



# 2025

Rapport de durabilité



## Impressum

**Rédaction** Henning Buller, IST Fondation d'investissement

**Traduction** Ruth Wuthrich, Préverenges

**Layout** atelierfehr, Uster

**Images** Photo de couverture : Josef Zingg, stock.adobe.com

Page 5 : Reinhard Tiburzy, stock.adobe.com

Page 7 : blackdiamond67, stock.adobe.com

Page 17 : Iftikhar, stock.adobe.com

Page 23 : Martina Grimm, stock.adobe.com

**Tirage / Impression** Publication en ligne en français et allemand

# Sommaire

---

<b>Avant-propos</b>	5
<b>Executive Summary</b>	6
<b>1 La durabilité chez IST</b>	8
1.1 Vision, mission, valeurs et stratégie de durabilité	8
1.2 Stratégie ESG	9
1.2.1 Principes	9
1.2.2 Environnement	10
1.2.2.1 Bilan carbone d'IST	10
1.2.2.2 Mesures	11
1.2.3 Dimension sociale	12
1.2.4 Gouvernance	13
<b>2 IST en tant qu'investisseur</b>	14
2.1 Exercice des droits de vote	15
2.2 Engagement	15
2.3 Liste d'exclusion	16
2.4 Intégration de critères de durabilité dans le processus d'investissement	16
2.5 Stratégie d'impact	16
2.6 Reporting	18
2.6.1 Publication sur le site Internet	18
2.6.2 Fiches d'information ESG	18
2.6.3 Reporting ESG pour les groupes de placements immobiliers	19
2.6.3.1 Placements immobiliers directs en Suisse	19
2.6.3.2 Placements immobiliers indirects en Suisse	19
2.6.4 Reporting ESG pour le groupe de placements Infrastructure Global	20
<b>3 Affiliations</b>	22
<b>4 Perspectives</b>	23
<b>Annexes</b>	24
Annexe 1: Aperçu des placements immobiliers directs	24
IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW) : chiffres clés 2022–2024	25
IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS (ISF) : chiffres clés 2022–2024	28
Annexe 2: Aperçu des placements immobiliers indirects – IST IMMO INVEST SUISSE (IIS)	31



## Avant-propos

---



L'année 2025 a été marquée par la persistance des conflits géopolitiques en Ukraine et au Proche-Orient. Dans le même temps, le gouvernement américain a intensifié ses pressions sur la réglementation en matière de développement durable, tandis que sa politique tarifaire a semé l'incertitude sur les marchés.

Le réchauffement climatique s'est poursuivi, rendant peu probable l'atteinte de l'objectif d'une limitation de l'augmentation de la température à 1.5 °C par rapport aux niveaux préindustriels. En Suisse, cette hausse a été particulièrement prononcée, atteignant 2.9 °C selon les données de la Confédération. Les phénomènes météorologiques extrêmes se sont enchaînés l'année dernière : vagues de chaleur dans la région méditerranéenne, sécheresses et incendies en Californie, puissants typhons en Asie.

Sur le plan réglementaire, les pressions internationales ont entraîné diverses simplifications, mais aussi des régressions, notamment aux Etats-Unis et en Europe, comme l'illustrent les adaptations des rapports sur le développement durable discutées fin 2025 et les obligations de diligence des entreprises. La Conférence mondiale sur le climat (COP30), qui s'est tenue au Brésil, n'a pas abouti à un plan contraignant pour la sortie des énergies

**« Nous restons fidèles à notre philosophie : orientés vers les investisseurs et la pratique. »**

fossiles. Parallèlement, la « Net-Zero Banking Alliance » a été fragilisée par le départ des grandes banques américaines.

La Suisse a certes déjà réduit ses émissions de gaz à effet de serre de 26 % depuis 1990, mais l'objectif d'une réduction de 50 % d'ici 2030 demeure ambitieux. Si des progrès significatifs ont été réalisés dans le secteur immobilier et dans l'industrie, les résultats dans le secteur des transports restent insuffisants.

IST suit en permanence les évolutions réglementaires et sectorielles et intègre régulièrement les attentes des investisseurs dans sa stratégie de durabilité. Nous optimisons continuellement nos normes de reporting et réaffirmons notre approche pragmatique, résolument orientée vers les investisseurs. Dans le secteur immobilier, nous avons particulièrement renforcé la qualité des rapports et mené une enquête auprès des locataires de nos immeubles détenus en direct.

Nous avons le plaisir de vous présenter la cinquième édition de notre rapport de durabilité.



Andreas Markwalder,  
Président du Conseil de fondation



Markus Studer, Directeur

# Executive Summary

IST a défini sa stratégie de durabilité en 2021 et l'a continuellement développée depuis lors.

