

# Pensimo

## Rapport de durabilité

2024



Avec sa nouvelle stratégie de durabilité validée au cours de l'été 2023, le groupe Pensimo a réaffirmé son engagement de contribuer de manière significative à la décarbonisation du parc immobilier suisse et au développement de placements immobiliers durables et attrayants pour les caisses de pension.

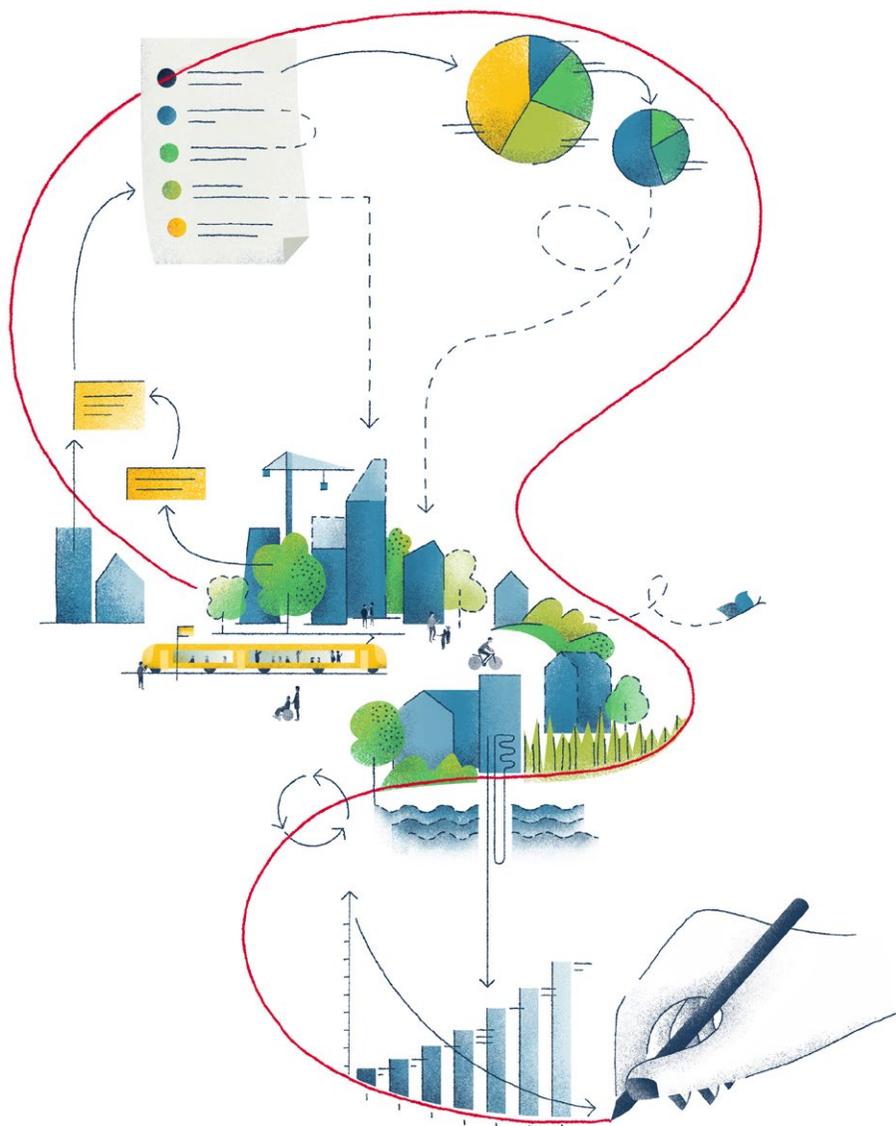
L'an dernier, nous avons développé de nouveaux outils de travail pour la mise en œuvre de cette stratégie, nous avons fortement accéléré le remplacement des énergies fossiles et défini des objectifs de durabilité supplémentaires pour les sociétés opérationnelles. Dans le présent rapport, nous informons sur cette année intense, sur nos progrès et sur les défis à venir en matière de développement durable.

Le chemin vers un portefeuille immobilier durable ne fait que commencer et nous devons encore relever de nombreux défis. Heureusement, nous pouvons compter sur une équipe exceptionnelle de collaboratrices-eurs convaincus, qui s'engagent en faveur des meilleures solutions durables possibles pour nos investisseurs, pour l'environnement et notre société.

Nous vous souhaitons une bonne lecture !

Dr Laurence Duc,  
Responsable développement durable

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



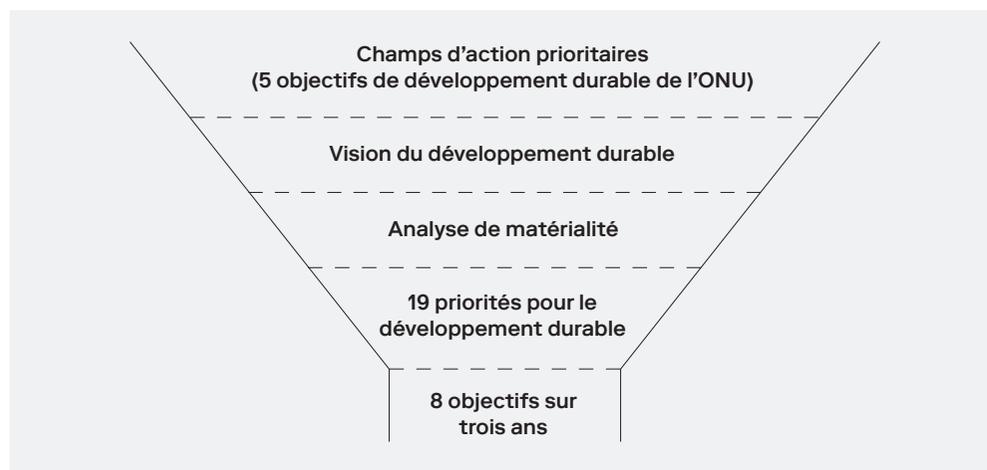
## 1. Stratégie de durabilité

La stratégie de durabilité du groupe Pensimo pour tous les véhicules de placement a été adoptée en juillet 2023. Pour sa mise en œuvre, douze priorités ont été définies avec des axes d'action et des mesures concrètes. Entre-temps, le point de vue des sociétés opérationnelles – Pensimo Management AG et Pensimo Fondsleitung AG – a été intégré à la stratégie de durabilité et validé par le conseil d'administration de Pensimo Management AG. L'ensemble de la stratégie de durabilité est régulièrement examiné et fera l'objet d'adaptations si nécessaire.

## 1.1 Élargissement de l'analyse de matérialité

Lors du développement de notre stratégie de durabilité, nous nous sommes basés sur les objectifs de développement durable des Nations Unies. Une vision globale du développement durable a été élaborée et douze priorités ont été identifiées pour le développement durable des véhicules de placement sur la base d'une analyse de matérialité (voir Rapport de durabilité 2023).

L'année dernière, nous avons effectué une nouvelle analyse de matérialité séparée pour les sociétés opérationnelles. Selon le sujet lié à la durabilité, les répercussions sont ici moins importantes que celles causées par l'activité des véhicules de placement eux-mêmes, par exemple en matière de protection du climat. Néanmoins, la responsabilité des sociétés opérationnelles reste entière et leur influence est même parfois plus directe, car elles peuvent opter en faveur de certaines mesures et mettre celles-ci en œuvre en toute autonomie, comme le passage au bureau sans papier. En outre, les sociétés opérationnelles sont confrontées à des thèmes supplémentaires, notamment en rapport avec leurs collaboratrices-eurs.



Avec les représentant-e-s des différents domaines d'expertise de Pensimo Management AG et de Pensimo Fondsleitung AG, nous avons collecté les thématiques touchant à la durabilité, nous en avons débattu et avons évalué leur importance dans le cadre d'ateliers de travail. Les résultats ont été consolidés avec la direction de Pensimo Management AG et finalisés après la consultation du conseil d'administration. Sur la base de l'analyse de matérialité, sept priorités supplémentaires ont été identifiées (souligné).

- **Gouvernance**
  - Intégration ESG
  - Orientation vers les parties prenantes
  - Éthique d'entreprise
  - Gestion stratégique des ressources humaines des sociétés opérationnelles
- **Dimension économique**
  - Coût du cycle de vie
  - Intégration numérique
  - Innovation
  - Gestion des ressources des sociétés opérationnelles
  - Attractivité des sociétés opérationnelles en tant qu'employeurs
- **Dimension écologique**
  - Consommation d'énergie et émissions de CO<sub>2</sub> lors de l'exploitation
  - Planification et construction
  - Nature et biodiversité
  - Utilisation respectueuse des ressources de l'environnement par les sociétés opérationnelles
  - Empreinte carbone des sociétés opérationnelles
- **Dimension sociale**
  - Culture du bâti
  - Satisfaction des locataires
  - Santé et sécurité
  - Égalité des chances, inclusion et diversité dans les sociétés opérationnelles
  - Engagement social des sociétés opérationnelles

## 1.2 Objectifs sur trois ans

Les thèmes centraux en matière de durabilité sont solidement ancrés dans l'ensemble de la gestion des investissements de Pensimo. En 2023, nous en avons déduit cinq objectifs prioritaires concrets pour les véhicules de placement jusqu'en 2025, avec lesquels nous voulons atteindre un développement mesurable de nos efforts en matière de durabilité. Avec trois objectifs prioritaires nouvellement formulés pour les sociétés opérationnelles, ils constituent notre feuille de route au moins jusqu'à fin 2025. Pour la période allant de 2026 à 2028, les objectifs seront réexaminés et redéfinis. Dans le rapport de durabilité, nous informerons régulièrement sur le degré de réalisation des objectifs et nous adapterons ou compléterons ceux-ci si nécessaire.

