RAPPORT DE DURABILITÉ 2025

REALITIM



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 reprend la structure de l'édition précédente tout en intégrant une mise à jour complète de nos indicateurs de performance ESG.

Cette édition met également en lumière notre alignement avec les évolutions réglementaires les plus récentes, notamment les mises à jour de l'autorégulation de l'AMAS, auxquelles nous avons adapté notre approche et nos pratiques.

Realitim III poursuit sa phase de constitution de portefeuille : de nouvelles acquisitions sont venues compléter notre parc en 2025, portant le nombre de projets suivis à 13. Cette dynamique de croissance s'accompagne d'un déploiement systématique de notre politique ESG dès la phase de pré-acquisition, garantissant que chaque nouveau projet intégré au portefeuille respecte nos critères de durabilité.

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.

Objet du rapport

Cette troisième 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 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	page 4
	Realitim III SCmPC (portefeuille élargi à 13 projets)	page 8
	Rapport ESG du portefeuille (indicateurs et avancement des projets)	pages 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	6
Stratégie de durabilité	6
Engagements ESG	6
Realitim III SCmPC	8
Présentation de la SCmPC	8
Gouvernance et structure de la SCmPC	10
Stratégie de durabilité	14
Engagements ESG	16
Rapport ESG du portefeuille 2025	17
Présentation du parc	17
Suivi des engagements ESG	17
Suivi énergétique et environnemental	18
Suivi des indices sociaux	19
Focus projet : Chêne-Bourg	19
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.

Depuis notre dernière édition, l'AMAS a poursuivi l'évolution de son autorégulation avec la publication des versions 2.1 et 2.2, renforçant les exigences en matière de transparence et de reporting des produits durables. Par ailleurs, la Loi fédérale sur les objectifs de protection du climat, sur l'innovation et sur le renforcement de la sécurité énergétique (Loi Climat et Innovation) est entrée en vigueur en janvier 2025, fixant un cadre nouveau pour la trajectoire de décarbonation du parc immobilier suisse. Sur le plan cantonal, la révision de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a été adoptée en février 2026, avec des implications directes sur les exigences de performance énergétique des nouveaux projets et rénovations dans le canton de Vaud.

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.

Formation : Le questionnaire ESG 2025 confirme l'engagement des collaborateurs de Fundim SA dans le développement continu de leurs compétences : sur les 11 répondants, 10 ont suivi au moins une formation interne ou externe au cours de l'année. Le temps qui y a été consacré varie selon les collaborateurs : 5 d'entre eux y ont consacré 1 à 3 jours sur l'année, 2 entre 4 et 7 jours, et 3 plus de 11 jours. Deux formations longues, CAS en analyse énergétique des bâtiments et CAS en expertise immobilière ont notamment été suivies L'ensemble des employés ont également suivi une formation sur la TVA.



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
- 42 investisseurs engagés
- Nombre de projets: 13 projets
- Vaud, Neuchâtel, Genève
- ~ 500 logements
- Volume de développement ~ CHF 500 Millions
- Rendement à la clôture cible: IRR net de 8 à 10%

Portefeuille des projets

- Bevaix
- Blonay-St-Légier
- Chêne-Bourg
- Corcelles-près-Payerne
- Echandans
- La Tour-de-Peilz (terminé)
- Lausanne Crousaz
- Lucens
- Meinier
- Mies
- Neuchâtel - Les Arniers
- Prilly Corminjoz
- Prilly Galicien











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 85%d'investisseurs institutionnels + 15% 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 cinq représentants des investisseurs, 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 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'Associée 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.

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.

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.

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.

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.

