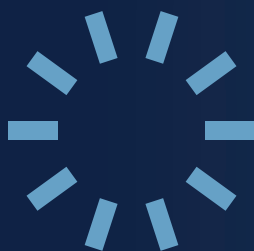


Rapport
ESG



2024
2025



Mot de la direction

Vers un nouvel élan

Chers investisseurs,
Chères parties prenantes,

Ce rapport se veut le reflet du nouvel élan engagé durant le dernier exercice autour de l'ensemble des aspects liés à l'ESG.

Tout d'abord, le renforcement de notre team avec l'arrivée d'une ressource en interne entièrement dédiée aux thématiques ESG, puis l'obtention de la certification SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) pour le portefeuille du FIR.

Parallèlement, nous avons poursuivi nos efforts afin d'intégrer le référentiel GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) tant dans le domaine lié aux projets de constructions et de rénovations (development) que celui concernant le stock d'immeubles existants (standing investments).

Dans toutes nos actions, la priorité demeure néanmoins la réduction des émissions de CO₂ et chaque année plusieurs projets sont menés à bien dans cette optique (raccordements au chauffage à distance et assainissements énergétiques d'immeubles). Lorsque l'utilisation d'énergies renouvelables n'est techniquement pas possible, nous privilégions des solutions de réemploi d'installations de production de chaleur existantes afin de limiter au maximum l'énergie grise inhérente à chaque intervention.

Parmi les thèmes qui nous tiennent également particulièrement à cœur, nous privilégions une gestion de proximité avec des partenaires et des fournisseurs locaux chaque fois que cela est possible. En 2024-2025, plus de 94% du volume d'affaires en lien avec l'entretien et la rénovation de nos immeubles a été réalisé avec des entreprises locales.

Nous souhaitons améliorer le confort et le bien-être de nos locataires en privilégiant la rénovation systématique de nos logements lors de mutations tout en conservant des loyers qui restent attractifs par rapport à la moyenne des prix du marché de l'offre de logements. Cet engagement se traduit au 30 juin 2025 par un prix moyen de location des logements du FIR se situant à CHF 241/m².

Cette démarche responsable est également le gage d'une stabilité des revenus locatifs pour nos investisseurs.

Nous restons toutefois pleinement conscients des défis à venir et poursuivons l'intégration des critères ESG dans l'ensemble de notre chaîne de valeur, de l'acquisition d'actifs à leur exploitation au quotidien.

Notre ambition demeure inchangée : Offrir à nos investisseurs une performance très attractive sur le long terme.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
CEO

Sommaire

Aperçu en chiffres	5
Application ESG	6
Interconnexions à l'interne	7
Interactions avec nos parties prenantes	8
Matrice de matérialité	9
Responsabilité environnementale	10
Indices environnementaux du FIR	11
Trajectoire CO ₂	12
Autres leviers de décarbonation	13
Responsabilité sociale	14
Un propriétaire axé sur les locataires	15
Gestion de proximité	16
Cas pratique – Entre-Bois 57-59, à Lausanne	17
Responsabilité de gouvernance	18
Gestion des risques et évaluation externe	19
Performance et benchmark ESG	20
Objectifs intermédiaires	22
Conclusion et perspectives	23
Rapport de l'organe de révision	24
Disclaimer	28

Aperçu en chiffres

Environnement

E



891'881 (+0%)

Économies en kWh liées
au COE sur la saison de
chauffe



655 kWc (+0%)

Puissance
photovoltaïque totale



29% (+7.4%)

Bâtiments
aux énergies
non fossiles (selon SRE)



20.12 Kg/m²/an (+4.6%)

Moyenne des émissions de
CO₂ du parc

Social

S



83%

des locataires
prolongeraient leur bail



63.1%

Loyers accessibles
53.1% < CHF 1'500.-



130 m

Distance moyenne
aux transports publics



160 m

Distance moyenne
aux espaces verts

Gouvernance

G



G R E S B

88/100

Development GRESB



SSREI Swiss
Sustainable
Real Estate
Index

1.71/3

Note moyenne SSREI



Processus interne

Gestion organisée et
réglementée



Audit externe

Indices AMAS soumis à une
assurance d'audit limitée

Application ESG

Le Fonds Immobilier Romand (FIR) est un fonds de placement immobilier de droit suisse lancé en 1953 et administré par la société de gestion pour les placements collectifs, GEP SA. Il investit dans des immeubles existants et des projets de construction destinés à l'habitation. Ceux-ci sont situés exclusivement en Suisse romande, avec un focus particulier sur l'arc lémanique. En quelques chiffres, au 30 juin 2025, le FIR détient 165 immeubles, soit 4'652 logements pour un total sous gestion de 1'875.12 millions CHF.

La politique de gestion et d'investissement du FIR intègre depuis de nombreuses années des considérations de durabilité. Le FIR entend poursuivre son positionnement d'acteur responsable du marché immobilier en intégrant les standards émergents et en appliquant les meilleures pratiques reconnues.

Depuis 2021, les thématiques ESG sont progressivement intégrées au cœur de notre stratégie. En 2025, cette dynamique s'est intensifiée avec la création d'un poste dédié à la coordination ESG. Toutes les thématiques liées à l'ESG sont désormais centralisées, développées et pilotées en interne par cette nouvelle fonction. Nous pratiquons une politique d'application des critères ESG.

L'intégration ESG au niveau du portefeuille consiste à collecter des données, fournir un rapport annuel complet regroupant ces thématiques et à participer à certains benchmarks.

L'application ESG au niveau des immeubles s'articule, lors de l'acquisition, d'une évaluation de l'alignement du bien avec nos objectifs ESG et d'une analyse de l'impact carbone et des investissements nécessaires avec une timeline de priorité pour adhérer à notre objectif de décarbonation du parc.

La stratégie de détention à long terme des actifs adoptée par le FIR vise à générer de la valeur ajoutée à plusieurs niveaux. Elle bénéficie directement aux détenteurs de parts, en favorisant l'appréciation des actifs et l'amélioration des rendements, tout en contribuant à la réduction de l'empreinte carbone du portefeuille immobilier. Cette stratégie participe également à l'amélioration du confort des locataires, renforçant ainsi la contribution positive sur l'ensemble des parties prenantes.

Afin de réduire progressivement l'empreinte carbone de son parc immobilier, le FIR s'appuie sur la vision ROSEN développée par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) pour le parc immobilier à l'horizon 2050. Cette vision repose sur quatre leviers principaux de décarbonation :

R

Réduction

par des travaux d'assainissement des bâtiments existants.

O

Optimisation

via l'installation de systèmes de contrôle et d'optimisation énergétique (COE).