## Points forts 2025

- Le rapport de durabilité 2024 a été publié en mars 2025 et fournit des informations sur les activités au niveau de l'entreprise et des produits.
- Comme les années précédentes, des rapports détaillés distincts seront publiés sur l'exercice des droits de vote et les résultats obtenus dans le cadre des programmes d'engagement. Ces programmes sont menés en collaboration avec Sustainalytics. Comme prévu, le programme « Sustainable Forest & Finance » a été transféré dans le programme de suivi « Biodiversity and Natural Capital ».
- Pour les deux groupes de placements immobiliers directs (ISW et ISF), une enquête de satisfaction a été menée auprès des locataires, des rapports CECB ont été établis et une certification SSREI a été obtenue.
- Comme annoncé l'année dernière, les rapports ESG relatifs aux placements traditionnels au niveau des groupes de placements ont été établis pour la première fois en collaboration avec Bloomberg et publiés à la fin mars 2025. Ils s'appuient sur les recommandations des Swiss Climate Scores et les indicateurs ESG de l'ASIP.
- Le Conseil de fondation a confirmé l'orientation fondamentale de la stratégie ESG et soutient les efforts visant à améliorer la transparence des rapports.

## Chiffres clés

### IST



**CHF 10.4 mrd**  
d'actifs sous  
gestion (VNI)



**54**  
**groupes de**  
**placements**



**38**  
**collaboratrices**  
**et collaborateurs**  
Taux de fluctuation  
faible de 2.8 %



**Exercice des droits**  
**de vote lors d'AG :**  
102 en Suisse  
1'613 à l'étranger



**Engagement**  
**ESG :**  
Dialogue avec  
230 entreprises

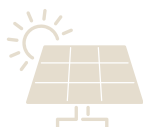
### IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL



**Internet à très**  
**haut débit**  
pour 8 millions  
de ménages



**Infrastructure**  
**sociale**  
Environnement  
d'apprentissage  
inspirant pour  
17'500 étudiantes et  
étudiants



**538 GWh**  
**d'énergie**  
**renouvelable**  
Electricité  
pour 110'000  
ménages



# 1 La durabilité chez IST

## 1.1 Vision, mission, valeurs et stratégie de durabilité

Notre stratégie de durabilité et nos convictions de placement découlent directement de la vision, de la mission et des valeurs d'IST ainsi que de la stratégie d'affaires.

<b>VISION</b>	Nous sommes le partenaire privilégié pour des solutions d'investissement de premier ordre innovantes et adaptées aux besoins.
<b>MISSION</b>	Nous contribuons à garantir durablement la prévoyance professionnelle grâce à des solutions d'investissement de premier ordre innovantes et adaptées aux besoins.
<b>VALEURS</b>	<b>INDEPENDANCE</b> : nous nous engageons exclusivement en faveur de nos clients <b>COMPETENCE</b> : notre expertise nous permet de proposer des solutions d'investissement de premier ordre <b>ENGAGEMENT</b> : nous sommes disposés à en faire plus pour nos clients, nos partenaires et notre personnel et à leur fournir le meilleur soutien possible <b>INTEGRITE</b> : nous sommes intègres dans tout ce que nous entreprenons
<b>CONVICTION DE PLACEMENT</b>	<b>OBJECTIFS DE PLACEMENT</b> : rendement, sécurité, gestion du risque, diversification <b>BONNE GOUVERNANCE</b> : culture d'entreprise, collaborateurs, processus robustes <b>DURABILITE</b> : perspective à long terme, rentabilité, engagement, intégration ESG <b>UNIVERS DE PLACEMENT</b> : recours à des indices de référence standards largement diversifiés en combinaison avec notre approche ESG
<b>PRINCIPES DE DURABILITE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Intégration dans les processus de placement</li><li>• Dialogue : nous privilégions l'engagement plutôt que l'exclusion</li><li>• Représentation des intérêts des investisseurs</li><li>• Publication de rapports transparents</li></ul>
<b>STRATEGIE DE DURABILITE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Élément de la stratégie d'affaires</li><li>• Consignée dans le cadre ESG de référence</li><li>• Active, prospective et conforme aux normes du marché, mise en œuvre au niveau de l'entreprise et des groupes de placements</li></ul>

L'intégration active et prospective de critères de durabilité conformes aux normes du marché dans le domaine de la gestion d'actifs est un élément important de notre processus d'investissement. IST s'appuie sur les messages clés de Swiss Sustainable Finance (SSF) et s'oriente vers les objectifs de développement durable de l'ONU (ODD).

En tant qu'entreprise, IST poursuit deux objectifs supérieurs, qui font partie intégrante de son cadre ESG :

- Elle ne poursuit pas de but lucratif et défend activement les intérêts de ses investisseurs.
- Cela inclut l'obtention de rendements conformes au marché et la prise en compte de critères de durabilité.

