63.8%

Satisfaction globale relative au contrat de location



Part des locataires considérant que la durabilité est une question très importante ou importante





## 5.2 Prise en compte des besoins de groupes cibles spécifiques

Tous les groupes de locataires n'ont pas les mêmes chances lorsqu'il s'agit d'accéder aux logements libres ou aux offres répondant à leurs besoins spécifiques. Pensimo saisit les opportunités d'intégration ciblée dans des lotissements sélectionnés et favorise l'inclusion et la mixité sociale. Une grande importance est accordée à la sécurité individuelle (accessibilité, prévention des accidents et de la criminalité, sentiment de sécurité).

### Personnes défavorisées

Regimo Zürich coopère déjà depuis plusieurs décennies avec la fondation Domicil. Cette fondation fournit des logements à des personnes défavorisées à Zurich et les soutient dans le cadre de la location en cours, afin qu'elles puissent s'intégrer et atteindre une plus grande autonomie. Au total, plus de 100 contrats de location ont été conclus à ce jour. Depuis 2018, dix-sept locataires de Domicil ont acquis leur autonomie auprès de Pensimo, pour trouver ensuite, de manière indépendante, un logement sur le marché libre. Seize autres contrats de location ont été conclus durant cette période par le biais de Domicil.

À Zurich également, un immeuble est loué à la Fondation « Zürcher Kinder- und Jugendheime ». L'objectif de cette fondation est d'aider les jeunes ayant des chances de développement entravées à mener une vie réussie et autonome et, notamment, de les préparer à la vie professionnelle.

### Logements pour étudiant-e-s

La coopérative de logement étudiant WOKO gère les maisons de la fondation pour le logement des étudiants de Zurich (SSWZ). Elle met à disposition des logements abordables pour les étudiant-e-s dans la ville de Zurich, contribuant ainsi de manière importante à l'amélioration de l'attractivité et de la qualité du site universitaire. Des contrats de location existent actuellement avec la WOKO dans deux immeubles : à Zurich, il s'agit d'un im-

meuble de 15 pièces qui devra faire place à une nouvelle construction dans quelques années ; à Dübendorf, il s'agit de 14 appartements avec 52 pièces répartis sur deux étages qui sont loués individuellement par la WOKO à des étudiant-e-s.

À Bâle, l'association pour le logement étudiant WoVe) propose des logements au prix abordable pour les jeunes pendant leurs études ou lors d'une formation. Dans le cadre d'un projet d'utilisation intermédiaire à long terme, l'ancienne « Rennbahnklinik » à Muttenz a été transformée en logements pour étudiant-e-s en collaboration avec la WoVe. Une collaboration avec le réseau de logements pour jeunes JUWO a également été mise en place.

### Logements pour personnes âgées

Dans la commune de Winkel, à proximité de l'aéroport de Zurich, un lotissement de la fondation de placement Turidomus, proche du centre, mais devenu vétuste, a été adapté et densifié avec succès. Sur la base d'une révision du règlement sur les constructions et les zones ainsi que le plan d'aménagement, quatre nouveaux bâtiments ont été construits à côté d'un bâtiment existant rénové, de sorte que le complexe compte aujourd'hui 154 appartements.

Grâce à une étroite collaboration avec la commune, tous les groupes d'âge ont pu être pris en compte dès le départ : outre une crèche et une école enfantine, une résidence médicalisée pour seniors d'environ 670 m<sup>2</sup> avec 14 chambres individuelles et une chambre double a été créée et louée à long terme à la commune de Winkel. Elle est située sur un seul étage avec vue sur la campagne et accès direct au jardin central du complexe, ce qui favorise également la formation d'une communauté de quartier.



### GRI-Index du contenu\*

#### Déclaration d'utilisation

Pensimo Management AG a communiqué les informations citées dans cet index du contenu de la norme GRI pour la période 1.07.2022–31.06.2023 en référence aux normes GRI.