S

Substitution

en remplaçant les systèmes de chauffage au gaz et au mazout par des solutions renouvelables et décarbonées.

E

Énergies renouvelables

en augmentant la production photovoltaïque et en favorisant l'autoconsommation.

N

«Nachhaltigkeit»

qui signifie durabilité en allemand, en prenant en compte toutes les parties prenantes pour assurer un développement durable et décarboné.

Le FIR intensifie l'analyse de ces leviers afin d'accélérer sa transition énergétique et de renforcer l'efficacité de ses actions en matière de réduction des émissions de carbone. Ces éléments seront détaillés dans la section «Responsabilité environnementale» (page 12-13).

Interconnexions à l'interne

La mise en œuvre de la stratégie ESG repose sur une collaboration étroite entre les différents départements de l'entreprise, nous parlons ici d'interconnexion. Des réunions régulières, avec un langage commun et des échanges de données structurés permettent d'assurer le suivi des progrès et l'amélioration continue. Chaque unité joue un rôle complémentaire à la bonne application de la démarche ESG. Le Conseil d'administration et la Direction fixent les orientations stratégiques et veillent à leur intégration dans la gouvernance.

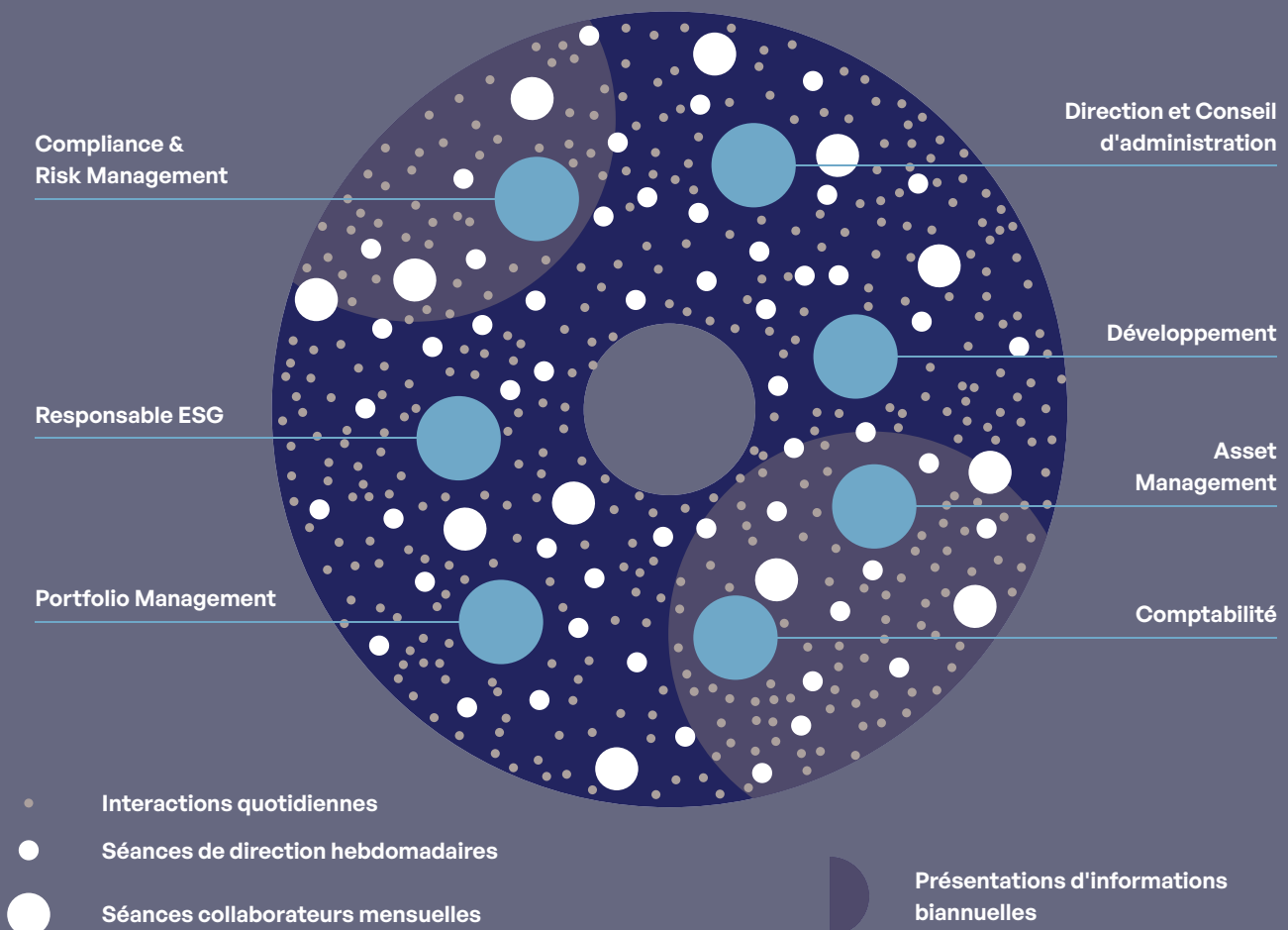
Le responsable ESG coordonne les actions, centralise les données et assure le reporting.

La finance (Comptabilité et Portfolio management) intègre les critères ESG dans la gestion des risques et des investissements.

Les entités opérationnelles (Asset Management et Construction/ Développement) mettent en œuvre les actions environnementales et assurent le suivi des indicateurs.

Le juridique (Compliance) garantit la conformité réglementaire, tandis que la communication valorise les initiatives ESG auprès des parties prenantes.

Cette collaboration transversale favorise une démarche intégrée, où chaque département contribue à la création de valeur et à la crédibilité de la démarche ESG de l'entreprise.



Interactions avec nos parties prenantes

Les relations avec les parties prenantes constituent le socle de l’harmonie, de la stabilité et de la crédibilité du FIR. Depuis la création du fonds, chacune de ces parties contribue activement à son développement. Le FIR veille à valoriser chaque engagement de manière qualitative et à entretenir des échanges réguliers et constructifs, afin de rester en phase avec les attentes et les besoins de ses interlocuteurs.

