

**ESG-Bericht**

**2024  
2025**





Liebe Anlegerinnen und Anleger  
Liebe Stakeholder

Dieser Bericht ist Ausdruck unseres zukunftsorientierten Ansatzes, den wir im abgelaufenen Geschäftsjahr auf sämtliche ESG-relevanten Aspekte anwandten.

Diesbezüglich ist sicher erwähnenswert, dass ein ESG-Koordinator zu unserem Team gestossen ist und das Portfolio des FIR die SSREI-Zertifizierung (Swiss Sustainable Real Estate Index) erhalten hat.

Wir setzen ausserdem unsere Anstrengungen für eine Aufnahme in die GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) fort, und zwar sowohl im Bereich der Bau- und Renovationsprojekte (development) als auch im Bereich der Bestandsimmobilien (standing investments).

Unser prioritäres Ziel bleibt indessen nach wie vor die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Zu diesem Zweck werden jedes Jahr mehrere Projekte durchgeführt (Anschluss an das Fernwärmenetz und energetische Gebäudesanierungen). Ist die Verwendung erneuerbarer Energieträger aus technischen Gründen nicht möglich, greifen wir nach Möglichkeit auf bestehende Wärmeproduktionsanlagen zurück, um die mit jeder Intervention einhergehende graue Energie auf ein Minimum zu beschränken.

Ausserdem ist unser Management auch beim Beschaffungswesen lokal ausgerichtet. Wir arbeiten nach Möglichkeit mit Partnern und Auftragnehmern aus der Region zusammen. Im Geschäftsjahr 2024/2025 wurden über 94% des Auftragsvolumens in Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Renovation unserer Liegenschaften an lokale Unternehmen vergeben.

Es liegt uns am Herzen, den Komfort und das Wohlbefinden unserer Mietenden zu verbessern. Wir nutzen deshalb Mieterwechsel systematisch zur Durchführung von Renovationen, halten die Mieten aber dennoch auf einem Niveau, das im Vergleich zu dem am Markt beobachteten durchschnittlichen Angebotspreis attraktiv bleibt. Der mittlere Mietpreis für eine FIR-Wohnung betrug dementsprechend am 30. Juni 2025 CHF 241.1/m<sup>2</sup>.

Dieser verantwortungsbewusste Ansatz ist für unsere Anlegerinnen und Anleger nicht zuletzt auch ein Garant für die Stabilität der Mieterträge.

Wir sind uns indessen der künftigen Herausforderungen sehr wohl bewusst und führen unsere Anstrengungen für den Einbezug der ESG-Kriterien entlang der ganzen Wertschöpfungskette unermüdlich fort – von der Akquisition eines Objekts bis zu dessen täglichem Betrieb.

Es ist und bleibt unser erklärtes Ziel, unseren Anlegerinnen und Anlegern auf lange Sicht eine angemessene Performance zu bieten.

Stefan Bichsel  
Präsident

Sandro De Pari  
CEO

# Inhalt

Überblick in Zahlen	5
ESG-Umsetzung	6
Interne Vernetzung	7
Interaktionen mit unseren Stakeholdern	8
Wesentlichkeitsmatrix	9
Umweltverantwortung	10
Umweltrelevante Kennzahlen des FIR	11
CO <sub>2</sub> -Pfad	12
Sonstige Dekarbonisierungshebel	13
Soziale Verantwortung	14
Ein mieterorientierter Eigentümer	15
Lokal orientiertes Management	16
Fallbeispiel – Entre-Bois 57-59 in Lausanne	17
Verantwortliche Unternehmensführung	18
Externe Bewertung und Risikomanagement	19
ESG-Performance und ESG-Benchmarks	20
Zwischenziele	22
Schlussfolgerungen und Perspektiven	23
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	24
Disclaimer	28

# Überblick in Zahlen

## Umwelt

# E



**891'881** (+0%)  
Mittels eBO in der  
Heizperiode erzielte  
Einsparungen in kwh



**655 kWp** (+0%)  
Photovoltaikleistung



**29%** (+7.4%)  
Gebäude mit nicht-fossiler  
Energieerzeugung  
(nach EBF)



**20.12** kg/m<sup>2</sup>/Jahr (+4.6%)  
Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emis-  
sionen des Immobilienparks

## Gesellschaft

# S



**83%**  
der Mietenden würden  
ihren Mietvertrag ver-  
längern



**63.1%**  
Erschwingliche Mieten  
53.1% < CHF 1'500.-



**130 m**  
Mittlere Distanz  
zur nächsten ÖV-Haltestelle



**160 m**  
Mittlere Distanz  
zu Grünzonen

## Unternehmensführung

# G



**88/100**  
Durchschnittlicher  
GRESB-Score



**1.71/3**  
Durchschnittlicher  
SSREI-Score



## Internes Verfahren

Organisiertes Management  
in Einklang mit den regulatori-  
schen Anforderungen



## Externes Audit

Die AMAS-Kennzahlen  
unterliegen einer externen  
Prüfung mit begrenzter  
Sicherheit

# ESG-Umsetzung

Der Fonds Immobilien Romand (FIR) ist ein 1953 gegründeter Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Als Fondsleitung fungiert die Société de gestion pour les placements collectifs (GEP SA). Der FIR investiert in bestehende Liegenschaften und in Wohnbauprojekte in der Westschweiz, insbesondere in der Genferseeregion. Per 30. Juni 2025 umfasst das FIR-Portfolio 165 Liegenschaften bzw. 4'652 Wohnungen, sein Gesamtvermögen beläuft sich auf CHF 1'875.12 Millionen.

Der FIR berücksichtigt im Rahmen seiner Verwaltungs- und Anlagepolitik seit vielen Jahren Nachhaltigkeitsüberlegungen. Er ist bestrebt, sich auch weiterhin als verantwortungsbewusster Akteur am Immobilienmarkt zu positionieren. Dazu integriert er neue Nachhaltigkeitsstandards und wendet die als am besten anerkannten Praktiken an.

Seit 2021 haben die ESG-Themen nach und nach Eingang in unsere Strategie gefunden. 2025 wurde mit der Einstellung eines ESG-Koordinators ein weiterer wichtiger Schritt in Sachen ESG getan. Der ESG-Koordinator zentralisiert, entwickelt und steuert nunmehr sämtliche ESG-relevanten Themen. Wir haben eine Strategie zur Anwendung der ESG-Kriterien entwickelt.

Auf Portfolioebene wird der Einbezug der ESG-Kriterien durch die Erhebung von Daten, die Erstellung eines umfassenden jährlichen ESG-Berichts und die Teilnahme an bestimmten Benchmarks gewährleistet.

Auf Ebene der einzelnen Liegenschaften erfolgt die Umsetzung der ESG-Kriterien bereits beim Kauf, und zwar wird evaluiert, inwieweit das Objekt in Einklang mit unseren ESG-Zielen steht. Zu diesem Zweck wird der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Objekts analysiert und der Investitionsaufwand geschätzt, der erforderlich sein wird, um unserem Dekarbonisierungsziel für das Portfolio gerecht zu werden. Zu diesem Zweck wird ein Zeitplan mit den wichtigsten Etappen definiert.

Die Strategie des FIR ist darauf ausgerichtet, die Bestandsliegenschaften langfristig im Portfolio zu halten. Damit soll in mehrfacher Hinsicht Mehrwert geschaffen werden: Die Anteilsinhaberinnen und -inhaber kommen in den Genuss von Wertsteigerungen und Renditeverbesserungen. Zugleich wird der CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Immobilienportfolios gesenkt. Diese Strategie trägt nicht zuletzt auch zur Verbesserung des Wohnkomforts bei und verstärkt damit die positiven Auswirkungen der Strategie auf alle Stakeholder.