### Objectifs prioritaires des véhicules de placement jusqu'en 2025

- 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 des véhicules de placement dans le segment « Core » ou « Core+ ».

Depuis le revirement des taux d'intérêt en 2022, certains investisseurs sont nettement moins enclins à investir dans les groupes de placements des véhicules de placement suisses. Par conséquent, l'activité d'acquisition a été quelque peu réduite de manière générale. Actuellement, l'accent est mis sur l'examen d'objets de très bonne qualité se trouvant dans des endroits privilégiés. Dans les portefeuilles, les activités d'assainissement visent à atteindre le zéro net. La conception de la trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> pour tous les portefeuilles suisses occupe également le devant de la scène.

- Objectif 2: utilisation d'énergies renouvelables et augmentation de l'efficacité énergétique pour réduire les émissions d'exploitation de CO<sub>2</sub> (scopes 1 et 2)\*: réduction de 20 pour cent d'ici 2027 [base 2021]; zéro net d'ici 2050.

Nous adaptons actuellement la stratégie d'assainissement des différents véhicules de placement en planifiant et en priorisant davantage les assainissements futurs en fonction de leur impact sur les émissions de CO<sub>2</sub>. Chaque franc investi doit générer un levier aussi important que possible dans la réduction du CO<sub>2</sub>. Grâce aux assainissements énergétiques et au remplacement des chauffages à combustibles fossiles, l'efficacité énergétique de l'ensemble du portefeuille a pu être optimisée et les émissions de CO<sub>2</sub> ont encore diminué (voir également le chapitre 4 et les chiffres clés concernant la durabilité en annexe).

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

Nous avons fait procéder à une identification et à une évaluation complètes du potentiel photovoltaïque de l'ensemble du portefeuille, sur la base desquelles nous procédons actuellement à la planification et à la réalisation groupées d'installations photovoltaïques (voir également le chapitre 4.2).

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

Nous avons élaboré un guide sur les questions touchant à l'économie circulaire. Ce guide vise à orienter tous les collaboratrices-eurs de Pensimo ainsi que les tiers agissant sur mandat de Pensimo afin de minimiser l'énergie grise dans le développement, la planification, la réalisation et la gestion des bâtiments.

Par ailleurs, nous avons élaboré, pour les études de variantes, une méthode de décision qui intègre l'aspect de l'énergie grise afin d'étudier les possibilités de réutilisation, de rénovation et de densification des bâtiments existants comme alternatives aux nouvelles constructions.

\* Le scope 1 correspond aux émissions directes générées par les immeubles. Le scope 2 comprend les émissions indirectes liées à l'achat d'énergie.

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

Nous disposons d'un nouveau guide relatif aux espaces extérieurs contribuant à améliorer la qualité de ces espaces et à les aménager de manière durable. Sur cette base, un cahier des charges relatif à l'entretien des espaces extérieurs est actuellement élaboré à l'intention des jardinières et jardiniers.

Une première analyse du potentiel a été réalisée pour 80% du portefeuille sur la base de données satellites, permettant ainsi d'identifier et de prioriser les projets de revalorisation.

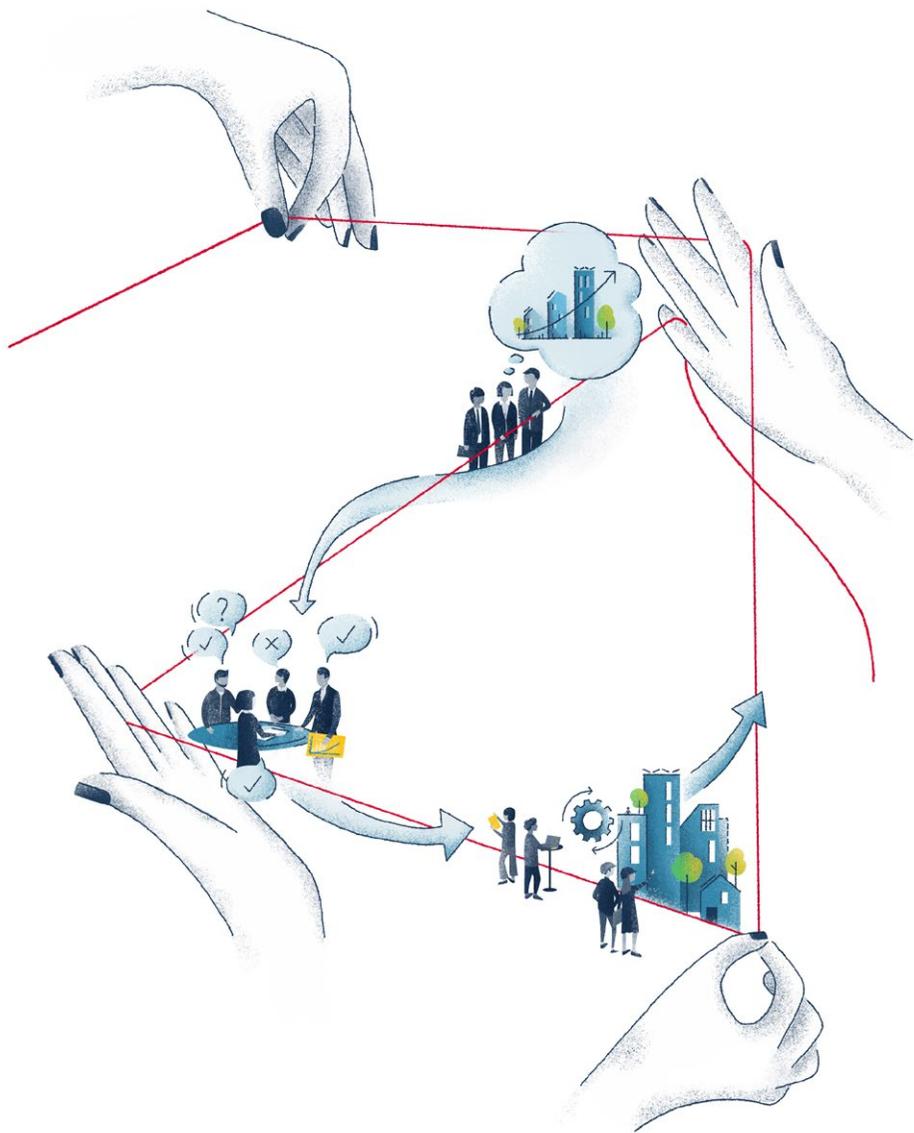
#### Objectifs prioritaires des sociétés opérationnelles jusque 2025

- Objectif 6 : orientation de la stratégie du personnel vers une gestion efficace des ressources humaines (processus de gestion du personnel efficaces, charge de travail, modèle salarial) sur la base des objectifs de l'entreprise.
- Objectif 7 : détermination de l'empreinte carbone des sociétés opérationnelles et définition de mesures de réduction et de compensation afin d'atteindre l'objectif zéro net.
- Objectif 8 : renforcement de l'engagement en faveur d'une société durable en soutenant le travail bénévole des collaboratrices-eurs ainsi que les projets sociaux et environnementaux d'organisations locales à but non lucratif.

## 2. Gouvernance

Une bonne gouvernance d'entreprise, comprise comme une gestion d'entreprise responsable et durable, est d'une importance capitale pour Pensimo.

Outre le respect de la législation et des autres règlements internes et externes, notre capacité d'apprentissage et notre attractivité en tant qu'employeur constituent des bases indispensables en vue de la création de valeur durable pour nos investisseurs. Cela sera abordé dans ce chapitre.





## 2.1 Pensimo – une organisation apprenante qui grandit

L'objectif principal de Pensimo est d'assurer la pérennité de l'entreprise et de son modèle d'entreprise. Le développement est un processus continu, raison pour laquelle Pensimo se considère comme une organisation apprenante. Cela est la seule manière de nous affirmer sur le marché à long terme et de consolider notre position.

### Apprendre

Nous accordons une grande importance à la sélection de nos collaboratrices-eurs ainsi que de nos cadres, tout comme à une gestion prévisionnelle des ressources humaines et à la formation continue. À cet effet, nous avons créé de nombreux formats et instruments, dont des entretiens de développement annuels avec tous les collaboratrices-eurs, afin de parler des points forts, des faiblesses, des réussites, des frustrations, des potentiels, des besoins en formation continue et des possibilités de développement professionnel et personnel. Un instrument important est l'« atelier de formation des cadres », qui propose des formations continues et des ateliers pour les collaboratrices-eurs ayant une fonction de direction. Dans le cadre de la *Pensimo Academy*, des ateliers sont régulièrement organisés pour tous les membres du personnel.

Outre la transmission de connaissances, ces formats contribuent à renforcer notre esprit d'équipe. Deux grands événements ayant également pour but de consolider l'équipe ont lieu chaque année; lors de l'événement d'été, les partenaires et enfants des collaboratrices-eurs sont également invités.