Efficacité Énergétique des immeubles

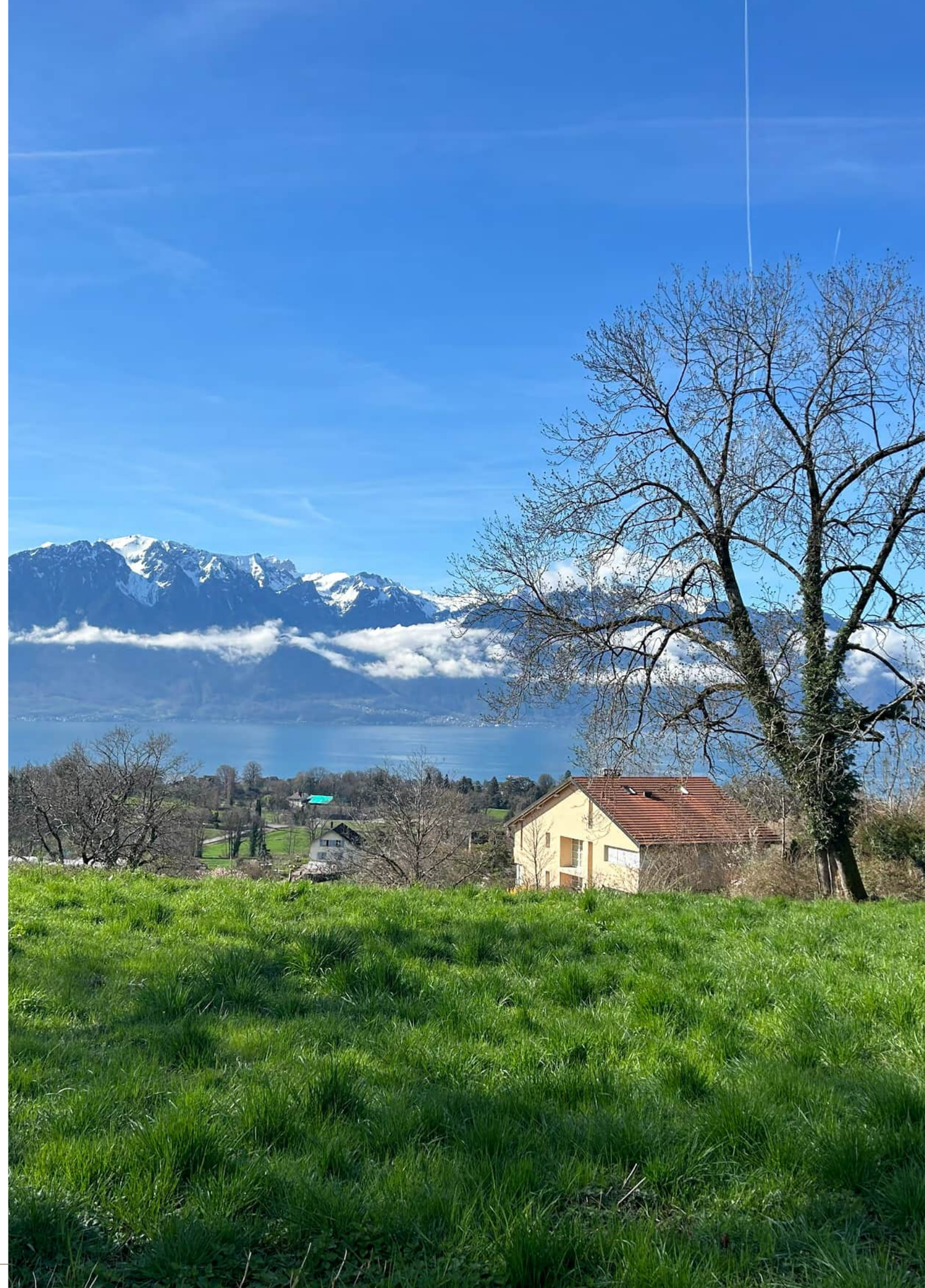
L'efficacité énergétique est un pilier central de notre stratégie environnementale. Nous nous engageons à optimiser l'enveloppe thermique des immeubles pour réduire la consommation d'énergie et privilégions les énergies renouvelables pour proscrire les émissions de gaz à effet de serre. L'installation 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 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.

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.



Les engagements ESG

Afin de promouvoir la durabilité de notre portefeuille, nous avons établi une liste de 11 objectifs ESG propres à nos valeurs et à nos missions, en lien avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Ce tableau demeure inchangé par rapport à l'édition 2024 (efficacité de l'enveloppe thermique, production de chaleur sans énergie fossile,, photovoltaïque, réutilisation des eaux de pluie, végétalisation des toits, gestion des déchets de chantier, promotion de l'économie locale, aménagements de quartier, mobilité douce, lutte contre la corruption et le travail illégal).