#### GRI 1 Fondation 2021

#### GRI 2 Informations générales 2021

2-1	Détails sur l'organisation	Portrait, p. 2
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	Le rapport de durabilité prend en compte les quatre véhicules de placement en Suisse : ATU, APE, ADI, SREF
2-3a	Période du reporting de durabilité	Chiffres-clés de la durabilité (sous explications), reporting annuel
2-3b	Période du reporting financier	ATU 31.12.2022 APE 31.12.2022 ADI 30.09.2022 SREF 30.06.2023
2-3c	Date de publication	06.09.2023
2-3d	Point de contact	Laurence Duc Responsable durabilité laurence.duc@pensimo.ch  Pensimo Management AG Obstgartenstrasse 19 Case postale 246, 8042 Zurich

\* GRI (Global Reporting Initiative) est une directive pour la rédaction de rapports sur le développement durable.

2-4	Reformulations d'informations	Calcul de l'intensité énergétique et de l'intensité en CO <sub>2</sub> selon la méthodologie REIDA.
2-6	Chaîne d'approvisionnement	Portrait, p. 2

```

graph LR
    MP[Matières premières] --> EP1[Entreprises de production ①]
    PP[Planificatrices et planificateurs] --> EC[Entreprises de construction ②]
    EP1 --> GP[Groupe Pensimo]
    EC --> GP
    GP --> II[Investisseuses et investisseurs]
    GP --> L[Locataires]
    
```

<p>① Principales entreprises de production (liste non exhaustive):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– produits de construction (briques, béton, bois, produits métalliques, etc.)</li> <li>– façades, fenêtres, produits isolants</li> <li>– produits de la technique du bâtiment</li> <li>– ascenseurs</li> <li>– lumières, éclairage</li> <li>– meubles, cuisines</li> <li>– systèmes de fermeture</li> <li>– télécommunications, informatique</li> <li>– portes, portails</li> <li>– revêtements muraux et de sol</li> <li>– produits horticoles</li> </ul>	<p>② Principaux entrepreneurs de construction (liste non exhaustive):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– construction souterraine</li> <li>– services environnementaux</li> <li>– maître/maîtresse d'œuvre</li> <li>– artisanat (façades, toitures, fenêtres, charpentier, plâtrier, constructions métalliques, etc.)</li> <li>– technique du bâtiment</li> <li>– aménagement intérieur (peinture, plâtrerie, revêtements muraux et de sols)</li> <li>– horticulture</li> </ul>
--	---

2-7	Employés	Portrait, p. 2 / rapports de gestion 2022 des véhicules de placement
-----	----------	--

Collaboratrices-eurs (au 30 juin 2023)	Total	Plein temps	Temps partiel
Femmes	25	8	17
Hommes	32	22	10
<b>Total ③</b>	<b>57</b>	<b>30</b>	<b>27</b>

③ Les 57 collaboratrices-eurs ont un contrat à durée indéterminée. Par ailleurs, Pensimo Management AG embauche des stagiaires dans le cadre d'un contrat à durée déterminée.

2-9	Structure et composition de la gouvernance	Portrait, p. 2 / rapports de gestion 2022 des véhicules de placement
	<b>Direction stratégique</b>	<b>Gestion</b>
	Conseil d'administration: Othmar Stöckli (président) Astrid Heymann (vice-présidente) David Naef Tamara Sprung	Président du comité de direction: Jörg Koch (CEO)  Mandats, Suisse et à l'international: Michel Schneider (CEO adjoint)  Finances et informatique: Felix Holzer  Development & Construction Management: Sara Luzón  Real Estate Operations: Christian Wenger
2-22	Déclaration sur la stratégie de développement durable	Avant-propos, p. 1 / Portrait, p. 2
2-28	Adhésions à des associations	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Association Immobilier Suisse (AIS)</li> <li>– Conférence des Administrateurs de Fondations de placement (CAFP)</li> <li>– Asset Management Association Switzerland (AMAS)</li> <li>– Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (CIMP)</li> </ul>	
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	Chap. 1.2, p. 5
2-30	Négociations collectives	0%

### GRI 3 Thèmes pertinents 2021

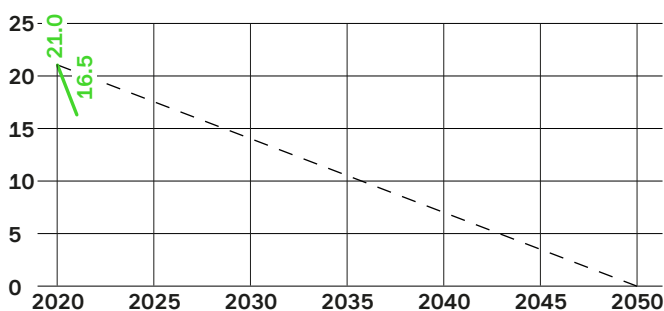
3-1	Processus pour déterminer les thèmes pertinents	Chap. 1.4, p. 7
3-2	Liste des thèmes pertinents	Chap. 1.4, p. 7-8

