

RAPPORT DE DURABILITÉ 2023



Introduction



LUDOVIC POMIÈS
Responsable ESG de Fundim SA

Chers lecteurs,

Nous sommes ravis de vous présenter notre premier rapport de durabilité, aboutissement de notre travail sur la mise en place de notre politique ESG. Intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à notre portefeuille immobilier est pour nous une opportunité de contribuer à un avenir plus durable en créant de la valeur pour nos investisseurs et parties prenantes, tout en favorisant une croissance responsable et résiliente dans un paysage immobilier en constante évolution.

Fondée en 2016, Realitim II SCmPC a été construite sur un socle ESG, offrant des logements à haute performance énergétique et des espaces de vie de qualité. Depuis sa création, le secteur des fonds immobiliers a beaucoup évolué en matière de durabilité, et Realitim II a su s'adapter pour mener des projets ambitieux en accord avec les nouvelles réglementations et tendances.

Ce rapport reflète notre engagement envers la transparence et le développement durable, en examinant nos performances passées et en identifiant des opportunités d'amélioration continue. Nous vous invitons à découvrir notre approche durable, démontrant notre responsabilité envers l'environnement, notre impact positif sur les communautés locales et notre engagement envers une gestion éthique et transparente. L'intégration des critères ESG dans nos opérations n'est pas seulement une pratique commerciale responsable, mais nous permet également de prendre des décisions éclairées et tournées vers l'avenir.

Le rapport de durabilité offre une exploration approfondie des initiatives Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) de Realitim II SCmPC et de son gestionnaire Fundim SA. Il fournit des informations essentielles sur la SCmPC, sa société de gestion, sa culture ESG et les mises en œuvre des projets en cours et réalisés. Structuré autour des trois thèmes «Environnement», «Social» et «Gouvernance», le rapport détaille le processus d'intégration de l'ESG dans l'ensemble du portefeuille de Realitim II.

Objet du rapport



Sommaire

Société de gestion Fundim SA	04
Présentation de Fundim	04
Activités de l'entreprise	04
Stratégie de durabilité	04
Engagements ESG	05
Realitim II SCmPC	06
Présentation de la SCmPC	06
Gouvernance et structure de la SCmPC	08
Stratégie de durabilité	12
Engagements ESG	13
Rapport ESG du portefeuille 2023	14
Présentation du parc	14
Suivi des engagements ESG	14
Suivi des critères énergétiques et environnementaux	15
Suivi des critères sociaux	16
Suivi des critères de gouvernance	18
Objectifs et performances	19
Gestion des risques	20
Conclusions et perspectives	20



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.

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

Notre réseau de confiance et notre vaste expérience dans le secteur immobilier nous permettent d'identifier des opportunités d'investissement attrayantes, en phase avec les tendances du marché. Notre 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 Nos bureaux, situés au cœur de Lausanne, sont conçus pour maximiser l'accessibilité et encourager la mobilité douce. Nous privilégions l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et professionnels, en offrant des indemnités forfaitaires et des abonnements CFF / Mobility. Cette démarche reflète notre engagement à réduire notre empreinte carbone.

S Le bien-être et la satisfaction de nos collaborateurs sont au centre de notre politique sociale. Avec un taux de turnover remarquablement bas depuis notre création, nous valorisons la fidélité et l'appartenance à l'entreprise. 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 de nos collaborateurs dans des institutions académiques renommées.

G La gouvernance chez Fundim SA repose sur la collégialité et la transparence. Notre 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 notre culture d'entreprise, favorisant la satisfaction et la stabilité des équipes. De plus, nous cultivons un esprit d'équipe fort à travers des interactions régulières et des activités collectives, renforçant la cohésion et la transparence au sein de l'entreprise.

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 12 des 14 collaborateurs, lesquels 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.

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 (5,11% 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.

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

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.

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. De plus, les collaborateurs de Fundim participent activement à la formation au sein d'institutions telles que l'USPI, COPTIS, HEC et CSEEL.



