RAPPORT DE DURABILITÉ 2025

REALITIM II SCPC



Introduction



LUDOVIC POMMIÈS
Responsable ESG de Fundim SA

Chers lecteurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter la troisième 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 conserve la structure des éditions précédentes tout en intégrant une mise à jour complète de nos indicateurs de performance ESG pour l'exercice 2025.

Cette année a été marquée par l'avancement concret de notre portefeuille : 7 de nos 12 projets sont désormais achevés et livrés. Les développements les plus récents confirment notre niveau d'exigence en matière d'efficacité énergétique, avec des standards Minergie P, voire Minergie A. Nous avons également livré notre premier projet intégrant la technologie Homsphere au chemin de Craivavers à Lausanne, dont le déploiement se poursuivra sur deux projets supplémentaires, Le Mont-sur-Lausanne et Chêne-Bourg, renforçant notre capacité à optimiser l'autoconsommation photovoltaïque grâce à la domotique et au pilotage intelligent des systèmes de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Sur le plan réglementaire, l'année écoulée a confirmé la tendance à un renforcement progressif du cadre applicable à l'immobilier durable en Suisse. L'autorégulation de l'AMAS, en vigueur en version 2.0 depuis septembre 2024, évolue vers les versions 2.1 puis 2.2, avec des exigences accrues en matière d'audit indépendant et des règles spécifiques pour les fonds immobiliers. La Loi sur le climat et l'innovation (LCI) est par ailleurs entrée en vigueur le 1er janvier 2025, fixant une trajectoire de réduction des émissions vers la neutralité carbone à l'horizon 2050. Sur le plan cantonal, la révision de la LVLEne a été adoptée par le Grand Conseil vaudois le 3 février 2026 et entrera en vigueur début 2027, avec un renforcement des obligations d'assainissement énergétique du bâti.

Dans ce contexte, nous poursuivons nos efforts pour améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance sur nos activités de développement immobilier.

Objet du rapport

Cette troisième édition du rapport de durabilité offre une analyse approfondie des initiatives Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) de Realitim II 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 aux éditions précédentes, 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 retirées ou mises à jour. À ce titre, nous attirons votre attention sur :

Section retirée	Attentes de nos investisseurs	
Sections mises à jour	Auto-régulation de l'AMAS (évolutions 2025 de l'autorégulation)	page 4
	Rapport ESG du portefeuille (indicateurs et avancement des projets)	page 18 à 23

Sommaire

Introduction	2
Objet du rapport	2
Auto-régulation de l'AMAS	4
Société de gestion Fundim SA	5
Présentation de Fundim	5
Activités de l'entreprise	5
Stratégie de durabilité	6
Engagements ESG	6
Realitim II SCmPC	8
Présentation de la SCmPC	8
Gouvernance et structure de la SCmPC	10
Stratégie de durabilité	14
Engagements ESG	15
Rapport ESG du portefeuille 2025	16
Présentation du parc	16
Suivi des engagements ESG	16
Suivi énergétique et environnemental	17
Suivi des indices sociaux	18
Suivi des critères de gouvernance	20
Objectifs et performances	20
Gestion des risques	21
Conclusions et perspectives	21