# Chiffres-clés de la durabilité Turidomus / Groupe de placement Casareal

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	216
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	4'675 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	1'082'119 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	93 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	96.8 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	16.5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	14 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	84 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	8 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	49 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	16
Installations PV, surface	5'813 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	897'935 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	10

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	18 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	84 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	44 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	66 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	85 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	57 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	90 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	81 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	19 %

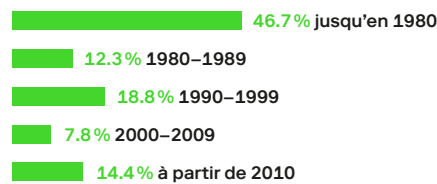
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



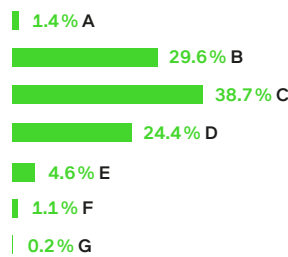
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



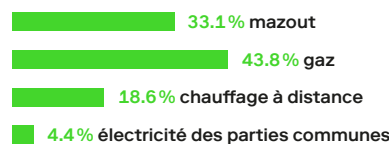
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25) ; 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA) ; 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021 ; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA) ; 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques ; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060 ; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué ; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré ; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts ; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021 ; valeur de marché et revenu locatif au 31.12.2022 ; autres indicateurs au 30.06.2023.

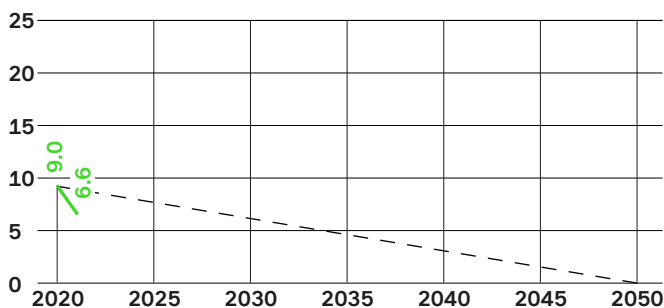
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

# Chiffres-clés de la durabilité Turidomus / Groupe de placement Proreal

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	30
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'620 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	271'463 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	57 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	64.8 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	6.6 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	35 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	61 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	21 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	7 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	2
Installations PV, surface	1'905 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	208'800 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	1

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	23 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	50 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	80 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	23 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	93 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	43 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	47 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	43 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	27 %

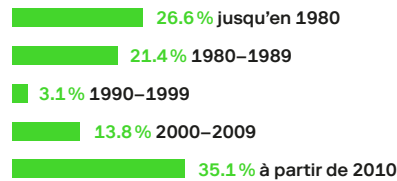
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



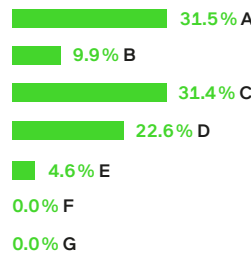
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



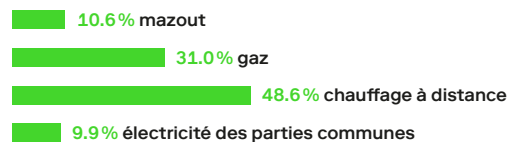
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25); 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA); 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA); 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021; valeur de marché et revenu locatif au 31.12.2022; autres indicateurs au 30.06.2023.