Realitim II SCmPC

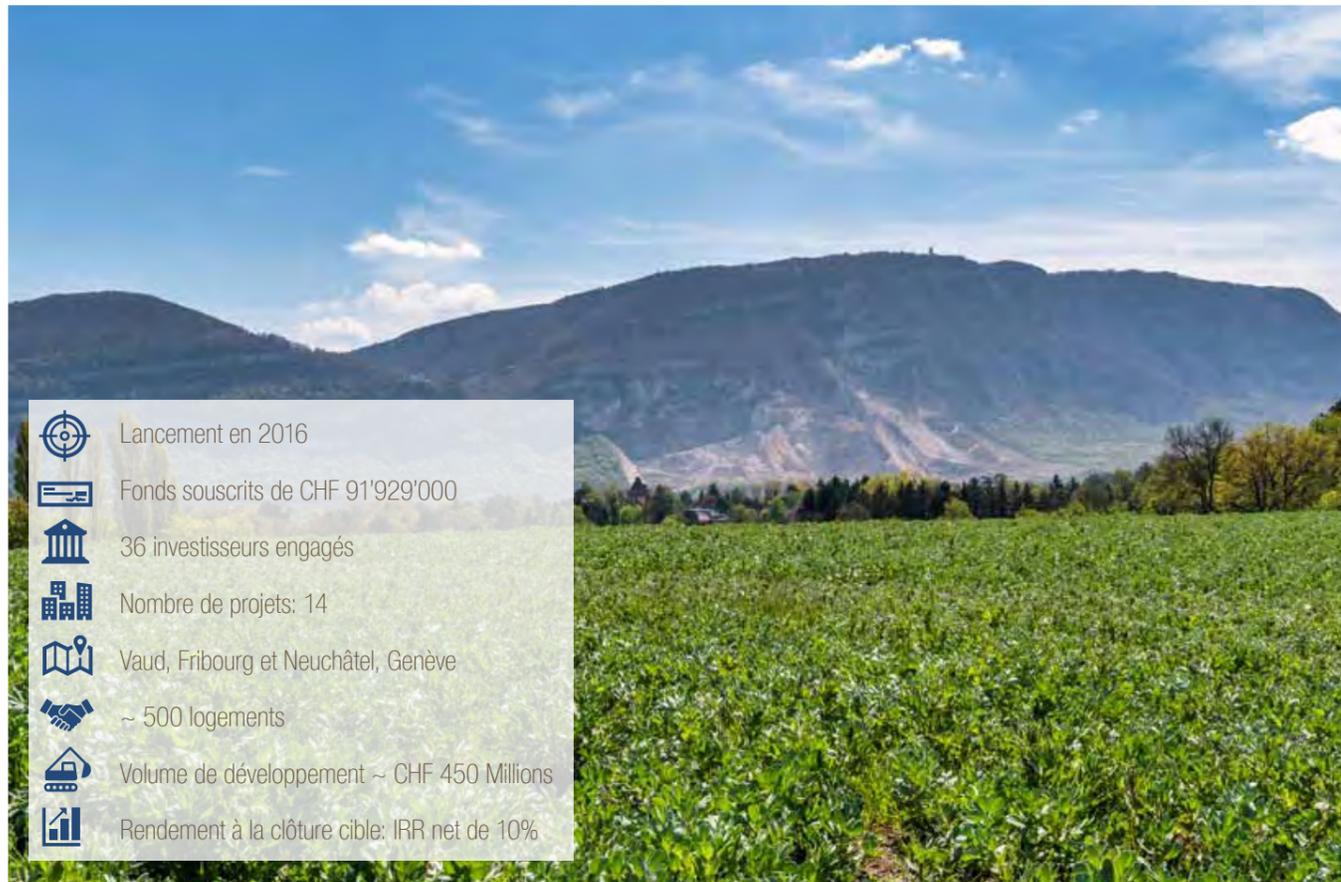
Présentation de la SCmPC

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.

Chiffres clés - Realitim II



Expertise pluridisciplinaire

Les facteurs clés de succès qui distinguent Realitim : 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 projette d'investir 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.

Portefeuille des projets

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



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 qu'institut ainsi que respecter les dispositions inscrites dans la Loi sur les placements collectifs (abréviation « LPCC »).

Ci-dessous, un schéma illustratif de l'organe suprême de la SCmPC, nommé « Assemblée des associés », composé de deux parties : les commanditaires et les commandités.



