

ESG-Bericht
Nachhaltigkeits-Management
bei der Procimmo SA

2021



PROCIMMO
FUND ARCHITECTS

3	Vorwort des CEO
4	Portrait der Procimmo SA
7	Die «ESG»-Strategie der Firma
14	Procimmo – ein Bekenntnis zu den KMU
17	Mitarbeitende – die Basis für den Erfolg
22	Umwelt – Innovationen bei Immobilien
31	Umweltbilanz
40	Governance



Vorwort des CEO

Wir freuen uns, Ihnen unseren ersten ESG-Bericht vorzustellen. Im vorliegenden Bericht zeigen wir Ihnen auf, was wir auf den drei Ebenen «Environment», «Social» und «Governance» unternehmen und welche Strategie wir dabei anwenden.

ESG nehmen wir bei Procimmo sehr ernst und sehen diese Thematik als langfristige Herausforderung und Chance. Für uns wie auch unsere Anspruchsgruppen, insbesondere die Investoren, stehen nicht nur ökonomische, sondern eben auch ökologische und soziale Aspekte im Fokus. Unter Berücksichtigung eines aufeinander abgestimmten Zusammenspiels dieser drei Ebenen und der Anwendung entsprechend sinnvoller Massnahmen kann sich unser Unternehmen positiv entfalten – und sich im Markt nachhaltig und ökonomisch langfristig erfolgreich positionieren.

Ein vermehrt nachhaltiger Real Estate Asset Manager zu werden – und es auch zu bleiben –, heisst für uns, einen pragmatischen Weg zu wählen und die ESG-Anforderungen Schritt für Schritt umzusetzen. Es ist unser dezidiertes Ziel, die CO₂-Emission und den Energieverbrauch in den Gebäuden unserer Fonds massgeblich zu reduzieren und Sie, liebe Leserinnen und liebe Leser, kontinuierlich über unsere Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit zu informieren.

Unser «Modus operandi» wird auch in Zukunft sein, mit einem pragmatischen, dialogbereiten und innovativen Ansatz den heutigen ESG-Ansprüchen gerecht werden, um qualifizierten und privaten Anlegern attraktive Produkte mit einem Mehrwert anbieten und unseren Teil zur Verbesserung der Umwelt und sozialer Gerechtigkeit leisten zu können.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine angenehme und aufschlussreiche Lektüre.

Arno Kneubühler
CEO Procimmo SA

Procimmo: Wer wir sind

Die Procimmo SA (nachfolgend «Procimmo») wurde 2007 gegründet und beschäftigt rund 40 Mitarbeitende am Hauptsitz in Renens, in der Niederlassung Zürich und im Büro in Genf. Das Unternehmen, welches eine Nischenstrategie verfolgt (Details siehe weiter unten), ist spezialisiert auf die Entwicklung und Verwaltung von Immobilienfonds in der Schweiz sowie auf die Wertschöpfung der Liegenschaften dieser Fonds. Die Firma Procimmo, die von der FINMA akkreditiert ist, verwaltet derzeit rund CHF 3.3 Mrd. Immobilienvermögen, verteilt auf folgende sechs Fonds: Procimmo Real Estate SICAV, Procimmo Swiss Commercial Fund II, Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, Procimmo Swiss Commercial Fund 56, Polymen Fonds Immobilier und Streetbox Real Estate Fund.

Die Fonds investieren zu rund zwei Dritteln in Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien, die sich oftmals ausserhalb der Stadtzentren in peripheren Lagen, jedoch wirtschaftlich aktiven Regionen befinden. Praktisch alle Liegenschaften sind verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, da sie in der Nähe von Autobahnen liegen. Im Fokus der Investitionsstrategie stehen häufig Liegenschaften mit erhöhtem Leerstand und baulichen Ausnutzungsreserven. Bei den erworbenen Liegenschaften senkt Procimmo den Leerstand mit ihrem Vermarktungsteam oder entwickelt die Immobilien weiter. So schafft die Firma Mehrwert. Zudem bietet sie tiefe Mietpreise, die auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Sicherheit gewähren und von KMU nachgefragt werden.

Zum Immobilienportfolio gehören auch Wohnimmobilien und Liegenschaften mit gemischter Nutzung in der Westschweiz, vor allem in Stadtzentren, aber auch ausserhalb. Bei diesen Liegenschaften stehen gut erreichbare Standorte im Vordergrund, die nahe am öffentlichen Verkehr liegen. Die Immobilien weisen oft auch attraktive Mietzinsen auf, die unter den Marktpreisen im vergleichbaren Immobiliensegment liegen.

per 31.12.2020

3.3

Milliarden
verwaltetes Vermögen

250

Immobilien
in der Schweiz

170

Millionen
Miteinnahmen

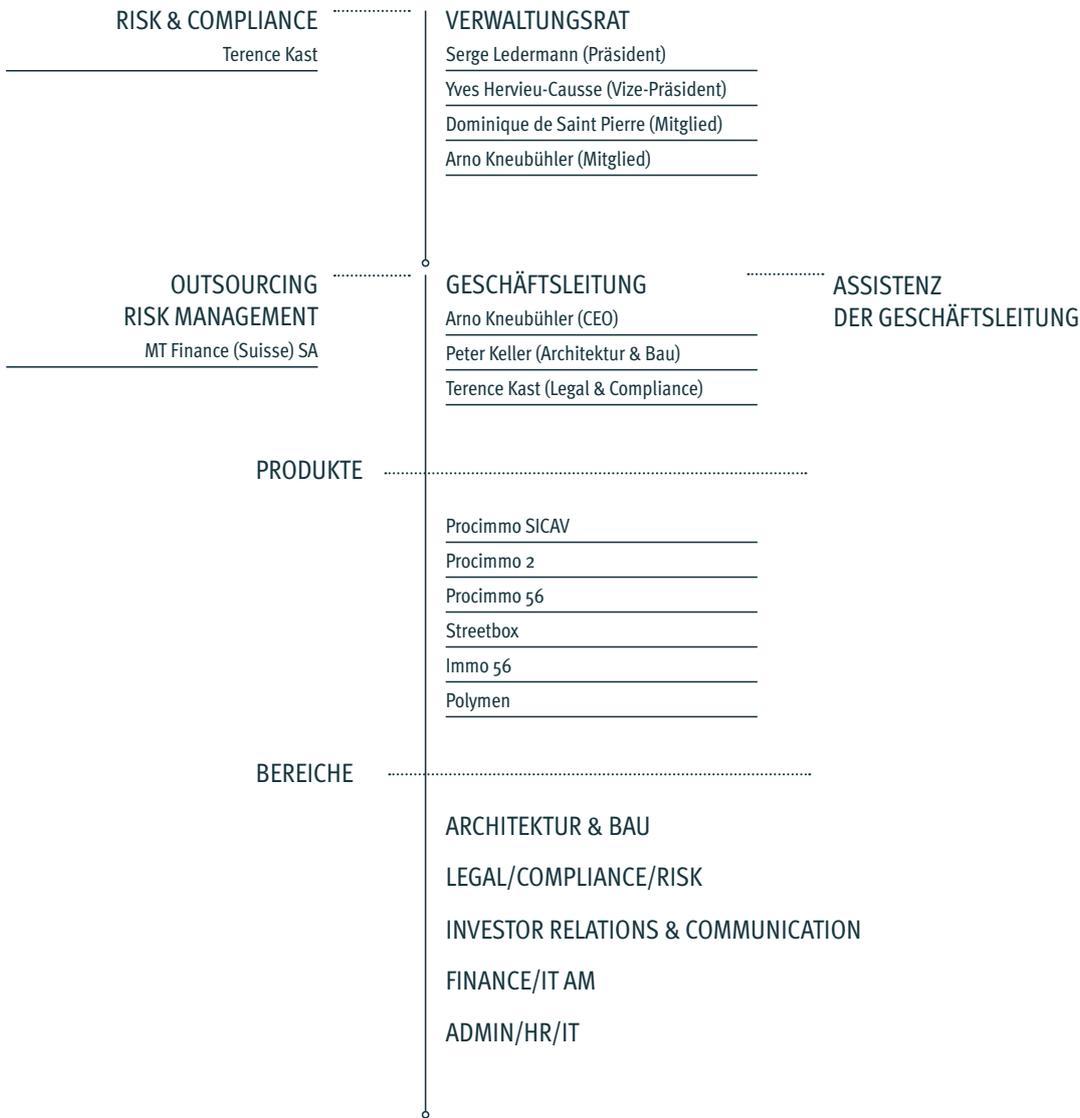
4'950

Mieter

FACTS

- über 40 Mitarbeitende
- 3 Standorte in Renens, Zürich und Genf
- 6 Immobilienfonds
- 1 Aktiengesellschaft
- 1 Anlagestiftung