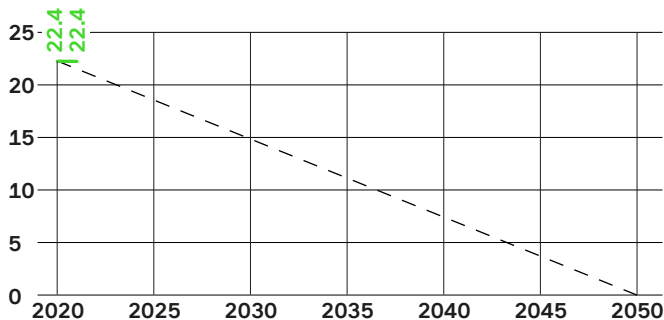
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

# Chiffres-clés de la durabilité Turidomus / Groupe de placement Urban & Mixed-use

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	20
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'014 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	214'528 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	76 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	145.7 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	22.4 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	13 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	85 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	7 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	5 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	6
Installations PV, surface	2'341 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	418'869 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	0

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	20 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	55 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

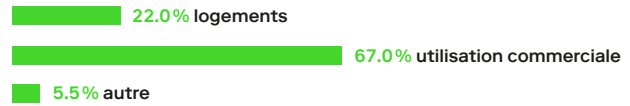
Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	95 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	60 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	65 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	64 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	70 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	60 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	30 %

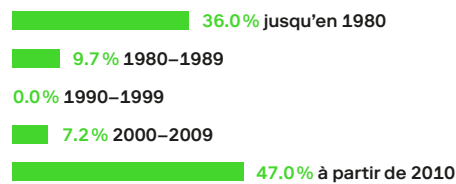
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



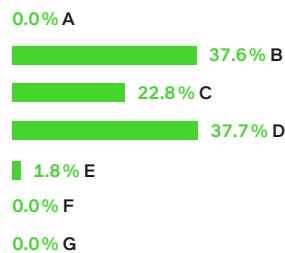
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



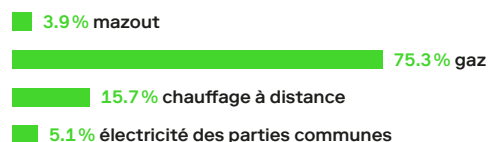
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25) ; 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA) ; 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021 ; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA) ; 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques ; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060 ; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué ; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré ; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts ; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021 ; valeur de marché et revenu locatif au 31.12.2022 ; autres indicateurs au 30.06.2023.

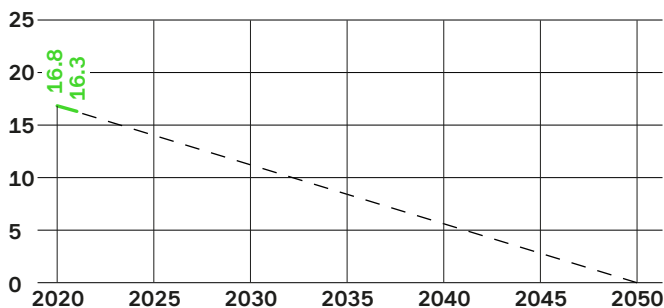
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

# Chiffres-clés de la durabilité Pensimo / Groupe de placement Casareal

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	155
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	2'509 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	556'528 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	92 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	106.7 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	16.3 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	18 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	80 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	11 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	38 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	5
Installations PV, surface	1'349 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	286'270 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	14

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	12 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	85 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	44 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	62 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	99 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	49 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	81 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	77 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	17 %

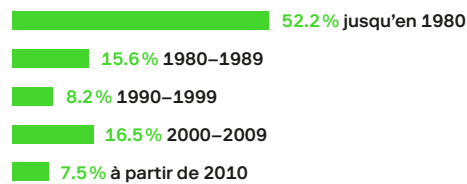
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



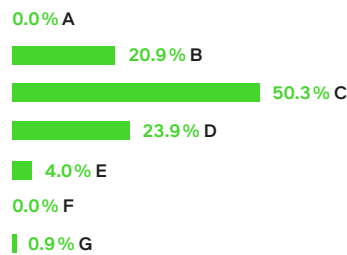
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



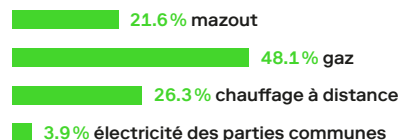
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25); 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA); 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA); 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021; valeur de marché et revenu locatif au 31.12.2022; autres indicateurs au 30.06.2023.