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

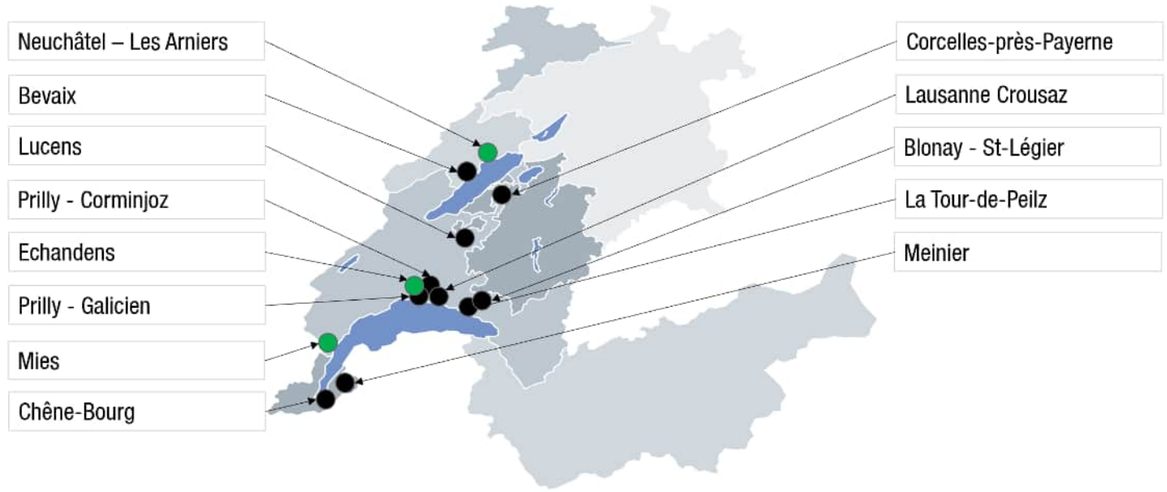
Engagements	ODD
La promotion de l'économie locale en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11
La promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12

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	Prilly Galicien	Chêne-Bourg	La Tour-de-Peilz	Meinier	Prilly-Corminoz	Bevaix	Lausanne-Crousaz	Blonay	Corcelles	Lucens	Neuchâtel	Mies	Echandens	ODD
E	Enveloppe thermique	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	7, 12, 13
E	Production chaleur ECS	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	7, 13
E	Production électricité	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	7, 12
E	Réutilisation eau/eaux	○	●	◐	◐	○	○	◐	○	○	○	○	○	◑	6, 12
E	Toitures végétalisées	○	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	13
E	Déchetterie de chantier	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	12, 13, 15
S	Adjudication locale	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	8, 11, 16
S	Aménagements quartier	○	●	◑	◑	○	○	●	○	○	○	○	○	○	11
S	Accessibilité TP	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	11, 12
G	Anti-corruption / CI	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	16
G	Travail au noir	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	8, 16

Suivi énergétique et environnemental

Depuis sa création en 2021, Realitim III a déployé sa politique ESG au travers de chacun de ses projets. L'année 2025 marque une étape importante avec l'achèvement du premier projet du portefeuille : Sichoz, livré en Minergie P et intégrant la technologie Homsphere pour l'autonomie énergétique. Ce jalon illustre la capacité de Realitim III à concrétiser, dès la phase de constitution de son portefeuille, les ambitions ESG fixées dès l'acquisition.

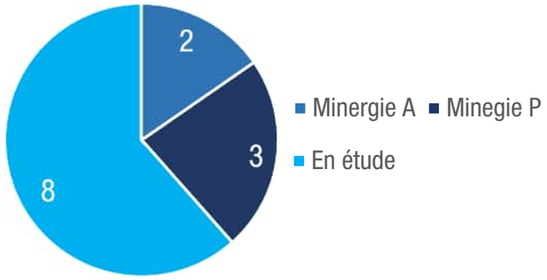
Le portefeuille s'est par ailleurs élargi avec cinq nouvelles acquisitions en 2025 - Lucens, Les Arniers, Mies et Echandens - portant le nombre total de projets suivis à 13. Ces nouveaux projets, encore en phase d'étude ou de développement, seront intégrés progressivement au suivi ESG détaillé dans les prochaines éditions, à mesure que leurs caractéristiques techniques se précisent.