Struktur der Procimmo SA



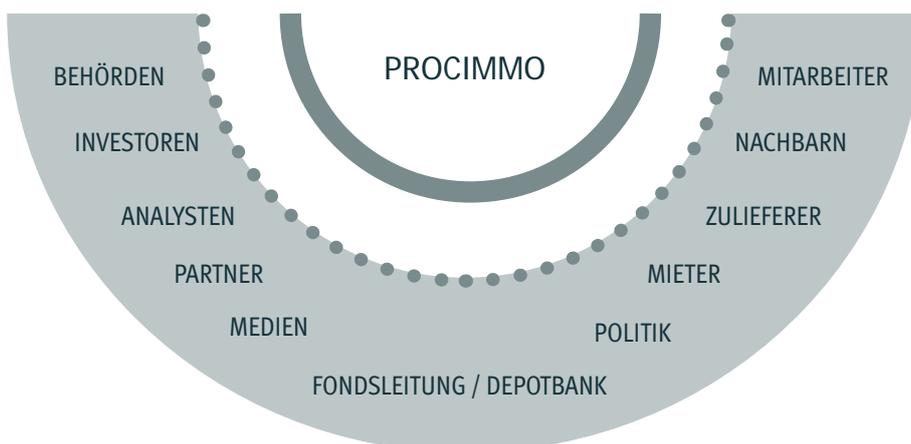


Die ESG-Strategie der Firma

Wie eingangs erwähnt setzt sich Procimmo bereits seit einiger Zeit mit Fragen rund um die ESG-Thematik auseinander und nimmt deren Anliegen sehr ernst. Ein Ziel ist es, die sich bietenden Innovationen und Möglichkeiten in der Immobilienwirtschaft fortlaufend in den Unternehmensprozess einzubeziehen. Dazu gehört auch, auf die Herausforderungen der ESG-Thematik einzugehen. Procimmo hat beispielsweise schon früh damit begonnen, auf den Dächern ihrer Immobilien Solarpanel-Anlagen zu installieren. Das Themenfeld ESG wird bei Procimmo aber auch wichtiger, da die Sensibilität bezüglich Nachhaltigkeitsthemen im Markt der Immobilieninvestitionen in den letzten Jahren stetig zugenommen hat. Zudem ist aufseiten der Anleger bei Procimmo, insbesondere bei Pensionskassen, das Bedürfnis nach mehr Information bezüglich der Nachhaltigkeit stark angewachsen. Procimmo erklärte im vergangenen Jahr intern das Thema ESG zu einem strategischen Schwerpunkt der Firma und bildete entsprechende Arbeitsgruppen, die eine Bestandesaufnahme in den drei Ebenen «Environment», «Social» und «Governance» durchführten und dabei auch wesentliche ESG-Prinzipien eruierten, die noch nicht implementiert sind. In einem Workshop mit externer Unterstützung wurde in der Diskussion zwischen den Mitgliedern dieser Arbeitsgruppen, der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der Firma schliesslich die Basis für eine ESG-Strategie gelegt, worauf diese Anfang 2021 ausgearbeitet wurde und hier nachfolgend erläutert wird.

Die Anspruchsgruppen

Der kontinuierliche und offene Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen von Procimmo ist eine wichtige Grundlage für die nachhaltige Geschäftstätigkeit und Weiterentwicklung der Firma. Die Firma ist daher offen für Impulse von aussen. Die wichtigsten Anspruchsgruppen der Firma Procimmo können grob folgendermassen dargestellt werden:



Vertrauensbildung: Offener Dialog und transparente Kommunikation

Der Dialog mit den Anspruchsgruppen, insbesondere mit den Anlegern, Mietern und Mitarbeitenden, ist Procimmo schon immer wichtig gewesen. Seit Bestehen des Unternehmens nutzt Procimmo aktiv ein weitläufiges Netz zu privaten und institutionellen Anlegern und legt grossen Wert auf eine Kultur der transparenten Kommunikation und des offenen Dialogs. Ein prioritäres Anliegen der Firma ist es, ihre Absichten klar zu kommunizieren und diese auch konsequent umzusetzen. Das Unternehmen legt dabei grossen Wert auf die Nähe zu den Anlegern, sucht regelmässig das Gespräch mit ihnen, teilt Informationen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und nimmt auch Rückmeldungen und Verbesserungsvorschläge positiv auf. Im Weiteren ist Procimmo eine effiziente Verwaltung und ein konsequentes Kosten-Management wichtig, das letztlich für die Anleger auch einen Mehrwert bringt.

Ein offener und ehrlicher Dialog zu den Mitarbeitenden ist für Procimmo ebenfalls von grosser Bedeutung, zumal die Mitarbeitenden eine sehr wichtige Stütze sind, um den externen Anspruchsgruppen in allen Belangen gerecht zu werden. Dabei ist auch eine intakte Firmenkultur unabdingbar (Details zu den Werten siehe folgendes Kapitel «Mitarbeitende – die Basis für den Erfolg»).

Procimmo pflegt den Dialog zu den Mietern insbesondere über die beautyragnen Liegenschaftsverwaltungen, aber auch direkt, da die Firma seit ihrer Gründung immer einen traditionell regen Kontakt zu den Mietern unterhielt. Geschätzt wird dabei von den Mietern insbesondere die situative und unkomplizierte Weise der Lösungsfindung. Procimmo legt auch Wert darauf, die Mieter frühzeitig in grössere bevorstehende Bauprojekte und sonstige Planungen von Mietflächenanpassungen einzubeziehen.

Procimmo hält derzeit über 250 Immobilien in ihrem Gesamtportfolio mit rund 4'950 Mietern. Davon sind rund 2'300 Mieter in



den Wohnimmobilien von Procimmo beherbergt, die hauptsächlich auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind. Rund 2'600 Mieter sind in den kommerziellen Liegenschaften eingemietet. Diese Mieter setzen sich aus diversen Branchen zusammen. Die zahlreichen Unternehmen, die in den Liegenschaften von Procimmo eingemietet sind, veranschaulichen denn auch auf eindrückliche Weise das «KMU-Universum», welches das Rückgrat der Schweizer Wirtschaft bildet: Man zählt in der Schweiz rund 590'000 marktwirtschaftlich orientierte Unternehmen, von denen über 99 % kleine und mittlere Unternehmen (KMU) sind.

ESG-Vision

Procimmo will ein anerkannter Asset Manager im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien sein. Die ESG-Kriterien sind dabei ein integrativer Bestandteil der Procimmo-Strategie.

«Mission Statement»

Die Ambition von Procimmo ist es, Zugang zu Arbeitsplätzen und Lebensorten anzubieten, indem die sozialen und ökologischen Dimensionen in allen Phasen der Wertschöpfung und Innovation vollständig integriert werden. Procimmo setzt ihre Rolle als Fördererin in den Bereichen Wirtschaft – indem im Markt vergleichsweise günstige Mietobjekte sowohl für KMU als auch für Private zur Verfügung gestellt werden – und nachhaltige Energie fort und verstärkt sie. Um ihre Ziele zu erreichen, stützt sich Procimmo auf eine vorbildliche Unternehmensführung, welche die Interessen der verschiedenen Anspruchsgruppen gleichermaßen berücksichtigt.

Strategie

Procimmo will mittel- bis langfristig in der Schweiz ein anerkanntes Unternehmen in den Bereichen Immobilien und Asset Management sein und sich dabei bezüglich der ESG-Thematik engagieren. Daher tut Procimmo alles, um die ESG-Anforderungen zu erfüllen und wird kontinuierlich an seiner Nachhaltigkeitsstrategie arbeiten, wobei die Entwicklung der Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes und das Unternehmenswachstum berücksichtigt werden.

Procimmo strebt auch eine fortlaufende Verbesserung der Kommunikation rund um die ESG-Themen an, um eine vollständige Transparenz zu gewährleisten. Das Unternehmen legt grossen Wert auf eine sachliche und präzise Kommunikation.

Procimmo geht die ESG-Herausforderungen mit einem pragmatischen und zielgerichteten Ansatz an, so wie es die Firma in der Vergangenheit bei der Entwicklung

ihrer Aktivitäten getan hat. Das Unternehmen bevorzugt einen kontinuierlichen und offenen Dialog mit seinen Partnern, Investoren und anderen Stakeholdern. Das Unternehmen begrüsst Rückmeldungen seiner Anspruchsgruppen und integriert sie in seine Geschäftsprozesse.

Procimmo entwickelt derzeit für jedes Produkt eine ESG-Strategie mit Indikatoren («KPI's»), die regelmässig überprüft werden. Auf das gesamte Immobilienportfolio des Unternehmens bezogen, ist es das Ziel des Unternehmens, bis 2030 mindestens **40 %** des jährlichen Energieverbrauchs mit erneuerbarer Energie zu decken. Bei Neubauprojekten muss der Einsatz von erneuerbarer Energie immer geprüft und falls machbar und wirtschaftlich vertretbar, auch eingesetzt werden. Die Firma sieht die Nachhaltigkeit als einen kontinuierlichen Prozess und nimmt auch entsprechende Anpassungen an der Strategie vor, wenn sich diese aufdrängen sollten.

Procimmo verfolgt folgende Strategie in den Bereichen «Environment», «Social» und «Governance»:

Die Ebene «Environment»

Procimmo engagiert sich, die Klimastrategie 2050 des Bundes und die Charta von Paris zu unterstützen. Procimmo hat sich zum Ziel gesetzt, die energiebezogenen CO₂-Emissionen (kg CO₂ äq) pro m² bei den vermietbaren Flächen des gesamten Immobilienportfolios bis 2030 um durchschnittlich **30 %** im Vergleich zu 2020 zu senken. Procimmo hat sich ebenfalls zum Ziel gesetzt, den Wärmeenergieverbrauch (kWh) pro m² bei den vermietbaren Flächen des Wohnimmobilienportfolios bis 2030 um durchschnittlich **20 %** im Vergleich zu 2020 zu senken. Der Fokus der Umweltstrategie wird in den kommenden Jahren insbesondere auf der CO₂-Reduktion im Gesamtportfolio liegen.