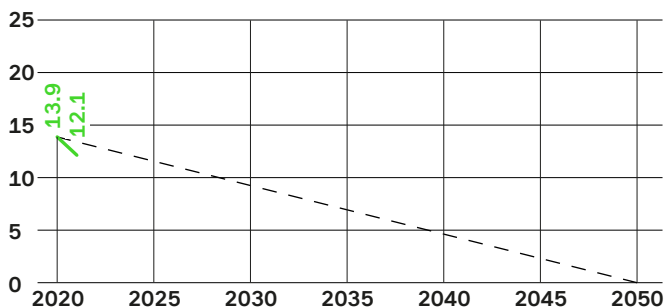
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

# Chiffres-clés de la durabilité Pensimo / Groupe de placement Proreal

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	32
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	550 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	112'146 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	73 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	86.4 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	12.1 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	18 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	79 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	9 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	9 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	5
Installations PV, surface	494 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	78'930 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	0

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	22 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	28 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	81 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	0 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	82 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	42 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	31 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	28 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	13 %

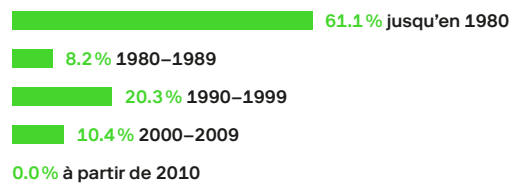
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



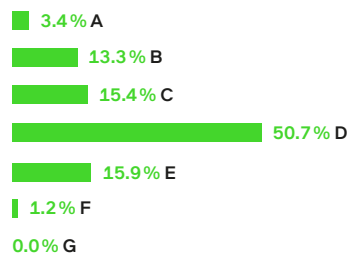
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



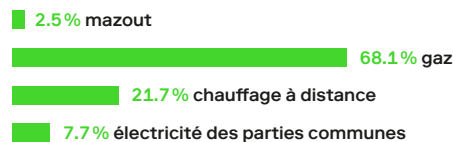
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25); 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par le propriétaire (Source : REIDA); 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA); 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021; valeur de marché et revenu locatif au 31.12.2022; autres indicateurs au 30.06.2023.

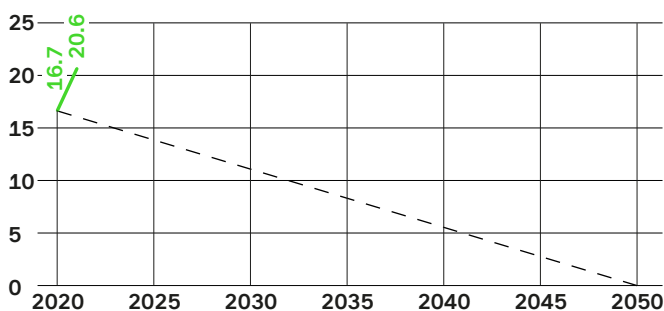
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

# Chiffres-clés de la durabilité Adimora / Groupe de placement Omega

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développements exclus)	20
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	394 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	94'433 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	88 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	112.9 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	20.6 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	19 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	80 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	4 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	75 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	3
Installations PV, surface	2'266 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	293'830 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	3

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	25 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	85 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

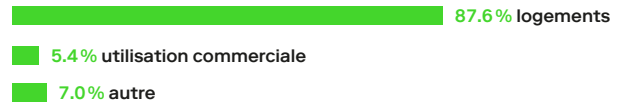
Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	70 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	55 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	100 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	60 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	95 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	85 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	25 %

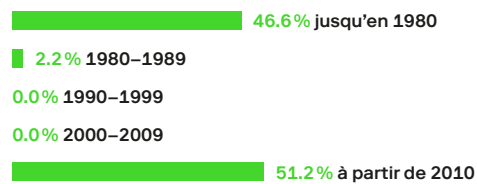
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



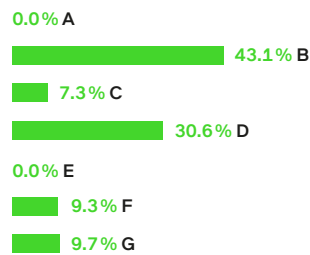
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



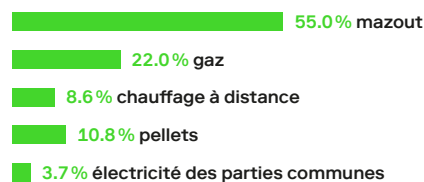
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25) ; 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA) ; 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021 ; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA) ; 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques ; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060 ; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué ; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré ; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts ; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021 ; valeur de marché et revenu locatif au 30.09.2023 ; autres indicateurs au 30.06.2023.

