

RAPPORT DE DURABILITÉ 2024



Introduction



LUDOVIC POMMIÈS
Responsable ESG de Fundim SA

Chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter la deuxième édition de notre rapport de durabilité, qui s'inscrit dans la continuité de notre engagement à long terme en faveur d'une gestion responsable et transparente. Ce rapport reprend la structure du précédent tout en intégrant une mise à jour complète de nos indicateurs de performance ESG.

Cette édition met également en lumière notre alignement avec la directive d'autorégulation de l'AMAS, à laquelle nous avons adapté notre approche et nos pratiques. Nous détaillons les ajustements apportés à notre méthodologie afin de répondre aux exigences de cette directive et d'en renforcer la cohérence.

Par ailleurs, à la suite de la publication de notre premier rapport, nous avons sollicité vos retours via un questionnaire. Nous vous remercions pour votre participation et vous proposons ici une synthèse des enseignements tirés de vos réponses.

Dans un environnement réglementaire en constante évolution et face à des attentes croissantes en matière de durabilité, nous poursuivons nos efforts pour améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance de nos actifs immobiliers situés en Suisse.

Cette deuxième édition du rapport de durabilité offre une analyse approfondie des initiatives Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) de Realitim III SCmPC et de son gestionnaire Fundim SA. Elle fournit des informations clés sur la SCmPC sa culture ESG, les projets en cours et réalisés, ainsi que sur la performance de son portefeuille immobilier.

Par rapport à la première édition, cette version permet de mesurer l'évolution des indicateurs clés, avec des comparaisons vis-à-vis des résultats de l'année précédente afin de suivre les progrès accomplis.

Certaines sections demeurent inchangées, tandis que d'autres ont été mises à jour ou nouvellement introduites. À ce titre, nous attirons votre attention sur :

Sections ajoutées	Auto-régulation de l'AMAS	page 4
	Attentes de nos investisseurs	page 5
Sections mises à jour	Engagement ESG	page 8
	Rapport ESG du portefeuille	page 18 à 23

Sommaire

Introduction	2
Objet du rapport	2
Auto-régulation de l'AMAS	4
Attentes de nos investisseurs	5
Société de gestion Fundim SA	6
Présentation de Fundim	6
Activités de l'entreprise	6
Stratégie de durabilité	6
Engagements ESG	8
Realitim III SCmPC	10
Présentation de la SCmPC	10
Expertise pluridisciplinaire	10
Gouvernance et structure de la SCmPC	12
Stratégie de durabilité	16
Engagements ESG	17
Rapport ESG du portefeuille 2024	18
Présentation du parc	18
Suivi des engagements ESG	18
Suivi des critères énergétiques et environnementaux	19
Suivi des critères sociaux	20
Suivi des critères de gouvernance	20
Objectifs et performances	20
Gestion des risques	21
Conclusions et perspectives	21
Annexe 1 - Politique ESG	23



Auto-régulation de l'AMAS

Dans le cadre de notre engagement pour une finance plus durable, nous suivons les standards définis par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Cette dernière vise à renforcer le rôle de la Suisse comme acteur clé de la finance durable. Pour cela, elle a introduit une autorégulation, en vigueur depuis le 30 septembre 2023, qui impose des règles claires aux établissements financiers en matière d'organisation et de transparence des produits durables.

Pour mieux s'aligner avec les objectifs du Conseil fédéral, l'AMAS a publié une version mise à jour – l'autorégulation 2.0 – en vigueur depuis le 1er septembre 2024, qui a pour objectif d'harmoniser les exigences réglementaires avec les objectifs stratégiques du Conseil fédéral en matière de finance durable.

Dans le cadre de ce rapport de durabilité, nous intégrons les exigences clés de cette autorégulation, notamment :

- **Mise en place d'indicateurs clés de performance (KPI)** : Ces indicateurs permettent de définir un cadre de référence clair et de mesurer les objectifs de durabilité poursuivis.
- **Analyse des écarts** : Les écarts entre les objectifs fixés et les résultats obtenus sont identifiés et expliqués de manière transparente.



Attentes de nos investisseurs

Lors de la diffusion de notre dernier rapport de durabilité en juillet 2024, nous avons adressé un questionnaire à l'ensemble des investisseurs des véhicules gérés par Fundim, dans le but de mieux cerner leurs attentes et leurs priorités en matière de durabilité. Cette initiative s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue et de renforcement de la transparence.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble des investisseurs ayant pris part à cette consultation.

Voici une synthèse des résultats recueillis :

- **Participation** : Une quinzaine de réponses ont été reçues, dont 40 % provenant d'investisseurs privés.
- **Sensibilité ESG** : Trois quarts des répondants se sont déclarés sensibles aux thématiques ESG et disposaient de connaissances dans le domaine de la durabilité.
- **Fréquence et format du rapport** : Environ 85 % des participants souhaitent recevoir un rapport de durabilité chaque année. Parmi eux, la moitié privilégie un format synthétique, tandis que l'autre moitié préfère un rapport détaillé.
- **Labellisation** : Trois quarts des répondants accordent de l'importance à la labellisation, en particulier aux certifications Minergie et GRESB.
- **Satisfaction globale** : Le premier rapport de durabilité a obtenu une note moyenne de satisfaction de 7,9 / 10.

Priorités environnementales

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Diminution de la consommation d'eau et/ou réutilisation des eaux (pluviales ou grises)
- Recours accru aux énergies renouvelables

Priorités sociales

- Niveau des loyers ou prix de vente pratiqués
- Pourcentage d'adjudication à des partenaires locaux

Priorités en gouvernance

- Lutte contre le travail au noir
- Diversité et complémentarité des profils au sein des organes de gouvernance

Société de gestion Fundim SA

Présentation de Fundim

Lancée à Lausanne en 2011 par une équipe expérimentée dans le domaine du développement immobilier, Fundim est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers.

La société prône une approche dynamique de la gestion d'actifs et englobe divers véhicules d'investissement tels que les SCmPC Realitim, Realitim II et Realitim III ainsi que la Fondation Equitim. Au cours des dernières années, Fundim a mené à bien plus de 40 projets immobiliers et a atteint une valeur de CHF 1.2 milliards dans les projets développés.

Fundim SA est au bénéfice d'une licence FINMA de gestionnaire de fortune collective.



Activités de l'entreprise



Fundim SA se spécialise dans la création et la gestion de véhicules d'investissement collectif thématiques, favorisant les investissements responsables et la construction durable, tout en promouvant les circuits courts.

Sa gestion proactive se concentre sur la réduction des risques procéduraux et des délais afin de maximiser la performance de chaque projet pour ses investisseurs.

Son réseau de confiance et sa vaste expérience dans le secteur immobilier lui permettent d'identifier des opportunités d'investissement attrayantes, en phase avec les tendances du marché. L'équipe pluridisciplinaire développe des projets immobiliers en maîtrisant les risques et en saisissant les opportunités, en collaboration étroite avec les autorités locales et les autres parties prenantes.

Stratégie de durabilité

E Les bureaux, situés au cœur de Lausanne, sont conçus pour maximiser l'accessibilité et encourager la mobilité douce. L'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et professionnels est privilégiée, en offrant des indemnités forfaitaires et des abonnements CFF / Mobility. Cette démarche reflète l'engagement à réduire l'empreinte carbone de la société.