Im Bestreben, den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck seines Immobilienportfolios stetig zu senken, stützt sich der FIR auf die Vision ROSEN. Diese wurde vom Bundesamt für Energie (BFE) für den Gebäudepark Schweiz im Jahr 2050 entwickelt und stützt sich auf vier prioritäre Dekarbonisierungshebel:

## R

**Reduktion**  
durch die Sanierung bestehender Gebäude.

## O

**Optimierung**  
durch die Installation von Systemen zur energetischen Betriebskontrolle und -optimierung (eBO).

## S

**Substitution**  
mittels Ersatz von Gas- und Ölheizungen durch erneuerbare und CO<sub>2</sub>-freie Heizungssysteme.

## E

**Erneuerbare Energien**  
durch die Steigerung der Solarstromproduktion und die Förderung des Eigenverbrauchs.

## N

**Nachhaltigkeit**  
durch Berücksichtigung aller Stakeholder zur Sicherstellung einer nachhaltigen und CO<sub>2</sub>-freien Entwicklung.

Der FIR intensiviert die Analyse dieser Dekarbonisierungshebel, um seine Energiewende zu beschleunigen und die Effizienz seiner Massnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verbessern. Diese Elemente werden im Abschnitt «Umweltverantwortung» (Seiten 12-13) eingehend behandelt.

# Interne Vernetzung

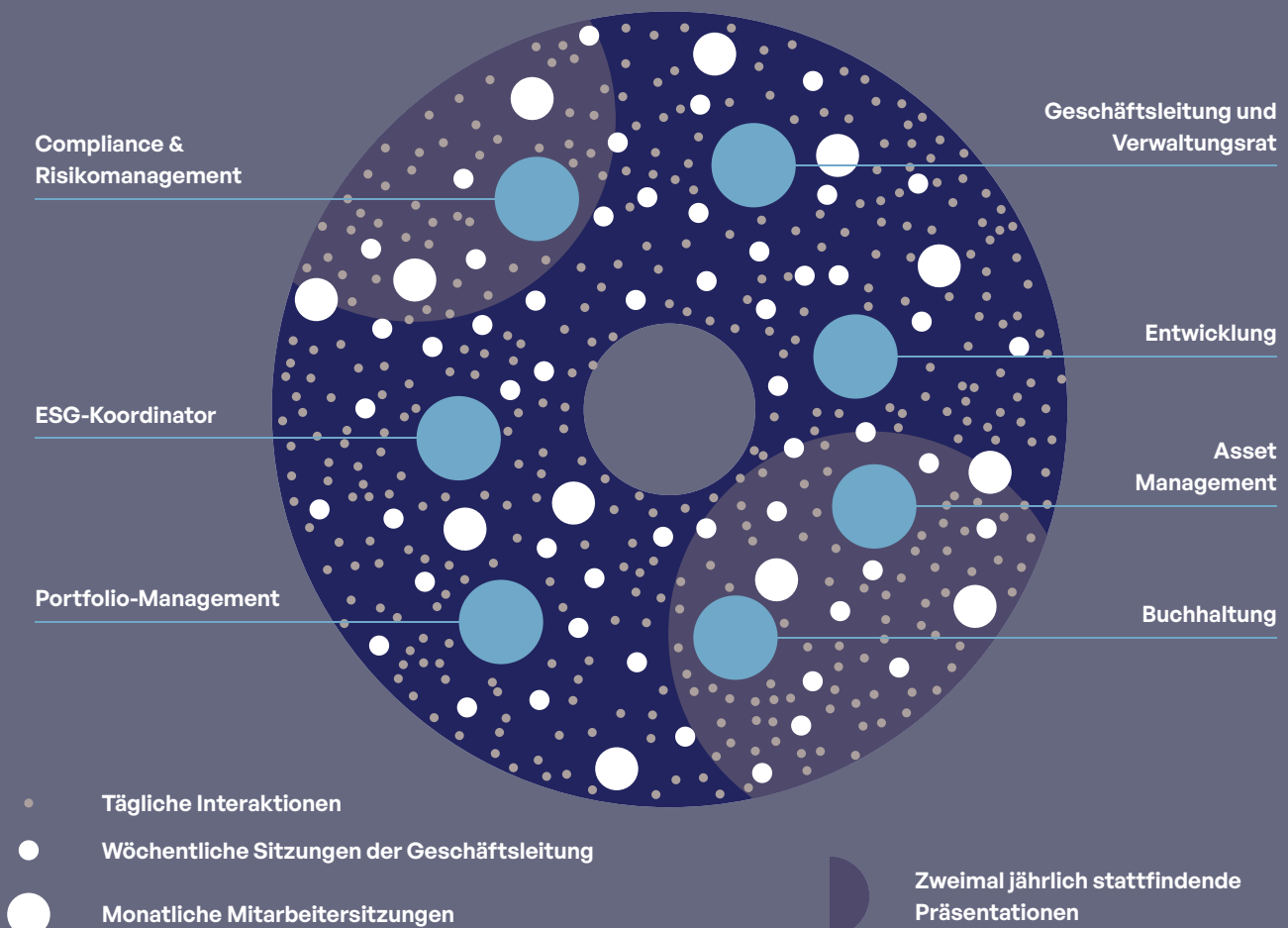
Die Umsetzung der ESG-Strategie beruht auf der engen Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Unternehmensabteilungen, der sogenannten internen Vernetzung. Regelmässige Sitzungen, eine gemeinsame Sprache und der strukturierte Austausch von Daten erlauben laufende Verbesserungen und deren Monitoring. Jede Unternehmenseinheit trägt das Seine zur erfolgreichen Umsetzung der ESG-Strategie bei. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung legen die strategische Ausrichtung fest und sorgen dafür, dass diese Eingang in die Unternehmensführung findet.

Der ESG-Verantwortliche koordiniert die Massnahmen, zentralisiert die Daten und stellt das Reporting sicher.

Auf der finanziellen Ebene (Buchhaltung und Portfolio-Management) fliessen die ESG-Kriterien in Risiko- und Anlagemanagement ein.

Auf operativer Ebene (Asset Management und Bau/Entwicklung) werden die umweltrelevanten Massnahmen umgesetzt und die Indikatoren gemessen.

Die Rechtsabteilung (Compliance) stellt sicher, dass die gesetzlichen und regulatorischen Auflagen eingehalten werden. Die Kommunikationsabteilung wiederum informiert die Stakeholder über die ESG-Anstrengungen. Diese bereichsübergreifende Zusammenarbeit begünstigt ein integriertes Vorgehen, bei dem jede Abteilung zur Wertschöpfung und zur Glaubwürdigkeit der ESG-Strategie des Unternehmens beiträgt.



# Interaktionen mit unseren Stakeholdern

Konstruktive und harmonische Beziehungen mit den Stakeholdern stellen das Fundament dar, auf dem die Stabilität und Glaubwürdigkeit des FIR gründet. Seit der Gründung des FIR tragen sämtliche Stakeholder aktiv zu seiner Entwicklung bei. Der FIR ist darauf bedacht, jedes ESG-Versprechen durch implementierbare und messbare Massnahmen einzulösen. Er pflegt regelmässige und konstruktive Kontakte mit den Stakeholdern, um mit deren Erwartungen und Bedürfnissen Schritt zu halten.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Beziehungen und Interaktionen auf, die der FIR mit seinen Stakeholdern unterhält.