Assemblée des Associés de la SCmPC

Commanditaires

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

Commandité

Fundim SA

Composition et rôles des organes de gouvernance de la SCmPC

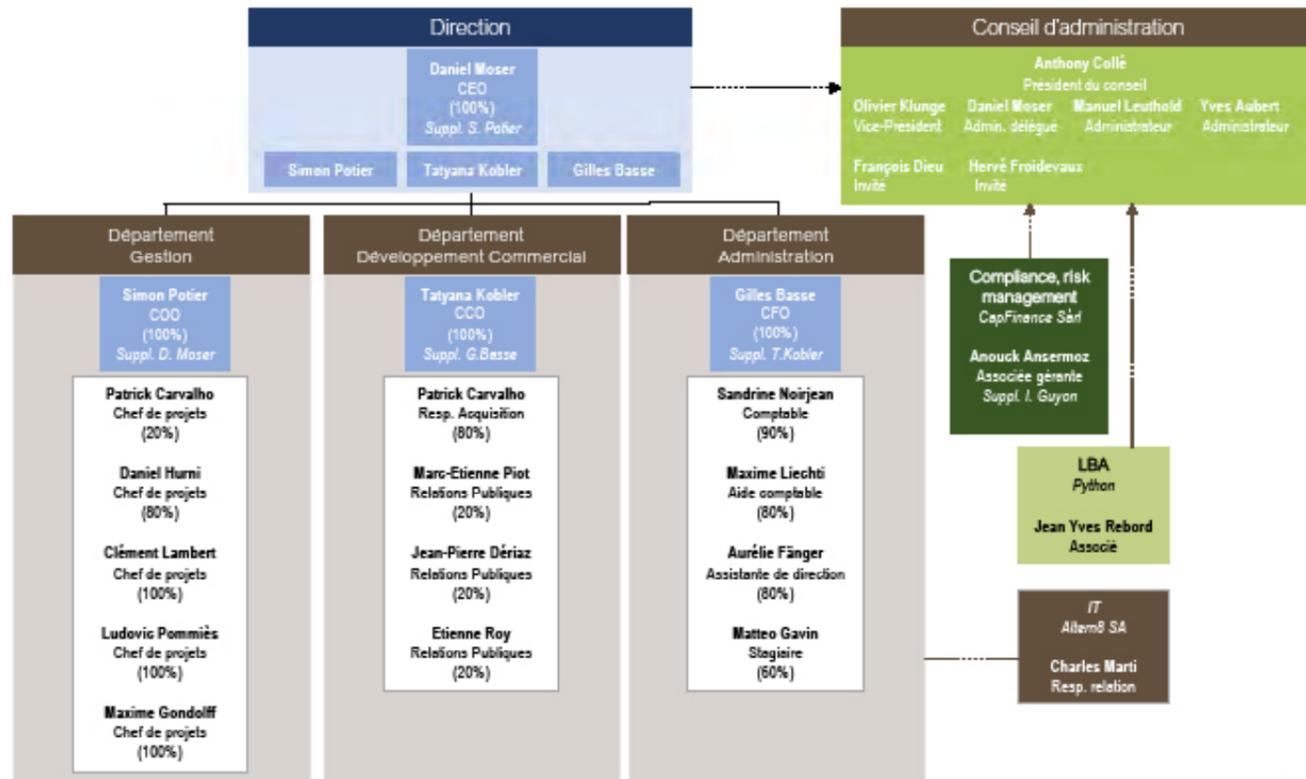


- **Assemblée générale des associés** : l'Assemblée générale ordinaire se tient annuellement. Elle a notamment pour objectif de passer en revue l'activité de gestion de la SCmPC, la validation des états financiers pour l'exercice comptable clôturé ainsi que la nomination de l'organe de révision. Dans 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.
- **Associée indéfiniment responsable** : chez Realitim III, l'Associée 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.

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 de 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 :
- **Compliance** : Cap Finance Sàrl pour la compliance et la revue du risk management et 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.

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



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.

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.

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 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.

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.

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.

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.

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	Icones ODD
L'efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles	12, 13	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 RESSOURCES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13	7 ÉNERGIE PROPRE ET ÉFIN ÉCOLE RESPONSABLE, 13 RESSOURCES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12	7 ÉNERGIE PROPRE ET ÉFIN ÉCOLE RESPONSABLE, 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La réutilisation des eaux de pluie	6, 12	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT, 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La végétalisation des toits	13	13 RESSOURCES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Le tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 RESSOURCES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, 15 VIE TERRESTRE