Die Investitionsstrategie von Procimmo besteht darin, Brachflächen zu entwickeln, indem das vorhandene Potenzial durch Verdichtungsstrategien (Aufstockung, Optimierung der Flächennutzung usw.) und durch eine qualitative Aufwertung der bestehenden Gebäude mittels eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen genutzt wird.

Bei Neubauprojekten und Renovationen werden Energieoptimierungen und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen stets berücksichtigt und wo immer möglich eingesetzt (z.B. Solarpanels, Fernwärme, Erdwärmepumpen, elektrische Anschlüsse bzw. Ladestationen, um die Mobilität von Elektroautos zu ermöglichen). Bei diesen neuen Projekten ist es das Ziel von Procimmo, rund **80 %** der Investitionen in Projekte mit alternativen Energieformen und in Massnahmen zur Energiereduktion zu investieren.

Ein weiteres strategisches Ziel von Procimmo ist es, sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager zu positionieren, welcher die nachhaltige Strom-

produktion (Solarpanels) ermöglicht. In den letzten Jahren hat Procimmo diese Zielsetzung bereits teilweise erreicht, zumal das Unternehmen auf diversen Dächern ihrer Immobilien entsprechende Photovoltaik-Anlagen installiert hat.

Der Anteil der alternativen Energien beim Energieverbrauch im gesamten Immobilienportfolio soll bis 2030 bei mindestens **40 %** liegen.

Auch betriebsökologische Themen wie Abfallreduktion und -trennung, Reduzierung von Papier (Digitalisierung), Reduzierung von Fahrten, Wassereinsparung, automatische Beleuchtung usw. werden sorgfältig bedacht und so weit wie möglich umgesetzt.

Die Ebene «Social»

Procimmo pflegt einen konstruktiven, respektvollen und regelmässigen Dialog mit seinen Anspruchsgruppen. Auch im Bereich der Vermögensverwaltung will das Unternehmen mittel- und langfristig ein attraktiver Arbeitgeber sein. Procimmo hat sich eine niedrige Fluktuation durch seine fortschrittlichen Arbeitsbedingungen und eine gute Unternehmenskultur zum Ziel gesetzt, deren Basis die für die Mitarbeitenden geltenden Unternehmenswerte sind.

Das Unternehmen nimmt seine Verantwortung als attraktiver und innovativer Arbeitgeber wahr, indem es die Ausbildung seiner Mitarbeitenden und deren Wettbewerbsfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt fördert. Procimmo achtet innerhalb des Unternehmens auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis. Das Unternehmen garantiert die Abwesenheit von Diskriminierung bei Einstellungskriterien und Lohngleichheit.

Die Ebene «Governance»

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo höchste Priorität. Die Firma beschäftigt daher qualifiziertes Personal in den Bereichen Compliance und Datenschutz. Sie hat detaillierte Prozesse zur Überwachung und Kontrolle der mit den Aktivitäten des Unternehmens verbundenen Risiken eingerichtet. Alle für das Geschäft geltenden regulatorischen Anforderungen werden vollständig erfüllt. Procimmo integriert die ESG-Kriterien in Investitionsentscheide. Das Unternehmen legt Wert auf die qualitative Zusammensetzung seiner verschiedenen Ausschüsse und insbesondere des Investitionsausschusses, dem Personen mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Profilen angehören. Darüber hinaus werden die Kompetenz und das Fachwissen der Mitglieder der Unternehmensorgane regelmässig überprüft. Vor jeder Nomination in den Unternehmensorganen (VR, GL) wird jedes Profil von der FINMA validiert. Im Hinblick auf die Gleichstellung der Geschlechter bei der Zusammensetzung seiner Gremien setzt sich das Unternehmen für eine ausgeglichene Vertretung von Frauen und Männern ein.

ESG-Messgrößen («KPIs»)

«ENVIRONMENT»	ZIELWERT
Reduktion der energiebezogenen CO ₂ -Emissionen (kg CO ₂ äq) pro m ² bei den vermietbaren Flächen bis 2030, im Vergleich zu 2020	30 %
Reduktion des Wärmeenergieverbrauchs (kWh) pro m ² bei den vermietbaren Flächen der Wohnimmobilien bis 2030, im Vergleich zu 2020	20 %
Anteil alternative Energien im gesamten Portfoliobestand bis 2030	mindestens 40 %
«SOCIAL»	ZIELWERT
Jährliche Fluktuation	Maximal 15 %
Ausgewogenes Geschlechterverhältnis in Führungspositionen	rund 50 % / 50 %
Genügend Fachkompetenzen, die sich in der Zusammensetzung der «Boards» ergänzen	Mindestens je eine Vertretung aus den Bereichen Immobilien, Finanzen und Recht
«GOVERNANCE»	ZIELWERT
Beanstandung im Prüfbericht (Audit Report)	keine
Empfehlung im Prüfbericht (Audit Report)	keine
Zivilrechtliche Klage gegen das Unternehmen	keine
Verwaltungsrechtliche Klage gegen das Unternehmen	keine
Regulatorisches Verfahren gegen das Unternehmen oder deren Organe (z.B. «Enforcement»-Verfahren der FINMA)	keine



W

streetbox

43

42

41

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

11

10

09

08

07

06

streetbox

streetbox

Procimmo – ein Bekenntnis zu den KMU

Der Schweizer Immobilienmarkt durchläuft derzeit eine interessante Entwicklung, zumal mit der immer grösseren Nachfrage nach ESG-Transparenz vonseiten der Anleger das Asset Management von Immobilien von heute eigentlich kaum mehr vergleichbar ist wie beispielsweise vor zehn Jahren. Während früher Nachhaltigkeits-Prinzipien bei einer Anlageentscheidung weniger in Erwägung gezogen wurden, so sind heute die ESG-Anforderungen nicht mehr wegzudenken. Denn Investoren wünschen heute bei ihren Anlageprodukten in der Regel eine detaillierte Rechenschaft bezüglich der ESG-Aktivitäten des Asset Managers bzw. wie sich die Firma zu diesen Fragen positioniert.

Natürlich wird dabei die Rendite nicht ausser Acht gelassen, denn obwohl das Asset Management sich bemühen muss, ein gesundes Verhältnis beim Zusammenspiel der drei Komponenten «Environment», «Social» und «Governance» Rechnung zu tragen, darf trotz der Ambitionen im gesamten ESG-Bereich die ökonomische Komponente der Wirtschaftlichkeit nicht vernachlässigt werden.

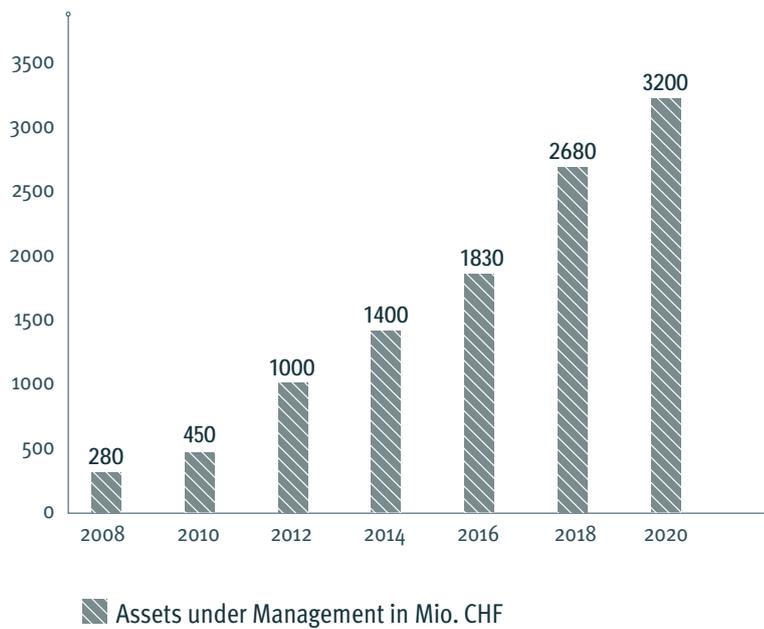
Procimmo hat seit der Gründung im Jahr 2007 den Fokus immer auf überdurchschnittlich hohe Dividenden-, respektive Anlagerenditen gelegt. Dies nicht zuletzt auch darum, da die Immobilienstrategie des Unternehmens Liegenschaften im Bereich von Gewerbe- und Industrie favorisierte, die bei manchen Investoren wegen der möglichen erhöhten Leerstände nicht unbedingt zuoberst auf der Prioritätenliste standen, und weil solche Immobilien oft auch etwas älter sind.

Seit Anfang an hat sich Procimmo also auf dieses Nischensegment spezialisiert und in den entsprechenden Fonds über die Jahre hinweg eine im Markt vergleichsweise hohe Anlagerendite erzielen können, da für hohe Leerstände in der Regel auch höhere Renditeerwartungen gelten.

Wenngleich die sich für die jeweiligen Anlagefonds erworbenen Immobilien in einer Phase des fortgeschrittenen Lebenszyklus aber trotzdem guten Zustandes befinden, so weisen diese Immobilien doch meistens Mietzinsen auf, die wesentlich unter den Marktpreisen in vergleichbaren Liegenschaftssegmenten liegen und so für manche KMU sehr attraktiv sind. Tiefe Preise gehören denn auch zur Strategie von Procimmo und ermöglichen es, dass sich KMU wirtschaftlich gesund bzw. nachhaltig entwickeln können – auch in ökonomisch schwierigen Zeiten. Dies erlaubt es den Firmen unter anderem auch, sich prioritär auf ihre Geschäftstätigkeit bzw. Kernaktivitäten zu konzentrieren und sich nicht mit überbewerteten Mietverträgen auseinandersetzen zu müssen.