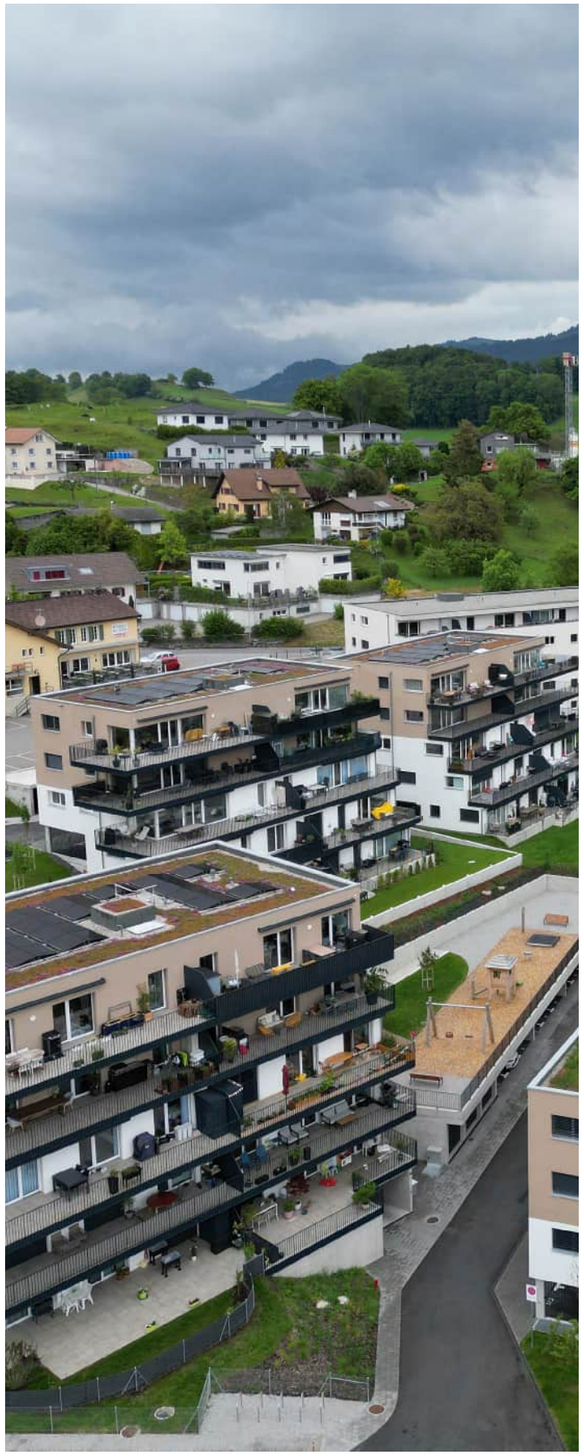
Auto-régulation de l'AMAS

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. Cette autorégulation a continué d'évoluer depuis lors, avec les versions 2.1 puis 2.2, cette dernière étant en vigueur depuis le 18 septembre 2025. Ces mises à jour successives renforcent notamment les exigences d'audit indépendant pour les produits durables et précisent les règles spécifiques applicables aux fonds immobiliers : les véhicules se limitant aux seules approches d'exclusion et d'intégration des critères ESG devront adopter une approche de durabilité supplémentaire d'ici le 31 décembre 2028 pour conserver leur statut de produit 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.



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 60 projets immobiliers et a atteint une valeur de CHF 1.5 milliards dans les projets développés.

En septembre 2025, Fundim SA a fait évoluer son actionnariat afin d'accompagner durablement son développement. Cette transition s'inscrit dans la continuité des valeurs de la société et de sa stratégie de croissance en qualité de gestionnaire de placements collectifs, avec l'ambition de diversifier ses activités au travers de nouveaux axes de développement thématiques venant compléter son expertise historique.

Suisse romande
Société basée à Lausanne

15 experts
Une équipe pluridisciplinaire

> 1.5 milliard CHF
Valeur des projets développés

> 60 projets
Une expérience avérée

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 en 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 notre 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 notre 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 d'environ 3.91% par an*, démontrant une fidélité et une appartenance forte à l'entreprise. L'ancienneté moyenne des collaborateurs au sein de l'entreprise est proche de 6 ans. En 2025, le turnover s'est établi à 0% (aucun départ, aucune arrivée).

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

Flexibilité : La flexibilité reste inscrite dans les valeurs de Fundim SA et s'exprime notamment à travers le télétravail partiel et des 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.

Le questionnaire ESG 2025 confirme cette dynamique : sur les 11 répondants, 7 collaborateurs télétravaillent régulièrement au moins 1 jour par semaine et 7 estiment que le télétravail a un impact positif sur leur équilibre professionnel/personnel.

Mixité des profils et compétences : L'équipe de Fundim, composée de 3 femmes et 10 hommes (13 collaborateurs), affiche un âge moyen de 43.5 ans.