Social

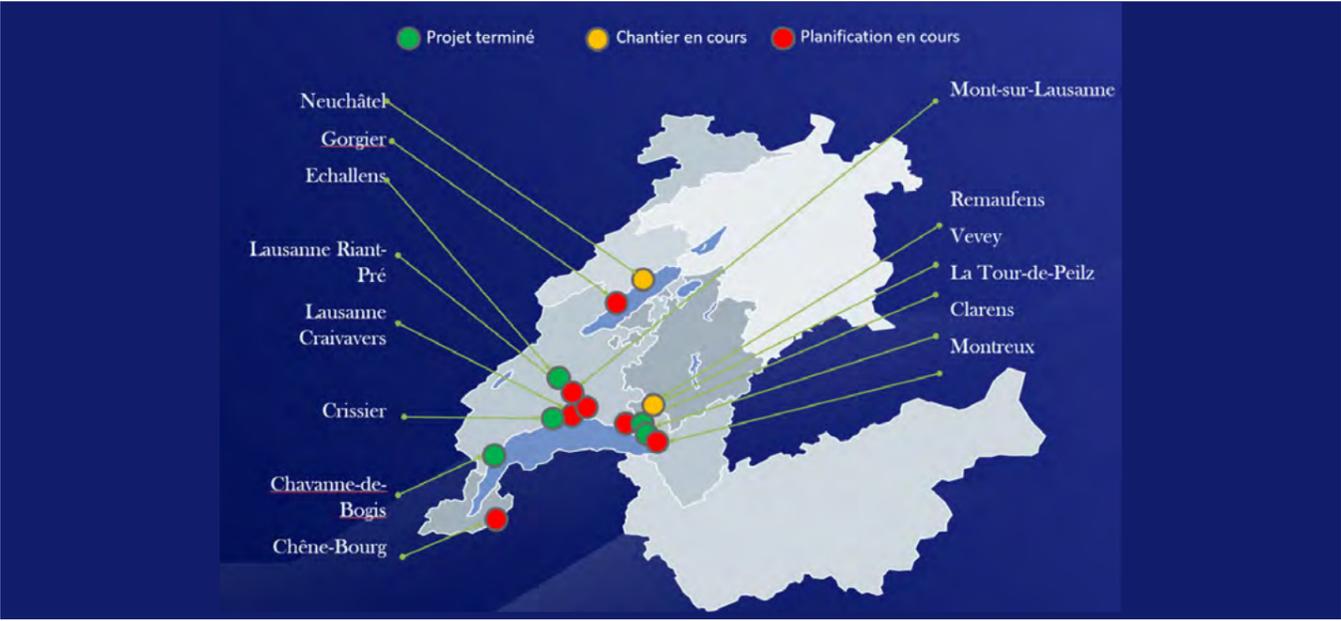
Engagements	ODD	Icones ODD
La promotion de l'économie locale en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE, 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES, 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS ÉQUITABLES
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions 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 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

Gouvernance

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

Rapport ESG du portefeuille 2023

Présentation du parc



Suivi des engagements ESG

Critère	Thème	Indicateur Realtime II	Lausanne Riant-Pré	La Tour-de-Peilz	Remaufens	Neuchâtel	Echallens	Craivavens	Crissier Smaarthill	Gorgier	Montreux	Mont sur Lausanne	Chêne Bourg	Chavannes	Vevey	Clarens
Environnemental	Efficacité enveloppe thermique	90% Minergie P ou CEEB A	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Production électricité	100% des projets équipés de PV 90% permettent l'autoconsommation	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Réutilisation eau de pluie	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Toitures plates végétalisées	85% des toitures plates sont végétalisées	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Environnemental	Déchetterie de chantier	application courante	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Social	Adjudication acteurs locaux	85% volume adjudication dans le canton	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

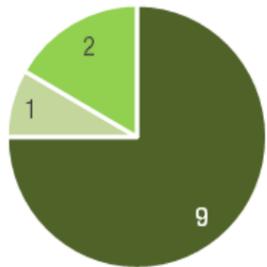
Suivi énergétique et environnemental

Le suivi s'est limité à 12 des 14 projets initialement envisagés, les projets de Clarens et de Vevey étant exclus de cette supervision. En effet, Fundim ne procédera pas à la construction de ces deux sites; Clarens ayant été cédé en 2022, tandis que Vevey fait actuellement l'objet de négociations finales pour sa vente.

Depuis sa création en 2016, Realtime II a été constitué autour de projets énergétiquement efficaces et avec des énergies renouvelables déjà en cohérence avec les objectifs de la Confédération et des Cantons.

L'utilisation locale des ressources a également été prise en compte lors des phases de conception des projets, en particulier pour produire localement de l'électricité grâce aux panneaux photovoltaïques ou en mettant en œuvre des systèmes de réutilisation des eaux de pluie.