## 1.2 Stratégie ESG

### 1.2.1 Principes

- En tant qu'entreprise à but non lucratif, nous faisons profiter les investisseurs des gains réalisés par IST, généralement sous la forme d'une réduction des frais.
- Notre indépendance et une gouvernance stricte contribuent à la préservation des intérêts des investisseurs.
- En tant qu'entreprise, IST mesure divers critères ESG, par exemple les émissions de CO<sub>2</sub> (voir chapitre 1.2.2.1 ci-dessous).
- IST définit les critères d'exclusion sur la base des meilleures pratiques du marché et passe régulièrement en revue les critères appliqués au niveau des pays, des secteurs et des entreprises.
- L'exercice systématique des droits de vote et un engagement fort nous permettent d'exercer une influence sur le comportement des entreprises. IST est d'avis que cette approche est plus efficace qu'une simple exclusion de l'univers d'investissement.
- Les différentes approches ESG sont mises en œuvre en fonction des caractéristiques des groupes de placements, qu'ils soient gérés par des gestionnaires externes ou directement à l'interne (comme les placements immobiliers et en infrastructures). L'objectif suprême est de répondre aux besoins de nos investisseurs.
- IST rend compte de manière transparente à ses investisseurs, tant au niveau de l'entreprise que des groupes de placements.

IST adhère aux 17 objectifs de développement durable (ODD) de l'ONU.

**SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS**



Notre stratégie ESG est régulièrement passée en revue par le Conseil de fondation et continuellement développée.

# 1 La durabilité chez IST

## 1.2.2 Environnement

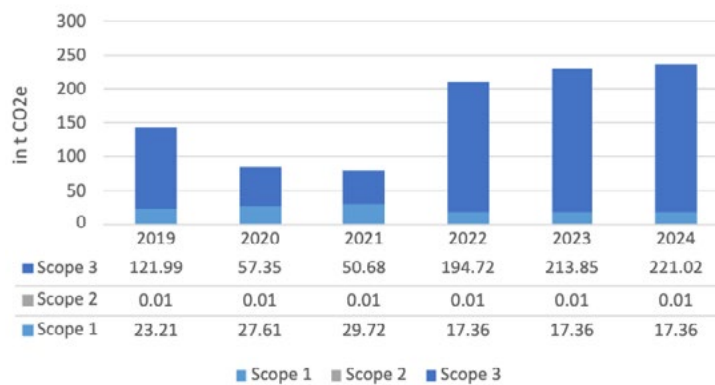
### 1.2.2.1 Bilan carbone d'IST

Avec le soutien de myClimate, IST collecte les données de consommation nécessaires pour calculer son empreinte carbone. La méthodologie se fonde sur des normes internationalement reconnues (ISO 14064,

GHG Protocol, CDP, GRI) et couvre tous les gaz à effet de serre ayant un impact sur le climat. En raison du manque de plausibilité des données fournies par la gérance de l'immeuble de bureaux d'IST pour l'année 2023, les chiffres de l'année précédente ont été utilisés.

### Evolution des émissions de gaz à effet de serre d'IST

2019 - 2024



Différentes causes sont à l'origine de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre par rapport aux années précédentes :

- En raison des restrictions covid, aucun voyage d'affaires n'a été effectué par avion en 2021. Les voyages ont repris en 2022. Depuis 2022, l'empreinte totale n'augmente plus que légèrement, principalement en raison de l'augmentation de l'effectif du personnel.
- Les voyages en avion en lien avec nos investissements en infrastructures en Amérique du Nord et en Europe ont été la principale cause de l'augmentation des émissions liées aux déplacements professionnels. Ces voyages nous ont permis d'exercer nos tâches de gouvernance (séances de conseil d'administration) et de procéder à des évaluations des risques sur place. Nous avons également rendu visite à nos gérants d'actifs externes à Londres dans le cadre de nos audits périodiques.

- Le nombre d'heures de télétravail a augmenté d'environ 20 % entre 2022 et 2023.
- Augmentation du nombre de collaborateurs (équivalents plein temps) de 32.3 (2023) à 34.6 (2024).

En 2024, les émissions de gaz à effet de serre par collaborateur se sont élevées à 6.9 t CO<sub>2</sub>e, ce qui correspond à une diminution d'env. 0.3 t CO<sub>2</sub>e par rapport à l'exercice précédent. La tendance positive des dernières années se poursuit. IST étant locataire de ses bureaux de la Manessestrasse 87 à Zurich, les possibilités de réduire de manière substantielle les émissions générées par le chauffage sont très limitées.