	Stakeholder	Art der Beziehung und Engagement	Art der Kontakte und der Kommunikation
Kapital	Anlegerschaft	Renditeerwartungen, Transparenz, Stabilität in puncto Rendite und Geschäftsethik	Periodische Berichterstattung (Jahresberichte, vierteljährliche Factsheets)
	Depotbank	Überwacht die Einhaltung der Gesetzgebung und der Anlagebeschränkungen	Formelle Auftragsbeziehung
Regulierung	Aufsichtsbehörde	Überwacht Fondsstruktur und -leitung	Obligatorische und strukturierte Kommunikation, die die Stabilität des Sektors gewährleistet
	Dachverbände	Nehmen die Interessen ihrer Mitglieder und des Marktes wahr	Branchenweite Kommunikation und Richtlinien
Operativer Bereich	Fachdienstleister	Erbringen Dienstleistungen mit Mehrwert	Regelmässige vertragliche Kontakte, um Qualität, Effizienz und Einhaltung der geltenden Normen zu gewährleisten
	Mieterschaft	Generiert die Geldflüsse; ihre Zufriedenheit wirkt sich indirekt auf die Fondsperformance aus	Interaktionen über die Immobilienverwaltungen, Umfragen, diverse Mitteilungen, Präsenz vor Ort (Hauswart/Hauswartin)
	Unternehmen, Bauherren	Erbringen Dienstleistungen und führen Arbeiten für den Unterhalt und die Aufwertung der Liegenschaften aus	Interaktion über die Immobilienverwaltungen und punktuelle Treffen
	Lokale Behörden	Stellen die Bewilligungen aus, definieren die Nutzungspläne	Wesentliche Beziehung bei Bau- und Renovationsprojekten



# Wesentlichkeitsmatrix

Die Erstellung einer Wesentlichkeitsmatrix stellt eine unabdingbare Etappe für den Einbezug der ESG-Grundsätze in unsere Immobilitätstätigkeit dar. Mit diesem Tool können die wichtigsten Herausforderungen identifiziert, priorisiert und strategisch berücksichtigt werden, und zwar unter Berücksichtigung der Erwartungen und der Sensibilität unserer Stakeholder.

Der FIR hat bei bestimmten seiner Stakeholder (Verwaltungsratsmitglieder, Mitarbeitende, Mieterschaft) eine gezielte Umfrage durchgeführt, um mit einem Score-System zu evaluieren, welche Bedeutung die verschiedenen Aspekte für sie haben. Die nachstehende Matrix veranschaulicht die Ergebnisse dieses strukturierten Vorgehens



Relevant
<ul style="list-style-type: none"> <li>S5 Dienstleistungen für die Mieterschaft</li> <li>S3 Lokaler Impact und Beschäftigung</li> <li>S4 Barrierefreiheit</li> <li>E5 Biodiversität</li> <li>E6 Mobilität</li> <li>G5 Beschaffungspolitik und Auswahl der Auftragnehmer</li> </ul>

Wichtig
<ul style="list-style-type: none"> <li>G1 Geschäftsethik</li> <li>G2 Einbezug der ESG-Kriterien in die Anlagepolitik, die Verwaltung und das Risikomanagement</li> <li>G4 Unternehmensführung und interne Kontrolle</li> <li>G3 Beziehungen mit den Stakeholdern</li> <li>S1 Sicherheit und Gesundheit der Bewohner/innen</li> <li>E3 Ressourcen und Abfälle, Kreislaufwirtschaft</li> <li>E4 Wasser</li> <li>S6 Positiver sozialer Impact</li> </ul>

Wesentlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>E1 Energie</li> <li>E2 CO<sub>2</sub></li> <li>E7 Klimaresilienz</li> <li>S2 Komfort und Wohlbefinden</li> </ul>

Für die  
Dauer  
konzipiert.

Bauliche Resilienz  
und CO<sub>2</sub>-arme Zukunft



GRESB  
Environment  
48/51

## Umweltverantwortung

### Transparenz in der Berichterstattung ist Teil einer verantwortungsbewussten Verwaltung

Seit 2020 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) verschiedene Initiativen zur Förderung eines nachhaltigen Asset Managements ergriffen. Im Mai 2022 hat sie im Rahmen einer (nicht von der FINMA anerkannten) freiwilligen Selbstregulierung umweltrelevante Kennzahlen veröffentlicht, deren Anwendung für ihre Mitglieder obligatorisch ist. Mit diesen Standards sollen die Vergleichbarkeit und Transparenz von Immobilienfonds verbessert werden.

Seit 2021 erhebt und überwacht der FIR die Energiedaten bei sämtlichen Portfolioimmobilien zu Reportingzwecken. Die veröffentlichten Kennzahlen beruhen auf den effektiv gemessenen Daten nach Durchführung einer Klimakorrektur gemäss der Methode der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) (siehe SIA 380/2022 in Anhang F und SIA 384/1 in Anhang A).

Zur Harmonisierung der Praktiken hat die AMAS im September 2023 ein Rundschreiben publiziert, in der sie die Anwendung der REIDA-Methode (Real Estate Investment Data Association) für das CO<sub>2</sub>-Reporting empfiehlt. In diesem Bericht wurden die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den von der REIDA empfohlenen Best Practices für das CO<sub>2</sub>-Reporting erhoben. Sie entsprechen somit dem Branchenstandard, was ihre Vergleichbarkeit garantiert.

### Methodologie

Die Daten werden auf Grundlage des in den Liegenschaften effektiv gemessenen Verbrauchs berechnet. Dabei wird entsprechend dem AMAS-Zirkular 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» vorgegangen. Die Emissionen werden gemäss dem Ansatz der Real Estate Investment Data Association (REIDA) berechnet. Die Daten 2023–2024 decken den Zeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024 ab.

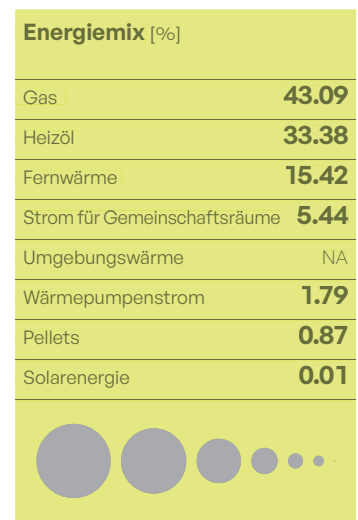
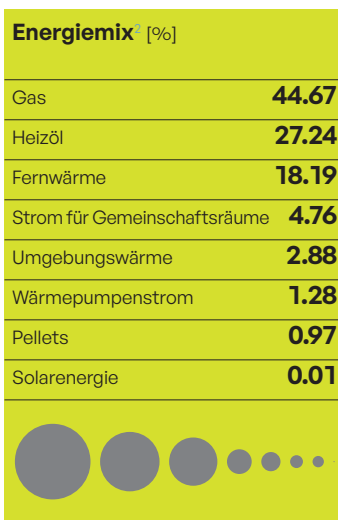
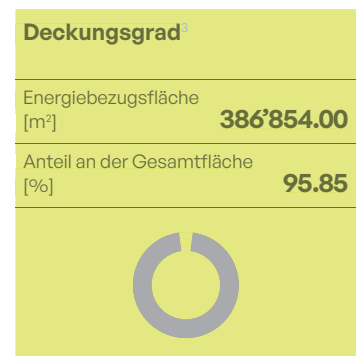
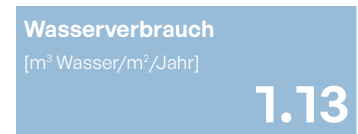
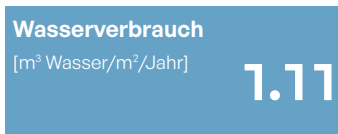
Die leichte Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr ist auf Klimaeinflüsse zurückzuführen, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zu einem höheren Energieverbrauch geführt haben. Diese Entwicklung lässt sich auch bei den übrigen Akteuren des Immobilienmarkts beobachten.