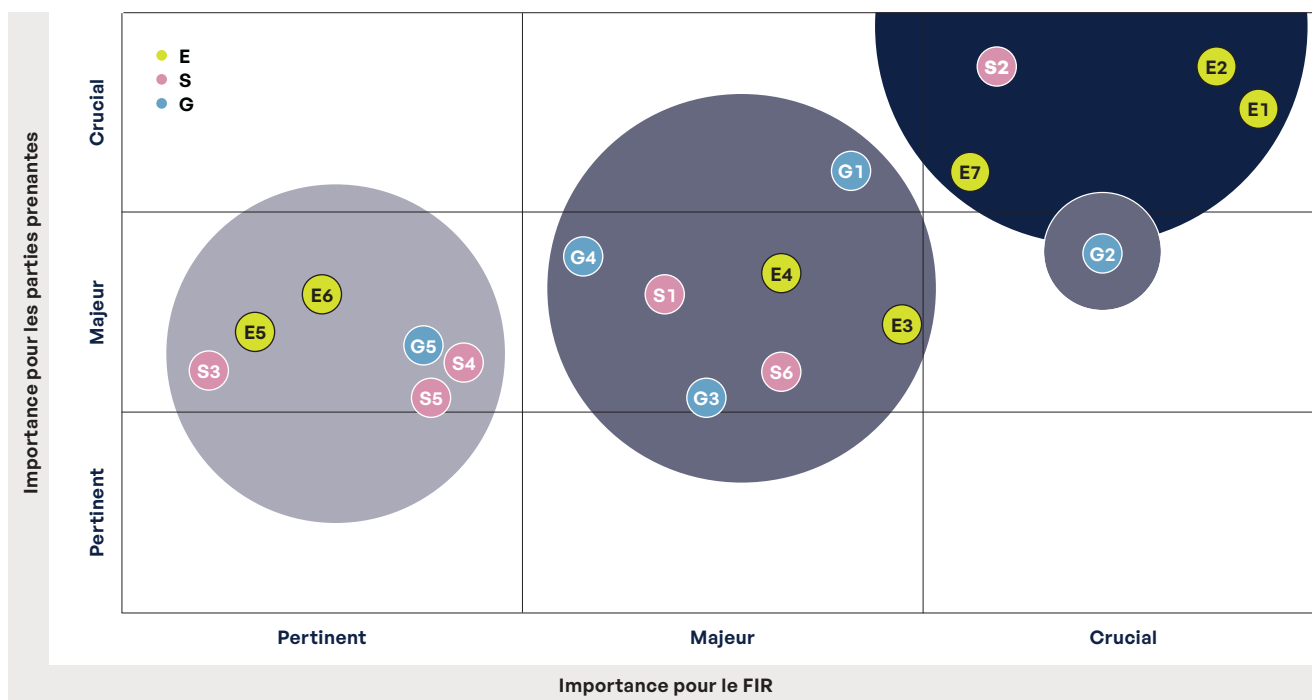
Le tableau ci-dessous illustre précisément la nature des liens et des interactions que le FIR entretient avec ses parties prenantes.

	Parties prenantes	Nature du lien et engagement	Mode d’échange et de communication
Capital	Investisseurs	Attentes en matière de rentabilité, transparence, stabilité du rendement et de l’éthique des affaires	Reporting périodique (rapports annuels, fiches trimestrielles)
Réglementaire	Banque dépositaire	Veille au respect de la législation et à la conformité de la gestion	Relation formelle encadrée par mandat
	Régulateur	Supervise la structure et la conduite du fonds	Communication obligatoire et structurée, garante de la stabilité du secteur
	Associations faitières	Défendent les intérêts des membres et du marché	Communication globale et directives
Opérationnel	Prestataires spécialisé	Fournissent des services à valeur ajoutée	Échanges contractuels réguliers pour garantir qualité, efficacité et conformité
	Locataires	Génèrent les flux de trésorerie ; leur satisfaction influence indirectement la performance du fonds	Interactions via les régies, sondages, communications diverses, présence sur site (concierges)
	Entreprises, Maîtres d’œuvre	Fournissent des prestations et travaux pour l’entretien et l’amélioration des immeubles	Intéraction via les régies et rencontres ponctuelles
	Autorités locales	Délivrent les permis, définissent les plans d’affectation	Relation essentielle lors des projets de construction ou de rénovation

Matrice de matérialité

L'élaboration d'une matrice de matérialité constitue une étape essentielle dans l'intégration des principes ESG au sein de notre activité immobilière. Cet outil permet d'identifier, de hiérarchiser et de positionner stratégiquement les enjeux les plus significatifs, en tenant compte des attentes et de la sensibilité de nos parties prenantes.

Le FIR a réalisé une évaluation individuelle des enjeux auprès de certaines de ses parties prenantes (membres du CA, collaborateurs, locataires), en attribuant une notation afin de définir leur niveau d'importance. La matrice présentée ci-dessous reflète fidèlement les résultats de cette démarche structurée.



Pertinent	
● S5	Services à dispositions des occupants
● S3	Incidence locale et emploi
● S4	Accessibilité
● E5	Biodiversité
● E6	Mobilité et déplacements
● G5	Politique d'achat et sélection des prestataires

Majeur	
● G1	Éthique des affaires
● G2	Intégration des enjeux ESG dans la politique d'investissement, de gestion et contrôle des risques
● G4	Gouvernance et contrôle interne
● G3	Relations avec les parties prenantes
● S1	Sécurité et santé des occupants
● E3	Ressources et déchets, économie circulaire
● E4	Eau
● S6	Incidence sociale positive

Crucial	
● E1	Énergie
● E2	Carbone
● E7	Résilience au changement climatique
● S2	Confort et bien-être

Conçu pour durer

Résilience du bâti
et futur bas carbone



GRESB
Environnement
48/51

Responsabilité environnementale

La transparence en matière de reporting est une exigence de gestion responsable

Depuis 2020, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a multiplié ses initiatives en faveur d'un Asset Management responsable. En mai 2022, elle a introduit des indices environnementaux obligatoires pour ses membres, dans le cadre d'une autorégulation volontaire (non reconnue par la FINMA). Ces standards visent à renforcer la comparabilité et la transparence entre fonds immobiliers.

Depuis 2021, le FIR collecte et suit les données énergétiques de l'ensemble de son portefeuille à des fins de reporting. Les indices publiés reposent sur des données effectives et mesurées, avec une correction climatique utilisant la méthode des écarts de températures cumulés (ETC) (décrite dans la SIA 380:2022 à l'annexe F et dans la SIA 384/1, annexe A).

Afin d'harmoniser les pratiques, l'AMAS a publié en septembre 2023 une circulaire recommandant l'usage de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour le reporting CO₂. Dans ce rapport, les indices environnementaux suivent les bonnes pratiques de reporting selon REIDA, garantissant ainsi une lecture homogène et conforme aux standards en place.

Méthodologie

Les données sont calculées sur la base des consommations effectives mesurées dans les immeubles suivant la circulaire de l'AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023 « Bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des fonds immobiliers ». Les émissions sont calculées selon la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA) et les données 2023-2024 mesurées sur la période du 01.07.2023 au 30.06.2024.