Realitim II 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 II 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 II 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 II 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 distingue Realitim II : 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 II investit dans le marché lucratif 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 et associée indéfiniment responsable de Realitim II SCmPC.

Chiffres clés - Realitim II



- Lancement en 2016
- Fonds souscrits de CHF 91'929'000
- 39 investisseurs engagés
- Nombre de projets: 14
- Vaud, Fribourg et Neuchâtel, Genève
- ~ 500 logements
- Volume de développement ~ CHF 450 Millions
- Rendement à la clôture cible: IRR net de 10%

Portefeuille des projets

Le portefeuille de Realitim II comprend 14 projets. Les projets de Clarens et de Vevey, cédés respectivement en 2022 et 2025, sont désormais sortis du portefeuille. Le suivi ESG porte sur les 12 projets restants.

- Clarens, Le Square des Voiles
- Montreux, Atrium
- Vevey, Secteur Blanchoud
- Remaufens, La Colline
- La Tour-de-Peilz, Les Sépales
- Crissier, Smarthill
- Neuchâtel, Avant-Scène
- Lausanne, Riant-Pré
- Chavannes-de-Bogis, Domaine Terra
- Echallens, Osiris
- Lausanne, Gaya
- Le Mont-sur-Lausanne, Croix-Nord
- Gorgier
- Chêne-Bourg, La Colline











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.

finma

Structure de la SCmPC

Commanditaires	**Associé indéfiniment responsable**
composés à 80%d'investisseurs institutionnels + 20% personnes privés fortunés	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 quatre représentants des investisseurs, depuis l'Assemblée générale 2025, spécialistes de l'immobilier et de la gestion, le Comité consultatif surveille et conseille l'Associée 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 II, 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'Associée indéfiniment responsable. La fréquence des revues d'audit est annuelle.

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

En septembre 2025, la société Fundim SA a changé d'actionnariat. Les différents organes de gouvernance n'ont été modifiés qu'en 2026 et vous seront présentés lors de l'édition 2026 du rapport de durabilité. Les éléments ci-après restent donc inchangés.

- **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.

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 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 II, 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.

Politique ESG

Realitim II 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.

Responsabilité environnementale

La protection de l'environnement est essentielle pour assurer la durabilité de nos investissements à long terme. Realitim II 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.

Engagement des investisseurs

Realitim II 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.

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.

Orientation client et innovation

Realitim II 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. Dans un secteur souvent critiqué pour son manque d'innovation, cette approche permet à Realitim II de se positionner comme un acteur novateur vis-à-vis de ses clients.

Promotion de l'économie locale

Nous nous engageons à favoriser le développement économique local en collaborant avec des acteurs régionaux. Realitim II 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.

Les engagements ESG

Afin de promouvoir la durabilité au sein de notre portefeuille, Realitim II 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
L'efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles	12, 13
La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13
La génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12
La réutilisation des eaux de pluie	6, 12
La végétalisation des toits	13
Le tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15

Social

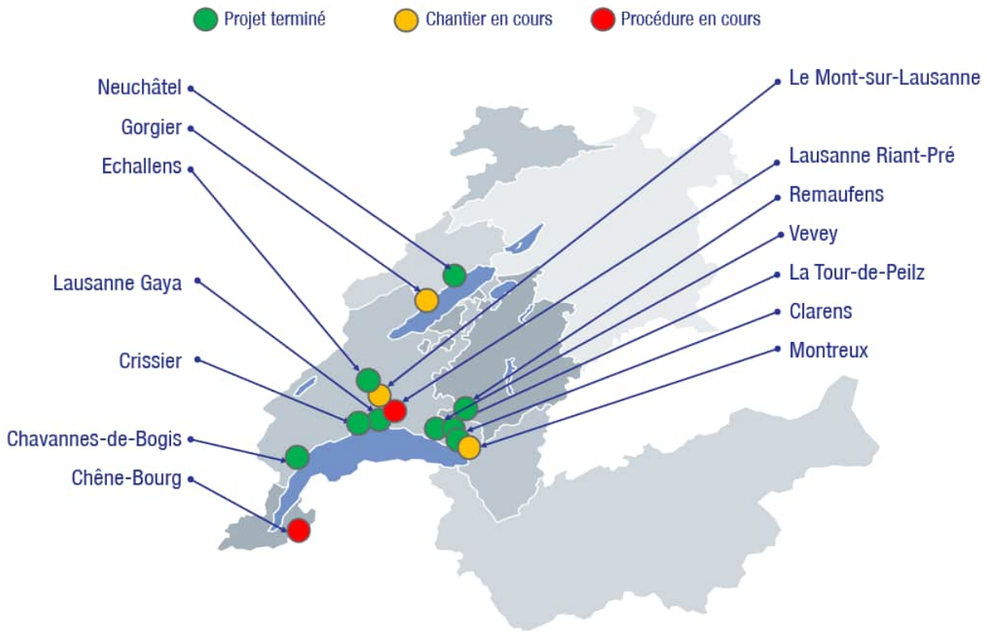
Engagements	ODD
La promotion de l'économie locale en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11
La promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12