S Le bien-être et la satisfaction des collaborateurs sont au centre de la politique sociale. Avec un taux de turnover remarquablement bas depuis sa création, la fidélité et l'appartenance à l'entreprise sont valorisées. La flexibilité de travail, incluant le télétravail et les horaires flexibles, est une valeur clé, permettant à chacun de maintenir un équilibre travail-vie personnelle optimal. La diversité des compétences et des profils est encouragée, tout comme la formation continue à travers l'affiliation à diverses associations professionnelles et l'engagement actif des collaborateurs dans des institutions académiques renommées.

G La gouvernance chez Fundim SA repose sur la collégialité et la transparence. Le Conseil d'administration, composé d'experts aux profils diversifiés, apporte une richesse de perspectives et d'expertise, renforçant ainsi la prise de décision et la résilience de l'entreprise. L'autonomie et la responsabilité sont des piliers de la culture d'entreprise, favorisant la satisfaction et la stabilité des équipes. De plus, l'entreprise cultive un esprit d'équipe fort à travers des interactions régulières et des activités collectives, renforçant la cohésion et la transparence en son sein.



Engagements ESG

Suivi environnemental

Accès au bureau : Les bureaux de Fundim SA, stratégiquement situés au cœur de la ville de Lausanne, obtiennent une classification A selon la méthodologie de calcul ARE, garantissant une accessibilité optimale. Cette localisation facilite le recours à la mobilité douce et aux transports en commun, une option privilégiée par 11 des 13 collaborateurs. Seuls deux d'entre eux ont également recours à un véhicule individuel. Les personnes les plus éloignées du lieu de travail bénéficient par ailleurs d'une indemnisation forfaitaire pour l'utilisation des transports publics.

Mobilité d'entreprise : Pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus, les déplacements professionnels durant les heures de travail se font principalement par les transports publics, soutenus par la mise à disposition d'abonnements Mobility, favorisant ainsi l'autopartage et l'électromobilité. Seuls deux collaborateurs utilisent leur véhicule personnel.

Produits durables : Fundim SA, attentive à la durabilité, intègre des principes ESG dans la création de l'ensemble de ses produits. Cette approche est ancrée dans la culture d'entreprise et régulièrement partagée au sein des équipes.

Suivi de la gouvernance

Collégialité : La collégialité est au cœur des processus décisionnels de Fundim SA. Le Conseil d'administration, est composé d'administrateurs expérimentés et avec des profils complémentaires, pour lesquels l'approche ESG est une priorité. Le Conseil d'administration est par ailleurs renforcé par la présence de deux experts supplémentaires, favorisant un dialogue constructif et le maintien d'un développement sain et durable.

Autonomie & responsabilité : La responsabilisation des collaborateurs est ancrée dans la culture d'entreprise, contribuant à la satisfaction et à la stabilité au sein des équipes opérationnelles.

Partage : La structure, les processus et l'organisation de Fundim SA nécessitent un fort esprit d'équipe. Des séances thématiques régulières et des sorties d'équipe ont été mises en place pour favoriser les interactions, les retours d'expérience, la transparence et l'esprit d'équipe, avec notamment l'appropriation de l'open-space par les collaborateurs pour encourager un dialogue permanent au sein de la culture d'entreprise.



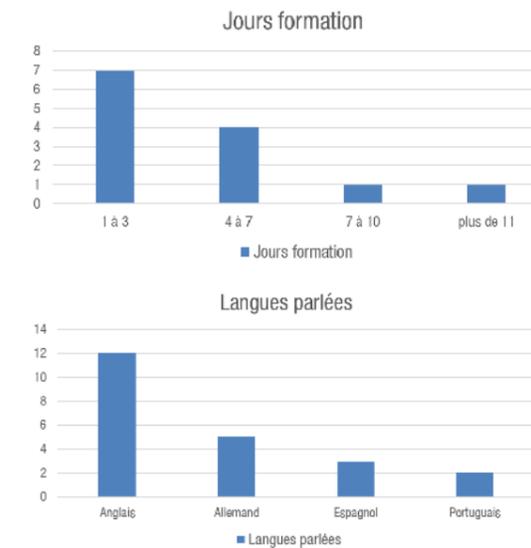
Suivi social

Turnover : Depuis sa création en 2016, Fundim SA maintient un faible taux de turnover* (4.16% par an), démontrant une fidélité et une appartenance forte à l'entreprise, témoignant du bien-être au travail et constituant une source de satisfaction pour l'entreprise. L'ancienneté moyenne des collaborateurs au sein de l'entreprise est par ailleurs proche de 4 ans. En 2024, il y a eu un engagement et aucun départ.

*Turnover annuel= (nombre de départ pendant la période [non compris les stagiaires et les départs] / nombre d'embauche pendant la période [non compris les stagiaires] / nombre d'année de la période * 100)

Flexibilité : La flexibilité, inscrite dans les valeurs de Fundim SA, s'exprime notamment à travers le télétravail partiel et la mise en place d'horaires flexibles, déjà en place avant la pandémie de Covid-19, offrant aux collaborateurs la possibilité de gérer efficacement leur emploi du temps et l'équilibre travail-vie personnelle.

7 des 13 collaborateurs font régulièrement 1 journée de télétravail par semaine et 10 collaborateurs pensent que la possibilité de faire du télétravail a un impact positif sur leur équilibre professionnel / personnel.

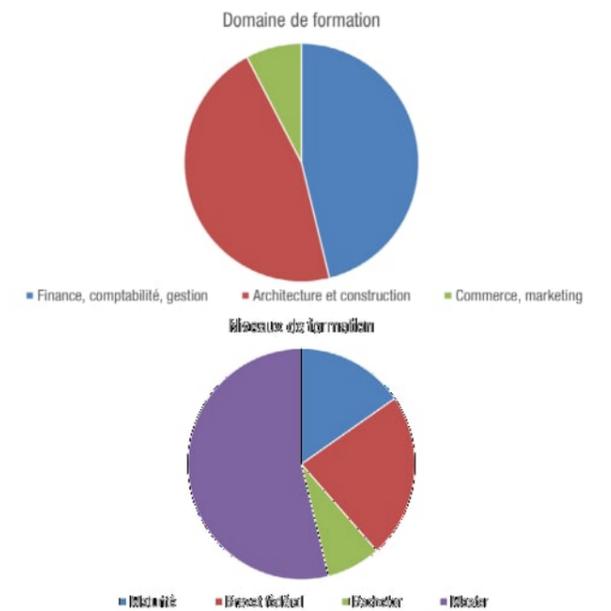


Mixité des profils et compétences : La mixité des profils et des compétences, ainsi que la transversalité des missions confiées aux collaborateurs, font partie intégrante de la culture de l'entreprise, favorisant le travail d'équipe, les échanges et le développement de nouvelles compétences.

L'équipe Fundim, composée de 3 femmes et 10 hommes, affiche un âge moyen de 41 ans.

Formation : Fundim SA encourage l'accès à la formation pour diversifier les compétences, en s'affiliant à plusieurs associations professionnelles (SVIT, COPTIS, ADIV, ...) qui offrent régulièrement des séminaires et conférences. Les collaborateurs de Fundim sont par ailleurs eux aussi actifs comme intervenants dans les formations organisées par l'USPI, COPTIS, HEC et CSEEI

En 2024, chaque collaborateur a suivi au moins une formation concernant les outils liés à l'intelligence artificielle qui s'est déroulée sur 2 demi-journées.