Les variations avec une légère hausse des émissions de CO₂ par rapport à l'exercice antérieur s'expliquent par les impacts climatiques résultant en une consommation d'énergie plus élevée sur l'exercice. Cette tendance s'observe chez les autres acteurs de l'immobilier également.

Indices environnementaux du FIR

Selon les critères de l'AMAS²

2023-2024

2022-2023¹



Intensité carbone³

[Kg CO₂/m²/an]

20.12

Intensité carbone

[Kg CO₂/m²/an]

19.19



Intensité énergétique

[kWh/m²/an]

120.69

Intensité énergétique

[kWh/m²/an]

108.37



Consommation d'eau

[m³ eau/m²/an]

1.11

Consommation d'eau

[m³ eau/m²/an]

1.13

Taux de couverture^{2,3}

Surface de référence
énergétique [m²]

395'582.75

Part de la surface
totale [%]

100



Taux de couverture²

Surface de référence
énergétique [m²]

386'854.00

Part de la surface
totale [%]

95.85



Mix énergétique³ [%]

Gaz

44.67

Mazout

27.24

Chauffage à distance

18.19

Électricité des communs

4.76

Chaleur ambiante

2.88

Électricité des PACS

1.28

Pellet

0.97

Solaire photovoltaïque

0.01



Mix énergétique [%]

Gaz

43.09

Mazout

33.38

Chauffage à distance

15.42

Électricité des communs

5.44

Chaleur ambiante

NA

Électricité des PACS

1.79

Pellet

0.87

Solaire photovoltaïque

0.01



¹ Données 2022-2023 mesurées sur la période du 01.07.2022 au 30.06.2023.

² Ces données font l'objet d'une assurance limitée (page 24-25)

³ Le taux de couverture se réfère aux biens inclus dans le périmètre (hors acquisitions, mise en exploitation durant l'exercice et biens sous domaine privé)

Trajectoire CO₂

Dans le cadre de sa contribution à la transition énergétique et de l'alignement de ses objectifs de décarbonation avec ceux de la Confédération, le FIR a établi une planification à long terme des rénovations lourdes sur son parc immobilier.

Cette planification tient compte du cycle de vie des immeubles ainsi que de leur état de vétusté. Les interventions envisagées incluent notamment :

- La rénovation de l'enveloppe et de la toiture
- Le remplacement des systèmes de chauffage
- Les travaux connexes

Les résultats attendus en matière de réduction des consommations énergétiques sont évalués à l'aide d'un modèle développé en interne et validé par des benchmarks sectoriels afin d'en garantir la plausibilité.

Disclaimer : La trajectoire de décarbonation définie par le FIR repose sur des hypothèses qui restent soumises à plusieurs risques et incertitudes, notamment :

- Des délais dans l'obtention des autorisations de construire
- Des délais liés au déploiement planifié du chauffage à distance (CAD)

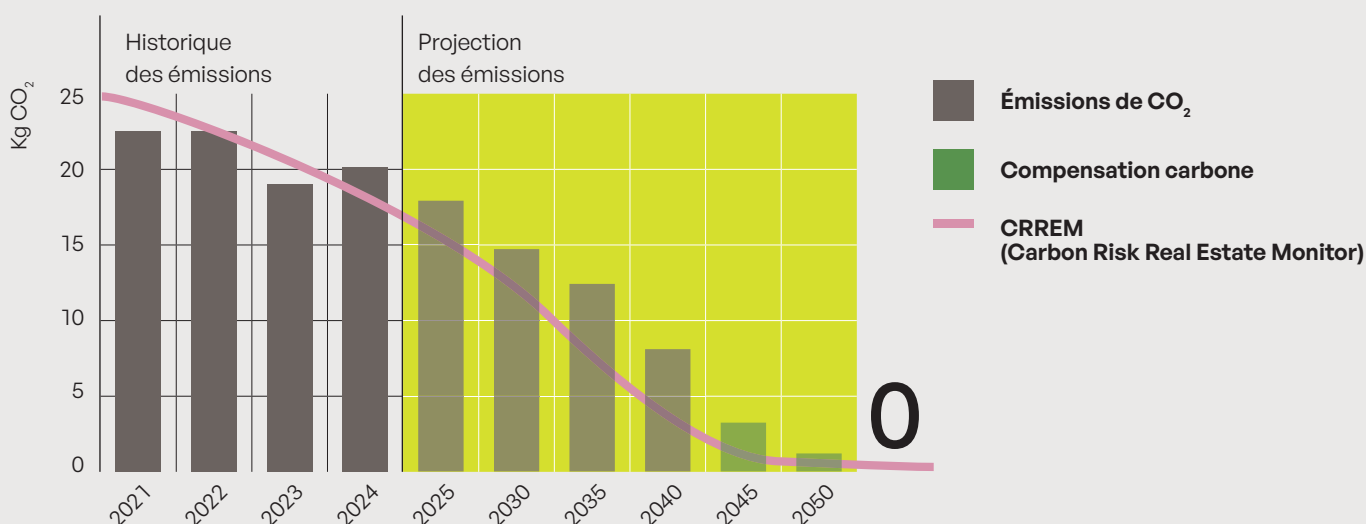
- Une pénurie potentielle de main-d'œuvre et de matériaux
- L'évolution technologique et réglementaire
- Évolution des calculs d'impacts climatiques et des facteurs de conversion

Ces éléments peuvent influencer le calendrier et la portée des actions envisagées.

L'évaluation repose sur les données énergétiques mesurées des immeubles, complétées par les rapports établis par un mandataire externe, conformément aux facteurs de conversion en vigueur définis par la méthode REIDA. Elle intègre également des extrapolations relatives aux impacts climatiques des rénovations réalisées, ainsi qu'une analyse comparative des réductions d'émissions de CO₂ observées lors de projets antérieurs conduits par le FIR.

Il convient de noter que ces estimations sont fondées sur des hypothèses théoriques et sur l'état actuel des connaissances disponibles. Par conséquent, les résultats présentés doivent être interprétés avec prudence et considérés comme des ordres de grandeur indicatifs, reflétant un procédé de modélisation prospective.

Courbe de réduction des émissions de CO₂



Autres leviers de décarbonation

Enjeux financiers liés à la compensation carbone

Les risques climatiques introduisent de nouveaux défis dans la gestion opérationnelle et budgétaire de notre activité. Dans ce contexte, le FIR a initié une réflexion sur l'intégration d'un prix interne du carbone (PIC) dans son analyse d'incidences financières liées à la compensation carbone.