Les voyages d'affaires sont nécessaires pour assumer nos responsabilités dans le cadre de la surveillance de nos gérants externes et des infrastructures majoritairement détenues par IST. Des règles internes garantissent que seuls les voyages en avion

Emissions de gaz à effet de serre	2019	2020	2021	2022	2023 ajusté	2024	Δ année précédente	Δ 2019	Δ moyenne 2019-2022
<b>ETP</b>	<b>23.43</b>	<b>24.31</b>	<b>27.34</b>	<b>28.88</b>	<b>32.28</b>	<b>34.58</b>	<b>2.30</b>	<b>11.15</b>	<b>7.33</b>
Jours de travail	220.0	220.0	224.0	223.0	222.0	221.0	-1.00	1.00	-0.80
Emissionen in t CO <sub>2</sub> e									
<b>Energie</b>	<b>31.3</b>	<b>37.2</b>	<b>40.1</b>	<b>23.5</b>	<b>24.2</b>	<b>24.2</b>	<b>0.0</b>	<b>-7.1</b>	<b>-7.1</b>
Total électricité	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.0	-0.1	0.0
Total chauffage et régulation de la température	30.8	36.8	39.7	23.2	23.8	23.8	0.0	-7.0	-7.1
<b>Mobilité</b>	<b>112.5</b>	<b>42.5</b>	<b>32.3</b>	<b>178.6</b>	<b>202.9</b>	<b>201.9</b>	<b>-1.0</b>	<b>89.4</b>	<b>88.2</b>
Total trajets domicile-travail	34.3	35.6	26.1	24.1	34.0	26.0	-8.0	-8.3	-4.8
Total voyages d'affaire et nuitées	78.2	6.9	6.1	154.5	168.9	175.9	7.0	97.7	93.0
<b>Transport</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Total transport sociétés tierces	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Restauration et boissons</b>	<b>2.7</b>	<b>1.4</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>0.1</b>	<b>-1.5</b>	<b>-0.5</b>
Total restauration et boissons	2.7	1.4	1.7	1.8	1.1	1.2	0.1	-1.5	-0.5
<b>Matériel</b>	<b>2.6</b>	<b>5.7</b>	<b>5.9</b>	<b>8.6</b>	<b>2.9</b>	<b>11.0</b>	<b>8.1</b>	<b>8.4</b>	<b>5.9</b>
Total matériel de bureau	0.7	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	0.0	0.1	0.1
Total eau du robinet	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total matériel informatique	1.8	4.9	5.1	7.9	2.1	10.1	8.0	8.3	5.8
<b>Déchets et recyclage</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.6</b>	<b>-0.5</b>
Total déchets destinés aux usines d'incinération	0.6	0.6	0.6	0.7	0.1	0.1	0.0	-0.6	-0.4
Total eaux usées	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>149.8</b>	<b>87.5</b>	<b>80.6</b>	<b>213.3</b>	<b>231.2</b>	<b>238.4</b>	<b>7.2</b>	<b>88.6</b>	<b>85.9</b>
Evolution t CO <sub>2</sub> e par ETP	6.4	3.6	2.9	7.4	7.2	6.9	-0.3	0.5	1.4

nécessaires sont autorisés et que les transports publics sont utilisés dans la mesure du possible.

### 1.2.2.2 Mesures

IST a identifié trois domaines où l'adoption d'un comportement responsable pouvait apporter une contribution positive durable à la réduction de son empreinte environnementale.

#### Stratégie climatique

- Incitation à privilégier les transports publics, notamment en prenant en charge le coût de l'abonnement demi-tarif pour tous les collaborateurs
- Préférence pour les vidéoconférences à la place de réunions physiques impliquant des déplacements (voir aussi le chapitre 1.2.2.1 Bilan carbone d'IST)
- Nette réduction de la consommation de papier : impression des rapports mensuels et annuels réduite au strict minimum, relevés de dépôt électroniques

(portail clients « MyIST »), gestion moderne des imprimantes, numérisation de la correspondance, solutions de signatures électroniques

#### Gestion des déchets et eau potable

- Fontaines à eau BWT hygiéniques au bureau de Zurich
- Tri des déchets

#### Gestion de l'énergie

- Electricité issue de sources durables en Europe et en Suisse
- Ampoules LED dans tous les locaux
- Régulation de la température dans les bureaux, notamment grâce à des plafonds rafraîchissants et des stores solaires, ainsi que par des améliorations favorisant la circulation de l'air

## 1.2.3 Dimension sociale

En ce qui concerne la dimension sociale des critères ESG, IST accorde une grande attention au bien-être des collaboratrices et collaborateurs, à la sécurité des données et à la protection de celles-ci contre une utilisation abusive. IST encourage également la collaboration avec des personnes partageant les mêmes idées en s'affiliant à des associations professionnelles et en siégeant dans leurs organes.