Efficacité énergétique



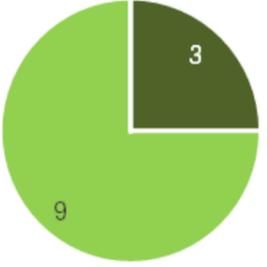
Production chauffage et ECS



Photovoltaïque



Réutilisation eau de pluie



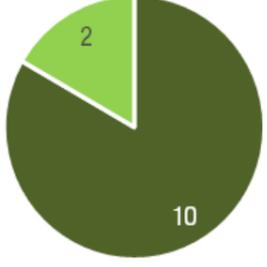
■ Minergie P ■ Minergie P Eco ■ Energie renouvelable ■ Installé ■ Mis en place ■ Etudié ■ autres

Enfin, pour limiter notre impact sur l'environnement, nous avons maximisé la végétalisation des toitures plates afin de réduire les îlots de chaleur et de favoriser la biodiversité. De plus, nous avons mis en place des déchetteries de chantier pour gérer efficacement les déchets importants produits lors de la phase de travaux.

Déchetterie de chantier



Toiture plate végétalisée



■ Oui ■ Non ■ oui ■ non ■ Pas plate

Suivi des indices sociétaux

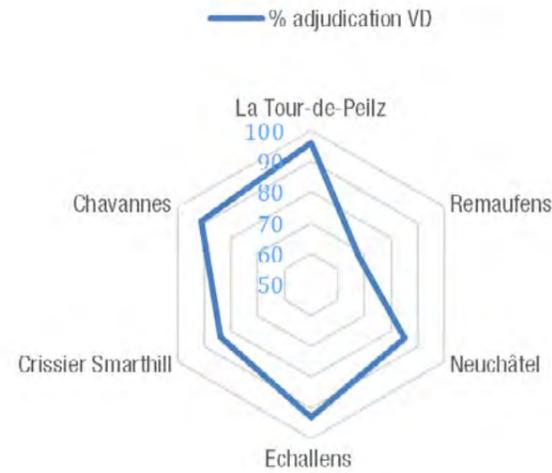
Dans le cadre de notre engagement global envers la durabilité, Realitim II SCmPC reconnaît l'importance essentielle des aspects sociaux dans le développement de projets immobiliers responsables. Notre approche sociale est guidée par des critères visant à promouvoir le bien-être des communautés locales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

Voici les résultats de nos mesures et initiatives :

Entreprises locales

Favoriser le développement économique local en privilégiant l'adjudication de contrats à des entreprises locales, renforçant ainsi les tissus économiques des communautés environnantes. Le pourcentage des montants d'adjudication octroyés à des partenaires du canton de construction ou les districts limitrophes lorsqu'ils sont situés en périphérie est de 86% en moyenne, donc à la valeur cible.

Le suivi est représenté à ce stade uniquement sur les projets déjà livrés, qui s'élèvent au nombre de six au total.



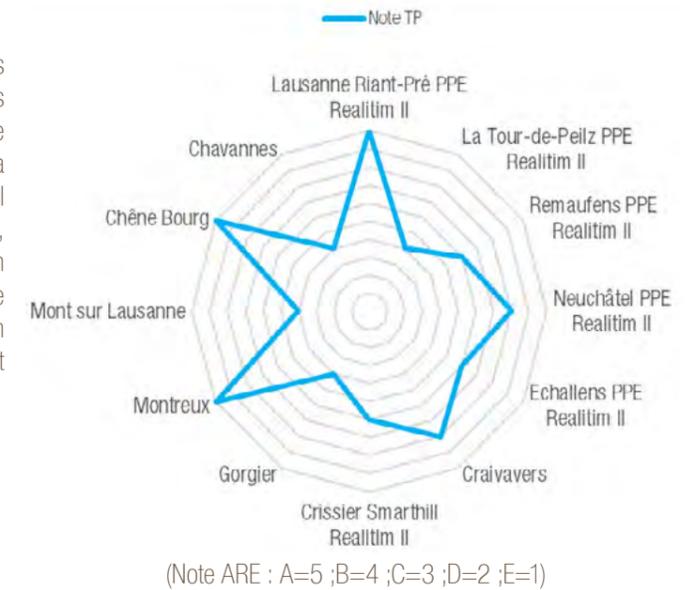
Espaces communautaires

Pour favoriser les échanges et la mixité, nous mettons en place des lieux spécifiques sur nos projets en étudiant en particulier l'utilisation des places de jeux comme forum social et la mise en place de maison de quartier lorsque cela est possible. A l'exception de deux petits projets de villas qui ne permettent pas leur mise en place, tous les projets sont équipés de place de jeux et parfois même d'un local de quartier.