Cette démarche vise à anticiper les coûts liés à la compensation des émissions résiduelles, indispensable à l'atteinte de l'objectif Net Zéro de la confédération. Une valeur monétaire a été définie en fonction des projets de décarbonation en cours, avec une capacité d'ajustement selon l'évolution des paramètres du PIC.

Efficacité énergétique

Le FIR a mandaté plusieurs sociétés spécialisées pour mettre en œuvre des contrats d'optimisation énergétique (COE), visant à ajuster finement les réglages techniques des installations de chauffage. Ces contrats permettent de générer des économies d'énergie immédiates, sans nécessiter d'investissements lourds.

À ce jour, 30 immeubles bénéficient de cette mesure, avec des résultats prometteurs : les économies réalisées varient entre 18% et 28% par rapport à l'année de référence. Sur la période de chauffe, les gains énergétiques liés aux COE s'élèvent à 891'881 kWh, soit 2.3% de la consommation thermique totale annuelle du parc.

Le reste du portefeuille immobilier est actuellement à l'étude pour un déploiement progressif dès cette année.

Énergies bas carbone

Dans le cadre de sa stratégie de décarbonation, le FIR a engagé une démarche visant à remplacer les systèmes de chauffage fonctionnant au mazout et au gaz par des solutions utilisant des énergies non fossiles, à quelques exceptions près. Ces alternatives incluent le chauffage à distance (CAD), les pompes à chaleur (PAC) et les chaudières à pellets.

Cette transition énergétique vise à réduire significativement l'empreinte carbone du portefeuille immobilier. Au 30 juin 2024, le mix énergétique du FIR comptait 29% d'énergies non fossiles, marquant une avancée concrète vers les objectifs climatiques fixés.

Répartition énergétique du FIR

	État 2022	État 2023	État 2024	Horizon 2030	Horizon 2050
Énergies non fossiles [%]	23	27	29	40	100 ¹

En 2024, quatre chaufferies ont été raccordées au réseau de chauffage à distance (CAD) et quinze projets supplémentaires sont lancés, illustrant l'engagement du FIR à augmenter la part d'énergie renouvelable dans son portefeuille immobilier.

Le FIR poursuit activement le développement de cette stratégie, en identifiant les immeubles pouvant être reliés aux réseaux existants ou en cours d'extension. À ce jour :

- 21 entrées sont déjà raccordées, représentant 20.79% du parc immobilier (selon les données SRE)
- 28 entrées sont en cours de raccordement à l'horizon 2029, soit 12.5% supplémentaire du parc (selon les données SRE)

Il est toutefois reconnu que certains immeubles ne pourront pas être raccordés au CAD en raison de contraintes techniques ou géographiques. Pour ces cas, des solutions alternatives de substitution seront mises en œuvre, telles que les pompes à chaleur ou les chaudières à pellets, afin de garantir une sortie progressive des énergies fossiles.

Installations photovoltaïques

Le FIR poursuit son engagement dans la transition énergétique à travers le déploiement d'installations photovoltaïques sur certains immeubles de son portefeuille. À ce jour :

- La puissance totale installée atteint 655 kWc
- La surface totale couverte est de 3'469 m²

Le potentiel de surfaces en toiture sur l'entier du parc immobilier et plusieurs projets validés sont actuellement en cours ou à l'étude afin d'augmenter la production d'énergie solaire et de renforcer l'autonomie énergétique du parc immobilier.

¹. Selon l'objectif de la Confédération.

Conçu pour rassembler

Contribuer de manière
positive à la société



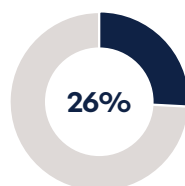
GRESB
Social
21/25

Responsabilité sociale

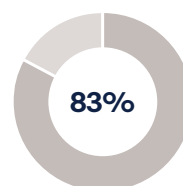
Le FIR s'engage volontairement à renforcer la responsabilité sociale liée à son activité immobilière, en mettant l'accent sur les relations avec ses locataires et mandataires. La responsabilité sociétale interne (collaborateurs) n'est pas couverte dans le cadre de ce rapport.

Sondage locataires

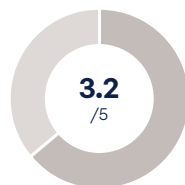
En 2025, le FIR a mené une enquête auprès des 4'652 locataires de ses immeubles afin de mieux comprendre leur niveau de satisfaction et leurs besoins concrets. L'objectif est de favoriser le bien-être des occupants et de renforcer leur ancrage à long terme dans les immeubles du fonds. Les résultats de ce sondage sont présentés ci-après et constituent une base précieuse pour orienter les actions futures du FIR en matière de qualité de vie résidentielle.



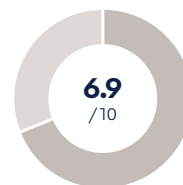
Taux de participation



Satisfaction de leur bail



Rapport qualité/prix



Satisfaction à l'égard de la régie

Le FIR est très satisfait du taux de participation au sondage. Les relances par email et par courriers postaux ont eu le résultat désiré. Les locataires sont globalement satisfaits de leur situation locative. Cette satisfaction se reflète dans la loyauté des locataires à prolonger leur bail. Ils sont également très satisfaits du rapport qualité/prix de leur logement avec un résultat au niveau du benchmark (3.2/5). Plus de la moitié des locataires se déclare très satisfaite de la propreté, de l'entretien et de l'état structurel des bâtiments. Enfin, la satisfaction à l'égard des régies est très positive puisque le portefeuille du FIR obtient un résultat nettement supérieur au benchmark Romand (6.5/10). La prochaine étape pour concrétiser ce sondage et l'utiliser de manière qualitative est de prendre connaissance des 600 commentaires parmi les 1'183 répondants pour sélectionner et prioriser les mesures possibles d'application immédiate.

Un propriétaire axé sur les locataires

Bien-être et confort

Le confort résidentiel est un facteur déterminant dans le choix des locataires et leur fidélisation à long terme. En 2025, 69 logements ont été entièrement rénovés afin d'améliorer significativement le confort des occupants.

De manière pragmatique, le confort peut également être évalué par la proximité à des lieux de bien-être :

- 56 % des immeubles se situent à moins de 150 mètres d'un espace vert
- 67 % des immeubles sont à moins de 150 mètres d'un arrêt de transport public

Cette accessibilité contribue directement à l'attractivité et à la qualité de vie dans les immeubles du fonds.

Programme éco-logement

Depuis 2022, le FIR participe activement aux programmes Éco-logements proposés par les Services Industriels à Lausanne, Genève, et les villes de Vevey et Renens. Ces initiatives visent à sensibiliser les locataires à la consommation énergétique, à leur fournir des conseils personnalisés et à équiper leur logement avec du matériel performant.