# Umweltrelevante Kennzahlen des FIR

gemäss den Kriterien der AMAS<sup>2</sup>

2023-2024

2022-2023<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Daten 2022–2023 decken den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023 ab.

<sup>2</sup> Diese Daten unterliegen einer externen Prüfung mit begrenzter Sicherheit (Seiten 24–25).

<sup>3</sup> Der Deckungsgrad bezieht sich auf die im Perimeter enthaltenen Objekte (Nicht zum Perimeter gehören Akquisitionen, im Geschäftsjahr in Betrieb genommene Objekte sowie Objekte, bei denen sämtliche Energiekosten von der Mieterschaft getragen werden).

# CO<sub>2</sub>-Pfad

Der FIR hat für sein gesamtes Immobilienportfolio einen langfristigen Plan für Grossrenovationen ausgearbeitet, um seinen Beitrag zur Energiewende zu leisten und seine — in Einklang mit den Zielen des Bundes stehenden — Dekarbonisierungsziele zu erreichen.

Diese Planung trägt der Lebensdauer und dem Zustand der Liegenschaften Rechnung. Zu den geplanten Interventionen gehören insbesondere:

- Renovation der Gebäudehülle und des Daches
- Ersatz der Heizungssysteme
- damit verbundene Bauarbeiten

Die aufgrund dieser Renovationen zu erwartenden Energieeinsparungen werden anhand eines intern entwickelten Modells evaluiert und zur Sicherstellung der Plausibilität durch Branchen-Benchmarks validiert.

**Disclaimer:** Der vom FIR definierte CO<sub>2</sub>-Emissionspfad beruht auf Hypothesen, die mit Risiken und Ungewissheiten behaftet sind; dazu gehören:

- Verzögerungen bei den Baubewilligungsverfahren
- Verzögerungen beim geplanten Ausbau der Fernwärmenetze (FWN)

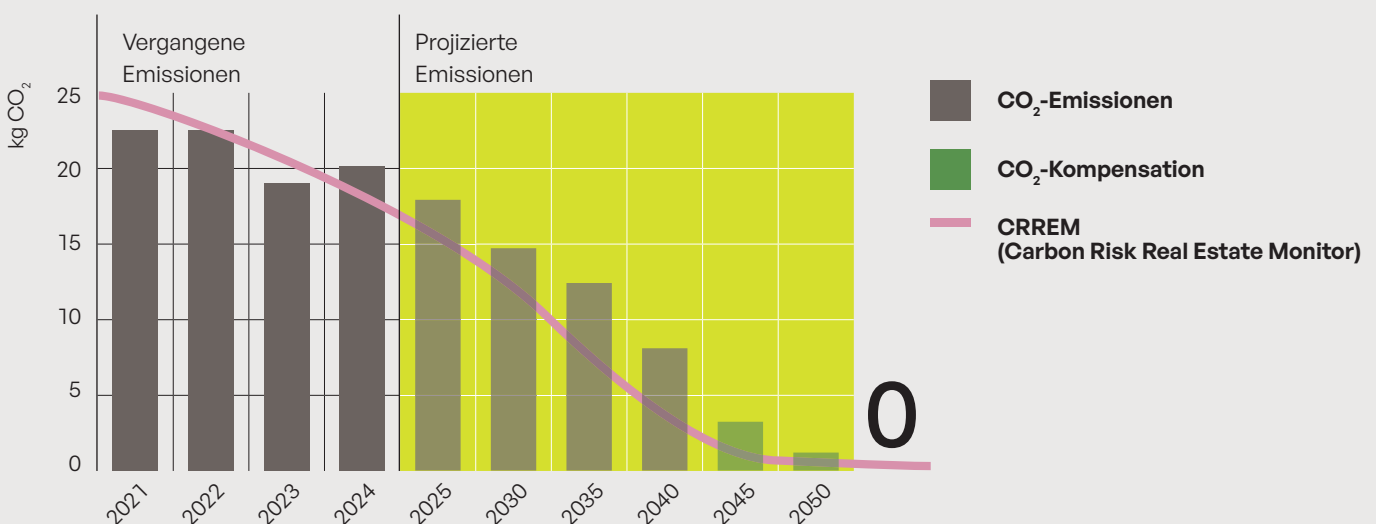
- Potenzieller Arbeitskräfte- und Materialmangel
- Die technologische und regulatorische Entwicklung
- Veränderungen auf Ebene der umweltrelevanten Berechnungsparameter und der Umrechnungsfaktoren

Diese Faktoren können den Zeitplan und die Tragweite der vorgesehenen Massnahmen beeinflussen.

Als Basis für die Bewertung dienen die in den einzelnen Liegenschaften gemessenen Energiedaten. Ein externer Beauftragter wendet darauf die geltenden Umrechnungsfaktoren gemäss der REIDA-Methode an und hält die Resultate für jede Liegenschaft in einem Bericht fest. Die Bewertung berücksichtigt ausserdem Extrapolationen zu den Klimaauswirkungen der durchgeführten Renovationen sowie eine vergleichende Analyse mit den CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktionen, die mit früheren vom FIR durchgeführten Projekten erzielt wurden.

Es gilt zu beachten, dass sich diese Schätzungen auf theoretische Hypothesen und den aktuellen Wissensstand stützen. Die hier präsentierten Resultate müssen daher mit der gebührenden Vorsicht interpretiert und als Richtgrössen betrachtet werden, die auf einer prospektiven Modellierung beruhen.

## CO<sub>2</sub>-Reduktionskurve



# Sonstige Dekarbonisierungshebel

## Finanzielle Implikationen der CO<sub>2</sub>-Kompensation

Die Klimarisiken stellen das Betriebs- und Budgetmanagement des FIR vor neue Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund hat der Fonds Überlegungen zur Integration eines internen CO<sub>2</sub>-Preises (ICP) bei der Analyse der finanziellen Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Kompensation angestellt.

Damit sollen die Kosten, die sich aus der Kompensation der Restemissionen ergeben, antizipiert werden. Eine solche ist zur Erreichung des Netto-Null-Ziels des Bundes unumgänglich. Unter Berücksichtigung der laufenden Dekarbonisierungsprojekte wurde ein monetärer Wert definiert, der entsprechend der Entwicklung der Parameter des internen CO<sub>2</sub>-Preises angepasst werden kann.

## Energieeffizienz

Der FIR hat mehrere Fachunternehmen mit der Umsetzung von Energieoptimierungsverträgen (eBO) zur Fein Anpassung der technischen Einstellungen der Heizanlagen beauftragt. Dank dieser Verträge lassen sich – ohne grössere Investitionen – sofortige Energieeinsparungen erzielen. Diese Massnahme wurde bereits bei 30 unserer Immobilien durchgeführt. Die Resultate sind vielversprechend, wurden doch Einsparungen von 18% bis 28% im Vergleich zum Referenzjahr erzielt. In der Heizperiode belaufen sich die durch diese Verträge erzielten Energiegewinne auf 891'881 kWh, was 2.3% des gesamten jährlichen Wärmeverbrauchs des Immobilienparks entspricht. Derzeit läuft eine Studie, um die Verträge ab diesem Jahr nach und nach auf das gesamte Immobilienportfolio auszuweiten.