### Collaborateurs

- Stratégie d'entreprise axée sur le long terme, pour le bien des investisseurs, des partenaires et du personnel d'IST
- Communication ouverte et transparente entre la direction, le Conseil de fondation et les collaboratrices et collaborateurs
- Politique du personnel durable avec pour objectif une faible fluctuation du personnel. L'ensemble du personnel est soumis à la charte de l'ASIP
- Affiliation des collaboratrices et collaborateurs à la caisse de pension PKG, une institution de prévoyance financièrement saine; toute obligation future de versements complémentaires de l'employeur et de l'employé ainsi que le subventionnement croisé des retraités par les actifs sont ainsi évités
- Répartition favorable aux employés des cotisations à la caisse de pension entre l'employeur et les employés
- Participation aux mesures de formation continue
- Possibilité de télétravail conformément au règlement du personnel
- Réglementation des vacances en fonction de l'âge et de l'ancienneté, y compris congé sabbatique
- Sensibilisation des collaboratrices et collaborateurs aux thèmes de la durabilité et formations ESG

### Sécurité et santé au travail

- Postes de travail ergonomiques et modernes pour tous les collaboratrices et collaborateurs
- Bureaux modernes, lumineux et spacieux dans un emplacement urbain bien desservi par les transports publics et facile d'accès

### Diversité et égalité des chances

- Promotion de l'égalité des chances et de la diversité, deux éléments importants de la culture d'entreprise d'IST
- Règlement du personnel exhaustif et détaillé comme base d'une collaboration répondant aux exigences de notre époque

### Sécurité et protection des données

- Priorité absolue donnée à la sécurité et à la protection des données personnelles, restrictions d'accès aux zones sensibles
- Système d'archivage sécurisé pour les courriels, contrats, etc.
- Equipement de tous les collaboratrices et collaborateurs en ordinateurs portables pour une flexibilité maximale
- Stockage des données sur des serveurs en Suisse ou dans un pays disposant d'une législation adéquate en matière de protection des données

#### 1.2.4 Gouvernance

Conformément à sa charte et à sa stratégie, IST présente sa gouvernance d'entreprise de manière transparente et la publie sur son site Internet. En outre, IST s'engage à respecter les principes d'intégrité et de loyauté définis dans la Charte de l'ASIP et le Code de déontologie dans le domaine de la prévoyance professionnelle.

- Respect de l'éthique professionnelle et égalité de traitement des investisseurs ancrés dans les statuts, la charte et le règlement du personnel
- Politique de rémunération moderne liée aux performances (Conseil de fondation, comités d'investissement et collaboratrices et collaborateurs)
- Indépendance du Conseil de fondation, des commissions et des comités d'investissement, composés de représentants des investisseurs et d'experts indépendants
- Séparation des pouvoirs et instruments de contrôle destinés à prévenir les risques de corruption et de fraude
- Indépendance financière d'IST, garantie par d'importantes réserves affectées
- Souscription pour les organes et le personnel d'IST d'une assurance responsabilité des organes et d'une assurance de responsabilité professionnelle couvrant également la fraude
- Gestion du risque et conformité : cadre exhaustif de gestion des risques et système de contrôle interne (SCI) moderne, mis en œuvre et vérifié par l'organe de révision, englobant l'ensemble de l'entreprise et la structure de direction afin de garantir un contrôle à l'échelle de l'entité, ainsi que les processus et l'environnement informatique. Système de conformité garantissant le respect des prescriptions légales et réglementaires ainsi que la conformité aux normes de la branche
- Cybersécurité : protection de l'infrastructure informatique (par ex. cryptage des courriels, système décentralisé, sauvegardes, mesures de sensibilisation des collaboratrices et collaborateurs, etc.) en collaboration avec des prestataires externes
- Outils de gestion du risque : identification et gestion des risques à l'aide de différents systèmes informatiques et de services de prestataires externes (par ex. Bloomberg, StyleAnalytics, SCADA-Tool (système de surveillance technique pour les parcs éoliens ou solaires, etc.).

## 2 IST en tant qu'investisseur

**Nous sommes convaincus qu'une politique d'investissement durable permet d'améliorer le rapport risque/rendement de nos placements sans qu'il en résulte une réduction de la performance. La politique de durabilité d'IST se base sur la Constitution fédérale et les conventions signées par la Suisse, qui s'alignent en grande partie sur les dix principes du « Pacte mondial des Nations unies » (droits de l'homme et du travail, protection de l'environnement, corruption).**

IST défend les intérêts de ses investisseurs et leur propose une large gamme de produits. Celle-ci comprend des investissements directs et indirects gérés de manière active par IST dans les domaines des placements mixtes, de l'immobilier et des infrastructures. De plus, IST se

positionne comme une plateforme de solutions d'investissement gérées par des gestionnaires externes. Les aspects de la durabilité sont pris en compte à différents niveaux du processus d'investissement. Un processus d'investissement durable comprend à la fois des investissements responsables et des investissements conformes aux critères ESG. IST agissant d'une part dans son rôle de gestionnaire et d'autre part en tant que plateforme, une approche différenciée des facteurs ESG pris en considération dans les différents groupes de placements est nécessaire.