Auch bei den Wohnimmobilien des Portfolios von Procimmo gilt diese tiefe Mietpreisstrategie: Procimmo bietet den Mietern im Vergleich zu anderen Anbietern relativ günstige Mietpreise an, was sich wie bei den kommerziellen Liegenschaften insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten für die Mieter auszahlt und geringere Leerstände in den jeweiligen Fonds zur Folge hat.

Seit der Gründung im Jahr 2007 sind die der Firma Procimmo anvertrauten Vermögen stetig angewachsen, was folgende Grafik verdeutlicht.



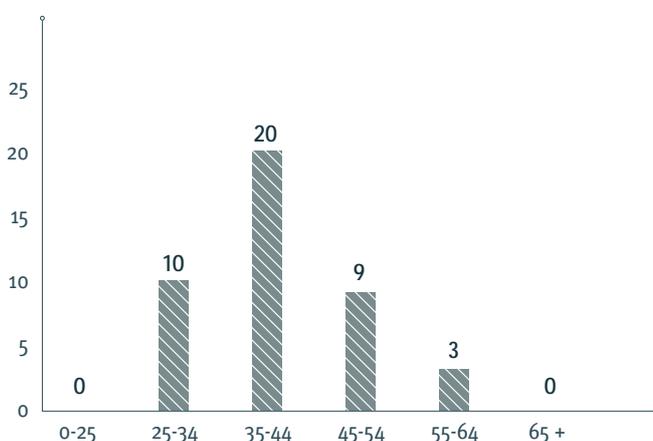


Mitarbeitende – die Basis für den Erfolg

Procimmo pflegt einen konstruktiven, respektvollen und regelmässigen Dialog mit seinen Anspruchsgruppen. Dies gilt insbesondere auch bei den Mitarbeitenden, denn gut informierte und zufriedene Personalkräfte sind die Basis für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Zudem sind motivierte Mitarbeitende, die den Sinn und Zweck ihrer Arbeit gut kennen sowie die Zielsetzungen und die Strategie des Unternehmens verstehen, auch die besten «Botschafter» nach aussen, wenn es um den Dialog zwischen ihnen und den anderen Anspruchsgruppen der Firma geht.

Procimmo will im Bereich der Vermögensverwaltung mittel- und langfristig ein attraktiver Arbeitgeber bleiben und die Reputation bzw. Marke weiter stärken. Deshalb versucht Procimmo, eine tiefe Fluktuation durch fortschrittliche Arbeitsbedingungen und eine gute Unternehmenskultur zu verzeichnen, deren Basis die für die Firma definierten und für die Mitarbeitenden geltenden Werte sind.

Bei Procimmo sind derzeit rund 40 Mitarbeitende angestellt. Bei der Firma ist eine sehr unterschiedliche Altersstruktur zu verzeichnen, obwohl die Mehrheit der Angestellten unter 50 Jahre alt ist. 24 % der Mitarbeitenden sind zwischen 25 und 34 Jahre alt, fast die Hälfte der Mitarbeitenden (48 %) befinden sich in der Lebensphase zwischen 35 und 44 Jahre und 28 % der Mitarbeitenden sind 45 Jahre und älter. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Belegschaft der Firma von der Altersstruktur her relativ ausgeglichen ist. Die Mitarbeitenden verfügen über viel Erfahrung bzw. Expertise, sie zeichnen sich aber auch durch Dynamik, Flexibilität und Engagement aus, was in den vergangenen Jahren immer wieder infolge des raschen Wachstums der Firma, aber auch aufgrund der Coronakrise, unter Beweis gestellt wurde.



■ Mitarbeitende Procimmo SA

Das Unternehmen nimmt seine Verantwortung als attraktiver und innovativer Arbeitgeber wahr, indem es die Ausbildung seiner Mitarbeitenden und deren Wettbewerbsfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt fördert. Als innovativ betrachtet sich das Unternehmen, da es kontinuierlich neue Produkte im Immobilienmarkt lanciert und das Knowhow von innen und aussen in neue Prozesse einfließen lässt. Die Wettbewerbsfähigkeit der Mitarbeitenden unterstützt die Arbeitgeberin mit Weiterbildungen bzw. ergänzenden Schulungen. Das Ziel ist es, Mitarbeitende unter Vertrag zu haben, die ihr Fachwissen bestmöglich einbringen und mit zunehmender Erfahrung kontinuierlich ausbauen können. 2021 wird auch erstmals eine Lehrstelle für eine kaufmännische Ausbildung in der Westschweiz angeboten und so etwas für die Förderung von Nachwuchskräften im Immobilienbereich geleistet.

Als KMU liegt es auf der Hand, dass Procimmo eine kontinuierlich tiefe Fluktuation anstrebt. 2020 lag die Fluktuation bei 18 % und 2019 bei 17 %. Die erhöhte Zahl steht ihm Zusammenhang mit der Expansion der Firma und der eher kleinen Anzahl an Mitarbeitenden (rund 40).

Procimmo ist eine zweisprachige Firma (Hauptsitz in Renens und Niederlassung in Zürich) und beschäftigt Mitarbeitende mit vielfältigem kulturellem Hintergrund bzw. mit unterschiedlicher Nationalität. Dies zeigt, dass die Firma einen weltweiten «Spirit» lebt, indem sie Menschen mit unterschiedlichen Sprachen und unterschiedlicher Herkunft vereint. Derzeit sind Mitarbeitende mit über fünf Nationalitäten beschäftigt, wobei auch doppelte Staatsangehörigkeiten eingerechnet sind.

Procimmo möchte das ausgewogene Geschlechterverhältnis sowie die Vielfalt von weiblichen und männlichen Mitarbeitenden in Führungspositionen weiterentwickeln. Das Unternehmen steht auch dafür ein, keine Diskriminierung bei den Einstellungskriterien zu tolerieren (z.B. bezüglich Nationalität, Geschlecht, Familienstand, Religion) sowie Gleichheit bei den Salären bei ähnlichem Profil (Erfahrung, Ausbildung) zu garantieren.

Derzeit sind bei den Mitarbeitenden rund 40 % weiblichen Geschlechts und 60 % Männer. Procimmo arbeitet jedoch darauf hin, dass die Geschlechterausgleichung in Zukunft ausgewogener sein wird. Bei Procimmo haben derzeit rund ein Drittel der Belegschaft eine Führungsposition inne, wobei fast ein Viertel der Mitarbeitenden eine



Führungsposition im «Middle Management» haben. Vom Drittel der Mitarbeitenden mit einer Führungsposition sind 40 % weiblichen Geschlechts.

GESCHLECHTERAUFTEILUNG	2014	2016	2018	2020
weiblich	61 %	60 %	51 %	41 %
männlich	39 %	40 %	49 %	59 %

Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden ist für Procimmo ein wichtiges Anliegen. Bisher hat die Firma einerseits im Austausch zwischen den einzelnen Mitarbeitenden und den jeweiligen Vorgesetzten und andererseits zwischen dem Management und den Mitarbeitenden allgemein entsprechende Rückmeldungen bezüglich der Zufriedenheit der Mitarbeitenden aufgenommen. Diese offene Feedback-Kultur ist für die Firma eine sehr wichtige Basis der qualitativen Zusammenarbeit aber auch für das Wohlbefinden innerhalb des Unternehmens.

Die Wertekultur

Ein zentrales Element der Geschäftstätigkeit und Zusammenarbeit innerhalb eines Unternehmens ist ein gemeinsames Verständnis von Werten, nach denen gehandelt wird. Zwar hat Procimmo im Zuge der Firmengründung einige Wertebegriffe wie beispielsweise «transparente Kommunikation», «Vertrauen», «Einhaltung von Versprechen», «Effizienz», «haushälterischer Umgang mit Ressourcen» usw. definiert und sich in ihrer Geschäftstätigkeit bis heute auch an diesen Begriffen orientiert, doch eine systematische Herleitung von breit abgestützten Werten für die ganze Firma erfolgte erst 2019 im Rahmen der Professionalisierung des Personalwesens. Procimmo hat deshalb basierend auf internen «Workshops» für die Mitarbeitenden verbindliche Werte im Dialog mit ihren Anspruchsgruppen festgelegt.

Effizienz und Nachhaltigkeit

- Wir sind effizient und entwickeln nachhaltige Geschäftsprozesse.
- Wir handeln ökonomisch bezüglich unserer Ressourcen und haben die Kosten im Griff.
- Wir generieren Mehrwert für unsere Kunden und sind den Aspekten der Nachhaltigkeit verpflichtet.

Dynamik und Engagement

- Wir handeln dynamisch und flexibel.
- Wir gehen neue Projekte und Initiativen mit Entschlossenheit an.
- Wir sind unseren Mitarbeitenden und Kunden verpflichtet.
- Wir pflegen den Geist der gegenseitigen Hilfe.

Transparenz und Vertrauen

- Wir sind transparent und führen einen klaren Dialog mit präzisen Angaben.
- Wir legen Wert auf eine persönliche, direkte, vertrauenswürdige und dauerhafte Beziehung zu unseren Mitarbeitenden und Kunden.