## CO<sub>2</sub>-arme Energien

Der FIR plant im Rahmen seiner Dekarbonisierungsstrategie, die Öl- und Gasheizungen bis auf wenige Ausnahmen durch nicht-fossile Heizsysteme zu ersetzen, und zwar insbesondere durch Fernwärme (FN), Wärmepumpen (WP) oder Pelletsheizkessel.

Diese Energiewende ist darauf ausgelegt, den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Immobilienportfolios signifikant zu senken. Am 30. Juni 2024 betrug der Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Energiemix des FIR 29%; es wurden also sichtbare Fortschritte auf dem Weg zu den Klimazielen erzielt.

## Energiemix des FIR

	Stand 2022	Stand 2023	Stand 2024	Ziel 2030	Ziel 2050
Nicht-fossile Energien [%]	23	27	29	40	100 <sup>1</sup>

2024 wurden vier Heizungen an das Fernwärmenetz (FWN) angeschlossen. 15 weitere Projekte sind aufgelegt, was vom Engagement des FIR zeugt, den Anteil der erneuerbaren Energien in seinem Immobilienportfolio zu erhöhen.

Der FIR treibt die Entwicklung dieser Strategie aktiv voran. Dazu identifiziert er die Liegenschaften, die an die bestehenden oder im Ausbau befindlichen Netzwerke angeschlossen werden können.

- 21 Gebäudeadressen, d. h. 20.79% des Immobilienbestands, sind bereits an ein FWN angeschlossen (gemäss EBF-Daten)
- Für 28 Gebäudeadressen laufen die Vorbereitungen für einen Fernwärmeanschluss bis im Jahr 2029, also zusätzliche 12.5% des Immobilienbestands (basierend auf den EBF-Daten)

Es wurde allerdings festgestellt, dass bestimmte Liegenschaften aus technischen oder geografischen Gründen nicht an das FWN angeschlossen werden können. In diesen Fällen wird auf alternative Ersatzlösungen wie Wärmepumpen oder Pellettheizungen zurückgegriffen, um eine allmähliche Abkehr von den fossilen Energieträgern zu realisieren.

## Photovoltaikanlagen

Im Rahmen seines Engagements für die Energiewende lässt der FIR auf bestimmten Gebäuden auch Photovoltaikanlagen installieren. Heute:

- erreicht die installierte PV-Gesamtleistung 655 kWp
- beträgt die bedeckte Gesamtfläche 3'469 m<sup>2</sup>

Derzeit wird das PV-Dachflächenpotenzial des Immobilienportfolios untersucht. Verschiedene genehmigte Projekte befinden sich in der Umsetzung oder sind Gegenstand von Voruntersuchungen, um die Solarstromproduktion zu erhöhen und mithin die energetische Autonomie des Immobilienparks zu stärken.

<sup>1</sup>. Gemäss dem Ziel des Bundes

# Menschen zusammen- bringen.

Einen positiven Beitrag  
zur Gesellschaft leisten



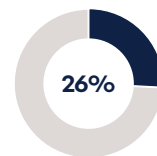
**GRESB**  
**Social**  
**21/25**

## Soziale Verantwortung

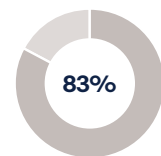
Der FIR ist bestrebt, die mit seiner Immobilientätigkeit einhergehende soziale Verantwortung verstärkt wahrzunehmen. Dabei legt er den Fokus auf die Beziehung mit seinen Mieterinnen und Mietern sowie seinen Auftragnehmern. Die interne soziale Verantwortung (gegenüber seinen Mitarbeitenden) ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

### Mieterbefragungen

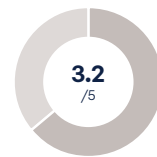
2025 hat der FIR bei den 4652 Mietenden seiner Wohnungen eine Umfrage durchgeführt, um sich ein besseres Bild von der Mieterzufriedenheit und den Mieterbedürfnissen zu machen. Ziel ist es, das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern und mithin die Mietertreue zu stärken. Die Resultate dieser Umfrage sind nachstehend aufgeführt. Sie sind äusserst hilfreich, da sie dem FIR helfen, bedürfnisgerechte Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität zu ergreifen.



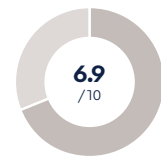
**Rücklaufquote**



**Globale Mieterzufriedenheit**



**Preis-Leistungs-Verhältnis**



**Qualität der Hausverwaltung**

Der FIR ist mit der Rücklaufquote der Umfrage sehr zufrieden. Die per E-Mail und Post versandten Erinnerungsschreiben zeigten die gewünschte Wirkung. Die Mietenden sind insgesamt mit ihrer Mietsituation zufrieden. Diese Zufriedenheit zeigt sich beim Anteil der Befragten, die ihren Mietvertrag verlängern wollen. Die Mietenden sind ausserdem sehr zufrieden mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung (Umfrageergebnis in Einklang mit der Benchmark (3.2/5). Über die Hälfte der Mietenden gibt weiter an, mit der Sauberkeit, dem Unterhalt und dem Gebäudezustand sehr zufrieden zu sein. Erwähnenswert ist ausserdem das überaus positive Feedback in Bezug auf die Liegenschaftsverwaltungen; tatsächlich liegt das diesbezügliche Umfrageergebnis weit über der Westschweizer Benchmark (6.5/10). Der nächste Schritt zur Auswertung dieser Umfrage und der Durchführung entsprechender qualitativer Verbesserungen besteht darin, die in den 1183 ausgefüllten Umfrageformularen gemachten 600 Kommentare zu analysieren. Darauf gestützt werden jene Massnahmen ausgewählt und priorisiert, die umgehend umgesetzt werden können.

# Ein mieterorientierter Eigentümer

## Wohlbefinden und Komfort

Der Wohnkomfort spielt nicht nur bei der Wohnungswahl der Mietenden eine entscheidende Rolle, er ist langfristig auch für die Mietertreue von ausschlaggebender Bedeutung. 2025 wurden 69 Wohnungen totalrenoviert, um den Wohnkomfort der Mietenden signifikant zu verbessern.

Für den Wohnkomfort ist aber auch die Distanz zu Wohlfühlzonen und die ÖV-Anbindung entscheidend:

- Bei 56% der FIR-Liegenschaften beträgt die Entfernung zur nächsten Grünzone weniger als 150 m.
- Bei 67% der FIR-Liegenschaften beträgt die Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle weniger als 150 m.

Die gute Erreichbarkeit trägt direkt zur Wohnqualität und damit zur Attraktivität der FIR-Liegenschaften bei.

## Programm Öko-Wohnungen

Seit 2022 beteiligt sich der FIR aktiv an den Öko-Wohnungs-Programmen der Versorgungsbetriebe (Services Industriels) von Lausanne und Genf sowie der Städte Vevey und Renens. Diese Initiativen bezwecken eine Reduktion des Energieverbrauchs durch die Installation von leistungsfähigen Geräten in den Wohnungen und die Sensibilisierung der Mietenden für Energiesparmassnahmen.

Es wurden bis anhin 31.5% der Liegenschaften des FIR im Rahmen dieser Programme durch einen Fachmann besucht. Seit Beginn der Teilnahme an diesen Programmen konnte der jährliche Energieverbrauch um 919'799 kWh gesenkt werden. Dies entspricht 2.24% des gesamten Energieverbrauchs des Immobilienparks pro Jahr: Die Programme leisten also einen wertvollen Beitrag zur Energiewende.

2024 entsprachen die dank der Programme realisierten CO<sub>2</sub>-Einsparungen 3.0% des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks des Immobilienparks.