À ce jour, 31.5% des immeubles du parc immobilier ont été visités dans le cadre de ces programmes. Ces interventions ont permis une réduction de la consommation énergétique annuelle de 919'799 kWh depuis le lancement, soit 2.24% de la consommation totale annuelle du parc, illustrant l'efficacité concrète de cette démarche en faveur de la transition énergétique.

Ces économies de CO₂ représentent 3.0% de l'empreinte carbone du parc en 2024.

	Logements visités [Nombre]	Eau économisée [m ³]	CO ₂ évité ¹ [Tonnes]
Année			
2022	122	3'180	28
2023	397	8'200	73
2024	604	14'441	121
Total	1'192	27'643	238

Sensibilisation dans les immeubles

Depuis plusieurs années, le FIR utilise la sensibilisation des locataires comme levier d'action sur le scope 3 de sa responsabilité environnementale. Sans pour autant avoir un pouvoir de décision direct sur le comportement des utilisateurs des immeubles du fonds, le FIR s'est employé à informer et sensibiliser les locataires vers la sobriété énergétique, les éco-gestes et des conseils pour le bien-être et la santé.

Les tableaux d'affichage dans les halls d'entrée sont régulièrement utilisés pour diffuser des informations utiles. À titre d'exemple, lors des épisodes de canicule, ils ont permis de communiquer des mesures de protection contre la chaleur.



¹ Ces estimations de CO₂ évités sont transmises par les Services Industriels Lausannois et calculés sur les facteurs de conversion de l'OFEN.

Gestion de proximité

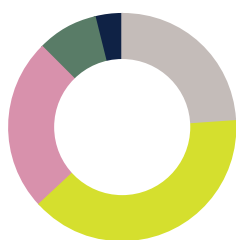
Loyers non spéculatifs (accessibles)

Dans le cadre de sa stratégie, le FIR suit une politique non spéculative, en appliquant des loyers qui restent attractifs par rapport à la moyenne des prix du marché de l'offre de logements. Selon la répartition actuelle :

- 87.5 % des loyers sont inférieurs à CHF 2'000.–
- 63.1 % sont inférieurs à CHF 1'500.–

Cette manière de procéder contribue à accroître l'accessibilité du logement et à maintenir un faible taux de rotation des occupants dans les immeubles.

Répartition par loyers mensuels (en CHF)



	Part du fonds
< 1'000	24.1%
1'000 - 1'500	39.0%
1'500 - 2'000	24.4%
2'000 - 2'500	8.8%
> 2'500	3.7%

Collaboration avec des entreprises locales

Le FIR privilégie, dans la mesure du possible, le recours à des entreprises locales, en adéquation avec la localisation du bien concerné. Les prestataires sont sélectionnés prioritairement dans un rayon de 50 km, lorsque cela est logistiquement réalisable. Le département Asset Management recommande ces partenaires dans une optique de qualité, de fiabilité et de pérennité des relations professionnelles. Ce procédé contribue à l'économie et à l'emploi local, réduit les émissions carbone liées aux déplacements professionnels et renforce la cohésion sociale et du tissu économique local.

Strict respect des conditions de travail dans le secteur de la construction

Le FIR veille scrupuleusement au respect des conditions de travail dans le cadre de ses projets de construction et de rénovation. À cet effet, il établit des conditions contractuelles strictes, conformes à la réglementation en vigueur, avec les entreprises locales mandatées. Cette exigence vise à garantir un environnement de travail éthique, sécurisé et respectueux des droits des travailleurs tout au long du cycle de vie des projets immobiliers.

Mention spéciale 2023 — Prix Bilan de l'immobilier Romand

Le projet Osiris à Echallens (Allée Prés du Record 21, 23, 25, 31, 37) a reçu le Prix spécial de la durabilité lors du Prix de l'immobilier Romand, organisé par le magazine Bilan en collaboration avec la section romande de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT).

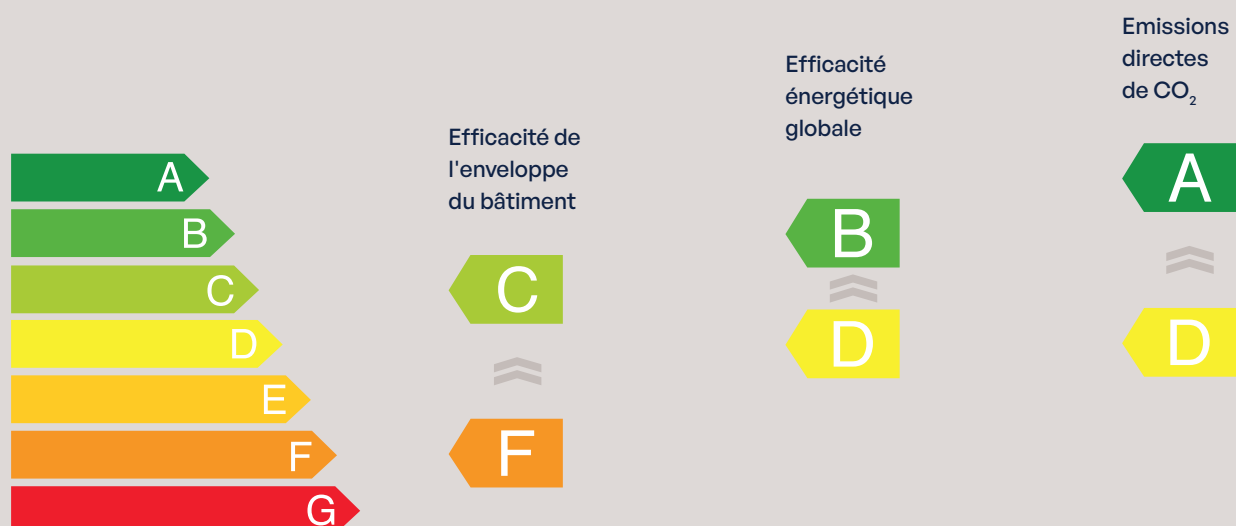
Cette distinction souligne l'engagement du FIR en faveur d'une contribution responsable dans le développement immobilier, et valorise les efforts déployés pour intégrer les critères ESG dans la conception et la gestion de ses projets.

Cas pratique – Chemin d'Entre-Bois 57-59, à Lausanne



La rénovation entière de l'immeuble d'Entre-Bois 57-59 a permis d'atteindre d'importantes performances environnementales. L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est passée d'une étiquette F à une étiquette de classe C. Au niveau des émissions de CO₂, celles-ci ont également fortement diminué en passant de D à A, notamment avec le passage au CAD.