Beharrlichkeit und Zuverlässigkeit

- Wir erledigen unsere Arbeit mit Sorgfalt und Präzision.
- Wir handeln verantwortungsbewusst, planen und organisieren unsere Arbeit mit Voraussicht.
- Wir halten unsere Versprechen, wir sind verbindlich.

Offener Geist und «goal driven»

- Wir sind offen für neue Ideen und gehen neue Aufgaben auf kreative und proaktive Weise an.
- Wir lernen aus unseren Fehlern.
- Wir suchen gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden und Kunden nach pragmatischen Lösungen, die wir erfolgreich durchführen.



Umwelt – Innovationen bei Immobilien

Procimmo hält wie bereits erwähnt eine beträchtliche Zahl an Immobilien in ihren Fonds, die sich in einer Phase des fortgeschrittenen Lebenszyklus befinden. Viele Liegenschaften sind daher oft noch mit traditionellen Heizsystemen (Öl, Gas) ausgestattet, wenngleich das Alter der Immobilie allein nicht immer aussagekräftig sein muss. Dies insbesondere dann, wenn man den Umstand berücksichtigt, dass bei älteren Immobilien über die Jahre hinweg auch Renovationen durchgeführt wurden. Bei den kommerziellen Immobilien – bei Procimmo sind das insbesondere Gewerbe-, Industrie- und Logistikliegenschaften – gilt es zudem zu berücksichtigen, dass manche Gebäude flächenmässig sehr unterschiedlich konzipiert sind und auf sehr verschiedene, intensive Weise von den Mietern genutzt werden. Dieser heterogene Immobilienbestand hat daher auch einen Einfluss auf die Höhe des Energieverbrauchs.

Aus diesem Grund ist ein sinnvoller Vergleich über alle Immobilien hinweg und über einen längeren Zeitraum in den verschiedenen Fonds von Procimmo nicht einfach. Zudem ist eine Unterscheidung zwischen Wohnimmobilien und kommerziellen Immobilien sicherlich nötig, wenn es um die Vergleichbarkeit der Energienutzung und des CO₂-Ausstosses zwischen den Gebäuden geht. Während Wohnimmobilien in der Regel konstant bewohnt werden, einen geringen Leerstand ausweisen und in der Folge – abgesehen von den saisonal schwankenden Aussentemperaturen – einen eher ähnlich verlaufenden Energieverbrauch über einen gewissen Zeitraum verzeichnen, sieht es bei den kommerziellen Immobilien oft anders aus. Bei diesem Immobiliensegment sind höhere Leerstände eher die Regel und die Energienutzung kann je nach Art der Nutzung und je nach der effektiven temporären Belegung der Flächen erheblich schwanken.

Wichtig ist aber nicht nur die Unterscheidung zwischen Wohnimmobilien und kommerziellen Liegenschaften sondern auch die Differenzierung innerhalb der kommerziellen Immobilien selbst. Es spielt denn auch eine Rolle, falls sich die Nutzungsart über einen Zeitraum ändert. Wenn also eine Immobilie infolge eines Mieterauszugs eine gewisse Zeit leer steht und sie vorher z.B. als Lagerhalle genutzt wurde, dann schwankt in der Ökobilanz die Energienutzung bzw. der CO₂-Ausstoss, wenn später ein neuer Mieter wieder einzieht und fortan eine aktive Geschäftstätigkeit ausübt. Diese Schwankung der Energienutzung kann sogar noch massiver ausfallen, wenn die Mietflächen umgenutzt werden und z.B. aus einer ursprünglichen Lagerhalle eine Nutzerfläche mit einer sehr hohen aktiven Geschäftstätigkeit wird, wie es oft bei einer «Retail»-Fläche oder einem Unternehmen mit Maschinennutzung der Fall ist, die einen viel höheren Energieverbrauch kennen.

Anzumerken ist im Weiteren, dass auch Akquisitionen und Verkäufe von Liegenschaften einen Einfluss auf eine Schwankung der Energienutzung und den CO₂-Ausstoss haben können, wenn eine entsprechende Transaktion inmitten des Geschäftsjahres erfolgt. Dies ist insbesondere der Fall beim Zukauf oder Verkauf von Liegenschaften,

die im Immobilieninventar aufgrund ihrer Grösse stark ins Gewicht fallen und eine andere Nutzungsart als die des Durchschnitts der restlichen Immobilien aufweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass insbesondere die Aussagekraft der Energienutzung bezüglich quantitativer Zahlen bei kommerziellen Immobilien aufgrund von Mieterwechseln und der sich verändernden Nutzungsart über einen längeren Zeitraum zu hinterfragen ist. Es ist davon auszugehen, dass in zehn Jahren ein grosser Teil der kommerziellen Mieter nicht mehr der gleiche wie heute ist und daher die Vergleichbarkeit schwierig ist.

Die Umweltstrategie von Procimmo

Die Umweltstrategie ist bereits im Kapitel «Die ESG-Strategie der Firma» umschrieben worden. Hier aber nochmals die wichtigsten Punkte:

- Procimmo engagiert sich, die Klimastrategie 2050 des Bundes und die Charta von Paris zu unterstützen.
- Procimmo hat sich zum Ziel gesetzt, die energiebezogenen CO₂-Emissionen (kg CO₂ äq) pro m² bei den vermietbaren Flächen des gesamten Immobilienportfolios bis 2030 um durchschnittlich **30 %** im Vergleich zu 2020 zu senken.
- Procimmo hat sich ebenfalls zum Ziel gesetzt, den Wärmeenergieverbrauch (kWh) pro m² bei den vermietbaren Flächen des gesamten Wohnimmobilienportfolios bis 2030 um durchschnittlich **20 %** im Vergleich zu 2020 zu senken oder durch alternative Energieproduktion zu kompensieren.
- Der Fokus der Umweltstrategie wird in den kommenden Jahren insbesondere auf der CO₂-Reduktion im Gesamtportfolio liegen.
- Die Investitionsstrategie von Procimmo besteht darin, Brachflächen zu entwickeln, indem das vorhandene Potenzial durch Verdichtungsstrategien (Aufstockung, Optimierung der Flächennutzung usw.) und durch eine qualitative Aufwertung der bestehenden Gebäude mittels eines verantwortungsvollen Umgangs mit den Ressourcen genutzt wird.
- Bei Neubauprojekten und Renovationen werden Energieoptimierungen und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen stets berücksichtigt und wo immer möglich eingesetzt (z.B. Solarpanels, Fernwärme, Erdwärmepumpen, elektrische Anschlüsse bzw. Ladestationen, um die Mobilität von Elektroautos zu ermöglichen). Bei neuen Projekten ist es das Ziel von Procimmo, rund **80 %** der Investitionen in alternative Energieformen und in Massnahmen zur Energiereduktion zu investieren.
- Procimmo positioniert sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager, welcher die nachhaltige Stromproduktion (Solarpanels) ermöglicht. Die entsprechenden Photovoltaikanlagen sind zum grössten Teil nicht im Besitz

von Procimmo sondern werden zur Nutzung an Dritte gegen Entgelt zur Verfügung gestellt.

- Der Anteil der alternativen Energien beim Energieverbrauch im gesamten Immobilienportfolio soll bis 2030 bei mindestens **40 %** liegen.
- Auch Themen wie Abfallreduktion und -trennung, Reduzierung von Papier (Digitalisierung), Reduzierung von Fahrten, Wassereinsparung, automatische Beleuchtung usw. werden sorgfältig bedacht und so weit wie möglich umgesetzt.

Photovoltaikanlagen – ein aktives Betätigungsfeld von Procimmo

Procimmo hat sich in den vergangenen Jahren in der Schweiz zu einem bedeutenden Player mit nachhaltiger Stromproduktion (Photovoltaik-Panels) entwickelt und hat sich zum Ziel gesetzt, eine solche Rolle auch in Zukunft zu spielen.

Auf den Dächern der kommerziellen Liegenschaften von Procimmo werden derzeit jährlich rund 22.6 Megawatt (MW) Strom produziert. Die beanspruchte Fläche macht dabei gesamthaft rund 218'900 m² aus. Im vergangenen Jahr wurden auf den Dächern des gesamten Immobilienbestandes von Procimmo diverse Photovoltaikpanels neu installiert, die über eine Fläche von über 6'500 m² hinweg eine Leistung von rund 1'264'000 kW/Jahr verzeichnen.

Innerhalb des Fondsportfolios des «Procimmo Real Estate SICAV», der die Immobilien von Procimmo im Bereich Gewerbe, Industrie und Logistik gut repräsentiert, wurden z.B. bis heute mehr als 75% der nutzbaren Dächer der Liegenschaften mit Photovoltaikpanels ausgestattet. Dies entspricht mehr als 196'000 m² mit einer Leistung von über 18'900'000 kW/Jahr.



01 Procimmo Real Estate SICAV

In Onnens/Bonvillars am Neuenburgersee im Kanton Waadt wurde im Jahr 2016 die grösste Photovoltaikanlage auf einem Dach in der Schweiz installiert. Die Gesamtfläche mit 35'000 Solarpanels umfasst rund 52'000 m², was der Fläche von rund sieben Fussballfeldern entspricht. Die Leistung von über 8.3 Megawatt (MW) entspricht einer durchschnittlichen, jährlichen Stromversorgung von rund 2'300 Haushalten. Beim Gebäude handelt es sich um eine Liegenschaft des Fonds «Procimmo Real Estate SICAV», in dem Decathlon seinen Logistikszitz der Schweiz angesiedelt hat und in dem auch die SBB grosse Flächen beansprucht.