### Approches ESG et principes en matière de placement

<b>Exclusions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Orientation vers la liste SVVK-ASIR avec des compléments spécifiques à IST</li><li>– Application obligatoire pour tous les groupes de placements</li></ul>
<b>Stewardship actif</b> (Exercice des droits de vote et engagement)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Influence active sur la gestion de l'entreprise (gouvernance) via l'exercice des droits de vote et des initiatives d'engagement</li><li>– Obligatoire pour les groupes de placements en actions, uniquement engagement pour les groupes de placements en obligations</li></ul>
<b>Intégration ESG</b>	Prise en considération des risques ESG dans le processus d'investissement et de mise en œuvre des mandats actifs par les gérants de fortune externes
<b>Stratégies de placement:</b> Orientation sur des objectifs ESG	Implémentée dans le groupe de placements suivant: <ul style="list-style-type: none"><li>– IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT EUR</li></ul>
Durabilité dans les actifs privés <b>(Private Assets)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Stratégies durables pour les investissements en immobilier direct</li><li>– IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL investit dans les énergies renouvelables et l'infrastructure sociale</li></ul>
<b>Sélection et surveillance des gérants</b>	Signataire des UN PRI ou existence d'un concept ESG crédible
<b>Reporting transparent</b> (Indicateurs des associations professionnelles)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Investissement dans les données pour les placements traditionnels</li><li>– Obtention des données auprès des gérants externes pour les actifs privés ou mesures propres (immobilier direct)</li></ul>

### Processus de sélection des gérants

IST sélectionne et surveille les gérants selon une approche « best in class ». La condition préalable à l'attribution d'un mandat est la signature de l'initiative UN PRI ou l'existence d'un concept ESG crédible.

Lors de la sélection et du contrôle périodique des gérants externes, une due diligence opérationnelle est menée afin d'examiner et de documenter le cadre ESG et l'application des approches qui y sont décrites. Quatre gérants externes ont fait l'objet d'une due diligence opérationnelle en 2025.

## 2.1 Exercice des droits de vote

IST exerce les droits de vote liés aux actions suisses depuis 2008 et a étendu cette pratique aux actions étrangères à partir de 2020. Les droits de vote sont exercés par le gérant de portefeuille responsable par l'intermédiaire de la plateforme ISS.

En 2025, le Conseil de fondation d'IST a exercé activement les droits des actionnaires lors de 102 assemblées générales ordinaires et extraordinaires de sociétés anonymes suisses. Les propositions du conseil d'administration de 32 entreprises concernant des points à l'ordre du jour ont été entièrement ou partiellement rejetées. Les droits de vote sont exercés sur la base des recommandations d'un conseiller en vote externe reconnu et du règlement du Conseil de fondation relatif à l'exercice des droits de vote. Des informations détaillées sur le comportement de vote lors de chaque assemblée générale sont disponibles sur [istfunds.ch/fr/Durabilite](http://istfunds.ch/fr/Durabilite). Les droits de vote liés aux actions d'entreprises étrangères sont exercés par les gérants externes. Leur comportement de vote est également publié sur [istfunds.ch/fr/Durabilite](http://istfunds.ch/fr/Durabilite).

## 2.2 Engagement

IST considère que le dialogue avec les entreprises dans le but d'induire un changement de comportement dans le domaine ESG est une première étape importante et un complément efficace à l'exclusion de ces entreprises de l'univers d'investissement. Nous sommes convaincus qu'à long terme, l'exercice d'une influence sur le comportement ESG des entreprises favorisera davantage la transition vers une économie climatiquement neutre que la simple exclusion des firmes avec une empreinte carbone élevée. Depuis 2021, IST poursuit deux stratégies d'engagement en collaboration avec Sustainalytics :

### Material Risk Engagement (MRE)

Nous cherchons le dialogue avec les entreprises présentant un risque ESG élevé selon la méthodologie de Sustainalytics, leur proposons des améliorations et surveillons la mise en œuvre de celles-ci.

### Engagement thématique

Depuis septembre 2024, IST soutient l'initiative « Biodiversity and Natural Capital », qui a engagé un dialogue avec 50 entreprises en vue de protéger et d'améliorer la biodiversité. Auparavant, IST soutenait l'initiative « Sustainable Forests and Finance ». Ce programme en faveur de la gestion durable des forêts a été transféré dans un programme sur la biodiversité en septembre 2024.

### Processus d'engagement



\* Evaluation de l'ajout de l'entreprise à la liste des exclusions

Les gérants externes mandatés pour la gestion de nos groupes de placements mettent en œuvre leur propre programme d'engagement (par ex. en collaboration avec Ethos) et rendent compte à ce sujet. Ces démarches sont complémentaires aux initiatives décrites ci-dessus, auxquelles IST participe. En outre, les clients d'IST peuvent également mener leurs propres programmes d'engagement. Chaque année, IST publie un rapport d'engagement ainsi que des rapports périodiques de Sustainalytics sur son site Internet.