Les communs d'immeubles ont été entièrement rénovés pour apporter plus de confort aux occupants. Les panneaux photovoltaïques, avec une puissance de 84 kWc en toiture, permettent l'autoconsommation d'énergie renouvelable et une décarbonation du scope 3 de l'immeuble.



Conçu ensemble

Pratique transparente
et responsable



GRESB
Gouvernance
18/24

Responsabilité de gouvernance

Cadre réglementaire

Les activités du FIR sont strictement encadrées par la FINMA, l'autorité indépendante de surveillance des marchés financiers suisses. En tant que membre actif de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland), le FIR applique une auto-régulation rigoureuse, notamment en matière de reporting ESG, en publiant les indicateurs environnementaux conformément à la directive N° 06/2023.

Par ailleurs, la direction de fonds, GEP SA, est soumise à des audits internes réguliers réalisés par sa maison mère, la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), garantissant la transparence et la conformité de ses opérations.

Adhésion aux bonnes pratiques sectorielles

Le FIR participe activement aux échanges sur les thématiques ESG en tant que membre de plusieurs associations professionnelles, telles que :

- USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier)
- AMAS (Asset Management Association Switzerland)
- COPTIS (Association Suisse des professionnels en titrisation immobilières)
- SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)

Ces engagements renforcent la cohérence, la transparence et la responsabilité du FIR dans la conduite de ses activités.

Protection des données

Dans un contexte de digitalisation croissante, la protection des données et la sécurité de l'information représentent des enjeux essentiels pour le FIR. En assurant la confidentialité, l'intégrité et la disponibilité des informations, la société renforce la confiance de l'ensemble de ses parties prenantes et préserve la pérennité de ses activités.

Le FIR veille à une conformité stricte avec la législation suisse sur la protection des données (nLPD) et met en œuvre des standards élevés en matière de gouvernance de l'information. La société s'appuie sur des mandataires spécialisés et assure des programmes de sensibilisation et de formation destinés à l'ensemble des collaborateurs, afin de promouvoir une culture de la sécurité et de la responsabilité numérique.

Gestion des risques et évaluation externe

Au cours de l'exercice écoulé, aucune violation relative à la protection des données n'a été recensée. L'audit de surveillance n'a relevé aucune observation ou non-conformité en la matière, et aucune plainte n'a été enregistrée auprès du FIR, ni de la part des clients, ni de celle des employés.

Gestion des risques

En Suisse, les effets du changement climatique sont déjà visibles: hausse des températures moyennes, diminution du permafrost, augmentation de la fréquence/intensité des précipitations extrêmes, sécheresses estivales plus marquées. Le rapport «Analyse des risques climatiques en Suisse» (OFEV, 2025) évalue ces risques avec une accentuation des phénomènes extrêmes à l'horizon 2030-2060. Cela aura pour effet une intensification des risques physiques sur les immeubles du parc.

Afin d'anticiper ces risques, le FIR prévoit de réaliser une cartographie d'exposition pour classer les actifs selon leur niveau de criticité aux aléas climatiques.

De plus, conformément à la stratégie climatique fédérale 2050 et aux évolutions réglementaires, les risques de transitions évoluent et exigent une attention régulière de mise à jour afin de maintenir l'alignement de notre stratégie opérationnelle sur nos immeubles. Les projections d'investissement d'assainissement des immeubles du fonds intègrent ces paramètres pour renforcer la valeur et la pérennité des biens sur le long terme.

Les risques climatiques sont ainsi intégrés au dispositif global de gestion des risques.

Audit externe

Le FIR fait contrôler certaines de ses données clés, les indicateurs AMAS, par un auditeur externe. Cela renforce la transparence et la qualité des informations transmises dans ce rapport auprès de nos parties prenantes. Le rapport de l'organe de révision sur les résultats de ses contrôles est présenté aux pages 24-25.



Saint Georges 25-27,
Sierre

Performance et benchmark ESG

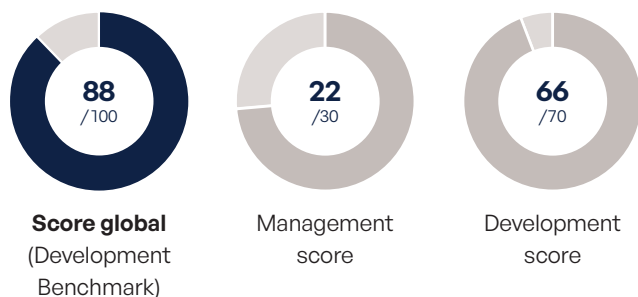
Dans une démarche d'amélioration continue et de transparence, le FIR a participé à deux évaluations externes majeures en 2025, permettant de mesurer sa performance ESG et d'identifier des axes de progrès.

GRESB – Green Real Estate Sustainability Benchmark

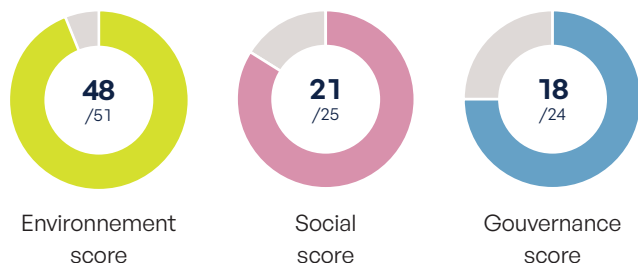
Pour la première fois, le FIR a pris part au benchmark GRESB, reconnu internationalement pour l'évaluation de la durabilité dans le secteur immobilier. Cet exercice a permis de mettre en lumière des potentiels d'amélioration en matière de management et de performance environnementale.

Les résultats obtenus sont les suivants :

Score ESG



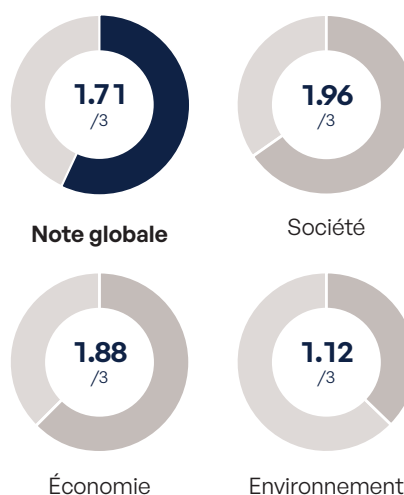
Décomposition ESG



Le FIR utilisera l'analyse des écarts pour affiner sa gestion immobilière et mettre en œuvre des mesures ciblées, en cohérence avec ses valeurs d'entreprise.