Concernant l'efficacité des enveloppes thermiques, les projets aujourd'hui engagés visent à minima le standard Minergie P, avec plusieurs objets en Minergie A (Chêne-Bourg, Meinier) ou en CECB A/A (rénovation de Lausanne-Crousaz). Trois projets bénéficient du partenariat Homsphere - La Tour-de-Peilz, Chêne-Bourg et Meinier - visant à maximiser la production locale d'électricité photovoltaïque et son autoconsommation, complétée par un pilotage intelligent des systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

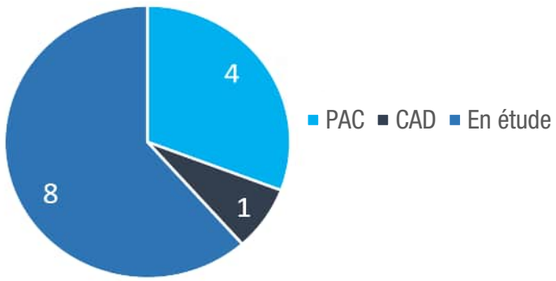
S'agissant de la réutilisation des eaux, Chêne-Bourg reste à ce stade le seul projet du portefeuille équipé d'une centrale de traitement Hydra Loop pour la réutilisation des eaux grises — une démarche pionnière que nous suivrons avec attention pour évaluer son potentiel de duplication sur de futurs projets.

Enfin, pour limiter notre impact sur l'environnement, nous poursuivons la végétalisation des toitures plates lorsque la configuration du bâtiment le permet, ainsi que la mise en place systématique de déchetteries de chantier sur les projets en phase de réalisation.

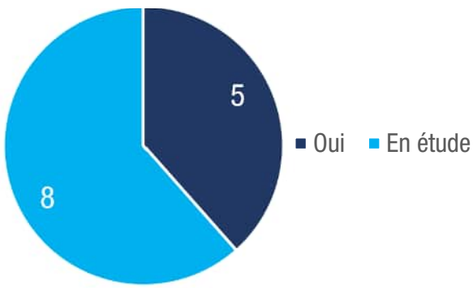
Efficacité énergétique ciblée



Production chauffage et ECS



Photovoltaique



Réutilisation eau de pluie



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.

Adjudication aux acteurs locaux

A ce stade d'avancement du portefeuille, seul le projet de Sichoz, désormais achevé, dispose d'une donnée consolidée d'adjudication locale, avec un taux de 87.6%, supérieur à l'objectif cible de 85% fixé par Realitim III. Les données des autres projets, encore en développement, seront intégrées au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

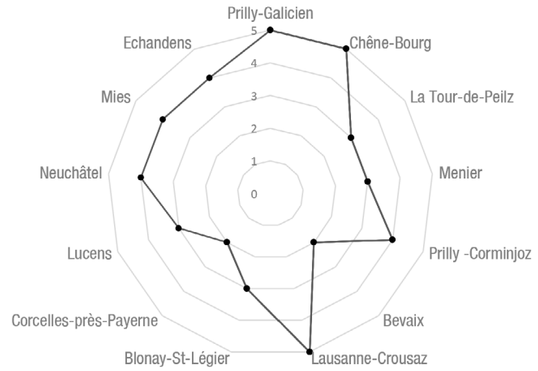
Aménagements de quartier

Plusieurs projets intègrent des espaces communautaires — places de jeux et zones de rencontre notamment sur Chêne-Bourg, Lausanne-Crousaz et Echandens. Comme observé l'an dernier, certains petits projets (dont Sichoz et Meinier) ne permettent pas, en raison de leur taille, la mise en place de ce type d'infrastructure.

Accessibilité aux transports publics

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 problématique 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 équipement utiles aux futurs habitants.



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

Focus projet : Chêne-Bourg

Parmi les 13 projets du portefeuille Realitim III, Chêne-Bourg se distingue comme un véritable projet vitrine de notre stratégie de durabilité, illustrant notre volonté de conjuguer performance énergétique, innovation technique et responsabilité environnementale.

Ce développement de 97 appartements en PPE répond au standard Minergie A, le plus exigeant de nos objectifs d'enveloppe thermique et de production locale d'énergie. Il intègre une structure en bois, un choix constructif qui permet de réduire significativement l'empreinte carbone du bâtiment tout en valorisant un matériau renouvelable et local.