Gouvernance

Engagements	ODD
Les mesures de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts	16
La lutte contre les pratiques de travail illégales	8 , 16

Rapport ESG du portefeuille 2025

Présentation du parc



Suivi des engagements ESG

	Thème / Indicateur	Riant-Pré	La Tour de Peilz	Remaufens	Neuchâtel	Echallens	Cravavers	Smarthill	Gorgier	Montreux	Mt-Lausanne	Chêne-Bourg	Chavannes	Vevey	Clarens	ODD
E	Enveloppe thermique	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
E	Production chaleur ECS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
E	Production électricité	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
E	Réutilisation eau/eaux	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
E	Toitures végétalisées	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
E	Déchetterie de chantier	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
S	Adjudication locale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
S	Aménagements quartier	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
S	Accessibilité TP	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
G	Anti-corruption / CI	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
G	Travail au noir	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

Suivi énergétique et environnemental

Le suivi porte sur 12 des 14 projets du portefeuille, les projets de Clarens et de Vevey ayant été cédés respectivement en 2022 et 2025. À ce jour, 7 projets sur 12 sont achevés et livrés, confirmant l'avancement significatif du portefeuille vers sa phase de finalisation.

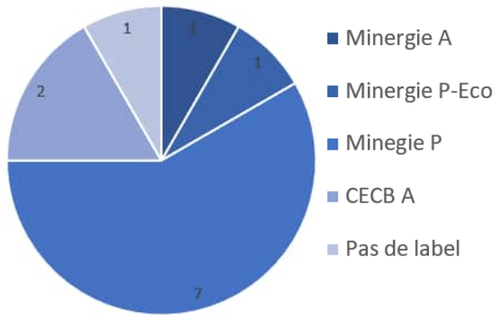
Depuis sa création en 2016, Realitim II a été constitué autour de projets énergétiquement efficients et recourant aux énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs de la Confédération et des Cantons. Les projets les plus récents confirment ce niveau d'exigence : les dernières livraisons ont toutes atteint les standards Minergie P ou Minergie A, témoignant d'une amélioration continue des performances énergétiques du portefeuille.

Un jalon important a été franchi en 2025 avec la livraison du premier projet intégrant la technologie Homsphere (Lausanne Gaya). Cette technologie, développée en partenariat avec Homsphere SA, vise à maximiser la production locale d'électricité via des panneaux photovoltaïques et à en favoriser l'autoconsommation grâce à des outils de gestion domotique et à la mise en place de batteries. Un système d'intelligence artificielle pilote par ailleurs les équipements de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire à haute efficacité énergétique. Deux projets supplémentaires — Mont-sur-Lausanne et Chêne-Bourg — sont planifiés avec cette même technologie, consolidant ainsi notre engagement en faveur de l'autonomie énergétique.