02 Streetbox

Das Konzept von Streetbox ist im Kanton Waadt, aber auch in den Kantonen Freiburg, Neuenburg, Wallis, Aargau und Luzern etabliert. Es ist ein modulares Gebäudekonzept, das an jede Art von Grundstück mit der nötigen Grösse angepasst werden kann. Es besteht aus Standardboxen, die von KMU für eine Vielzahl von Zwecken genutzt werden können. Für die Gebäudehülle werden Sandwich-Panels mit hoher Dämmqualität verwendet.

Die Mehrzahl der Streetbox-Standorte verfügt über Photovoltaik-Panels auf dem Dach. So sind 20 von 24 Standorten mit einer Fläche von total ca. 45'000 m² mit ihnen ausgestattet. Kürzlich hat Procimmo entschieden, an den neuen Streetbox-Standorten ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu schaffen, d.h. der erzeugte Strom wird zunächst von den Nutzern verbraucht, bevor er ins Netz eingespeist wird. Eine solche Idee hatte Procimmo bereits viel früher, nur hinkte ein dazugehöriges Gesetz dem Innovationsgeist von Streetbox hinten her.





03 Procimmo Real Estate SICAV

Das Gebäude an der «Rue de la ZI du Verney 4» in Puidoux (VD) des Fonds «Procimmo Real Estate SICAV» wird derzeit saniert. Die Vermögensverwalterin hat eine Partnerschaft unterzeichnet, die darauf abzielt, einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu schaffen und die Installation von Photovoltaik-Panels auf dem Dach auf ca. 2'000 m² und einer Leistung von rund 280 KWp zu ermöglichen, was einer Produktion von ca. 310'000 kW pro Jahr entspricht. Der so vom Gebäude produzierte Ökostrom erlaubt eine Optimierung der Kosten, da er direkt von den Mietern verbraucht wird, die dadurch von einem günstigeren Preis im Vergleich zum lokalen Netz profitieren. Der überschüssige Strom wird in das Netz zurückgespeist. Das ganze Dach des Gebäudes sowie grosse Teile der Immobilie wurden isoliert. Infolge der unmittelbaren Nähe des Bahnhofs Puidoux wird die Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch die Mieter gefördert. Die Installation von Ladestationen für Elektroautos ist derzeit in Diskussion.

04 Procimmo 56

Das Quartier «Closel» gilt als eine ehrgeizige städtische Entwicklungsachse für die Gemeinden Prilly und Renens (VD), insbesondere mit der Strassenbahn. Mit seinem Gebäude an der «Rue de Lausanne 64» hat der Fonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» die Gelegenheit ergriffen, diese Dynamik für eine Umgestaltung zu nutzen, die Denkmalschutz und Energieeffizienz für seine zukünftigen Büros verbindet. Der Fonds arbeitet daher mit Interesse mit der Gemeinde und den verschiedenen Eigentümern zusammen, um den Fahrradverkehr zwischen Malley und dem Stadtteil «Closel» zu entwickeln. In der Liegenschaft wird ein Carsharing-System mit Aufladestationen eingerichtet, die mit Strom der sich auf dem Dach befindenden Photovoltaikanlage gespeist werden. Es wird auch ein lokales Kreislaufsystem für die Fernwärme initialisiert, welche die Doppelstromleitung und die Strahlungsplatten in den Ateliers und Büros versorgt. Eine weitere Aktion für die Umwelt: Der Fonds hat eine Holzpellet-Baustellenheizung genutzt, um die Fassadenarbeiten im Winter fortzusetzen. Procimmo hat im Frühsommer 2021 seinen Hauptsitz von Le Mont-sur-Lausanne in dieses Gebäude nach Renens verlegt, das über mehr als 7'000 m² an vermietbaren Flächen verfügt.





05 Immo 56

Die neue Seniorenresidenz «Relais d'Or» in Collombey-Muraz (VS) des Fonds «Immo 56» hat im Januar 2021 den Betrieb aufgenommen. Das Gebäude, das an die «Maison de Santé du Valais» angrenzt, befindet sich in der Nähe aller Annehmlichkeiten und ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Es besteht aus 85 Wohnungen und einem Restaurant, das auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Zudem wurden Gemeinschaftsbereiche eingerichtet, die ausschliesslich den Bewohnern vorbehalten sind. Der Neubau ist mit einem System von Fernwärme ausgestattet und mit einer Installation einer Zweistrom-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Bei der Gerüstkonstruktion wurde der Verwendung von Holz der Vorzug gegeben. Ebenfalls stehen bei dieser Überbauung Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Das Projekt begünstigt die Versickerung von Regenwasser vom Land in den Grundwasserspiegel.

06 Polymen

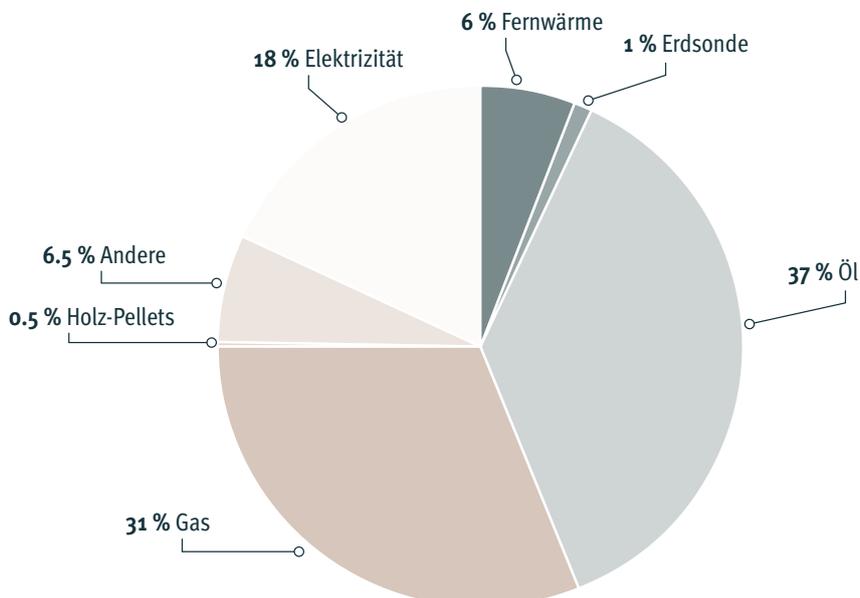
Im Rahmen der Aufstockungsarbeiten in leichter Bauweise aus vorgefertigten Holzelementen am Gebäude an der «Route d'Aloys-Fauquez» / am «Chemin de la Motte 1» in Lausanne (VD) wurde die Schaffung von sechs Wohneinheiten ermöglicht. Diese Verdichtung ist die erste einer Reihe von Projekten, die von den Entwicklern der Vermögensverwalterin bereits identifiziert und ins Auge gefasst wurden. Dabei wurde auch die Installation von Photovoltaik-Panels auf dem Dach in das Projekt integriert, wobei Warmwasser mit Sonnenenergie erzeugt wird. Die Hälfte dieser Panels ermöglicht die Vorwärmung von Warmwasser für den Verbrauch der Mieter, die andere Hälfte produziert Strom, der direkt für die Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes selbst verbraucht wird. Der überschüssig produzierte Strom wird in das Lausanner Stromnetz eingespeist, um andere Haushalte zu versorgen.



Umweltbilanz

Art des Energieverbrauchs bei den Procimmo-Immobilien

Die aktuelle, prozentuale Aufteilung der Energieverbrauchsart über den gesamten Immobilienbestand von Procimmo sieht folgendermassen aus:



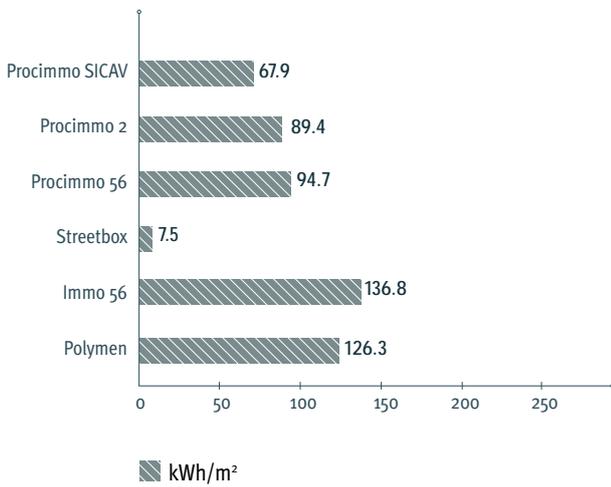
Neben den ESG-Aktivitäten im Baubereich gibt es weitere Tätigkeitsfelder, die bei Procimmo zunehmend an Bedeutung bzw. Sensibilität gewinnen. Es sind dies insbesondere die

- Reduktion von Abfällen (derzeit in interner Diskussion für die neuen Procimmo-Büros in Renens)
- Reduktion von Papier (Digitalisierung)
- Reduktion von unnötigen Transfers/Mobilität (Homeoffice, Video-Calls)
- Smarte Lösung zur Reduktion der Energie (automatisches Licht usw.)
- Hauptschalter für die Nacht (keine Stand-by Konsumation)
- Optimierung der Lichtintensität (Stromeinsparung / Komfort)
- Sensibilisierung und Teambildung der Mitarbeitenden bezüglich ESG