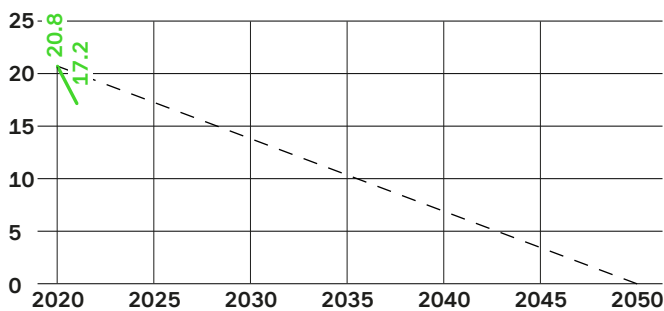
Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.



## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets dedéveloppements exclus)	89
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'201 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>4)</sup>	245'532 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	94 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	106.5 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	17.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	15 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	83 %
Part des rejets thermiques dans la consommation totale d'énergie	9 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	34 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	1
Installations PV, surface	150 m <sup>2</sup>
Production totale PV effective	27'360 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	3

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	4 %
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	76 %

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

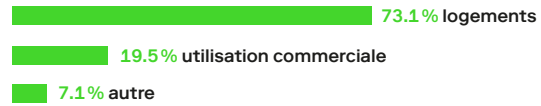
Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	66 %
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	55 %
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	100 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	41 %

## Végétalisation et biodiversité

Part des immeubles	
Espaces verts <sup>9)</sup>	75 %
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	75 %
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	17 %

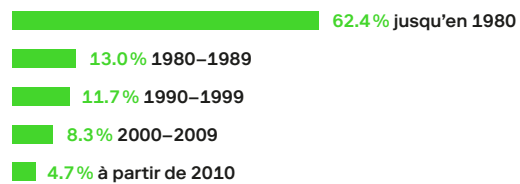
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



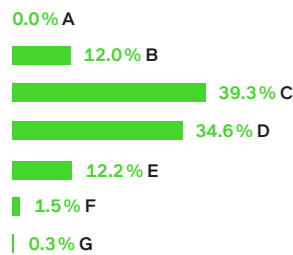
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



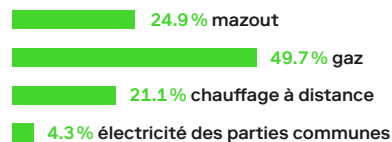
## Énergie totale CECB

Part de la surface de référence énergétique



## Consommation par source de chaleur

Part de la consommation totale d'énergie



Explications : 1) SRE calculée selon la norme SIA 380 sur la base de plans ou en utilisant des facteurs de conversion SRE/surface utile principale spécifiques à l'utilisation (logement = 1.3, bureaux = 1.2, vente = 1.1, entrepôts = 1.1 et autres = 1.25); 2) Degré de couverture: prise en compte uniquement de l'énergie achetée par la propriétaire (Source : REIDA); 3) Valeurs de consommation (Source : REIDA): chaleur pour le chauffage et l'eau chaude, courant électrique utilisé pour les parties communes (courant des locataires exclu), correction relative aux variations climatiques. Les immeubles ne sont pas pris en compte dans le reporting lors de rénovation totale, de transaction ou de nouvelle construction au cours des 12 derniers mois. En raison d'une lacune dans les données, aucun immeuble avec pompe à chaleur n'est pris en compte en 2021; 4) CO<sub>2</sub>e (scope 1 et 2) calculé selon le Greenhouse Gas Protocol (Source : REIDA); 5) ECCO2 : système de régulation automatique du chauffage sur la base de la température, de l'humidité, de la qualité de l'air et de données météorologiques; 6) Au minimum niveau B (= raccordement installé au min.) selon la norme SIA 2060; 7) Accès sans obstacles jusqu'à l'entrée du bâtiment ou au bien loué; 8) Part des biens loués avec au moins un locataire enregistré; 9) Des jardins sur rue jusqu'aux vastes espaces verts; 10) Au moins une mesure : p. ex. biotopes, nichoirs, ruches, prairies fleuries, surfaces rudérales.

Dates de reporting : consommation de chaleur et indicateurs de CO<sub>2</sub> au 31.12.2021; valeur de marché et revenu locatif au 30.06.2023; autres indicateurs au 30.06.2023.

Remarque : la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.