	Besuchte Wohnungen [Anzahl]	Wassereinsparungen [m <sup>3</sup> ]	Eingespartes CO <sub>2</sub> <sup>1</sup> [Tonnen]
<b>Jahr</b>			
2022	122	3'180	28
2023	397	8'200	73
2024	604	14'441	121
<b>Total</b>	<b>1'192</b>	<b>27'643</b>	<b>238</b>

## Sensibilisierung der Mieterschaft

Der FIR nimmt seine Umweltverantwortung bezüglich der Scope-3-Emissionen seit Jahren dadurch wahr, dass er die Mietenden für die Problematik sensibilisiert. Der FIR kann den Mietenden ihr Verhalten nicht diktieren, er sensibilisiert die Mieterschaft aber für den sparsamen Umgang mit Energie und für umweltbewusstes Verhalten. Ausserdem gibt er ihnen auch Tipps für Wohlbefinden und Gesundheit.

So werden auf den Anschlagbrettern in den Eingangshallen regelmässig nützliche Mitteilungen angebracht. Während der Hitzewellen wurden so beispielsweise Hitzeschutzmassnahmen kommuniziert.



<sup>1</sup> Diese Schätzungen zum eingesparten CO<sub>2</sub> stammen von den Lausanner Versorgungsbetrieben (Services Industriels) und wurden anhand der Umrechnungsfaktoren des BFE berechnet.



# Lokal orientiertes Management

## Erschwingliche, nicht spekulative Mieten

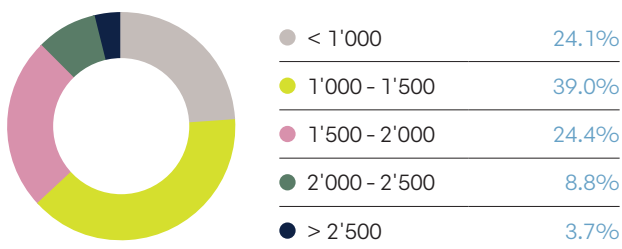
Im Rahmen seiner Strategie praktiziert der FIR eine nicht-spekulative Mietpreispolitik; die von ihm angewandten Mieten sind verglichen mit dem am Markt beobachteten durchschnittlichen Angebotspreis nach wie vor attraktiv. Aktuell:

- liegen 87.5% der Mieten unter CHF 2'000.–
- liegen 63.1% der Mieten unter CHF 1'500.–

Dieser Ansatz trägt zur Erschwinglichkeit der Wohnungen und zu einer niedrigen Mieter-Fluktuationsrate bei.

Verteilung nach  
Monatsmieten (in CHF)

Prozentualer  
Anteil am Fonds



## Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen

Der FIR arbeitet nach Möglichkeit mit lokalen Unternehmen zusammen. Dabei trägt er der Lage des jeweiligen Objekts Rechnung und wählt – sofern logistisch machbar – vorzugsweise Firmen in einem Umkreis von 50 km aus. Die Asset-Management-Abteilung des FIR empfiehlt die jeweiligen Firmen aus Gründen der Qualität, der Zuverlässigkeit und der Dauer der Geschäftsbeziehungen. Dieses Vorgehen leistet einen Beitrag zur Wirtschaft und zur lokalen Beschäftigung, senkt aufgrund kürzerer Anfahrtswege die CO<sub>2</sub>-Emissionen und stärkt überdies den sozialen Zusammenhalt und das lokale Wirtschaftsgefüge.

## Strikte Einhaltung der Arbeitsbedingungen im Bausektor

Der FIR stellt sicher, dass die Arbeitsbedingungen bei Bau- und Renovationsprojekten vollumfänglich eingehalten werden. Zu diesem Zweck stellt er in seinen Verträgen mit den beauftragten lokalen Unternehmen durch strenge Klauseln sicher, dass die geltenden gesetzlichen und regulatorischen Auflagen eingehalten werden. Damit will er ein ethisches und sicheres Arbeitsumfeld gewährleisten, in dem die Rechte der Arbeitnehmenden während der gesamten Dauer der Immobilienprojekte respektiert werden.

### Sonderpreis Nachhaltigkeit 2023 «Prix Bilan de l'immobilier Romand»

Das Projekt Osiris in Echallens (Allée Prés du Record 21, 23, 25, 31, 37) wurde anlässlich des vom Wirtschaftsmagazin Bilan und von SVIT Romandie organisierten «Prix de l'immobilier Romand» mit dem Sonderpreis für Nachhaltigkeit ausgezeichnet.

Diese Auszeichnung unterstreicht das Engagement des FIR für einen verantwortungsbewussten Ansatz bei Immobilienentwicklungen und würdigt die bei der Projektkonzeption und -führung unternommenen Anstrengungen zum Einbezug der ESG-Kriterien.

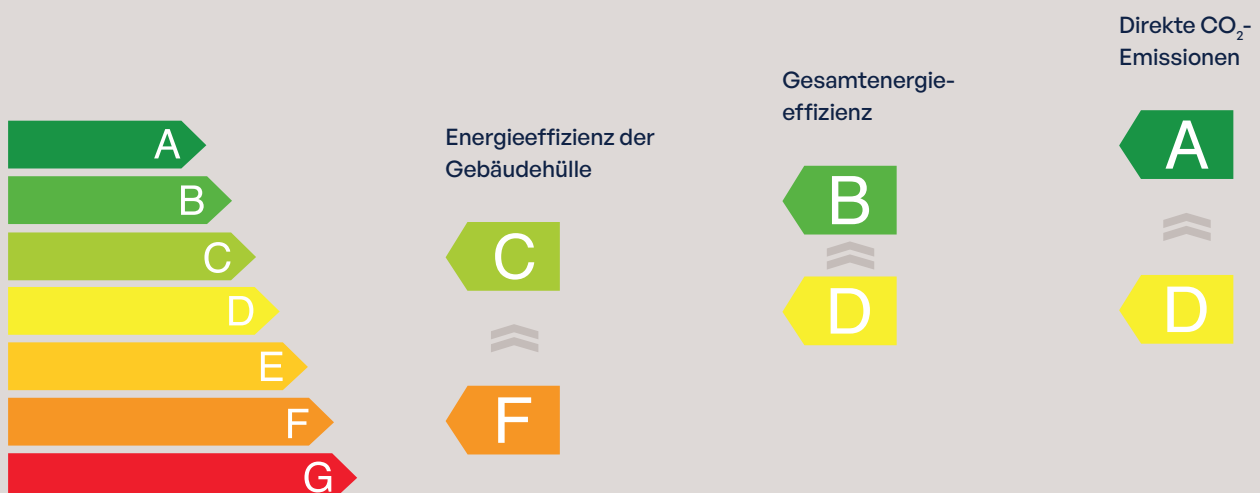


# Fallbeispiel – Chemin d'Entre-Bois 57-59, Lausanne



Die Totalrenovation der Liegenschaft d'Entre Bois 57 a schlug sich in einer starken Verbesserung der Umweltleistung nieder. Die Gebäudehülle erfüllt nunmehr die Anforderungen der Energieeffizienzklasse C (zuvor F). Überdies konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen ebenfalls markant gesenkt werden, das Gebäude entspricht nunmehr der CO<sub>2</sub>-Klasse A (GEAK), was vor allem mit dem Übergang zur Fernwärme zusammenhängt.

Die Gemeinschaftsräume der Liegenschaften wurden vollständig renoviert, um den Bewohnerinnen und Bewohnern mehr Komfort zu bieten. Die Photovoltaikpaneele auf den Dächern erreichen eine Leistung von 84 kWp. Sie ermöglichen den Eigenverbrauch von erneuerbarer Energie und die Reduzierung der Scope-3-Emissionen der Liegenschaften.