## 2 IST en tant qu'investisseur

### 2.3 Liste d'exclusion

Depuis 2018, des critères d'exclusion au niveau des pays, des secteurs d'activité et des entreprises ont été appliqués progressivement à tous les groupes de placements. Ces critères se basent sur la liste de recommandations de l'Association suisse pour des investissements responsables (ASIR), les Principes pour l'investissement responsable des Nations unies, la loi fédérale sur le matériel de guerre du 13 février 1996 ainsi que les pays à l'encontre desquels le gouvernement suisse a pris des sanctions. La liste des exclusions est publiée sur [istfunds.ch/fr/Durabilite](https://istfunds.ch/fr/Durabilite).

Fin 2025, 19 entreprises fabriquant des armes prohibées et cinq entreprises actives dans l'extraction et la production d'électricité à partir du charbon sont exclues de l'univers d'investissement.

A cela s'ajoutent 16 pays dans lesquels aucun investissement n'est réalisé.

Composition de la liste d'exclusions			
ASIR	Exclusions thématiques / sectorielles	Exclusions de pays	Engagement
<ul style="list-style-type: none"><li>– Armes nucléaires</li><li>– Munitions à fragmentation et mines antipersonnel</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Extraction de charbon et production d'électricité à partir de charbon (CA &gt; 25%)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Embargo sur les armes du Conseil de sécurité de l'ONU</li><li>– OFAC</li><li>– Sanctions suisses</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Exclusion d'entreprises non disposées à coopérer</li><li>– Violation des critères normatifs</li></ul>

Les critères d'exclusion sont régulièrement revus et adaptés si nécessaire.

### 2.4 Intégration de critères de durabilité dans le processus d'investissement

La majorité des gérants externes mandatés pour nos groupes de placements traditionnels gérés activement appliquent, entre autres, l'approche ESG « Intégration », qui consiste à prendre en considération les risques et opportunités ESG dans les processus traditionnels d'analyse financière et de décision d'investissement. Ces facteurs peuvent avoir une incidence sur les flux de trésorerie futurs attendus ou sur les taux d'actualisation. Les fiches d'information ESG publiées sur [istfunds.ch/fr](https://istfunds.ch/fr) renseignent sur les approches de durabilité appliquées à chaque groupe de placements.

### 2.5 Stratégie d'impact

Après le lancement du nouveau groupe de placements IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT au 4<sup>e</sup> trimestre 2022, des engagements de souscription de 105 millions d'euros ont été enregistrés. A la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2025, la fortune du fonds s'élevait 26.44 millions d'euros et les engagements de capitaux ouverts à 77.86 millions d'euros. La clôture finale a eu lieu le 31 octobre 2024.

Le groupe de placements se concentre sur les aspects sociaux et environnementaux du développement durable. Il répond aux exigences de l'article 9 du règlement européen Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) pour les investissements d'impact et mesure les investissements à l'aide des 17 ODD.

IST se prépare à lancer un groupe de placements successeur à IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT.



### 2.6 Reporting

#### 2.6.1 Publication sur le site Internet

IST rend compte de manière transparente et exhaustive de ses activités dans le domaine de la durabilité. Tous les documents pertinents, en particulier les rapports sur l'exercice des droits de vote, le rapport d'engagement ainsi que le rapport annuel de durabilité sont publiés sur son site Internet.

#### 2.6.2 Fiches d'information ESG

Au premier trimestre 2025, les fiches d'information ESG pour les groupes de placements traditionnels ont été établies pour la première fois à partir des données fournies par Bloomberg. Les rapports respectent les exigences des Swiss Climate Scores et des indicateurs ESG de l'ASIP, pour autant qu'ils soient applicables. Les approches ESG utilisées sont également divulguées.

En 2022, le Conseil fédéral a publié les « Swiss Climate Scores » afin d'améliorer la transparence climatique des placements financiers. Ceux-ci contiennent des indicateurs qui reflètent la situation actuelle des entreprises mondiales dans les portefeuilles d'investissement (état actuel) et montrent comment ces entreprises se positionnent par rapport aux objectifs climatiques mondiaux (objectif de zéro émission nette d'ici 2050). L'application des « Swiss Climate Scores » est facultative.

Diverses associations professionnelles ont publié des recommandations ou des indicateurs pour le reporting ESG :

- **CAFP** : indicateurs environnementaux pour les groupes de placements immobiliers en direct. Dans sa communication du 5 décembre 2023, la CAFP recommande à ses membres de se conformer aux normes REIDA
- **AMAS** : indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers de droit suisse
- **Reporting ESG de l'ASIP** : normes et indicateurs pour les caisses de pension

IST applique ces recommandations et met les données pertinentes à disposition (par ex. Bloomberg), afin de répondre à l'exigence d'un reporting exhaustif, précis et neutre. Il convient néanmoins de souligner que les données ne sont pas disponibles pour tous les indicateurs de manière complète et dans une qualité suffisante. Une évaluation critique des indicateurs ESG nous paraît toujours appropriée, notamment en ce qui concerne les définitions utilisées, l'exhaustivité et la qualité des données ou le périmètre couvert, la source des données, ainsi que les modèles appliqués. IST se procure toutes les données auprès de Bloomberg, afin de permettre également des comparaisons entre les groupes de placements et avec la concurrence.