Realitim III SCmPC

Présentation de la SCmPC

Vision et rendement

Dans un contexte où le marché est peu structuré et les acteurs de la promotion immobilière sont plutôt concentrés sur les opérations à court terme, Realitim III se positionne différemment avec une vision en amont sur des investissements à moyen terme. L'attrait de ce véhicule d'investissement repose sur le profil rendement/risque très intéressant lié au développement immobilier et à la valorisation foncière, sachant que ce secteur spécifique comporte d'importantes barrières d'entrée dans le sens où ce domaine d'activité nécessite des compétences pointues et un réseau bien établi.

Realitim III est un véhicule collectif d'investissement multi-projets qui donne aux investisseurs institutionnels et privés qualifiés un accès à ce segment de l'immobilier, en associant la dynamique et les performances d'un produit de « capital-risque » à la solidité de la pierre. Avec un horizon temps moyen de 8 à 10 ans, Realitim III vise un taux de rendement interne annualisé net de l'ordre de 8-10% après impôts. De plus, la possibilité d'investir par le biais du codéveloppement est offerte aux commanditaires.

Expertise pluridisciplinaire

Les facteurs clés de succès qui distinguent les acteurs du développement sont : le savoir-faire, l'indépendance, la connaissance des marchés régionaux et la fiscalité. En outre, la capacité à piloter les procédures, qui induisent la plus grande partie des risques, est primordiale pour influencer les rendements. Cette gestion des risques nécessite un excellent réseau de spécialistes, une parfaite connaissance du marché et une proximité forte avec les administrations concernées.

Realitim III investit dans le marché sous-exploité du développement par l'acquisition de parcelles zonées à fort potentiel constructible mais non encore entièrement légalisées.

Cette démarche s'appuie en grande partie sur l'expertise pluridisciplinaire et le réseau des gestionnaires de Fundim SA, société de gestion associée indéfiniment responsable de Realitim III SCmPC.

Chiffres clés - Realitim III

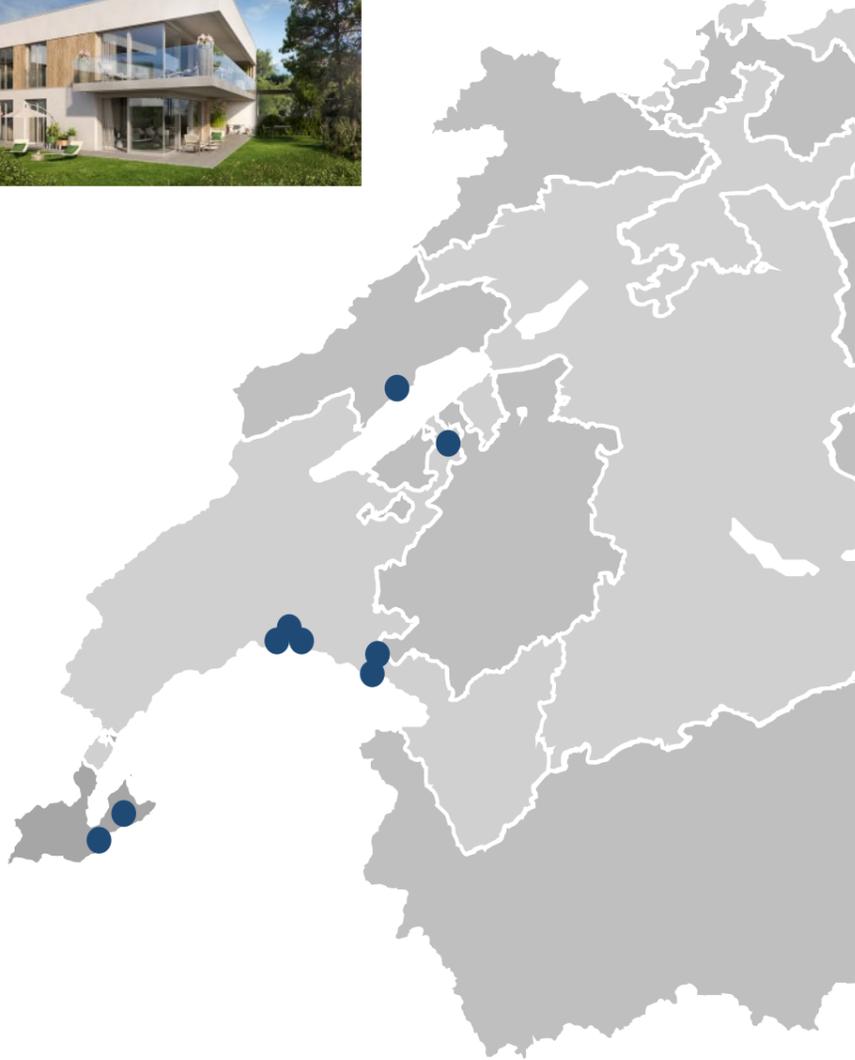


-  Lancement en 2021
-  Fonds souscrits de CHF 115'780'000
-  37 investisseurs engagés
-  Nombre de projets: 10 - 15 projets
-  Vaud, Fribourg et Neuchâtel, Genève
-  ~ 500 logements
-  Volume de développement ~ CHF 500 Millions
-  Rendement à la clôture cible: IRR net de 10%

Portefeuille des projets

- Bevaix
- Prilly Corminjoz
- Prilly Galicien
- Chêne-Bourg
- Lausanne Crousaz

- La Tour-de-Peilz
- Meinier
- Blonay-St-Légier
- Corcelles-près-Payerne



Gouvernance et structure de la SCmPC

L'organisation d'une société en commandite repose sur le principe où les associés de la Société en Commandite de Placement Collectif (reconnu sous l'abréviation « SCmPC ») sont divisés en deux catégories:

Le Commandité, connu plus précisément sous le terme d'Associé indéfiniment responsable, qui apporte les compétences et gère l'activité de la SCmPC.

Les Commanditaires qui apportent l'argent et octroient la gestion discrétionnaire de leur fortune à l'Associé indéfiniment responsable conformément au contrat de société préalablement établi.

Fonctionnement de la SCmPC

Pour exercer son activité, la SCmPC doit obtenir de la FINMA une autorisation en tant que placement collectif suisse ainsi que respecter les dispositions inscrites dans la Loi sur les placements collectifs (abréviation « LPCC »).

Ci-dessous, un schéma illustratif la structure de la SCmPC, composée de deux parties : les commanditaires et l'Associé indéfiniment responsable.