La *Pensimo Academy* organise par ailleurs des ateliers, des excursions avec des présentations d'expert, des visites et des espaces d'échange pour les membres des organes des sociétés opérationnelles, les membres des conseils de fondation, les commissions de placement et les directrices-eurs des sociétés affiliées. Ces formats offrent de précieuses opportunités de développement et de transfert de connaissances, ainsi que des discussions sur des propositions d'amélioration ou des thèmes d'innovation.

### Communiquer

Pendant la pandémie de COVID-19, il est devenu encore plus clair que tous les collaboratrices-eurs souhaitent être informés rapidement et de manière détaillée. C'est pourquoi le *PensimoNet* (Intranet) a considérablement gagné en importance depuis 2020, comme canal d'information et comme banque de connaissances. En outre, nous échangeons des informations, menons des discussions et célébrons nos succès dans le cadre d'événements trimestriels.

### Collaborer

Pensimo a connu une forte croissance au cours des cinq dernières années: de 36 collaboratrices-eurs (30.65 équivalents temps plein) fin 2019, nous sommes passés à 64 (56.7 équivalents temps plein) mi-2024. Ce développement – et la complexité toujours plus grande des tâches – a rendu indispensable une adaptation de la structure et de l'organisation interne de Pensimo. L'organisation, qui était dirigée de manière très directe par un petit nombre de cadres, a été progressivement transformée en une structure d'équipes avec des domaines spécialisés et une direction composée de cinq personnes.

Les besoins des collaboratrices-eurs, la manière dont nous travaillons et l'environnement dans lequel nous opérons évoluent constamment; l'optimisation de notre organisation est donc une tâche permanente. Fin mars 2024, dans les nouveaux bureaux de la Josefstrasse, nous avons créé un lieu adapté à notre mode de travail très flexible et collaboratif. Ce nouvel environnement a été rendu possible grâce à une phase de planification et de réalisation de trois ans, à laquelle une grande partie de l'équipe de Pensimo a apporté sa contribution.

Toutes ces initiatives et mesures contribuent à faciliter le travail autonome et efficace au bureau, en déplacement ou depuis le domicile. Les workflows et les archives numériques centralisées dans le cloud permettent un accès rapide et illimité aux données et aux informations à partir de n'importe quel endroit, tandis que les plateformes de partage rendent possible un travail collaboratif indépendamment du lieu.



## 2.2 Engagement et satisfaction des collaboratrices·eurs

Depuis plus de 80 ans, chez Pensimo, nous poursuivons l'objectif de créer des placements immobiliers collectifs pour les institutions de prévoyance professionnelle – une longue tradition. Cependant, les exigences posées à l'entreprise et à son rôle ne cessent de croître en raison de facteurs externes tels que la numérisation, les transformations technologiques et les changements sociaux, l'accélération du rythme de travail et la complexité croissante des problèmes environnementaux. Afin de relever ces défis et de rester un employeur attrayant, Pensimo a mené en 2023 une vaste enquête auprès de ses collaboratrices·eurs. Les résultats nous aident à développer des mesures ciblées pour améliorer les conditions de travail et nous adapter à l'évolution des exigences.

Cette enquête auprès des collaboratrices·eurs a été menée en étroite collaboration avec des spécialistes RH externes. Un outil d'enquête structuré et anonyme a permis de garantir des réactions transparentes. Le taux de réponse à l'enquête a atteint le chiffre impressionnant de 96 %, ce qui reflète le haut niveau d'engagement des collaboratrices·eurs. Les résultats ont été évalués de manière systématique par l'équipe RH externe et résumés dans un rapport. Nous avons ensuite présenté les résultats à l'ensemble du personnel lors d'une séance d'information.

### Un climat de travail positif

Les résultats de l'enquête soulignent un climat de travail positif et une culture d'entreprise forte :

- Les collaboratrices·eurs se sentent renforcés par le soutien mutuel offert au sein de leur équipe, ce qui favorise la cohésion et l'éthique de travail.
- Elles et ils considèrent leurs activités comme utiles, ce qui leur donne un sentiment de satisfaction et de contribution au succès de l'entreprise.
- Il a été souligné que les responsables direct·e·s respectent et valorisent les collaboratrices·eurs, ce qui crée un environnement de travail favorable.
- Le désir de fournir des prestations de haute qualité est un autre aspect

essentiel se reflétant dans le travail quotidien et l'engagement envers les investisseurs.

- Enfin, de nombreux collaboratrices·eurs disent aimer leur travail, ce qui augmente non seulement leur motivation, mais également leur satisfaction au travail de manière générale.

Des groupes de travail explorent les potentiels d'amélioration

Cependant, l'enquête a également révélé une certaine insatisfaction en ce qui concerne la communication, l'efficacité de certains processus de travail et la planification des ressources. Nous avons donc créé des groupes de travail afin d'aborder ces thèmes de manière ciblée, d'élaborer des mesures concrètes ainsi que de développer et de mettre en œuvre des solutions durables. Les groupes se composent de collaboratrices·eurs de différents départements spécialisés. Pour garantir l'efficacité de ces mesures, les groupes de travail rendent régulièrement compte de leurs progrès et des résultats obtenus lors des réunions d'information.

La réalisation d'une nouvelle enquête est prévue pour 2025. Cette enquête nous permettra une nouvelle fois de tenir compte des réactions des collaboratrices·eurs, d'évaluer les progrès réalisés jusqu'alors, d'identifier des potentiels d'amélioration supplémentaires et de garantir que les efforts d'optimisation des conditions de travail se poursuivent de manière durable. Avec ces processus d'amélioration continue, Pensimo réaffirme son engagement de rester un employeur attrayant et de promouvoir la satisfaction et le bien-être de ses collaboratrices·eurs.

## 3. Dimension économique



La mission principale de Pensimo consiste à placer, 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.

Nous vous expliquons ci-après comment nous gérons le cash-flow au moyen de la gestion de portefeuille et de la gérance immobilière, et comment nous veillons à ce que les offres soient conformes au marché.



### 3.1 Performance économique : cash-flow

Un cash-flow stable à long terme de l'immobilier est attrayant pour de nombreux investisseurs institutionnels tels que les caisses de pension. Une gestion active du cash-flow est donc décisive, particulièrement en période de rendement négatif lié à l'évolution de la valeur.

#### Rendement du cash-flow et rendement lié à l'évolution de la valeur

Le rendement total d'un portefeuille immobilier se compose du rendement du cash-flow et du rendement lié à la variation de la valeur. Le rendement lié à l'évolution de la valeur dépend de la situation actuelle du marché et de l'évaluation, tandis que le rendement du cash-flow dépend des revenus locatifs, du taux d'occupation et de la structure des coûts.

En Suisse, le rendement annuel moyen total des vingt dernières années se situe autour de six pour cent selon les données MSCI, mais la composition de la performance a évolué au fil des ans. Alors qu'il y a quinze ans, le rendement total était généré à 80 pour cent par le cash-flow et à 20 pour cent par le rendement lié à l'évaluation de la valeur, la part du cash-flow est passée en dessous de celle du rendement lié aux fluctuations de valeur pour la première fois en 2021. Le revirement des taux d'intérêt de juin 2022 laisse présager que le super-cycle touche à sa fin sur le marché immobilier suisse : il faut donc s'attendre à un affaiblissement de la performance des placements immobiliers directs et à un retour à une plus grande pondération du rendement du cash-flow.

#### Importance de la gestion de portefeuille

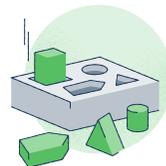
Chez Pensimo, nous sommes convaincus que la gestion de portefeuille est essentielle pour la gestion du cash-flow et l'optimisation des revenus et des coûts générés par les investissements immobiliers. Cela comprend la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement claire ainsi que l'analyse continue du portefeuille immobilier afin d'identifier les potentiels de plus-value.

En outre, des stratégies sont définies pour l'entretien, l'assainissement et le développement des biens immobiliers afin de parvenir à une gestion rentable et de maximiser le potentiel de rendement. L'importance croissante des questions touchant à la durabilité constitue un défi particulier, qui requiert des solutions créatives, une gestion exigeante des parties prenantes, une prise en compte plus approfondie de la substance bâtie, du site et des attentes sociales, mais qui offre aussi des possibilités de développements attrayants et rentables à long terme.

Concernant l'entretien et la remise en état des biens immobiliers, les mesures telles que l'optimisation des cycles de vie des éléments de construction et la priorité accordée aux biens immobiliers de valeur sont prioritaires. Le développement de projets offre des possibilités supplémentaires de création de valeur, que ce soit sur des terrains non bâtis ou par la revalorisation de biens immobiliers existants.

#### Importance de la gérance

Une gérance professionnelle garantit le contrôle direct du cash-flow grâce à une budgétisation stricte et un contrôle permanent au niveau de l'objet. L'optimisation des coûts d'exploitation et l'attribution des travaux d'entretien aux meilleures conditions possibles sont primordiales. Pour optimiser les revenus locatifs, le concept du loyer de marché est appliqué avec une adaptation régulière à l'évolution du marché. Les taux d'intérêt de référence en hausse offrent l'occasion de procéder à des augmentations de loyer repoussées jusqu'à présent. Des processus de location efficaces et une communication orientée vers le client permettent de réduire les coûts et d'augmenter la satisfaction des locataires.



## 3.2 Offres adaptées au marché

Les marchés du logement et des bureaux sont dynamiques et les besoins des locataires évoluent. Pour rester compétitifs, nous sommes tenus de remettre nos produits en question régulièrement et d'adapter notre offre immobilière à la demande.