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Le FIR a également soumis l'ensemble de son portefeuille au benchmark SSREI, qui repose sur une évaluation fine à travers 36 indicateurs ESG. Cette première participation a permis d'obtenir une note moyenne de 1.71, répartie comme suit :



Ces résultats constituent une base de référence pour orienter les futures actions du FIR et renforcer la cohérence de sa stratégie ESG.

Pour information, le benchmark SSREI se situe à une note moyenne de 1.74/3. L'analyse des écarts apportera des précisions sur les mesures d'amélioration potentielles des immeubles.

Le sommet de la performance

Constance et exigence



Conçu
pour
avancer

Solide
depuis 1953.

Objectifs intermédiaires

Le Fonds Immobilier Romand (FIR) exprime sa vision d'un immobilier responsable en intégrant pleinement les principes ESG dans sa gestion à long terme.

Engagé pour la neutralité carbone, le FIR vise la réduction des énergies fossiles d'ici 2050, en ligne avec les objectifs climatiques de la Confédération.

Son action repose sur la valorisation du capital humain à travers le dialogue avec les parties prenantes et une gouvernance exemplaire fondée sur la transparence et la rigueur des données publiées.

Ainsi, le FIR traduit sa responsabilité en actions concrètes et à long terme avec quelques objectifs présentés ci-dessous.

	Situation actuelle	Objectif intermédiaire 2035	Objectif 2050
E	Réduction des émissions de CO ₂		
	20.12 Kg/m ² /an	13 Kg/m ² /an	0 Kg/m ² /an ¹
S	Énergie non fossile		
	29% du parc	50%	100% ²
G	Satisfaction des locataires (taux de recommandation)		
	6.9 / 10	> 7 / 10	> au benchmark
	Collaboration avec des entreprises locales		
	94.71%	> 95%	> 95%
	Transparence		
	Publication du rapport ESG	Publication du rapport ESG	Gestion proactive de la conformité réglementaire

¹. Objectif réalisé avec la compensation carbone.

². Selon l'objectif de la Confédération.

Conclusion et perspectives

Le FIR réaffirme son engagement à intégrer les principes environnementaux, sociaux et de gouvernance au cœur de sa stratégie immobilière. Les actions entreprises au cours de l'exercice démontrent une démarche pragmatique et mesurable, visant à améliorer la performance énergétique des immeubles, à renforcer l'ancrage local des activités et à promouvoir une gestion responsable et transparente.

Dans un contexte réglementaire et sociétal en évolution, le FIR poursuit une trajectoire de progrès continu : implémentation de mesures de réduction des émissions de CO₂, optimisation des consommations de ressources, valorisation du patrimoine bâti, et développement de partenariats axés sur le long terme avec les acteurs locaux.

L'intégration systématique des critères ESG dans les processus d'investissement, de gestion et de reporting contribue à la création de valeur à long terme, tant pour les investisseurs que pour la société dans son ensemble.

Conscient des défis à venir — notamment la transition énergétique, l'adaptation climatique et l'évolution des attentes des parties prenantes — le FIR entend consolider sa position d'acteur responsable du marché immobilier suisse, en poursuivant des objectifs mesurables, transparents et alignés sur les meilleures pratiques sectorielles.

La définition d'objectifs intermédiaires devient ainsi une évidence et un message fort auprès de nos parties prenantes.

Rapport de l'organe de révision

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport ESG 2024-2025 du Fonds Immobilier Romand à la Direction de fonds Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction de fonds Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA (ci-après « GEP SA ») pour réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le rapport ESG 2024-2025 du Fonds Immobilier Romand au 30 juin 2025 (ci-après « le Rapport »).

Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Indices environnementaux du FIR (page 11) :
 - Intensité carbone
 - Intensité énergétique
 - Consommation d'eau
 - Taux de couverture
 - Mix énergétique

Les indicateurs ont été établis par la Direction de fonds de Fonds Immobilier Romand des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans le chapitre « Responsabilité environnementale » en page 10 du rapport.

Notre mission d'assurance ne s'étend pas également aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le rapport ou dans tout autre rapport.

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)) sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs publiés dans le Rapport est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc être lu en relation avec les critères décrits par GEP SA en page 10 du Rapport.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) conformément aux critères qui incombent à la Direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) qui sont exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs. En outre, la Direction est responsable de la sélection et de l'application des critères décrits par GEP SA en page 10 du Rapport et de la tenue adéquate des registres.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG is a member of the global PricewaterhouseCoopers network of firms, each of which is a separate and independent legal entity.

Rapport de l'organe de révision (Suite)

Indépendance et notre gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTSuisse.

PricewaterhouseCoopers applique la norme internationale de gestion de qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité y compris des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à l'exécution d'une mission d'assurance et exprimer une conclusion sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES). Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Revisée) "Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques" (norme ISAE 3000 (Revisée)), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Cette norme exige que nous exprimions une conclusion indiquant si nous avons relevé quoi que ce soit qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) en page 11 du Rapport ont été établies en conformité avec les critères décrits par GEP SA en page 10 du Rapport dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base de considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon la norme les normes ISAE 3000 (Revisée) a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé, entre autres, les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de GEP SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 10 du Rapport ;
- Réalisation d'examen analytiques pour les indicateurs sélectionnés.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que les indices environnementaux du Fonds Immobilier Romand pour l'exercice clos au 30 juin 2025 n'ont pas été établies en conformité avec les critères applicables, dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour la Direction de fonds du Fonds Immobilier Romand et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) et pas d'autre but. Nous n'acceptons ou déclinons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et ou pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre le rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à la Direction de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous

Rapport de l'organe de révision (Suite)

n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que la Direction de fonds du Fonds Immobilier Romand pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Lausanne, 25 novembre 2025

La maintenance et l'intégrité du site Internet du Fonds Immobilier Romand relèvent de la responsabilité de GEP SA et de son contenu relèvent de la responsabilité la Direction. Notre rôle en tant que les professionnels en exercice indépendants ne comprennent pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet. Par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées aux indices environnementaux ou les critères communiqués après leur première publication sur le site Internet.



Disclaimer:

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels du Fonds Immobilier Romand FIR sont disponibles en ligne www.fir.ch. Le fonds n'est pas géré de manière durable au sens de l'Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité, de l'Asset Management Association Switzerland AMAS du 29.04.2024. Les données publiées dans ce rapport sont valables au 30.06.2025, date de clôture de l'exercice du fonds, et couvrent la période de chauffage 2023-2024.

Imprimé en Suisse romande sur papier FSC® 100% Recyclé et dont l'empreinte carbone de l'impression est compensée myclimate.



Société pour la gestion des placements collectifs

GEP SA

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
021 318 72 72
mail@gep.ch
www.fir.ch

ISIN: CH0014586710
LEI: 506700T3QVEQTB751334