Structure de la SCmPC

Commanditaires

composés à
85% d'investisseurs
institutionnels
+ 15% personnes privés
fortunés

Associé indéfiniment responsable

Fundim SA

Composition et rôles des organes de gouvernance de la SCmPC

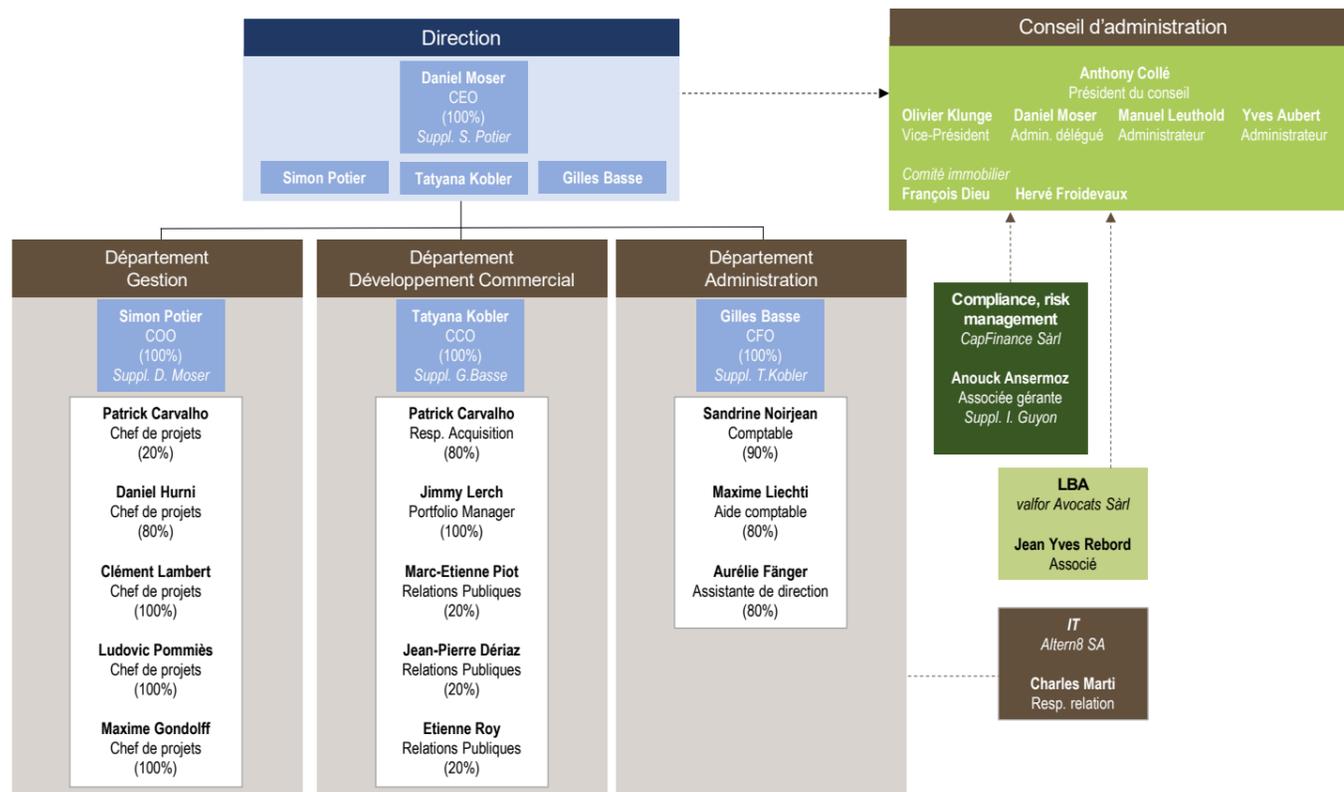


- **Assemblée générale des associés** : l'Assemblée générale ordinaire se tient annuellement. Elle a notamment pour objectif de passer en revue l'activité de gestion de la SCmPC, la validation des états financiers pour l'exercice comptable clôturé ainsi que la nomination de l'organe de révision. Dans l'intervalle de la tenue des Assemblées générales ordinaires, une Assemblée générale extraordinaire peut être convoquée si certains sujets requièrent d'être traités.
- **Comité consultatif** : composé de cinq représentants des investisseurs, spécialistes de l'immobilier et de la gestion, le Comité consultatif surveille et conseille l'Associé indéfiniment responsable sur la gestion de la SCmPC. Il a pour rôle exclusif de décider de prolonger la durée de vie sur proposition de l'Associé indéfiniment responsable, d'être consulté en cas d'attribution ou de transaction avec des personnes proches, ainsi que pour tout conflit d'intérêt identifié. Le Comité consultatif reporte ses recommandations de vote lors de l'Assemblée Générale des Associés. Le Comité consultatif se rencontre au minimum deux fois par année mais autant de fois que la marche des affaires le requière.
- **Associé indéfiniment responsable** : chez Realitim III, l'Associé indéfiniment responsable est une société anonyme : Fundim SA. Fundim SA conclut des affaires pour la SCmPC et, en tant que telle, est considérée comme un associé indéfiniment responsable pour les engagements résultant de ces affaires (art. 605 CO).
- **Auditeur externe** : sur instruction du régulateur, en l'occurrence la FINMA, l'auditeur doit s'assurer avec une approche prospective que la SCmPC respecte les prescriptions légales et contractuelles et que l'ensemble des conditions sont réunies pour que la SCmPC puisse continuer dans un avenir proche d'être respectueuse de ses engagements légaux et contractuels. Ces travaux sont conduits dans le cadre d'un audit prudentiel. Bien évidemment, l'auditeur établit également son opinion d'audit sur les états financiers de la SCmPC et de l'Associé indéfiniment responsable. La fréquence des revues d'audit est annuelle.

Composition et rôles des organes de gouvernance de la société de gestion

- **Conseil d'administration** : il doit être composé d'au minimum cinq membres dont la majorité n'exerce pas de tâches opérationnelles au sein de la société. De plus un tiers des membres doivent être indépendants. Le Conseil doit se réunir au minimum à chaque trimestre. L'ensemble des décisions ne peuvent être prises qu'avec au moins la voix d'un administrateur indépendant. Le Conseil peut s'adjoindre les conseils de personnes externes avec des compétences immobilières (Comité immobilier)
- **Comité Immobilier** : le comité est composé de deux conseillers immobiliers externes. Le Comité participe aux séances du Conseil d'administration lorsque le Conseil discute des investissements et désinvestissements immobiliers des SCmPC. Les membres s'expriment avec une voix consultative.
- **Direction** : la Direction est composée d'au minimum deux membres, un CEO et un CFO dont l'un peut être administrateur délégué. Les départements gestion et administration sont chacun dirigés par un membre de la Direction. La Direction doit se réunir au minimum une fois par mois. La Direction prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents. En cas d'égalité, le CEO tranche.
- **Activité irréprochable** : Les membres du Conseil d'administration et de la Direction doivent respecter leurs obligations de fidélité et veillent en toutes circonstances à la sauvegarde des intérêts des investisseurs.
- **Médiateur** : Le gestionnaire de fortune collective est affilié à un bureau de médiateur agréé par l'État pour les prestataires de services financiers selon LSFIn.