### Étude sur les besoins de la population en matière de logement

Dans le cadre du développement du site Zwhatt à Regensdorf, nous avons chargé l'institut de recherche GFS de réaliser une étude sur le logement\* au cours de l'hiver 2023/2024, afin de sonder les besoins locaux et nationaux en matière de logement et d'optimiser l'offre immobilière en conséquence. Pour cette étude, 1008 personnes dans toute la Suisse et 803 personnes habitant Regensdorf ont été interrogées.

Près de la moitié des personnes interrogées ont indiqué que le prix était le critère le plus important dans le choix de leur lieu de résidence. En ce qui concerne l'attractivité de leur environnement résidentiel actuel, une grande importance est accordée à la desserte par les transports publics, à la proximité de la nature et à la bonne disponibilité des commerces et des services. Le voisinage, la proximité d'écoles et de jardins d'enfants ainsi que l'offre culturelle et de loisirs jouent un rôle secondaire.

L'étude donne pour la première fois un aperçu détaillé et représentatif des facteurs qui influencent la qualité du logement de la population suisse. Nous utilisons les résultats non seulement pour le développement du site de Zwhatt, mais également pour affiner nos stratégies d'investissement globales.

**Changements sur le marché des bureaux: nouveau concept de bureau flexible ORBIZ**

Avec la pandémie de COVID-19 et ses répercussions (avancée de la numérisation, télétravail, incertitudes, etc.), de nombreuses entreprises sont arrivées

à la conclusion qu'une surface locative classique avec un contrat de location conventionnel n'était plus efficace ni adaptée à leurs besoins. Ces entreprises ne souhaitent pas investir dans des aménagements sophistiqués et une infrastructure coûteuse; elles veulent pouvoir adapter à tout moment la taille et le type de surface louée à leurs besoins. Les offres de bureau flexible (*Flex Office*) avec des surfaces aménagées et meublées, des durées de contrat flexibles, des infrastructures et des espaces communs offrent à ces entreprises une alternative intéressante. Un loyer forfaitaire comprenant les services de base ainsi que toutes les charges locatives rend la planification budgétaire plus simple. En conséquence, le nombre de ces offres a fortement augmenté ces dernières années et de plus en plus de grands exploitants étrangers font leur entrée sur le marché suisse.

Chez Pensimo, nous avons réagi de manière anticipative à cette évolution. Bien que les barrières à l'entrée soient élevées pour les propriétaires immobiliers – un savoir-faire spécifique pour l'exploitation sur place ainsi que de nouveaux systèmes et processus pour la gestion commerciale (logiciel de comptabilité, processus de paiement, systèmes d'accès, etc.) sont nécessaires –, nous avons, depuis 2021, développé notre propre concept de bureau flexible portant le nom d'ORBIZ.

Des surfaces de bureaux entièrement aménagées et partiellement meublées sont entre-temps proposées sur trois sites. Le loyer forfaitaire, résiliable tous les trois mois, comprend l'utilisation des surfaces générales, un crédit pour l'utilisation des salles de réunion, la connexion Internet/Wi-Fi, le café ainsi qu'un nettoyage de base hebdomadaire. La location a lieu par le biais d'un processus de réservation entièrement numérisé. Le smartphone fait office de clé et l'application ORBIZ permet aux locataires de gérer leur équipe, de réserver des salles de réunion, des bureaux supplémentaires, des zones de travail et des postes de travail individuels ainsi que de résilier leur bureau en appuyant sur un bouton.

\* Disponible en allemand à l'adresse [gfsbern.ch/wp-content/uploads/2024/03/234108\\_schlussbericht\\_final.pdf](https://www.gfsbern.ch/wp-content/uploads/2024/03/234108_schlussbericht_final.pdf) [03.07.2024]

## 4. Dimension écologique



En Suisse, le parc immobilier est responsable de 40 pour cent de la consommation finale d'énergie (OFEN 2023) et il génère également presque un quart des émissions de CO<sub>2</sub> sur notre territoire (OFEV 2024). Par ailleurs, l'énergie grise des bâtiments nouvellement construits représente jusqu'à un quart de l'énergie primaire totale (OFEN 2017) 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 durables de bâtiments.

Vous découvrirez aux pages suivantes comment nous décarbonisons notre portefeuille et favorisons la construction d'installations photovoltaïques.



## 4.1 Rénovation à faible émission de CO<sub>2</sub> à Chavanne-près-Renens

Nous expliquons ici, à l'aide d'un projet d'assainissement prévu à la Route de la Maladière 8 à Chavannes-près-Renens la planification d'une rénovation générant le moins de CO<sub>2</sub> possible. Il s'agit d'un immeuble typique en béton armé de la fin des années 1960, qui a été doté d'une isolation thermique en panneaux de ciment fibré dans les années 1990.

Selon les statistiques, dans la vie d'un nouveau bâtiment, plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre sont générées par la construction, le reste étant dû à l'exploitation. Il y a donc un réel intérêt à conserver autant d'éléments construits que possible. Voilà la raison pour laquelle nous avons, à Chavannes-près-Renens, également opté dès le départ pour la conservation de la structure primaire du bâtiment dans le cadre de la rénovation globale prévue. Ce projet nous permet de prolonger la durée de vie du bâtiment d'une trentaine d'années, de lui donner une nouvelle image, d'améliorer le quotidien des locataires tout en augmentant sa valeur de marché.

### Réduire la consommation d'énergie d'exploitation

La source d'énergie fossile sera remplacée par une source d'énergie renouvelable et l'efficacité de l'enveloppe thermique est augmentée. La minimisation de l'énergie d'exploitation a également été considérée de manière globale. Ainsi, nous avons dérogé à l'obligation de récupération de chaleur (Loi sur l'énergie, État de Vaud) prouvant selon les normes SIA2040 et SIA 380/1 que l'énergie récupérée ne pourrait pas compenser l'énergie nécessaire à la récupération de chaleur au cours du cycle de vie.

### Conserver ou remplacer les différents éléments de construction ?

Pour tous les éléments de construction importants pour la rénovation, nous avons analysé trois variantes: conservation telle quelle (O), conservation avec amélioration (A) et remplacement (B) en termes d'empreinte carbone (CO<sub>2</sub>), de quantité de déchets de construction, de rentabilité et d'augmentation de la valeur du bien immobilier.

En comparaison avec les mesures énergétiques, l'influence de la conservation versus le remplacement des éléments de construction sur l'empreinte carbone est très faible, à condition qu'une source d'énergie renouvelable soit utilisée pour le chauffage. La grande différence entre la conservation et le remplacement réside surtout dans la génération de déchets. La variante A est également le meilleur choix en termes de rentabilité: les dépenses nettes sur la durée de vie du bâtiment sont les plus faibles. L'investissement initial plus faible a ici l'impact le plus important, tandis que les dépenses énergétiques pour l'exploitation du bâtiment sont en grande partie identiques dans les variantes A et B.

### Limiter les déchets de construction et réutiliser les matériaux

Les dalles des balcons et les caissons de volets roulants représentent les ponts thermiques les plus importants dans les bâtiments de cette époque. Cependant, leur suppression ne permettrait pas d'économiser une quantité significative d'énergie d'exploitation, mais ne ferait qu'augmenter les déchets de construction. Les balcons seront donc légèrement adaptés pour permettre – sans en compromettre l'utilisation – la pose d'une isolation avec des matières naturelles de 50 centimètres d'épaisseur garantissant une protection thermique optimale en été. Nous avons également remis en question le remplacement des conduites d'alimentation afin d'éviter l'élimination des déchets de construction contenant de l'amiante dans une décharge spéciale; au lieu de cela, ces conduites seront nettoyées et polies de l'intérieur. Alors que les cuisines doivent être remplacées, nous conserverons les salles de bain, dont l'aspect et la substance méritent d'être préservés.

Afin de réduire encore le volume des déchets, tous les éléments de construction devant être remplacés – à l'exception des matériaux contenant de l'amiante – seront recyclés sur place. Les nouveaux matériaux utilisés sont non traités, démontables et faciles à entretenir. Par exemple, l'isolation en paille ou en chanvre permettra à l'avenir une déconstruction respectueuse de l'environnement. Elle sera protégée par un revêtement en bois non traité, qui pourra également être réutilisé dans une prochaine phase de vie du bâtiment.



## 4.2 Projet « SOLution » : promotion de l'énergie photovoltaïque

Notre stratégie de durabilité se concentre sur l'évaluation du potentiel d'autoproduction d'énergie et sur l'utilisation accrue d'énergies renouvelables. Le portefeuille immobilier de Pensimo compte déjà plus de 53 installations photovoltaïques (PV). Afin de promouvoir encore davantage la construction d'installations solaires, nous avons lancé en décembre 2023 le projet « SOLution ».

### Identifier le potentiel photovoltaïque

Les fondations de placement et le fonds immobilier de Pensimo détiennent environ 580 biens immobiliers. Une analyse globale réalisée en externe a mis en évidence le potentiel de production d'électricité PV sur ces immeubles. L'outil utilisé à cet effet a effectué des calculs basés sur des données cartographiques actuelles intégrant des données topographiques, climatologiques et spécifiques aux bâtiments. L'analyse sommaire a servi de base de décision pour la sélection des immeubles devant faire l'objet d'une analyse approfondie.