Sur le plan énergétique, Chêne-Bourg bénéficie du partenariat Homsphere, avec une production photovoltaïque, combinée à du stockage, favorisant l'autoconsommation et un pilotage intelligent des systèmes de chauffage (PAC air-eau) et d'eau chaude sanitaire. Le projet est également le premier du portefeuille RIII à intégrer une centrale de traitement Hydra Loop pour la réutilisation des eaux grises, une démarche pionnière en matière de gestion responsable de la ressource en eau.

Chêne-Bourg incarne ainsi notre conviction que le développement immobilier responsable passe par deux leviers complémentaires : consommer mieux, grâce à des technologies innovantes de production et de gestion intelligente de l'énergie et de l'eau, et consommer moins, grâce à une conception sobre en carbone dès le choix des matériaux de construction et de sa conception technique. Le projet est complété par une toiture végétalisée et des espaces d'aménagement de quartier, et bénéficie d'une excellente accessibilité aux transports publics (note A, selon méthodologie ARE).

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 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.

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 :

- **Surveillance par la FINMA** : en qualité de gestionnaire de fortune collective accrédité, Fundim SA soumet ses pratiques et ses processus à une surveillance 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

Nos objectifs sont étroitement alignés sur les recommandations de l'Agenda 2030 et 2050 de la Confédération. L'année 2025 confirme la pertinence de notre approche : la livraison de La Tour-de-Peilz démontre qu'il est possible de conjuguer rythme de développement soutenu - avec cinq nouvelles acquisitions intégrées au portefeuille - et respect rigoureux des exigences ESG fixées dès la pré-acquisition.

Le partenariat avec Homsphere SA poursuit son déploiement, désormais présent sur trois projets du portefeuille (La Tour-de-Peilz, Chêne-Bourg, Meinier), renforçant notre positionnement sur l'autonomie énergétique. Le projet pilote Hydra Loop sur Chêne-Bourg continue par ailleurs d'apporter des enseignements précieux sur la réutilisation des eaux grises, dans la perspective d'une extension à d'autres projets du portefeuille.



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

Après quatre années d'existence, Realitim III franchit une étape symbolique avec l'achèvement de son premier projet, à La Tour-de-Peilz, qui illustre concrètement la capacité du véhicule à transformer ses ambitions ESG en réalisation tangibles. Le portefeuille poursiot sa phase de constitution, enrichi de quatre nouvelles acquisitions en 2025, tout en maintenant une exigence constante en matière de durabilité environnementale, sociale et de gouvernance.

Cette dynamique confirme la pertinence de la stratégie adoptée depuis le lancement du véhicule : une intégration systématique des critères ESG dès la phase de pré-acquisition, aujourd'hui validée par les premiers résultats concrets du portefeuille. Les prochaines éditions de ce rapport permettront de suivre la montée en maturité des projets encore en développement, à mesure qu'ils intègrent pleinement le dispositif de suivi énergétique et environnemental.



Politique ESG

« Concevoir pour durer »

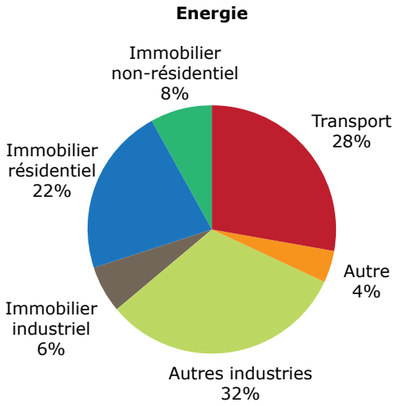
Placement collectif durable et performant

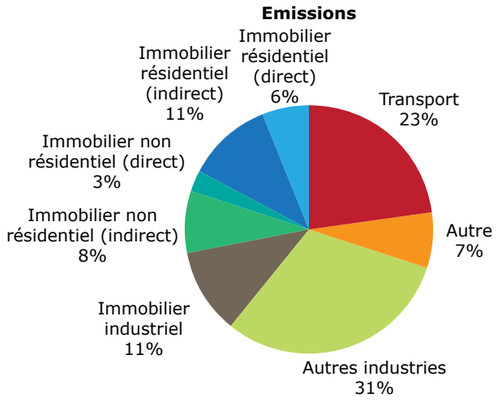
Notre démarche

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 parait 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 notamment, que ces entreprises n'emploient pas de travailleurs illégaux et paient leurs charges sociales. Une bonne communication avec les organisations faîtières 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	accessibilté 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 faîtières

REALITIM III SCmPC

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