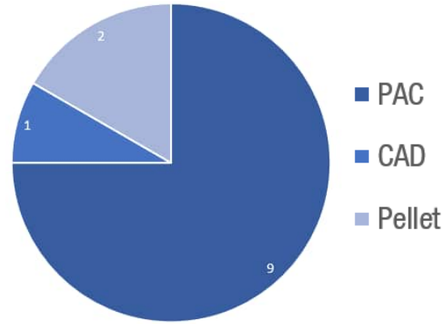
Le projet de Chêne-Bourg se distingue également par l'intégration d'un système Hydra Loop permettant la réutilisation des eaux grises, une première dans le portefeuille. L'utilisation locale des ressources a par ailleurs été prise en compte lors des phases de conception des projets, en particulier pour la production locale d'électricité grâce aux panneaux photovoltaïques ou la mise en œuvre de systèmes de rétention des eaux pluviales.

Enfin, nous maximisons la végétalisation des toitures plates afin de réduire les îlots de chaleur et de favoriser la biodiversité, et nous mettons en place des déchetteries de chantier pour gérer efficacement les déchets produits lors des phases de travaux.

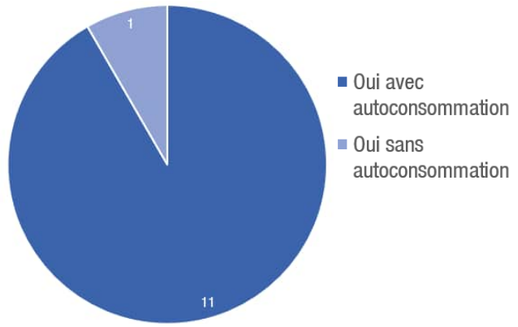
Efficacité énergétique



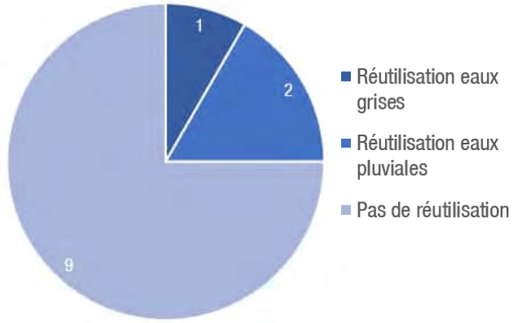
Production chauffage et ECS



Production électricité PV



Réutilisation eau de pluie



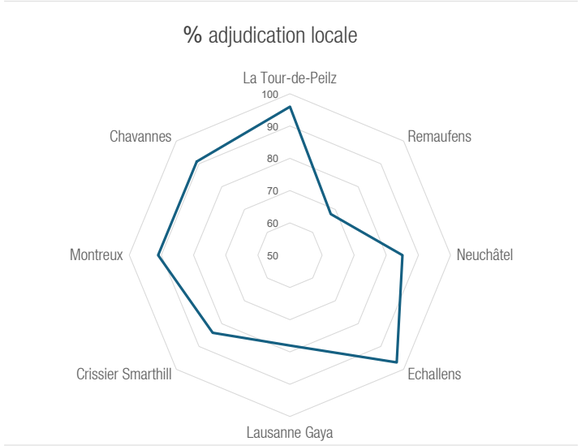
Suivi des indices sociaux

Dans le cadre de notre engagement global envers la durabilité, Realitim II SCPC 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.

Voici les résultats de nos mesures et initiatives :

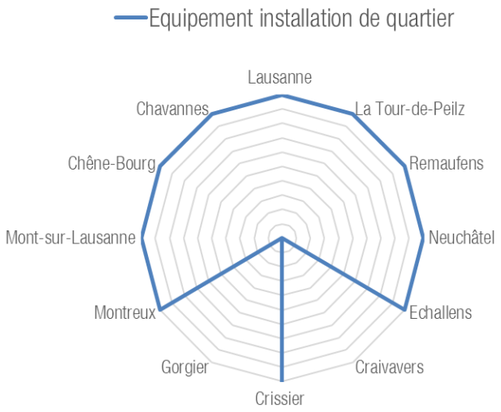
Entreprises locales

Notre engagement en faveur du développement économique local se traduit par l'adjudication prioritaire de contrats à des entreprises du canton ou des districts limitrophes. Le pourcentage des montants d'adjudication octroyés à des partenaires locaux s'élève à **85.43**% en moyenne pondérée sur les volumes d'adjudication engagés à ce jour, soit à la valeur cible de 85% fixée par Realitim II. Pour les projets de Lausanne - Riant-Pré, Gorgier, Le Mont-sur-Lausanne et Chêne-Bourg, dont les travaux n'ont pas encore débuté, aucune donnée n'est disponible à ce stade.