### Analyse, planification et réalisation groupées d'installations PV

L'analyse, la planification et le montage d'installations PV se font normalement par immeuble, conformément à la stratégie d'objet existante. Dans le cadre du projet « SOLution », nous avons identifiés les immeubles pour lesquels une installation à court terme de panneaux PV et en adéquation avec la stratégie de rénovation est possible.

Les quelque 40 immeubles sélectionnés disposent, d'une part, d'un potentiel de production d'électricité élevé (« low hanging fruits ») et garantissent, d'autre part, les conditions techniques du bâtiment (état et structure du toit) pour l'installation d'un système PV dans les meilleurs délais. Les immeubles peuvent potentiellement produire 6.5 GWh/a d'électricité, ce qui correspond aux besoins annuels d'environ 1600 ménages de trois personnes.

Avec l'appui d'un conseil externe, une étude d'avant-projet détaillée va être réalisée et, sur cette base, une sélection définitive des immeubles pourra être effectuée. La sélection aura lieu sur la base d'un guide relatif aux installations PV définissant les exigences économiques, écologiques et sociales.

Le mandat d'élaboration et de réalisation doit être réparti géographiquement et attribué par lots, l'objectif étant de mettre en service les installations PV sur les immeubles sélectionnés d'ici fin 2025.

### Directives pour l'exploitation et le monitoring des installations PV

Afin de garantir le bon fonctionnement des installations PV, nous établirons des directives générales concernant l'exploitation et le monitoring. Le fonctionnement impeccable de l'installation avec un système d'alarme intégré et une maintenance périodique est indispensable. En outre, les données doivent être entièrement numérisées. Cela permettra à Pensimo de disposer de rapports complets et actualisés, et les parties prenantes bénéficieront d'un accès aux données de production et d'analyse actuelles.

### Monitoring énergétique complet

À long terme, le monitoring énergétique se concentrera sur une saisie globale et systématique de l'énergie. Outre l'électricité PV, d'autres données de consommation telles que la production de chaleur/froid à partir d'énergies renouvelables, le stockage d'énergie renouvelable autoproduite, les infrastructures de recharge pour les voitures électriques ainsi que les solutions de distribution d'énergie sur les sites deviendront également pertinentes. Voilà la raison pour laquelle, dans le projet « SOLution », nous veillons de manière prévisionnelle à ce que les interfaces de monitoring soient pérennes et harmonisées, afin de simplifier l'optimisation des systèmes entre eux.

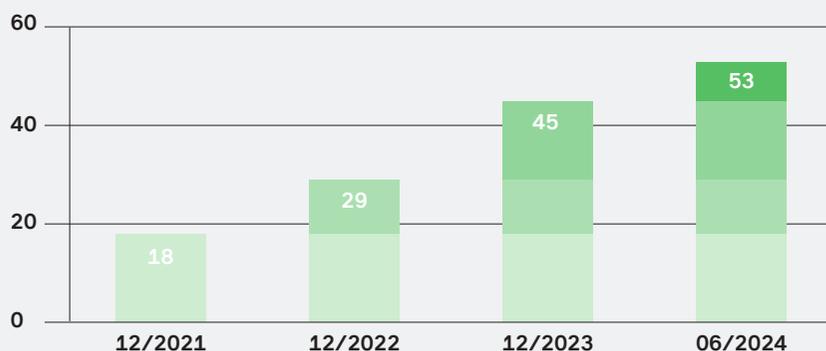
Nombre d'immeubles (développements non compris) en juin 2024

569

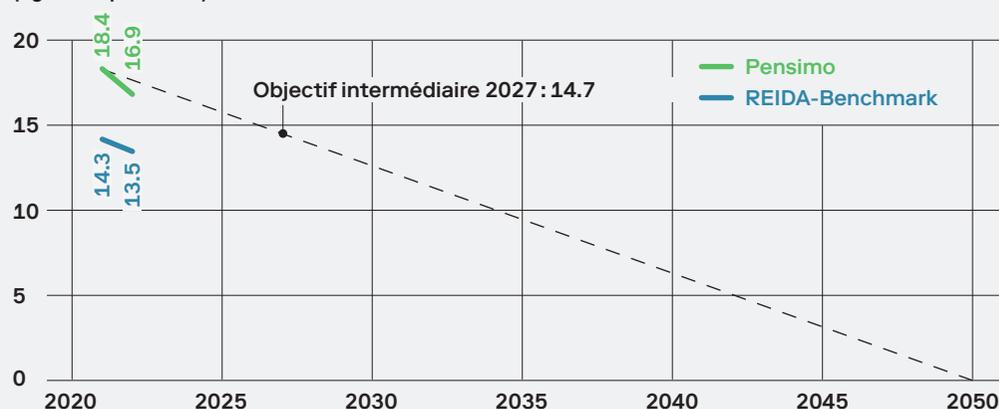
Nombre de remplacements de chauffages fossiles par des systèmes à énergie renouvelable



Nombre d'installations photovoltaïques

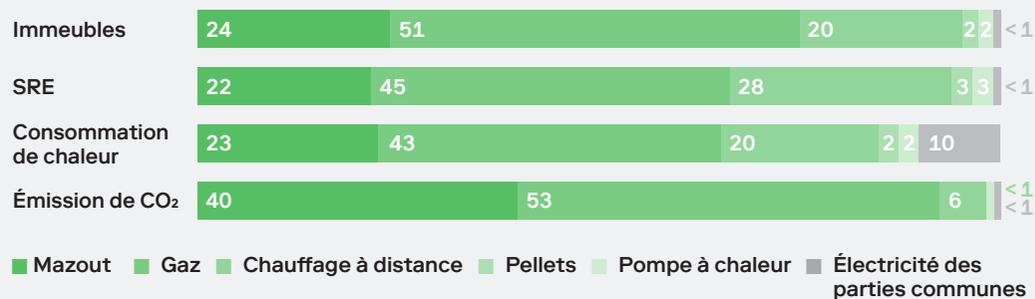


Objectif zéro net: situation intermédiaire et objectif scopes 1 + 2  
(kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SRE)



Source: REIDA

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 (%)



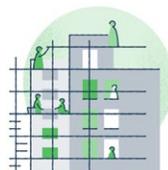
Source: Selon le reporting 2022 des véhicules de placements

## 5. Dimension sociale

Les locataires comptent parmi les principales parties prenantes 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 sociale à la création de logements et, ainsi, de mettre un logement à la disposition d'une large couche de la population à des conditions de location équitables.

Nous vous présentons ci-après la fondation de placement Adimora, spécialisée dans la mise à disposition de logements à prix modérés, ainsi que notre objectif de réaliser les rénovations, dans la mesure du possible, sans interruption de la location.





## 5.1 Rénovations sans interruption de la location

Pour nous, une mesure importante de durabilité sociale consiste à effectuer les travaux de rénovation de manière à ce que le tissu social des lotissements soit peu affecté. Dans la mesure du possible, nous effectuons les travaux de rénovation sans que la location soit interrompue. Si cela n'est pas faisable ou que partiellement, nous soutenons le retour des locataires après la rénovation ou les aidons à trouver un logement de remplacement.

Dès la phase initiale de l'élaboration du projet, nous prenons la décision de principe : la rénovation peut-elle être effectuée sans interruption de la location ou non ? Les critères suivants sont déterminants :

- Ampleur de la rénovation : plus l'intervention est poussée, plus les restrictions pour les locataires sont importantes lors d'une rénovation.
- Typologie/taille du logement : en règle générale, les petits appartements ne peuvent pas être rénovés quand ils sont habités, car il n'est pas possible de séparer la zone d'habitation de celle du chantier.
- Substances nocives : la présence de substances nocives (p. ex. l'amiante) augmente les exigences de sécurité et peut rendre impossible l'assainissement d'un logement habité.
- Conditions imposées par le permis de construire : certaines conditions peuvent rendre la rénovation d'un logement habité encore plus difficile ou

### Les activités d'assainissement de Pensimo en chiffres

De 2013 à 2023, dans le cadre de 105 projets de rénovation, nous avons assaini 94 pour cent des appartements, contre 6 pour cent de démolition. Les nouvelles constructions ont permis de créer 4 pour cent de logements supplémentaires dans le cadre de ces projets. En tout, 92 projets d'assainissement total ont été mis en œuvre, dont 80 pour cent entièrement et 4 pour cent partiellement habité.

impossible (p. ex. transformation de la cage d'escaliers et dans le même temps installation d'un ascenseur conformément à la Loi sur l'égalité pour les personnes handicapées).

Si la rénovation peut se faire sans interruption de la location, il convient d'élaborer des programmes de rénovation détaillés, d'informer les locataires suffisamment tôt et de manière transparente et d'organiser un point de contact.

#### Chances et risques pour les locataires

Les avantages pour les locataires sont nombreux : ces personnes restent dans leur environnement familier, n'ont pas besoin de chercher un nouveau logement, économisent les coûts d'un déménagement et les démarches qui y sont liées, continuent de payer leur loyer actuel ou n'assument que la part des investissements augmentant la valeur de l'immeuble tel que réglé par le droit du bail. L'inconvénient est évident : les locataires doivent s'attendre à des désagréments parfois considérables pendant la période de rénovation (bruit, poussière, arrangements provisoires, intimité réduite).

#### Chances et risques pour les propriétaires

La rénovation d'un logement habité implique un surcroît de travail en termes de planification, de temps et de coûts. Le déroulement des travaux est plus complexe, le suivi des locataires plus intensif et il faut également compter avec des indemnités pour les désagréments causés pendant les travaux. En outre, les propriétaires renoncent généralement à ajuster les loyers au marché (les rénovations dans les cantons ayant des prescriptions particulières en matière de fixation des loyers peuvent constituer des exceptions, p. ex. VD, GE, BS).