Ci-dessous, l'organigramme de Fundim SA :



Pratiques de la gouvernance responsable

Cette partie met en avant les pratiques mises en œuvre pour garantir une gouvernance responsable et transparente, incluant les éléments suivants :

- **Transparence et reddition des Comptes** : la gestion des activités ainsi que les états financiers de la SCmPC sont présentés annuellement lors de l'Assemblée générale ordinaire des associés. Au minimum à chaque trimestre, les investisseurs reçoivent les informations financières sous forme de publication de la VNI par part de commandite, sur la marche des affaires et sur les perspectives de marché sous la forme d'une diffusion d'une newsletter. Des échanges avec les investisseurs sur des thèmes spécifiques sont régulièrement organisés afin d'échanger sur les pratiques et les mouvements de marché. Ces rencontres se font sous la forme de séminaire (petit déjeuner investisseurs) ou de réunions bilatérales (tout d'horizon).
- **Éthique des affaires** : les sociétés (à savoir les SCmPC et Fundim SA) sont surveillées par la FINMA et sont auditées par PwC. Les fonctions essentielles suivantes sont déléguées auprès de prestataires compétents dans leur domaine à savoir :
 - Cap Finance Sàrl pour la compliance et la revue du risk management
 - Un avocat spécialiste pour la lutte contre le blanchiment d'argent (LBA)
- **Diversité au sein des organes de gouvernance** : Gouvernance d'entreprise renforcée par un Comité consultatif et des experts immobiliers indépendants reconnus, ainsi qu'une diversité des profils au sein des différents organes.

Fundim SA assure une vision holistique de la gouvernance et de la structure la SCmPC, soulignant l'engagement envers des pratiques de gouvernance responsables et transparentes.



Stratégie de durabilité

Chez Realitim III, nous intégrons la durabilité au cœur de notre modèle d'investissement, assurant ainsi que chaque projet respecte les critères ESG dès la phase de pré-acquisition. Notre approche proactive et innovante vise à harmoniser performance économique et responsabilité environnementale. En collaborant étroitement avec nos partenaires et en favorisant l'innovation, nous nous engageons à créer une valeur durable et à long terme pour nos investisseurs et la société.

Durabilité dans le modèle d'investissement

L'intégration de la durabilité dans le modèle d'investissement démontre un engagement sérieux envers des pratiques durables. Cette approche répond non seulement aux attentes croissantes des investisseurs en matière d'investissements responsables, mais elle contribue également à la création de valeur à long terme en offrant une meilleure maîtrise des coûts d'exploitation.

Responsabilité environnementale

La protection de l'environnement est essentielle pour assurer la durabilité de nos investissements à long terme. Realitim III adopte des pratiques de construction écologiques, telles que l'utilisation de matériaux recyclés et la mise en place de systèmes de gestion de l'énergie. Ces mesures visent à minimiser notre impact environnemental et à promouvoir une utilisation responsable des ressources naturelles.

Efficacité Énergétique des immeubles

L'efficacité énergétique est un pilier central de notre stratégie environnementale. Nous nous engageons à optimiser l'enveloppe thermique des immeubles pour réduire la consommation d'énergie et privilégions les énergies renouvelables pour proscrire les émissions de gaz à effet de serre. L'installation de panneaux photovoltaïques et de systèmes de production de chaleur sans énergie fossile est une priorité pour atteindre nos objectifs de durabilité.

Promotion de l'Économie locale

Nous nous engageons à favoriser le développement économique local en collaborant avec des acteurs régionaux. Realitim III privilégie l'utilisation de matériaux et de services locaux pour ses projets, contribuant ainsi à la croissance économique et à la création d'emplois dans les communautés où nous opérons.

Politique ESG

Realitim III a élaboré une politique ESG qui est soigneusement considérée à chaque étape de nos projets, dès la phase de pré-acquisition. Cette politique guide nos décisions et nos actions pour garantir que tous nos investissements et développements respectent les critères de durabilité et de responsabilité sociale dès le début du projet jusqu'à sa réalisation.

Engagement des investisseurs

Realitim III valorise la communication proactive avec ses investisseurs. En partageant régulièrement des informations détaillées et transparentes, nous renforçons la confiance de nos investisseurs et créons des synergies dans la poursuite d'objectifs durables. Cette collaboration étroite avec nos partenaires financiers témoigne de notre volonté de favoriser des pratiques responsables.

Orientation client et innovation

Realitim III se démarque en mettant un fort accent sur l'amélioration de l'expérience client de la performance énergétique de ses projets, en particulier au travers de technologies permettant de suivre et d'adapter ses consommations ou encore en intégrant es système de traitement d'eau dans les logements. Dans un secteur souvent critiqué pour son manque d'innovation, cette approche permet à Realitim III de se positionner comme un acteur novateur vis-à-vis de ses clients.

Les engagements ESG

Afin de promouvoir la durabilité au sein de notre portefeuille, Realitim III SCmPC a défini une série de 11 objectifs ESG alignés sur nos valeurs et notre mission. Ces objectifs sont également étroitement liés aux Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les États membres de l'ONU.



Environnement

Engagements	ODD	Indicateurs
L'efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles	12, 13	12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 MESURES RELATIVES À LA LIÈTRE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN CÔTÉ DURABLE, 13 MESURES RELATIVES À LA LIÈTRE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN CÔTÉ DURABLE, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La réutilisation des eaux de pluie	6, 12	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La végétalisation des toits	13	13 MESURES RELATIVES À LA LIÈTRE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Le tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15	12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 MESURES RELATIVES À LA LIÈTRE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, 15 VIE TERRESTRE

Social

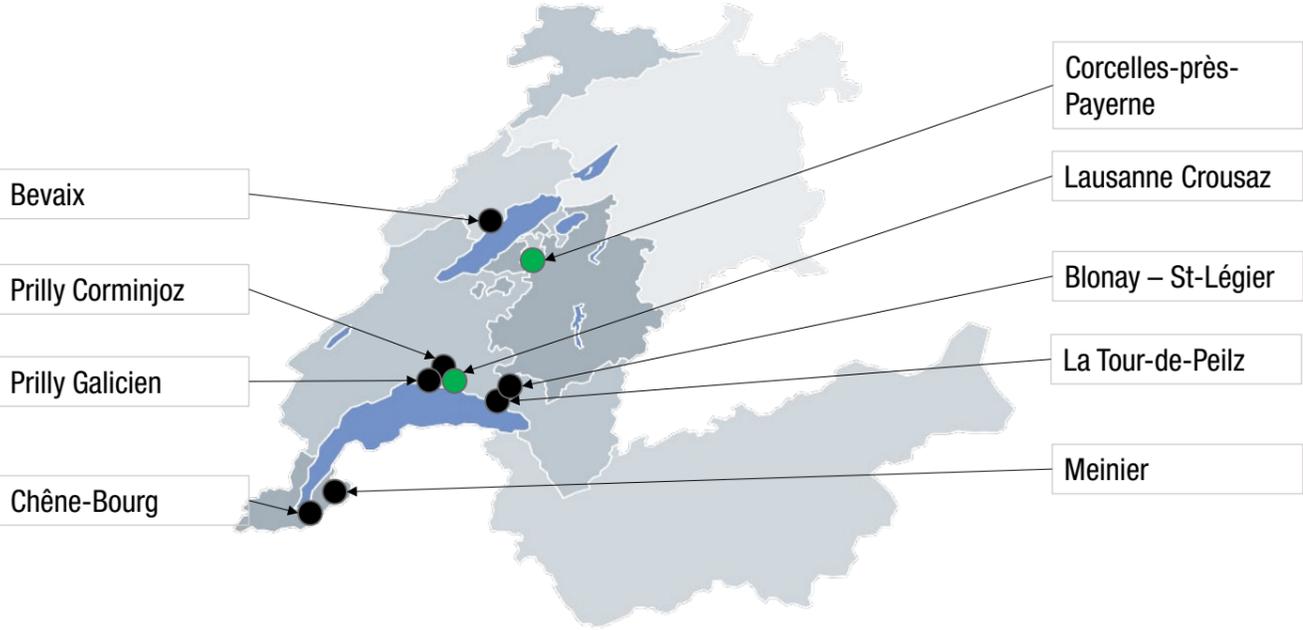
Engagements	ODD	Indicateurs
La promotion de l'économie locale en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE, 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES, 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
La promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

Gouvernance

Engagements	ODD	Indicateurs
Les mesures de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts	16	16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
La lutte contre les pratiques de travail illégales	8, 16	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE, 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

Rapport ESG du portefeuille 2024

Présentation du parc



Suivi énergétique et environnemental

Depuis sa création en 2021, Realitim III a déployé sa politique ESG au travers de chacun des projets. Bien qu'un seul objet soit en cours de réalisation à la fin 2024, les études des autres projets se poursuivent pour satisfaire les exigences qui ont été fixées.