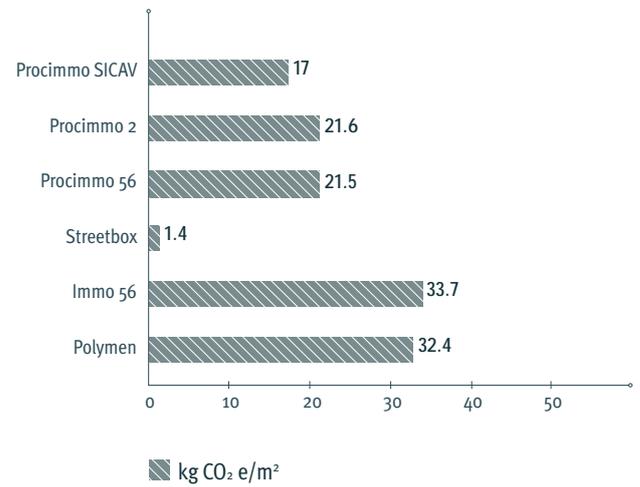
Übersicht Fonds

Aktuell lauten die Zahlen bezüglich Energieverbrauch und CO₂-Emission pro Fonds folgendermassen:

AKTUELLER DURCHSCHNITTLICHER ENERGIEVERBRAUCH PRO FONDS

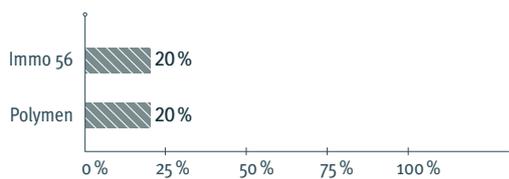


CO₂-EMISSION PRO FONDS

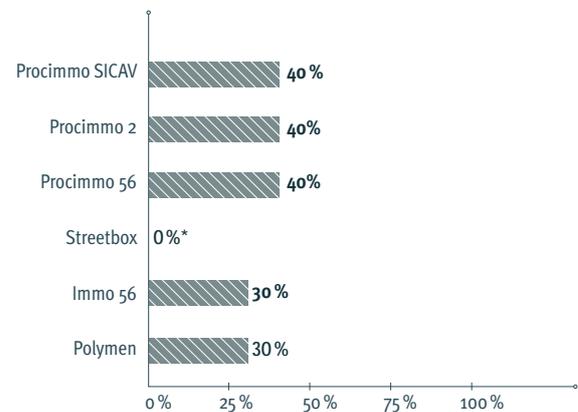


REDUKTIONSZIELE BIS 2030

Reduktion Energieverbrauch im Vergleich zu 2020 (es werden nur die Ziele für die Wohnimmobilienfonds ausgewiesen)



Reduktion CO₂-Emission im Vergleich zu 2020



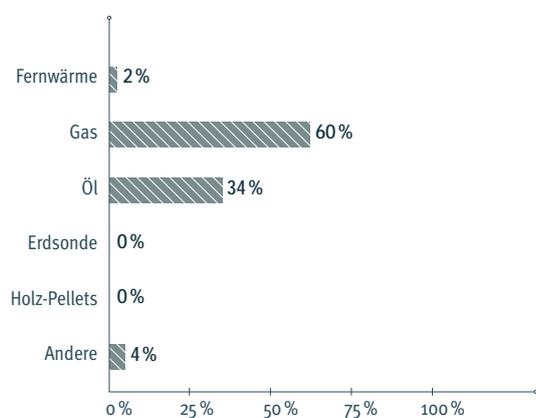
* wird nicht ausgewiesen, da direkt vom Nutzer verursacht

Procimmo SICAV

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	468'343
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	31'800
Energieintensität (KWh/m ²)	67.9
Emissionen (kg CO ₂ äq)	7'961'831
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	17

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

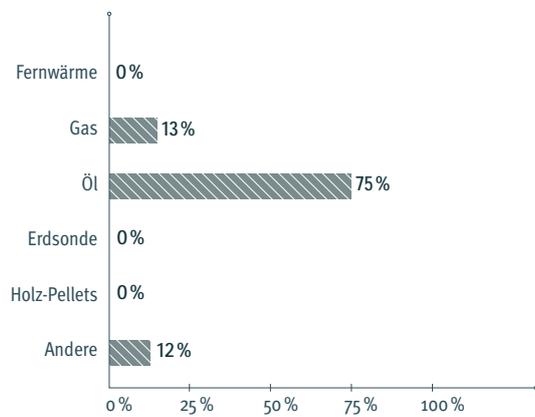
** Nettomietfläche

Procimmo 2

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	174'978
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	15'643
Energieintensität (KWh/m ²)	89.4
Emissionen (kg CO ₂ äq)	3'779'525
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	21.6

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

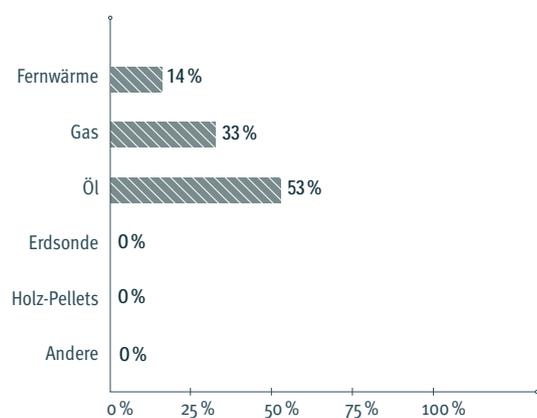
** Nettomietfläche

Procimmo 56

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	123'785
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	11'722
Energieintensität (KWh/m ²)	94.7
Emissionen (kg CO ₂ äq)	2'661'378
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	21.5

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

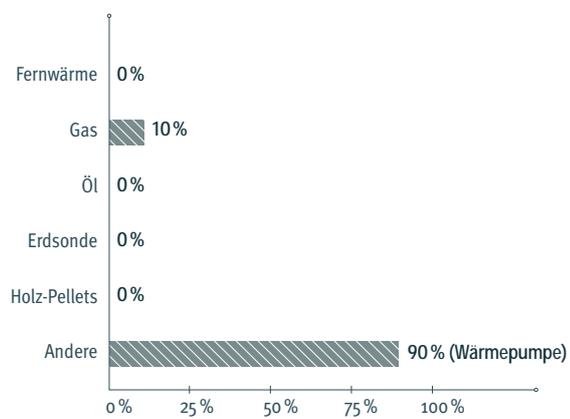
** Nettomietfläche

Streetbox

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	101'477
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	761
Energieintensität (KWh/m ²)	7.5
Emissionen (kg CO ₂ äq)	142'068
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	1.4

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

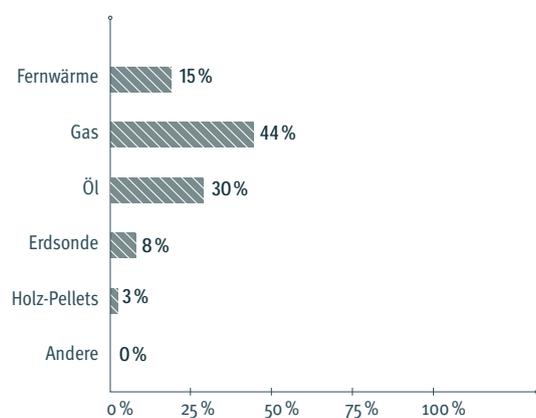
** Nettomietfläche

Immo 56

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	106'911
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	14'625
Energieintensität (KWh/m ²)	136.8
Emissionen (kg CO ₂ äq)	3'602'901
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	33.7

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

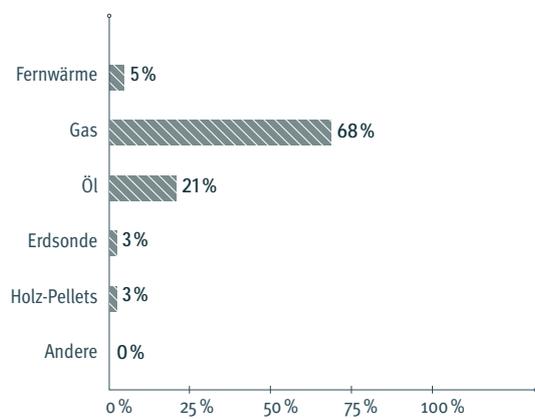
** Nettomietfläche

Polymen

ENERGIE UND EMISSIONSKENNZAHLEN *	2020 (BASISJAHR)
Energiebezugsfläche (m ²) **	85'860
Energieverbrauch Strom, Wärme (MWh)	10'844
Energieintensität (KWh/m ²)	126.3
Emissionen (kg CO ₂ äq)	2'781'864
Emissionsintensität (kg CO ₂ äq/m ²)	32.4

ENERGIETRÄGER FÜR WÄRME IM FONDS (2020)

% Bezugsgrösse KWh



* ohne «Single Tenant»-Objekte mit Double-/Triple-Net-Mietverträgen;
Objekte, die im Laufe des Berichtsjahres weiterentwickelt/gekauft wurden

** Nettomietfläche



Governance

Neben der Wahrnehmung der unternehmerischen, ökologischen und sozialen Verantwortung ist es bei Procimmo vor allem eine Voraussetzung, die gesetzlichen Auflagen zu erfüllen.