En contrepartie, les propriétaires bénéficient de baux stables, évitant les périodes de vacance locative lors d'une première location et les pertes de revenus en raison du départ prématuré des locataires. L'absence de procédures de résiliation et de prolongation permet en outre de mieux planifier la rénovation sans retard dans les travaux.



## 5.2 Mise à disposition de logements abordables

Dans les villes suisses et leurs agglomérations, les logements à prix modérés pour les personnes disposant d'un petit budget sont rares et très demandés. La pression publique et politique visant à garantir une offre correspondante à cette demande par le biais de réglementations augmente. Avec la fondation de placement Adimora, nous montrons que les acteurs privés peuvent également faire partie de la solution et qu'ils souhaitent assumer une responsabilité sociale sur le marché du logement.

### Un investissement social innovant et efficace

Adimora permet aux caisses de pension d'investir leurs fonds dans un portefeuille immobilier qui n'est pas seulement rentable, mais en même temps axé sur l'impact social: la mise à disposition de logements abordables. Fondée en 2010, Adimora est une pionnière. Par la constitution progressive de son portefeuille, elle prouve qu'un investissement dans la durabilité sociale ne signifie pas forcément renoncer à une plus-value économique. Omega, un groupe de placement d'Adimora, réalise depuis 2014 un rendement moyen de 5.74 pour cent et contribue ainsi à garantir les rentes.

### Exemple Zwhatt: des lofts à petit prix grâce au principe de la suffisance

Alors que les bâtiments existants les plus anciens présentent souvent des loyers avantageux dans tous les portefeuilles immobiliers, chez Adimora, cela vaut également pour les nouvelles constructions – et ce, pour des objets de haute qualité. Après les nouvelles constructions du site de Zwicky à Dübendorf, à Winterthour (Dättwil et Lokstadt), Schlieren et Reinach (BL), nous avons créé en mai 2024 à Regensdorf sur le site de Zwhatt 31 lofts duplex à prix modéré pouvant avoir jusqu'à six mètres de hauteur de plafond. Les murs en béton restent bruts et l'équipement se limite au strict nécessaire. Les plans permettent toutefois des élargissements individuels, par exemple dans la cuisine. On renonce à un dépôt de garantie, qui peut représenter un obstacle lourd pour les couches de population plus fragiles.

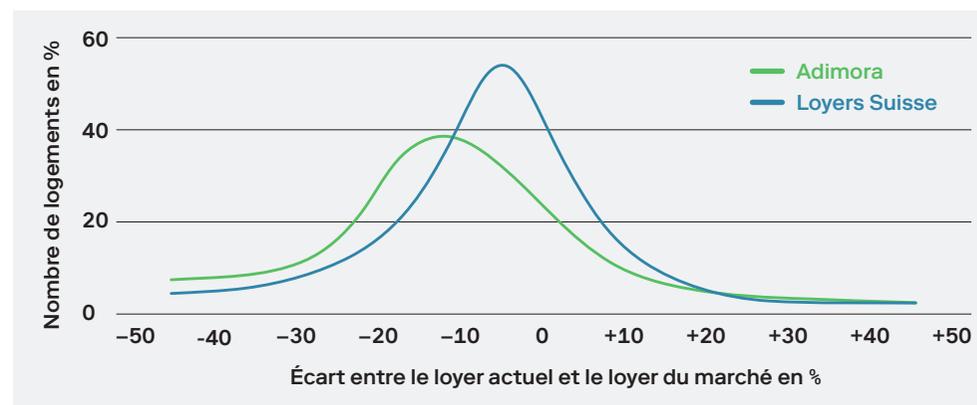
## Une haute qualité et d'excellentes macro-situations

Zwhatt est un exemple de la manière dont Adimora peut proposer des loyers avantageux sans faire de concessions sur la qualité, notamment grâce à des plans intelligents et compacts. Plus de 88 pour cent du portefeuille présentent une qualité supérieure à la moyenne, voire très bonne. De même, 88 pour cent disposent d'une macro-situation très bonne à excellente. Nous investissons de préférence là où les logements abordables font particulièrement défaut, à savoir dans les grandes agglomérations de Zurich, Bâle, Genève, Lausanne et Berne, dans les villes de taille moyenne et les agglomérations à caractère urbain. La fondation de placement profite de micro-situations moins bien cotées, mais toujours bien desservies par les transports publics.

### Mesurer la durabilité sociale dans le cadre ESG

Avec Adimora, nous visons à occuper une position de leader en matière de durabilité sociale. Nous nous engageons dans différents groupes de travail dans le but de créer des indicateurs comparables.

Les loyers d'Adimora se démarquent davantage des loyers du marché par rapport à d'autres fournisseurs:



Source: Wüest Partner

### Annexe I: Portrait

Pensimo Management AG, employant 64 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

Pensimo Management AG 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 – l'intégrité, l'ouverture d'esprit, l'équité, la responsabilité et la fiabilité –, nous définissons notre identité, notre éthique et notre manière d'agir au sein de l'entreprise et vis-à-vis de l'extérieur.

#### Mission

Notre mission principale est l'investissement efficace et pérenne de fonds de prévoyance professionnelle 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, Pensimo et Adimora, la société Pensimo Management AG investit directement en Suisse; pour la fondation de placement Testina, elle investit directement et indirectement à l'étranger. La société Pensimo Fondsleitung AG, une filiale de Pensimo Management AG, gère le fonds immobilier coté en bourse Swissinvest Real Estate Fund.

#### Investisseuses-eurs

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

#### Portefeuille

À la mi-2024, le portefeuille d'immeubles en Suisse comprenait 580 immeubles (dont onze en développement) et affichait une valeur de marché d'environ 14 milliards de CHF.

#### Gérance

Par le biais de participations à des sociétés de gérance opérant sous le nom commun « Regimo », Pensimo Management AG exerce, au nom des propriétaires, une influence directe sur la gérance et les activités de commercialisation (voir graphique).

#### Groupe Pensimo

Les sociétés opérationnelles (Pensimo Management AG, Pensimo Fondsleitung AG, sociétés Regimo) ainsi que les cinq véhicules de placement forment le groupe Pensimo.

#### Actionnaires

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

## Annexe II: 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 1.07.2023–31.06.2024 en référence aux normes GRI.

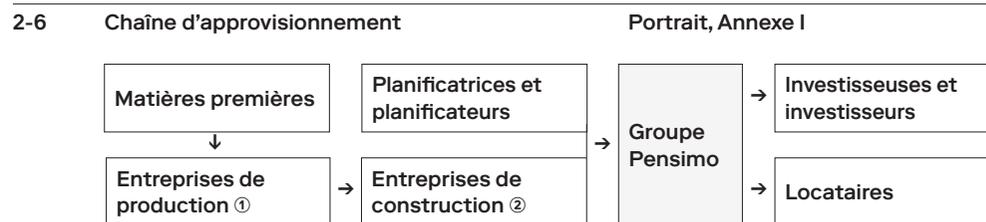
### GRI 1 Fondation 2021

### GRI 2 Informations générales 2021

2-1	Détails sur l'organisation	Portrait, Annexe I
2-2	Entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	Véhicules de placement Turidomus, Pensimo & Adimora, Swissinvest Real Estate Fund, Pensimo Management AG, Pensimo Fondsleitung AG
2-3a	Période du reporting du durabilité	Chiffres-clés de la durabilité (sous explications), reporting annuel
2-3b	Période du reporting financier	Turidomus 31.12.2023 Pensimo 31.12.2023 Adimora 30.09.2023 Swissinvest 30.06.2024
2-3c	Date de publication	31.08.2024
2-3d	Point de contact	Laurence Duc Responsable durabilité laurence.duc@pensimo.ch  Pensimo Management AG Josefstrasse 214 Case postale 1305, 8031 Zurich

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

2-4	Reformulations d'informations	Reporting de la puissance installée en kWc des installations photovoltaïques au lieu de leur surface
-----	-------------------------------	--



- ① Principales entreprises de production (liste non exhaustive):
- produits de construction (briques, béton, bois, produits métalliques, etc.)
  - façades, fenêtres, produits isolants
  - produits de la technique du bâtiment
  - ascenseurs
  - lumières, éclairage
  - meubles, cuisines
  - systèmes de fermeture
  - télécommunications, informatique
  - portes, portails
  - revêtements muraux et de sol
  - produits horticoles

- ② Principaux entrepreneurs de construction (liste non exhaustive):
- construction souterraine
  - services environnementaux
  - maître/maîtresse d'œuvre
  - artisanat (façades, toitures, fenêtres, charpentier, plâtrier, constructions métalliques, etc.)
  - technique du bâtiment
  - aménagement intérieur (peinture, plâtrerie, revêtements muraux et de sols)
  - horticulture

2-7	Employés	Portrait, Annexe II / rapports de gestion 2023 des véhicules de placement
-----	----------	---

Collaboratrices-eurs (au 30 juin 2024)	Total	Plein temps	Temps partiel
Femmes	30	11	19
Hommes	34	20	14
Total ③	64	31	33