Concernant l'efficacité des enveloppes thermiques des bâtiments, l'ensemble des objets qui sont en phase d'étude ou de réalisation seront à minima Minergie P, avec un effort supplémentaire mis en œuvre sur le projet de Chêne-Bourg planifié en Minergie A. L'ensemble des systèmes de production de chaleur et de d'eau chaude sanitaire sont à énergie renouvelable, et les toitures sont équipées de photovoltaïque. Pour compléter l'engagement envers la production local d'énergie et l'optimisation des consommations, 3 projets sont actuellement conçus autour de la technologie Homsphère. Pour rappel, cette technologie vise à maximiser la production locale d'électricité en utilisant des panneaux photovoltaïques et à favoriser son autoconsommation grâce à l'intégration d'outils de gestion domotique et la mise en place de batteries. Cette approche novatrice est complétée par un système d'intelligence artificielle qui pilote les systèmes de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire à haute efficacité énergétique.

Ce partenariat stratégique illustre notre engagement à explorer des solutions durables et autonomes, contribuant ainsi à la création d'un environnement bâti plus économe en énergie et respectueux de l'environnement.

Nous poursuivons également les études sur les systèmes de réutilisation des eaux de pluie. Il s'avère que la réutilisation de l'eau de pluie se heurte souvent à des problématiques financières et technique qui rendent souvent les installations peu efficaces ou avec des installations et des investissements disproportionnés par rapport aux économies d'eau réalisées. Néanmoins, un premier essai ambitieux est réalisé sur le projet de Chêne-Bourg ou l'ensemble des lots seront équipés d'une centrale de traitement Hydra Loop permettant de réutiliser les eaux grises.

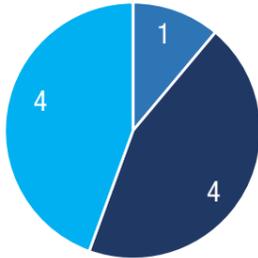
Enfin, pour limiter son impact sur l'environnement nous allons maximiser la végétalisation des toitures plates afin d'éviter les îlots de chaleur et de favoriser la biodiversité et allons organiser la mise en place de déchetterie de chantier afin de traiter au mieux les importants déchets produits lors de la phase de travaux.

Suivi des engagements ESG

Critère	Thème	Objectif Realitim III	Projet									
			Prilly - Galicien	Chêne-Bourg	La Tour-de-Peilz - Sichoze	Meinier	Prilly - Corminjoz	Bevaix	Lausanne - Crousaz	Blonay - St-Légier	Corcelles-près-Payerne	
Environnemental	Efficacité enveloppe thermique	100% CEEB A	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Production électricité	100% des projets équipés de PV 100% permettent l'autoconsommation	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Réutilisation eau de pluie	Réutilisation à étudier sur chaque projet	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Toitures plates végétalisées	100% des toitures plates sont végétalisées (selon limite de la réglementation)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Déchetterie de chantier	100% des projets équipés	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Social	Adjudication acteurs locaux	85% volume adjudication dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Social	Aménagements de quartier	100% des projets équipés de places de jeux 50% équipés de maison de quartier	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Social	accessibilité transports publics	100% en note A à D selon l'office fédéral du développement territorial	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
De Gouvernance	Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	Audits réguliers					●					
De Gouvernance	Lutte contre le travail au noir	100% des contrats avec clause spéciale Généralisée les partenariat avec les organisation faitières	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

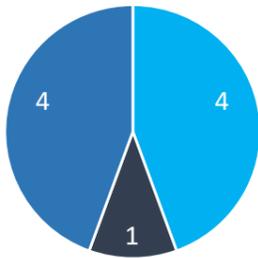
● atteint ● partiellement atteint ● non atteint

Efficacité énergétique ciblée



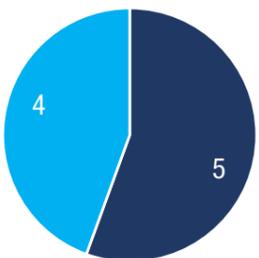
■ Minergie A ■ Minergie P ■ En étude

Production chauffage et ECS



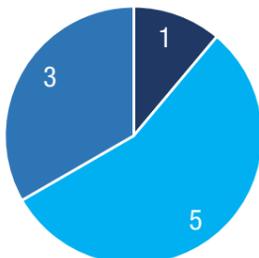
■ PAC ■ CAD ■ En étude

Photovoltaïque



■ Oui ■ En étude

Réutilisation eau de pluie



■ Réutilisation eaux grises ■ En étude ■ Pas de réutilisation

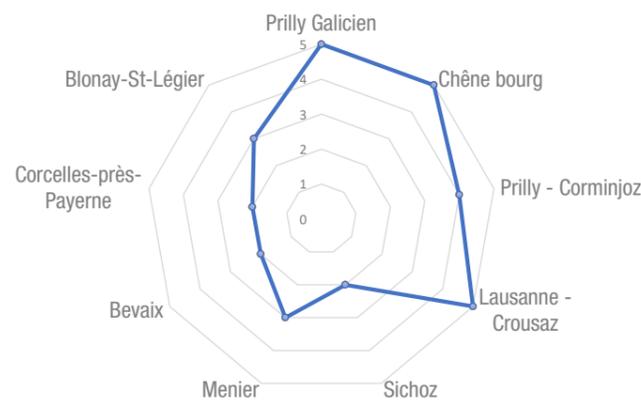
Suivi des indices sociaux

Dans le cadre de notre engagement global envers la durabilité, Realitim III SCmPC reconnaît l'importance fondamentale des aspects sociaux dans le développement de projets immobiliers responsables. Notre approche sociale est guidée par des critères spécifiques visant à promouvoir le bien-être des communautés locales et à favoriser une approche inclusive dans toutes nos initiatives.

Accessibilité aux transports en commun

Parmi les critères sociaux que nous avons mis en place, seule l'accessibilité aux transports en commun est d'ores et déjà mesurable à ce stade. Le niveau d'accessibilité est évalué conformément à la méthodologie de calcul ARE, développé par l'Office fédéral du développement territorial, mis en place par la Confédération, assurant ainsi une accessibilité optimale à nos projets. Par exemple, l'accessibilité à une gare CFF nécessite un emplacement à moins d'un kilomètre, tandis qu'un arrêt de bus pour un car postal, avec une cadence horaire, doit être situé à moins de 300 mètres. Au-delà de l'amélioration de la qualité de vie, ce critère, favorise une mobilité durable et réduit l'impact environnemental.