# Co-Kreation.

Transparente und verantwortungsbewusste Praktiken



**GRESB**  
**Governance**  
**18/24**

## Verantwortungsvolle Unternehmensführung

### Regulatorischer Rahmen

Die Tätigkeit des FIR unterliegt der strikten Überwachung und Regulierung durch die FINMA, der unabhängigen Aufsichtsbehörde über den schweizerischen Finanzmarkt. Als aktives Mitglied der AMAS (Asset Management Association Switzerland) wendet der FIR eine strenge Selbstregulierung an, insbesondere was das ESG-Reporting angeht. So veröffentlicht er die umweltrelevanten Kennzahlen in Übereinstimmung mit dem Zirkular Nr. 06/2023.

Im Übrigen unterliegt die Fondsleitung GEP SA regelmässigen internen Audits durch ihre Muttergesellschaft, die Banque Cantonale Vaudoise (BCV). Dies stellt die betriebliche Transparenz und Compliance sicher.

### Einhaltung der Best Practices der Branche

Als Mitglied verschiedener Berufsverbände beteiligt sich der FIR überdies aktiv an Diskussionen zur ESG-Thematik; er ist u.a. Mitglied folgender Verbände:

- USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier)
- AMAS (Asset Management Association Switzerland)
- COPTIS (Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung)
- SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft)

Diese Engagements verstärken die Kohärenz, die Transparenz und die Verantwortungsübernahme des FIR bei der Unternehmensführung.

### Datenschutz

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung misst der FIR dem Datenschutz und der Informationssicherheit grösste Bedeutung zu. Durch die Gewährleistung der Vertraulichkeit, der Integrität und der Verfügbarkeit der Informationen stärkt der Fonds das Vertrauen seiner Stakeholder und sichert den Fortbestand seiner Tätigkeit.

Der FIR setzt alles daran, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Datenschutz (revDSG) einzuhalten. Dazu setzt er hohe Standards in puncto Information Governance um. Dabei stützt er sich auf spezialisierte Auftragnehmer und organisiert zudem für sein gesamtes Personal Sensibilisierungs- und Schulungsprogramme, um eine Kultur der digitalen Sicherheit und Verantwortung zu schaffen.

# Risikomanagement und externes Audit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Datenschutzverletzungen festgestellt. Das externe Audit stellte keine Nichteinhaltung der geltenden Vorschriften fest und es wurde weder von den Kunden noch von den Mitarbeitenden eine Klage beim FIR eingereicht.

## Risikomanagement

In der Schweiz sind die Auswirkungen des Klimawandels schon heute sichtbar: Anstieg der Durchschnittstemperaturen, Abnahme des Permafrosts, Zunahme der Häufigkeit und Intensität extremer Niederschläge, ausgeprägtere sommerliche Trockenheit. Der Bericht «Klima-Risikoanalyse für die Schweiz» (BAFU, 2025) bewertet diese Risiken und geht dabei von einer Akzentuierung von Extremereignissen bis 2060 aus. Der Immobilienpark des FIR wird sich folglich in Zukunft mit einer Intensivierung der physischen Risiken konfrontiert sehen.

Der FIR will diese Risiken antizipieren. Zu diesem Zweck wird er die Risikoexposition kartografisch erfassen, um die Objekte nach Klimarisiko zu klassieren

Die mit der langfristigen Klimastrategie 2050 des Bundes und den regulatorischen Entwicklungen einhergehenden Transitionsrisiken verändern sich im Zeitverlauf und erfordern regelmässige Neubewertungen, um die in Bezug auf unsere Immobilien angewandte operative Strategie entsprechend anzupassen. Bei der Projektion des Investitionsbedarfs zur Sanierung der Fondsimmobilen werden diese Parameter berücksichtigt, um den Wert der Objekte langfristig zu erhalten bzw. zu steigern.

Die Klimarisiken werden dementsprechend im Rahmen des umfassenden Risikomanagementsystems berücksichtigt.

## Externes Audit

Der FIR lässt bestimmte seiner Kennzahlen, wie etwa die umweltrelevanten AMAS-Kennzahlen, durch einen externen Revisor prüfen. Dies erhöht die Transparenz und die Qualität der Informationen, die wir unseren Stakeholdern in diesem Bericht zur Verfügung stellen. Der Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Resultate dieser Prüfungen wird auf den Seiten 24–25 präsentiert.



Saint Georges 25-27,  
Siders

# ESG-Performance und ESG-Benchmark

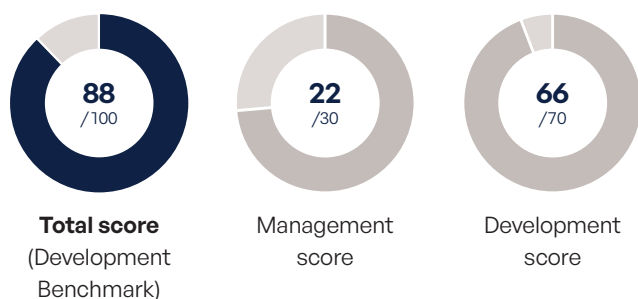
Im Bestreben, seine ESG-Performance transparent zu kommunizieren und laufend zu verbessern, hat der FIR 2025 an zwei wichtigen externen Bewertungen teilgenommen. Diese erlaubten die Messung seiner ESG-Performance und die Identifikation von Verbesserungsschwerpunkten.

## GRESB – Green Real Estate Sustainability Benchmark

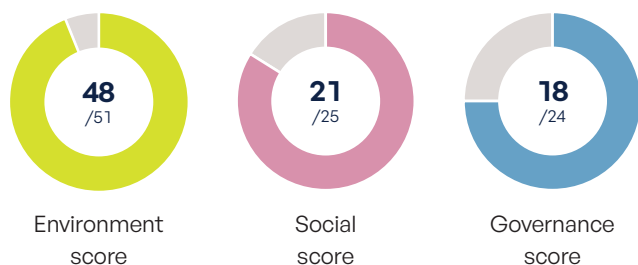
Der FIR nahm zum ersten Mal an der GRESB-Benchmark teil, die international für die Nachhaltigkeitsbewertung im Immobiliensektor bekannt ist. Diese Bewertung erlaubte es, Verbesserungspotenzial im Bereich Umweltmanagement und -leistung aufzuzeigen.

Dabei schnitt der FIR wie folgt ab:

### ESG-Score



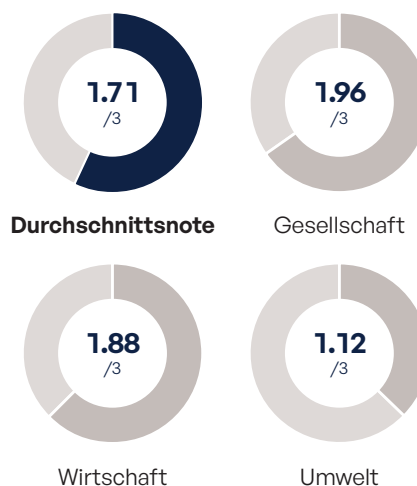
### ESG-Aufschlüsselung



Der FIR wird die Analyse der Abweichungen dazu verwenden, sein Immobilienmanagement zu verfeinern und gezielte Massnahmen umzusetzen, die in Einklang mit seinen Unternehmenswerten stehen.

## SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

Der FIR unterzog sein ganzes Immobilienportfolio zudem dem Bewertungsprozess des SSREI, der eine detaillierte Evaluation anhand von 36 ESG-Indikatoren beinhaltet. Bei dieser ersten Teilnahme erhielt der FIR die Durchschnittsnote 1.71, die sich wie folgt zusammensetzt:



Diese Resultate dienen als Ausgangspunkt für die Ausrichtung der künftigen Nachhaltigkeitsmassnahmen des FIR und zur Stärkung der Kohärenz seiner ESG-Strategie.