③ Les 64 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, Annexe I / rapports de gestion 2023 des véhicules de placement
	<b>Direction stratégique</b>	<b>Gestion</b>
	Conseil d'administration: Othmar Stöckli (président) Astrid Heymann (vice-présidente) David Naef Stephan Nüesch Tamara Sprung	Président du comité de direction: Marie Seiler (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, Annexe I
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	Rapport de durabilité 2023, p. 5
2-30	Négociations collectives	0%

### GRI 3 Thèmes pertinents 2021

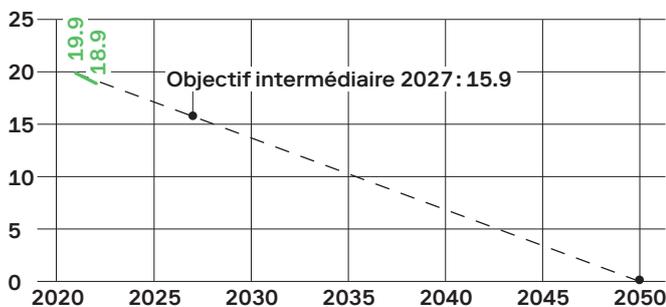
3-1	Processus pour déterminer les thèmes pertinents	Chap. 1.1, p. 3
3-2	Liste des thèmes pertinents	Chap. 1.1, p. 3

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	216
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	4'658 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	1'072'158 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	87.7%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	111.2 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	18.9 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	17.7%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	80.2%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	7.9%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	53%

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, des contributions d'encouragement d'un montant de 46'060 CHF et 655'370 CHF ont été reçues pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	22
Dont propriété Pensimo, nombre	20
Puissance installée	1417 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	701'716 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	10

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	21%
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	96%
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	65%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

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%

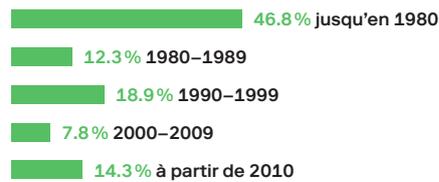
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



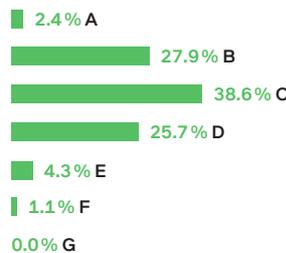
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



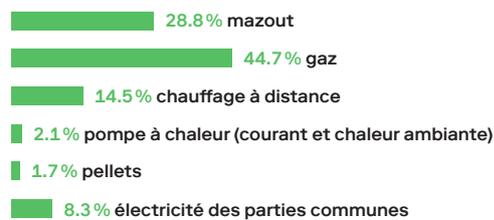
## Énergie totale CECB

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 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 31.12.2022; autres indicateurs au 31.12.2023.

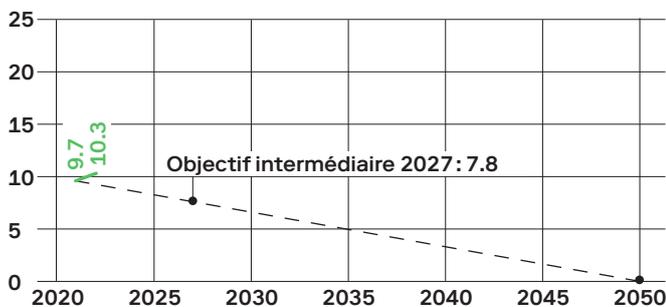
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	30
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'605 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	270'220 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	93.7 %
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	84.7 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	10.3 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	37.7 %
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	56.7 %
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	16.5 %
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	13 %

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, des contributions d'encouragement d'un montant de 0 CHF et 430'412 CHF ont été reçues pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	4
Dont propriété Pensimo, nombre	4
Puissance installée	527 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	0 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	1

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	17 %
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	99 %
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	52 %
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

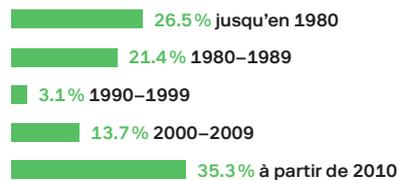
## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

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

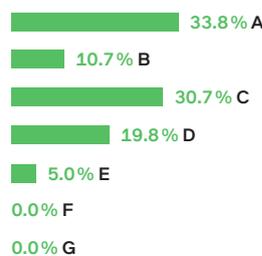


## Parc immobilier par année de construction Part de la surface de référence énergétique



## 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 31.12.2022; autres indicateurs au 31.12.2023.

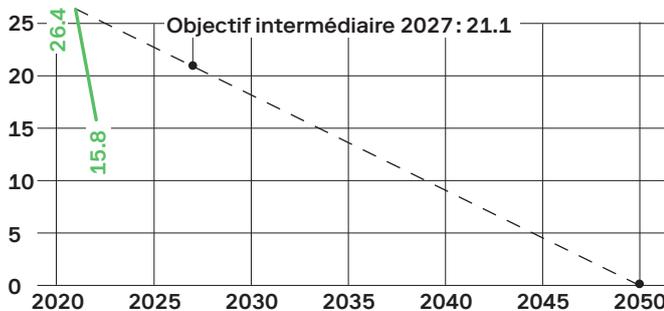
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	21
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'293 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	216'232 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	47.6%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	117.5 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	15.8 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	25.9%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	70.2%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	11.3%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	29%

## Zéro émission nette en 2050: état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, aucune subvention n'a été reçue pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	8
Dont propriété Pensimo, nombre	4
Puissance installée	205 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	17'396 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	0

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	19%
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	57%

## 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	62%
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	81%
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	87%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

### Part des immeubles

Espaces verts <sup>9)</sup>	71%
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	62%
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	29%

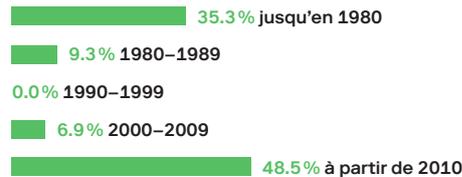
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



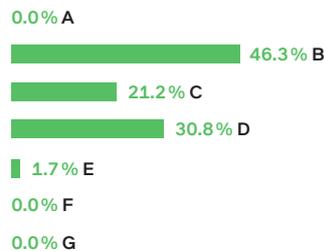
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



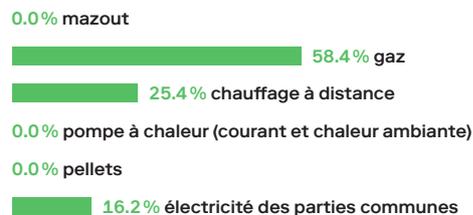
## Énergie totale CECB

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 31.12.2022; autres indicateurs au 31.12.2023.

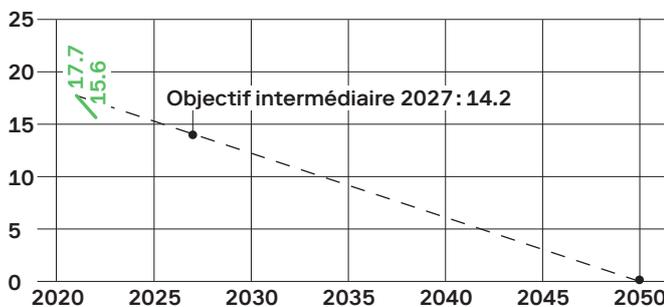
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	156
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	2'524 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	557'602 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	94.9%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	105.3 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	15.6 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	25.9%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	71.6%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	13.2%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	42%

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, des contributions d'encouragement d'un montant de 219'400 CHF et 111'283 CHF ont été reçues pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	6
Dont propriété Pensimo, nombre	4
Puissance installée	304 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	133'592 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	14

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	14%
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	62%
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	97%
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	60%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

### 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



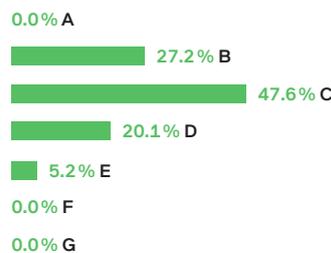
## Parc immobilier par année de construction

### 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 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 31.12.2022; autres indicateurs au 31.12.2023.

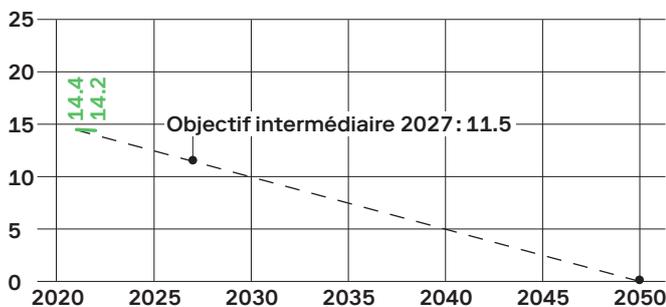
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	33
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	616 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>	91.0%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	103.1 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	14.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	25.2%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	70.7%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	9.0%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	12%

## Zéro émission nette en 2050: état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, aucune subvention n'a été reçue pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	5
Dont propriété Pensimo, nombre	4
Puissance installée	71 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	51'791 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	0

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	18%
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	30%

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Accès sans obstacles à l'immeuble/au bien loué, part des immeubles <sup>7)</sup>	82%
Espace commun extérieur et/ou aire de jeux, part des immeubles	0%
Logement avec application pour les locataires, part de tous les logements locatifs	52%
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	68%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

### Part des immeubles

Espaces verts <sup>9)</sup>	30%
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	27%
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	15%

## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



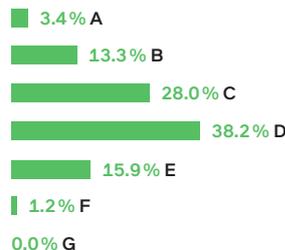
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



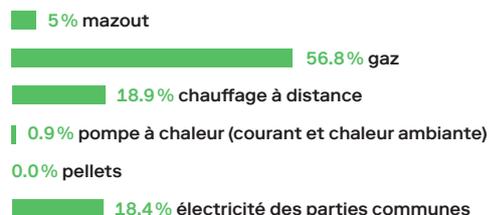
## Énergie totale CECB

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 31.12.2022; autres indicateurs au 31.12.2023.