Nous pouvons également observer que nous sommes confrontés à des problématiques de taille de projet concernant la mise en œuvre de place de jeu sur les plus petits projets. Des études seront malgré tout menées pour tenter d'intégrer des équipements utiles aux futurs habitants.



(Note ARE : A=5 ;B=4 ;C=3 ;D=2 ;E=1)

Suivi des critères de gouvernance

Afin de renforcer nos efforts en matière de gouvernance, Fundim SA a obtenu la certification de la FINMA de gestionnaire de fortune collective, marquant ainsi notre engagement envers la crédibilité et la conformité réglementaire de nos véhicules d'investissement. Cette certification garantit également la protection des investisseurs en imposant des normes rigoureuses et contribue à atténuer les risques associés à nos véhicules d'investissement.

Lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts

Pour lutter efficacement contre la corruption et les conflits d'intérêts, nous avons mis en place plusieurs mesures renforçant la transparence et la conformité de nos opérations :

- **Validation par la FINMA** : en qualité de gestionnaire de fortune collective accrédité, Fundim SA soumet ses pratiques et ses processus à une validation rigoureuse par la FINMA, renforçant ainsi la transparence et la conformité avec les normes réglementaires en vigueur.
- **Audits réguliers** : nous procédons à des audits réguliers en interne et en externe pour garantir un double contrôle, assurant ainsi que la protection des intérêts des investisseurs.

Lutte contre le travail au noir

Nous établissons des conditions contractuelles claires avec des entreprises locales, garantissant la déclaration et le contrôle des travailleurs œuvrant sur les chantiers, ainsi que le respect des charges sociales, afin de maintenir des standards élevés et un suivi rigoureux en matière de responsabilité sociale.

Objectifs et performances

Nos objectifs sont étroitement alignés sur les recommandations de l'Agenda 2030 et 2050 de la confédération, et la mise en place de critères spécifiques a permis un déploiement systématique de notre politique ESG à travers les projets en construction.

Nous poursuivons la construction de bâtiments efficient énergétiquement notamment par le biais d'un partenariat avec Homsphere SA qui permet à Realitim III de proposer des projets ambitieux axés sur l'autonomie économique de la consommation d'énergie. La mise en place du système Hydra Loop permettra également à Realitim III d'obtenir une référence dans la thématique de la réutilisation et la valorisation des eaux grises.

Ces deux exemples démontrent la capacité des équipes de projets à s'informer et mettre en œuvre des solutions innovantes et ambitieuses en matière de développement durable. Ce sont également des initiatives qui permettent de sensibiliser les futurs utilisateurs à la gestion des énergies et des ressources.

Gestion des risques

L'administration et la gestion de fortune pour des placements collectifs de capitaux nécessitent une diligence dans plusieurs domaines, notamment.

- **Solvabilité** : la société dispose-t-elle suffisamment de fonds propres et les couvertures d'assurances RC professionnelle sont-elles adéquates ?
- **Gouvernance d'entreprise** : Quelle est la réputation des Administrateurs et des membres de la Direction ? Ont-ils chacun d'entre eux une activité irréprochable ? Quelles sont leur influence, respectivement leurs conflits d'intérêts ?
- **Organisation interne et Système de Contrôle Interne (SCI)**: quel est le respect des statuts et du règlement d'organisation ? Quels sont les contrôles internes effectifs ? Comment sont surveillées les tâches qui sont externalisées et déléguées ?

La gestion des risques est assurée, aux niveaux organisationnels appropriés, au moyen de méthodes adéquates qui tiennent compte des particularités et des domaines d'activités de la Société. Le système de gestion et de contrôle des risques repose sur les axes suivants :

- Sur la base de connaissances économiques et statistiques, gestion et cadrage des risques encourus par la Société dans le cadre de ses activités
- Identification des risques (analyse des risques) : les risques sont répertoriés selon plusieurs catégories : opérationnels, stratégiques, financiers et de compliance
- Mesure et évaluation des risques

- Matrice de suivi des risques
- Etablissement de rapports semestriels au Conseil d'administration de la Société de gestion relatifs aux risques (risques principaux, mesures prises, évolution de la situation, commentaires, risque résiduel)

Le responsable compliance & risk, en charge du contrôle des risques, aménage et met en place des systèmes de surveillance des risques à l'aide de l'équipe de gestion. Il définit et applique des bases et méthodes pour la mesure et l'évaluation des risques, et s'assure de la surveillance et du monitoring de ces risques.

Ces exigences en matière de gestion nous conduisent à maximiser nos chances d'atteinte de performance et d'assurer une parfaite transparence sur les risques auxquels les investissements immobiliers sont exposés d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance.

Par ailleurs, la Société doit également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent (LBA) ainsi que les obligations d'annonce auprès de la FINMA et de publication auprès de la Banque Nationale Suisse (BNS).

Conclusions et perspectives

En conclusion, après trois années d'existence, Realitim III semble être parfaitement aligné avec ses engagements et intègre même les meilleures pratiques actuelles dont une évolution notable s'est faite remarquer ces dernières années.

Bien qu'il soit difficile pour un portefeuille si jeune de mesurer sa performance, nous pouvons constater que la conception des projets, la structure de la société de direction, ainsi que celle du véhicule Realitim III démontrent un engagement réel envers la durabilité et une volonté forte d'atteindre ses objectifs.

Au fil de ce rapport de durabilité, il était important pour nous de démontrer de manière claire que nos efforts soutenus en matière de durabilité environnementale, sociale et de gouvernance vont engendrer des avantages tangibles pour nos parties prenantes, établissant ainsi les fondements d'une durabilité à long terme.

Bien que le chemin vers un avenir plus durable et responsable ne soit pas achevé, ce rapport atteste de notre engagement inébranlable à réaliser des progrès significatifs dans le domaine de l'ESG ainsi que notre motivation à créer des produits adaptés et innovants.

En résumé, nos initiatives ESG ont non seulement consolidé notre réputation d'entreprise responsable, mais nous ont également positionné en tant que moteur positif de changement au sein de notre industrie. Ces réalisations soulignent notre engagement envers la durabilité et notre rôle en tant que catalyseur d'un progrès significatif et bénéfique pour l'ensemble de notre écosystème.



Annexe 1 - Politique ESG

Politique ESG

« Concevoir pour durer »



Placement collectif durable et performant

Notre démarche

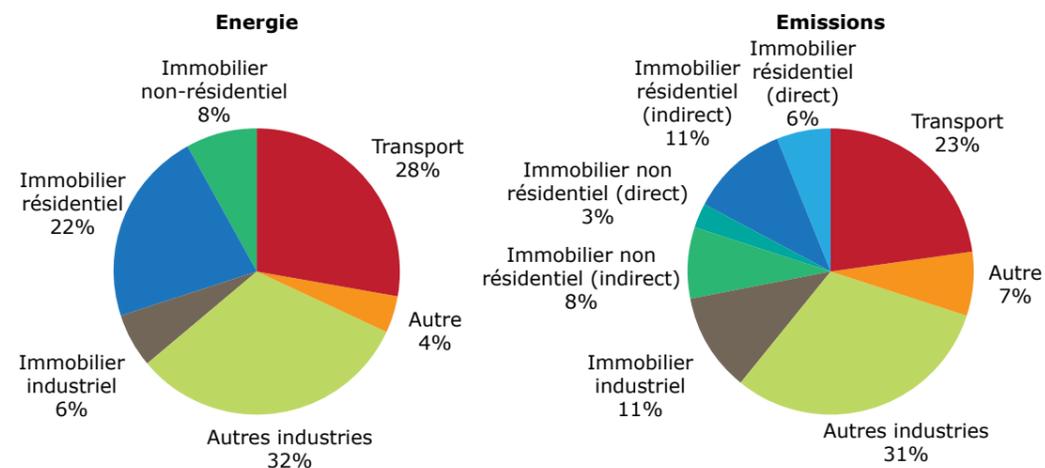
Le lancement de Realitim III se déroule dans une période où les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) ont pris une place déterminante dans toute démarche de développement. Ils représentent un enjeu de plus en plus important pour les utilisateurs et les investisseurs.