Zum Vergleich: Die SSREI-Benchmark weist eine Durchschnittsnote von 1.74/3 auf. Die Analyse der Abweichungen wird Aufschluss über mögliche Verbesserungsmassnahmen in den Liegenschaften geben.

# Gipfelstürmer

Beständigkeit und Fokus



# Stets auf Fortschritt bedacht.

Robust  
seit 1953

## Zwischenziele

Der Fonds Immobilien Romand (FIR) bekräftigt seine Vision einer verantwortungsbewussten Immobilienwirtschaft, indem er die ESG-Grundsätze voll in sein langfristiges Management einfließen lässt.

Er setzt sich für die CO<sub>2</sub>-Neutralität ein und arbeitet darauf hin, die Nutzung fossiler Brennstoffe bis 2050 in Übereinstimmung mit den Klimazielen des Bundes einzustellen.

Bei seiner Tätigkeit legt der FIR den Fokus auf die Wertschätzung des Humankapitals. Zu diesem Zweck pflegt er den Dialog mit den Stakeholdern und misst der Transparenz und der Qualität der publizierten Daten im Rahmen seiner Unternehmensführung einen hohen Stellenwert bei.

Nachstehend sind einige konkrete Massnahmen und langfristige Ziele aufgeführt, mit denen der FIR seiner unternehmerischen Verantwortung gerecht wird.

	Aktuelle Situation	Zwischenziel 2035	Ziel 2050
E	<b>Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>		
	20.12 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	13 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	0 kg/m <sup>2</sup> /Jahr <sup>1</sup>
S	<b>Nicht-fossile Energien</b>		
	29% des Immobilienbestands	50%	100% <sup>2</sup>
G	<b>Zufriedenheit der Mieterschaft (Weiterempfehlungsrate)</b>		
	6.9 / 10	> 7 / 10	> Benchmark
	<b>Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen</b>		
	94.71%	> 95%	> 95%
	<b>Transparenz</b>		
	Veröffentlichung des ESG-Berichts	Veröffentlichung des ESG-Berichts	Proaktive Verwaltung, die regulatorische Entwicklungen vorausnimmt

<sup>1</sup> Zielerreichung mit CO<sub>2</sub>-Kompensation

<sup>2</sup> Gemäss dem Ziel des Bundes



# Schlussfolgerungen und Perspektiven

Der FIR bekräftigt seinen Willen, die ESG-Grundsätze voll und ganz in seine Immobilienstrategie einzubeziehen. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Massnahmen zeugen von einem pragmatischen und messbaren Vorgehen, das namentlich Folgendes bezweckt: eine Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilien, eine verstärkte Verankerung im lokalen Wirtschaftsgefüge und die Förderung einer verantwortungsbewussten und transparenten Unternehmensführung.

In einem regulatorischen und gesellschaftlichen Umfeld, das sich laufend verändert, bleibt der FIR seinem Kurs treu und peilt fortlaufende Verbesserungen an: Umsetzung von Massnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, Optimierung des Ressourcenverbrauchs, Aufwertung des baulichen Erbes und Entwicklung von dauerhaften Partnerschaften mit den lokalen Akteuren.

Der systematische Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlage-, Verwaltungs- und Reportingprozess trägt zur langfristigen Wertschöpfung bei, was sowohl den Anlegerinnen und Anlegern als auch der Gesellschaft als Ganzes zugutekommt.

Der FIR ist sich der anstehenden Herausforderungen bewusst, insbesondere was die Energiewende, die Anpassung an den Klimawandel und die Erwartungen der Stakeholder angeht. Er will seine Position als verantwortungsbewusster Akteur am Schweizer Immobilienmarkt dementsprechend konsolidieren, indem er transparente messbare Ziele verfolgt, die in Einklang mit den Best Practices der Branche stehen.

Die Festlegung von Zwischenzielen drängt sich somit auf und signalisiert unseren Stakeholdern, dass wir unsere Verantwortung ernst nehmen.

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

## **Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählten Kennzahlen im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen des FIR» des ESG-Bericht 2024/2025 des Fonds Immobiliers Romand FIR an die Fondsleitung Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne**

Wir wurden von der Fondsleitung, Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA (nachfolgend „GEP SA“), beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen des FIR» des ESG-Bericht 2024/2025 der Fonds Immobiliers Romand FIR für die Berichtsperiode endend am 30 Juni 2025 durchzuführen.

Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit fokussierte sich auf die folgenden Kennzahlen:

- Umweltrelevante Kennzahlen des FIR (Seite 11)
  - o Kohlenstoffintensität<sup>2</sup>
  - o Energieintensität
  - o Wasserverbrauch
  - o Deckungsgrad
  - o Energiemix

Die im Bericht veröffentlichten Indikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von GEP SA auf der Grundlage der internen Vorschriften für die Berichterstattung über Umweltindikatoren erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (die «geeigneten Kriterien») beziehen. Die geeigneten Kriterien sind im Abschnitt "Herkunft und Berechnungsmethode der präsentierten Daten" auf Seite 10 des Berichts zu publiziert.

Unsere Prüfungsumfang erstreckt sich nicht auf Informationen, die sich auf frühere Zeiträume beziehen, oder auf andere Informationen, die im Bericht oder in einem anderen Bericht enthalten sind.

### **Inhärente Grenzen**

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im den Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den ausgewählten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den von GEP SA auf Seite 10 des Berichts beschriebenen Kriterien gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne  
+41 58 792 81 00



# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers (Fortsetzung)

## Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Fondsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Angaben sind, sei es aufgrund von Betrug oder Irrtum. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien und die ordnungsgemässe Führung von Aufzeichnung verantwortlich.

## Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers SA endet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

## Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information', wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Wir haben folgende Arbeiten durchgeführt:

- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der GEP SA für den Bericht ;

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers (Fortsetzung)

- Beurteilung der Angemessenheit der auf Seite 10 der Bericht beschriebenen Kriterien ;
- Analytische Prüfungen der ausgewählten Kennzahlen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

## Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Kapitel «Umweltrelevante Kennzahlen des FIR» des ESG-Bericht 2024/2025 der Fonds Immobiliars Romand FIR für die Berichtsperiode endend am 30 Juni 2025, allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

## Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Fonds Immobiliars Romand FIR, bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass er seiner sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Geschäftsleitung der Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Lausanne, 26. November 2025

*Die Pflege und Integrität der Internetseite der Fonds Immobiliars Romand FIR liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Fonds Immobiliars Romand FIR, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten die ausgewählten Kennzahlen oder geeigneten Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.*

**Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.**



Disclaimer:

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds Immobilien Romand FIR sind online auf [www.fir.ch](http://www.fir.ch) abrufbar. Der FIR gilt nicht als Fonds mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der von der Asset Management Association Switzerland AMAS am 29.04.2024 publizierten Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug. Bei den in diesem Bericht veröffentlichten Daten handelt es sich um Daten per 30.06.2025, dem Bilanzstichtag des Fonds. Sie decken die Heizungsperiode 2023/2024 ab.

Gedruckt in der Westschweiz auf FSC® 100% Recyclingpapier, dessen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck mit myclimate kompensiert wird.



Société pour la gestion des placements collectifs

# GEP SA

Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne  
021 318 72 72  
[mail@gep.ch](mailto:mail@gep.ch)  
[www.fir.ch](http://www.fir.ch)

ISIN: CH0014586710  
LEI: 506700T3QVEQTB751334