Accessibilité aux transports en commun

L'accessibilité est une préoccupation majeure pour nous. Nous sélectionnons des projets avec d'excellentes connexions aux transports publics, les plaçant tous à moins de 1 km d'une station de bus ou de train. La qualité de la desserte est également évaluée en fonction de la cadence du transport offert, conformément à la méthodologie de calcul ARE, 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.



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.

Il sera très important de suivre de très près les évolutions des standards ainsi que les nouveautés et nouvelles technologies qui permettront de bâtir l'immobilier de demain. Realitim II, par le biais de son partenariat avec Homsphere SA, démontre vouloir poursuivre des objectifs ambitieux et parfois avant-gardistes.



Objectifs et performances

Définition de nos objectifs

Nos objectifs sont étroitement alignés sur les recommandations des Agendas 2030 et 2050 de la Confédération. L'application de critères spécifiques a permis un déploiement systématique de notre politique ESG dans tous nos projets de construction.

Suivi des projets

Le suivi environnemental se concentre sur les projets menés par Fundim, à l'exception de Clarens et Vevey. Ces deux projets ont été cédés par Realitim II SCmPC avant l'obtention des permis de construire. Pour le suivi social, les adjudications aux entreprises locales se concentrent sur les projets déjà livrés, tandis que les équipements communautaires et l'accessibilité aux transports sont évalués pour tous les projets développés par Fundim.

Partenariat Homsphere

Par le biais d'un partenariat avec Homsphere SA, nous avons entrepris la concrétisation d'objectifs ambitieux axés sur l'autonomie économique de la consommation d'énergie. 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. 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.

Prix Bilan de l'immobilier Romand de durabilité

Couronnant nos efforts en matière de durabilité, le projet Osiris à Echallens s'est vu décerner le prix spécial de la durabilité lors du Prix de l'immobilier Romand 2023, organisé par le magazine Bilan en collaboration avec la section romande de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT). Cette distinction souligne l'attention particulière que nos équipes de projet portent aux aspects de durabilité, qu'ils soient d'ordre social ou environnemental, dans chacun des projets que nous entreprenons. Cette reconnaissance renforce notre engagement en faveur de pratiques exemplaires dans le secteur immobilier et témoigne de notre contribution positive en matière de développement durable et de notre positionnement sur le marché de l'immobilier.

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 compliance s'assure ainsi des mesures organisationnelles qui garantissent le respect dans les différents domaines cités ci-dessus et dans le cadre de l'analyse des risques, le risk manager répertorie les types de risques surveillés selon plusieurs catégories, à savoir les risques Opérationnels / Stratégiques / Financiers et de Compliance.

Le reporting des risques s'effectue deux fois par année et repose sur l'analyse du :

- Type de risque selon structuration établie
- La cause et les symptômes du risque
- Les conséquences du risque
- L'exposition au risque
- Le niveau de risque
- La probabilité d'occurrence du risque
- Sa variation par rapport à la période précédente
- Les mesures prises
- Les commentaires liés aux mesures prises

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

Comme le démontre notre rapport ESG 2023, nous avons atteint la quasi-totalité des objectifs que nous nous étions fixés.

E Nous avons développé des projets où 100 % de la production de chauffage provient d'énergies renouvelables et la majorité de nos constructions répondent aux standards Minergie P ou P-Eco. Tous nos projets sont équipés de panneaux photovoltaïques et 75% d'entre eux utilisent la récupération de l'eau de pluie. De plus, nous avons installé des déchetteries de chantier sur chaque site et végétalisé les toitures plates de dix projets sur douze.

S Concernant l'engagement local, 95 % des entreprises impliquées proviennent du canton de construction ou des districts limitrophes. Nous avons également aménagé des aires de jeux dans tous nos projets, sauf deux projets de villas, et parfois des locaux de quartier.

G Enfin, la section du rapport dédiée à la gouvernance montre que nous avons mis en place des organes et processus rigoureux garantissant une gouvernance irréprochable. Cela protège les intérêts des investisseurs et aligne ceux-ci avec ceux de la société de gestion.

Étant donné le stade de vie avancé de ce véhicule d'investissement, où tous les projets ont été identifiés et sont actuellement en phase de finalisation et de sortie, nous prévoyons une clôture avec des résultats conformes à nos engagements ESG, assurant ainsi une performance durable et responsable pour nos investisseurs.

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