Als eine von der FINMA beaufsichtigte Vermögensverwalterin bewegt sich Procimmo innerhalb eines strengen regulatorischen Rahmens, der sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt hat. Gesetzliche Entwicklungen und in jüngerer Zeit das Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes über Finanzinstitute (FINIG) und das Bundesgesetz über Finanzdienstleistungen (FIDLEG) haben die Anforderungen noch weiter erhöht und Procimmo musste deshalb ihre Organisation entsprechend anpassen. Das Unternehmen hat im Zuge dieser Anpassungen die notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt, um über qualitativ hochwertige «Compliance»- und «Risk Management»-Funktionen zu verfügen. Das Unternehmen trennt auch die Schlüsselfunktionen, wobei die Kontrollfunktionen von den Investitionsentscheidungen abgegrenzt werden.

Da die Palette der angebotenen Produkte sehr breit ist (regulierte Anlagevehikel versus andere nicht regulierte Strukturen), stehen die internen Teams vor nicht zu unterschätzenden Herausforderungen. Die Vielfalt an Dienstleistungen ermöglicht es dem Unternehmen, seinen Anlegern massgeschneiderte Lösungen anzubieten, und es ist wichtig, dass die Teams, die mit der Überwachung der rechtlichen Rahmenbedingungen betraut sind, vorbildliche Kompetenzen aufweisen. Schliesslich unterliegt das Unternehmen einer jährlichen aufsichtsrechtlichen Prüfung, die den Zustand seiner Organisation und seine Fähigkeiten in Schlüsselbereichen wie «Compliance» und «Risk Management» bescheinigt.

Die Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen hat für Procimmo deshalb höchste Priorität. Die Firma beschäftigt qualifizierte Fachkräfte in den Bereichen «Compliance», «Risk Management» und Datenschutz. Sie hat detaillierte Prozesse zur Überwachung und Kontrolle der mit den Aktivitäten des Unternehmens verbundenen Risiken eingerichtet. Alle für das Geschäft geltenden regulatorischen Anforderungen werden vollständig erfüllt.

Da die Firma im Real Estate-Bereich tätig ist – insbesondere auch in kommerzielle Liegenschaften investiert –, spielt das «Risk Management» eine besondere Rolle. Vor etwa drei Jahren beschloss die Firma, das Umfeld «Risk Management» von der Firma Deloitte SA überwachen zu lassen. So beauftragte Procimmo die Firma Deloitte mit einem vollständigen Risk Management-Mandat, das per 31. Juli 2021 beendet wurde. Nachdem der «Key Account» von Procimmo sein Vertragsverhältnis gekündigt hat, um eine eigene Gesellschaft zu gründen, profitiert Procimmo seit Anfang August 2021 weiterhin von seinen Dienstleistungen unter der Gesellschaft MT Finance (Suisse) SA. Die Erteilung von Instruktionen und die Überwachung dieses Mandats obliegt dem «Compliance Officer» der Firma, der selber auch über eine langjährige Erfahrung in diesem Bereich verfügt.

Folgende Aufgaben stehen bei Procimmo im Vordergrund und werden teilweise an die MT Finance (Suisse) SA delegiert:

- Management des internen Kontrollsystems
- Laufende Identifikation von Risiken
- Regelmässige Analyse der operativen Risiken und Finanzrisiken
- Berichterstattung an Geschäftsleitung und Verwaltungsrat über die Entwicklung der operationellen Risiken sowie Vorschläge zur Verbesserung der Organisation bezüglich Risiken
- Jährliche Überprüfung der Risiko-Matrix
- Überprüfung der Risikoindikatoren (Mitteilungen «Finanzen», «Bau», «Verwaltung», «IT», «Recht»)
- Überprüfung der strategischen Risiken und Portfolio-Risiken der verwalteten Fonds (Leerstände, Bauten, Investitionsgrenzen, Verschuldung, Mieter, Ertrags-/Aufwandverhältnis der Objekte)
- Überprüfung der vom Asset Management durchgeführten «Stress Tests»
- Überprüfung von Immobilientransaktionen



Neben den klassischen Berichten des «Risk Management» erstellt MT Finance Risk Management-Analysen vor jeder Immobilientransaktion, sei es für einen Verkauf oder einen Kauf einer Immobilie. MT Finance arbeitet dabei sehr eng mit den Front Teams zusammen und versucht, sämtliche Risiken einer Immobilientransaktion im Voraus zu identifizieren und zu analysieren. Diese Arbeit ermöglicht es Procimmo, risikobewusste Entscheidungen zu treffen und gegebenenfalls Massnahmen vor der jeweiligen Transaktion vorzunehmen.

Die Compliance-Funktion ergänzt die abgedeckten Themen des Risiko-Managements und fokussiert stark auf die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen. Zu den Compliance-Aufgaben zählen insbesondere das permanente Monitoring folgender Elemente:

- Nichteinhaltung gesetzlicher Vorgaben bei der Berichterstattung
- Nichteinhaltung von regulatorischen Anforderungen (Gesetze, FINMA, Börsen, etc.)
- Nichteinhaltung von Investitionsrestriktionen
- Nichteinhaltung von Meldepflichten auf verschiedenen Ebenen (FINMA, Selbstregulierungsorganisationen (SRO's), Börse)
- Nichteinhaltung von internen Richtlinien und Reglementen
- Verlust von Schlüsselkompetenzen innerhalb des Unternehmens
- Entwicklung von Gesetzen und Regulatorien
- Führung und Überwachung von Rechtsstreitigkeiten auf verschiedene Ebenen (Firma, Anlageprodukte)

Zusätzlich zu den Aufgaben, die dem Risiko-Management und der Compliance gewidmet sind, hat Procimmo vor mehreren Jahren ein internes Kontrollsystem sowohl auf buchhalterischer als auch auf operativer Ebene implementiert. So sind die Abteilungen des Unternehmens verpflichtet, in vordefinierten Zeiträumen (monatlich, vierteljährlich und halbjährlich) Kontrollmitteilungen an den «Risk Manager» zu senden. Er ist für die Zusammenstellung und Extraktion der Hauptelemente verantwortlich. Diese Kontrollmitteilungen ermöglichen eine optimale Überwachung der Aktivitäten des Unternehmens bei gleichzeitiger Kontrolle der damit verbundenen Risiken.

Alle vorgenannten Kontrollen sind in den internen Richtlinien des Unternehmens festgehalten, die einmal jährlich von der Compliance-Funktion überprüft werden. Jede Änderung wird der Geschäftsleitung vorgelegt und anschliessend vom Verwaltungsrat bestätigt.

Procimmo integriert ESG-Kriterien in Investitionsentscheide (z.B. Energieform, CO₂-Emission, Energieverbrauch, Potenzial zur nachhaltigen Weiterentwicklung, Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu Einkaufsmöglichkeiten), wo immer dies

möglich ist. Die ESG-Kriterien werden in den verschiedenen Due Diligence-Prozessen berücksichtigt. Falls eine zu akquirierende Immobilie gewisse Investment-Kriterien im Zusammenhang mit der Thematik ESG nicht vollständig erfüllt, werden Verbesserungsmaßnahmen vorgeschlagen und in der Entwicklungsstrategie eingeführt. Um die interne «Governance» bezüglich der Transaktionsentscheide zu verstärken, hat das Unternehmen im Jahr 2020 ein Investment-Komitee gegründet. Neben den Geschäftsleitungsmitgliedern werden auch «Fund Manager» auf Rotationsbasis involviert. Die Compliance- und Risk Management-Funktion hat kein Stimmrecht aber ein Vetorecht. Diese Vergrößerung der Zusammensetzung des Anlage-Komitee ermöglicht der Firma, die richtige «opinion balance» bei den Entscheiden zu finden.

Das Unternehmen legt Wert auf die qualitative Zusammensetzung seiner verschiedenen Ausschüsse und insbesondere des Investitionsausschusses, dem Personen mit unterschiedlichen und sich ergänzenden Profilen angehören. Darüber hinaus werden die Kompetenz und das Fachwissen der Mitglieder der Unternehmensorgane regelmässig überprüft. Vor jeder Nomination in den Unternehmensorganen (VR, GL) wird jedes Profil von der FINMA validiert. Bei der Zusammensetzung des Verwaltungsrates legt die Firma grossen Wert darauf, dass die Personen über eine besondere Expertise in den Bereichen Immobilien, Recht, Finance und Banking verfügen, was in der aktuellen Komposition dieses Gremiums der Fall ist. Im Hinblick auf die Gleichstellung der Geschlechter bei der Zusammensetzung seiner Gremien setzt sich das Unternehmen für eine ausgewogene Vertretung von Frauen ein.

Kontakt

Patrick Djizmedjian, Head Communications and Investor Relations
media@procimmo.ch

Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Löwenstrasse 20
8001 Zürich

Rue du Marché 20
1204 Genf

T +41 21 651 64 30
www.procimmo.ch

Impressum

Herausgeber: Procimmo SA

Redaktion und Umsetzung: Procimmo SA

Bildnachweis: Titelseite Andreas Gücklhorn on Unsplash, S.8 istock, S. 16 Sean Robertson on Unsplash, S. 18 iStock, S.21 Nuno Marques on Unsplash, S. 39 Andreas Gücklhorn on Unsplash, S. 41 iStock