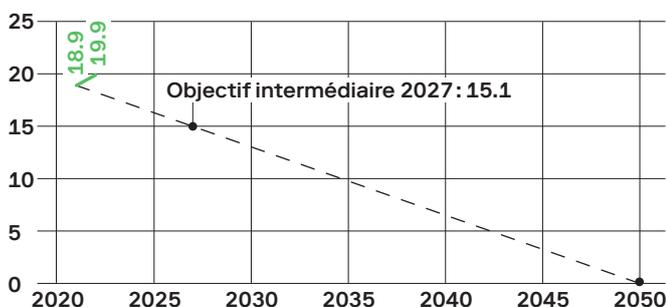
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

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

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	20
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	469 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	76'042 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	81.5%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	110.9 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	19.9 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	22.0%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	76.2%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	3.9%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	75%

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, des contributions d'encouragement d'un montant de 0 CHF et 1'500 CHF ont été reçues pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	4
Dont propriété Pensimo, nombre	1
Puissance installée	656 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	291'698 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	99%
Taux d'inscription à l'application pour les locataires <sup>8)</sup>	64%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

### 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%

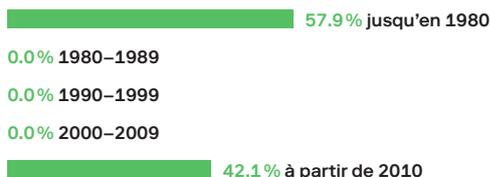
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



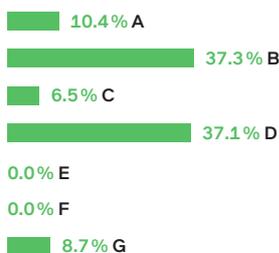
## Parc immobilier par année de construction

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 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 31.12.2022; autres indicateurs au 30.09.2023.

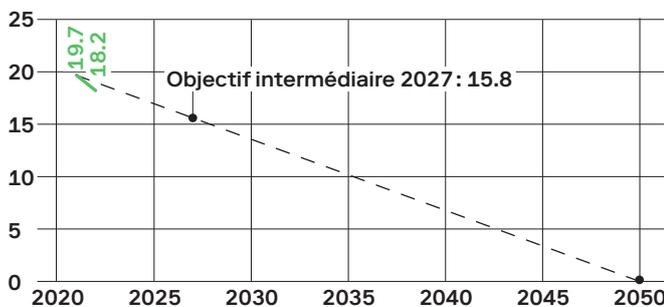
Remarque: la collecte et la saisie des chiffres de consommation font l'objet d'un processus d'optimisation continu. Les chiffres-clés sont fournis sans garantie et peuvent changer a posteriori en raison d'une meilleure qualité des données et d'un degré de couverture plus élevé.

## Aperçu du portefeuille

Nombre d'immeubles (projets de développement exclus)	90
Valeur de marché (bâtiments finis et terrains à bâtir)	1'286 Mio. CHF
Surface de référence énergétique (SRE) <sup>1)</sup>	250'732 m <sup>2</sup>
Degré de couverture de la consommation d'énergie mesurée, part SRE <sup>2)</sup>	94.6%
Intensité énergétique <sup>3)</sup>	116.3 kWh/m <sup>2</sup> SRE
Intensité CO <sub>2</sub> <sup>4)</sup>	18.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE
Part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie	22.0%
Part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie	75.5%
Part de la chaleur perdue dans la consommation totale d'énergie	9.9%
Optimisation de l'exploitation du chauffage avec ECCO2 <sup>5)</sup> , part des immeubles	38%

## Zéro émission nette en 2050 : état intermédiaire et objectif

Scopes 1 + 2, en kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> SRE



En 2021 et 2022, des contributions d'encouragement d'un montant de 169'710 CHF et 235'454 CHF ont été reçues pour les rénovations énergétiques.

## Installations photovoltaïques et solaires thermiques

Installations photovoltaïques (PV), nombre	3
Dont propriété Pensimo, nombre	3
Puissance installée	82 kWp
Production mesurée (non exhaustif)	0 kWh
Installations solaires thermiques, nombre	3

## Mobilité

Bornes de recharge électrique, part des immeubles avec raccordement <sup>6)</sup>	10%
Local à vélos/emplacements de vélos couverts, part des immeubles	77%

## 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	56%
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>	53%
Prochaine enquête de satisfaction des locataires	2025

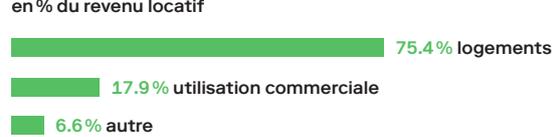
## Accès sans obstacles et interaction utilisateurs

Part des immeubles

Espaces verts <sup>9)</sup>	76%
Au moins une mesure de promotion de la biodiversité <sup>10)</sup>	76%
Végétalisation de toiture intensive ou extensive	17%

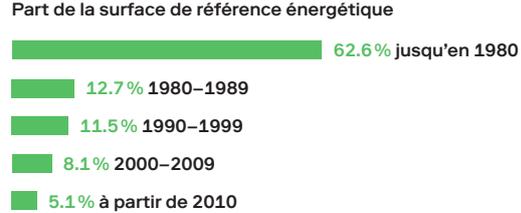
## Type d'utilisation

en % du revenu locatif



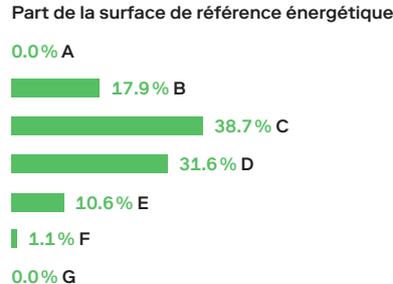
## Parc immobilier par année de construction

Part de la surface de référence énergétique



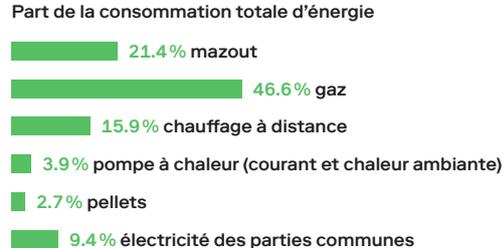
## Énergie totale CECB

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 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 31.12.2022; autres indicateurs au 30.06.2024.

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 Testina / Groupe de placement Alpha

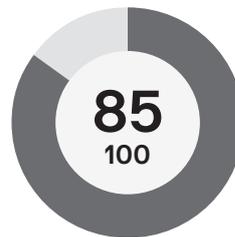
Pensimo investit dans des fonds immobiliers étrangers par le biais de la fondation de placement Testina. La société s'engage clairement à assumer ses responsabilités, à l'étranger également, dans les domaines de la gouvernance, de l'économie, de l'écologie et du social.

Voilà la raison pour laquelle la fondation de placement Testina a, pour la première fois, procédé à une évaluation consolidée et spécifique sur la base des résultats du *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 2023* pour, dans un premier temps, 71.5 pour cent des fonds immobiliers à investissement indirect de son groupe de placement Alpha.

Testina vise ainsi :

- à mesurer les progrès annuels du portefeuille immobilier quant aux aspects ESG;
- à comparer les évaluations ESG à ses propres objectifs et exigences ainsi qu'à ceux de ses pairs;
- à augmenter la transparence du reporting;
- à créer une bonne base pour que les gestionnaires de fonds s'engagent auprès des fonds immobiliers et des sociétés investis, en collaboration avec GREEN (*Global Real Estate Engagement Network*).

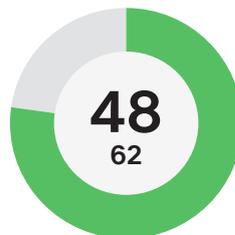
Le groupe de placement Alpha a obtenu 85 points sur 100 et 4 étoiles sur 5 lors de l'évaluation GRESB de l'année 2023 pour son portefeuille global de fonds immobiliers. Elle se situe ainsi nettement au-dessus de la moyenne de 80 points des plus de 2000 participants au GRESB venant de 75 pays et dépasse également le groupe de comparaison correspondant, qui a obtenu 79 points. L'excellente performance du groupe de placement Alpha souligne l'engagement important de Testina quant aux aspects ESG.



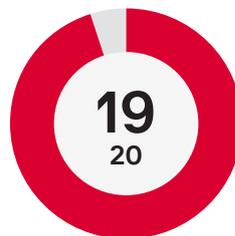
**GRESB Score**  
GRESB Average: 80  
Peer Average: 79



**Social**  
GRESB Average: 17  
Benchmark Average: 17



**Environmental**  
GRESB Average: 45  
Benchmark Average: 44



**Governance**  
GRESB Average: 18  
Benchmark Average: 18