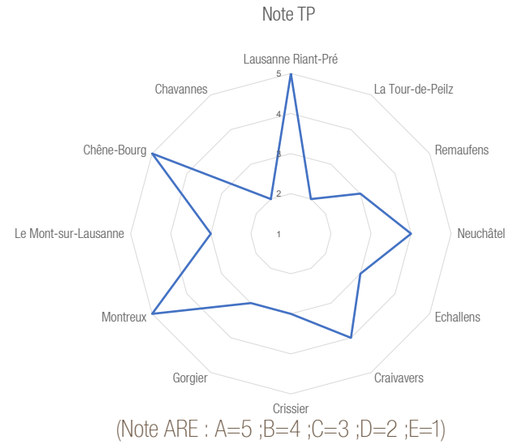
Espaces communautaires

La quasi-totalité des projets sont dotés de places de jeux. Le projet d'Echallens se distingue avec un programme élargi incluant un fitness urbain et un local de quartier. Le projet de Crissier Smarthill dispose d'une maison de quartier, et celui de Chêne-Bourg intègre un espace de rencontre communautaire. Les projets de Lausanne Gaya et Gorgier, compte tenu de leur configuration, ne permettent pas la mise en place de tels équipements.



Accessibilité aux transports en commun

Tous nos projets bénéficient d'une excellente accessibilité aux transports publics, évaluée selon la méthodologie ARE de l'Office fédéral du développement territorial. L'ensemble du portefeuille obtient une note comprise entre A et D, confirmant notre engagement à sélectionner des sites bien desservis, favorisant ainsi une mobilité durable et réduisant l'impact environnemental.



(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.

Objectifs et performances

Définition de nos objectifs

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 l'ensemble des projets du portefeuille.

Partenariat Homsphere

Par le biais de notre partenariat avec Homsphere SA, nous avons franchi une étape décisive en 2025 avec la livraison du premier projet intégrant cette technologie (Lausanne Gaya). Le concept Homsphere 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. Fort de cette première référence concrète, ce partenariat sera déployé sur deux projets supplémentaires - Le Mont-sur-Lausanne et Chêne-Bourg - consolidant ainsi notre engagement en faveur de solutions durables et autonomes.

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.



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 externalisés 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

Cette troisième édition du rapport de durabilité confirme la cohérence et la constance de l'engagement de Realitim II en matière de durabilité depuis sa création en 2016. Avec 7 projets sur 12 désormais achevés, le portefeuille entre dans une phase décisive de finalisation, centrée sur la livraison des projets encore en cours dans le respect des standards ESG les plus exigeants.

Les dernières réalisations illustrent concrètement la progression de notre ambition environnementale : des certifications Minergie P et Minergie A systématiques, un premier projet livré avec la technologie Homsphere, et des innovations ponctuelles telles que la réutilisation des eaux grises via le système Hydra Loop. Ces avancées témoignent de la capacité de nos équipes à s'approprier des solutions innovantes et à les déployer à l'échelle du portefeuille.

Sur le plan social, le maintien d'un taux d'adjudication locale de 85.43% en moyenne pondérée, à la hauteur de l'objectif de 85% sur les projets en phase de réalisation, confirme notre ancrage territorial et notre contribution au tissu économique régional.

Il sera essentiel de maintenir cet engagement sur les projets encore en développement, d'ici à l'échéance de la SCmPC. Nous sommes convaincus que les expériences acquises et le savoir-faire développé au fil des années nous permettront de mener à bien ces derniers projets avec le même niveau d'exigence, au bénéfice de l'ensemble de nos parties prenantes.

Realitim II 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