Loin de vouloir systématiser les réflexions et en continuant d'innover dans les mesures contribuant à la durabilité des projets développés, Fundim SA s'appuie sur les expériences passées qui démontrent déjà une intégration de ces critères dans les conceptions passées en accord avec des objectifs financiers ambitieux.

Ainsi, nous allons ici présenter l'identité ESG de Fundim appliquée à Realitim III, en définissant les bonnes pratiques déjà en place et en fixant de nouveaux objectifs pour Realitim III dans le prolongement naturel des expériences acquises et des pratiques déjà mises en œuvre.

Les critères environnementaux

La durabilité du bâti et sa consommation énergétique sont au centre des réflexions du développement de projets immobiliers. Actuellement, l'immobilier et la construction représentent respectivement 36% et 39% de la consommation énergétique totale et des émissions de CO2 au niveau mondial.



Ceci fait du secteur immobilier l'un des plus impacté par les accords de Paris et des réglementations qui en découlent.

Il convient donc dans un premier temps de réduire au maximum les besoins en énergie, tant durant la construction que durant l'exploitation des logements, puis de s'intéresser aux systèmes de production d'énergie permettant de couvrir les besoins.

Pour cela, nous réfléchissons à la fois à l'efficacité des enveloppes en favorisant les isolants issus d'une énergie décarbonée. Le portefeuille Realitim II présente à ce jour 90 % de projets conçus soit avec le label Minergie P soit avec une note CECB A. L'objectif pour Realitim III est de concevoir 100% de nos projets avec un certificat CECB A.

En matière de production d'énergie, les exigences les plus strictes sont définies en fonction des conditions locales en favorisant les énergies renouvelables. 100% des systèmes de chauffage des projets Realitim II fonctionnent avec des énergies renouvelables. L'entier de ces projets sont également équipés de panneaux photovoltaïques dont l'énergie est utilisée sur site dans 90% des cas. L'objectif pour Realitim III est naturellement d'utiliser 100% de système de production d'énergie à énergie renouvelable. Nous tâcherons également de réutiliser les eaux de pluie.

La réalisation de nos projets ayant pour cadre des milieux urbains de premier choix, ces derniers sont souvent ancrés dans un environnement très minéral. 85 % des toitures plates des projets de Realitim II ont ainsi été végétalisées permettant à la fois un rafraîchissement naturel de l'air et une optimisation de l'efficacité des panneaux photovoltaïques (qui perdent en rendement lorsqu'ils sont trop chauds). Cette solution sur les toitures plates de Realitim III est une exigence posée dès la conception initiale.

Pour compléter notre démarche, la mise en place d'un centre de tri des déchets sur les chantiers est généralisée pour Realitim III.

Les critères sociaux

Realitim, en qualité de développeur de projets immobiliers et de délégué du Maître de l'ouvrage, s'appuie essentiellement sur des acteurs locaux proches des projets de construction.

Sur le portefeuille de Realitim II, 85% du volume de construction ont été adjugés à des entreprises situées dans le même canton que celui de chacun des projets.

Nous entendons conserver ce même engagement pour Realitim III en cherchant les meilleures entreprises dans leur domaine dans un rayon proche des projets.

Nous sommes également attachés à la qualité des espaces et des logements que nous proposons et sommes soucieux de leur intégration dans leur environnement et dans le tissu urbain, ainsi qu'à la mixité et aux échanges entre les habitants. Bien que 100% de nos projets bénéficient d'espaces verts et de places de jeux pour les enfants, la moitié d'entre eux sont en plus au bénéfice d'une maison de quartier à disposition de l'ensemble des résidents.

Par ailleurs, même s'il paraît évident que nous cherchons à construire sur les meilleurs sites, il est important de noter que 100% de nos projets sont situés dans des zones classées avec des notes de A à C selon l'office fédéral du développement territorial, indiquant que les emplacements de nos projets sont bien desservis par les transports publics. Au-delà de la dimension environnementale, la qualité d'accessibilité est un critère déterminant pour apprécier la qualité sociale des emplacements et des projets.

Les critères de gouvernance

Pour satisfaire une activité irréprochable et de qualité, le critère de gouvernance a toujours été apprécié lors de la mise en place de notre structure et du développement de nos projets.

Soumis à des audits réguliers, la SCmPC se prémunit de toutes les problématiques liées aux conflits d'intérêts et à la corruption.

Également à travers ses organismes et son système de contrôle interne, la SCmPC s'assure un double contrôle et garantit les intérêts des investisseurs.

Par ailleurs, en plus de s'appuyer sur des entreprises locales, Realitim s'assure également, à travers des dispositions contractuelles notam-

ment, que ces entreprises n'emploient pas de travailleurs illégaux et paient leurs charges sociales. Une bonne communication avec les organisations faitières est déjà en place, en particulier avec la FVE sur le canton de Vaud. Cette démarche sera poursuivie et même accentuée dans le futur.

Nos engagements pour les futures générations

Critère	Thème	Indicateur Realitim II	Objectif Realitim III
Environnemental	Efficacité enveloppe thermique	90% Minergie P ou CECB A	100% CECB A
Environnemental	Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable	100% énergie renouvelable
Environnemental	Production électricité	100% des projets équipés de PV 90% permettent l'autoconsommation	100% des projets équipés de PV 100% permettent l'autoconsommation
Environnemental	Réutilisation eau de pluie	-	Réutilisation à étudier sur chaque projet
Environnemental	Toitures plates végétalisées	85% des toitures plates sont végétalisées	100% des toitures plates sont végétalisées (selon limite de la réglementation)
Environnemental	Déchetterie de chantier	application courante	100% des projets équipés
Social	Adjudication acteurs locaux	85% volume adjudication dans le canton	85% volume adjudication dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)
Social	Aménagements de quartier	50% équipés de maison de quartier	50% équipés de maison de quartier
Social	accessibilité transports publics	100% en note A à D selon l'office fédéral du développement territorial	100% en note A à D selon l'office fédéral du développement territorial
De Gouvernance	Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	Audits réguliers	Audits réguliers
De Gouvernance	Lutte contre le travail au noir	100% des contrats avec clause spéciale	100% des contrats avec clause spéciale Généraliser les partenariats avec les organisations faitières

Realitim III Société en Commandite
de Placements Collectifs
c/o Fundim SA
Place Bel-Air 1
CH-1003 Lausanne
Tél. +41 21 566 59 05
info@realitim.ch