## 2.6.3 Reporting ESG pour les groupes de placements immobiliers

### 2.6.3.1 Placements immobiliers directs en Suisse

En été 2021, la direction d'IST a décidé de collecter les chiffres relatifs à la consommation d'électricité, de chaleur (consommation d'énergie) et d'eau pour les deux groupes de placements IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW) et IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS (ISF) gérés à l'interne. Les bases de planification pour le calcul de la surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments ont été élaborées à cette fin.

Les SRE ainsi que les chiffres de consommation mesurés (et non pas calculés) sont disponibles pour tous les biens immobiliers du périmètre couvert.

IST a développé pour les deux groupes de placements immobiliers directs précités une stratégie de durabilité qui reflète notre philosophie orientée vers les investisseurs et la pratique.

- Les aspects économiques, écologiques et sociaux sont pris en compte de manière équivalente
- Les objectifs et les mesures dans le domaine environnemental sont mis en œuvre à condition qu'ils se justifient du point de vue économique et soient techniquement réalisables
- L'accent est mis sur la transparence des rapports, et en particulier des indicateurs, qui vont au-delà des recommandations de l'AMAS et de la CAF. La méthodologie de REIDA est appliquée depuis 2023.

Au cours de l'exercice 2025, un certificat CECB a été établi pour tous les immeubles d'ISW et d'ISF en portefeuille au 30 septembre 2024. De plus, les portefeuilles ont été enregistrés dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Par rapport au SSREI, les deux groupes de placements

obtiennent un meilleur score que l'indice dans les dimensions d'évaluation « société, économie et environnement ».

L'enquête menée auprès des locataires en 2025 révèle un niveau de satisfaction globalement élevé. Des mesures spécifiques à chaque immeuble visant à renforcer encore la satisfaction des locataires sont examinées.

L'annexe 1 renseigne en détail sur les indicateurs ESG pertinents de la CAF pour les deux groupes de placements.

### 2.6.3.2 Placements immobiliers indirects en Suisse

Nous présentons pour la deuxième fois des indicateurs ESG pour le groupe de placements IST IMMO INVEST SUISSE (IIS) géré par IST, qui investit principalement dans l'immobilier résidentiel en Suisse par le biais de fondations de placement et de fonds non cotés. Ces chiffres se basent sur les informations communiquées par les fonds sous-jacents jusqu'à la fin janvier 2026. Les gestionnaires des fonds sous-jacents ne publient pas encore tous des données ESG ou des données aux mêmes dates de référence. IST s'attend qu'ils suivent les recommandations de l'AMAS et de la CAF. Le périmètre des données ESG communiquées devrait ainsi s'élargir et une harmonisation des méthodes de calcul est escomptée ces prochaines années.

Le degré de couverture s'est légèrement amélioré par rapport à l'année précédente, passant de 90.49 % à 91.39 %.

L'annexe 2 fournit des informations sur IST IMMO INVEST SUISSE, pour autant que les données aient été fournies par les fonds sous-jacents.

### 2.6.4 Reporting ESG pour le groupe de placements Infrastructure Global

IST3 INFRASTRUCTURE GLOBAL (« IST3 IG ») est un groupe de placements géré activement qui investit dans des actifs d'infrastructure situés dans les pays de l'OCDE, soit directement (co-investissements ou fonds à investissement unique), soit indirectement par le biais de fonds diversifiés (fonds des marchés primaire ou secondaire). IST3 IG n'a pas d'échéance fixe et est structuré comme un fonds ouvert, afin que l'horizon d'investissement concorde avec la durée de vie économique de ses actifs. L'objectif principal est d'obtenir des rendements sur distribution stables et prévisibles. Dès lors, IST3 IG investit principalement dans des infrastructures privées faiblement corrélées avec les cycles économiques dans les secteurs suivants : transports, production, transport, distribution et stockage d'énergie, eau potable et eaux usées, communication et infrastructures.

#### Alignement sur les ODD de l'ONU

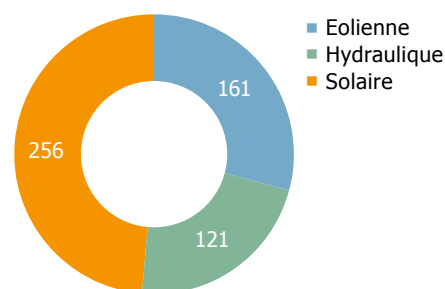
IST3 IG soutient les objectifs de développement durable des Nations unies et apporte une contribution positive directe à la réalisation de 12 des 17 objectifs (en couleur) :



#### Production d'électricité

Environ 17 % du capital investi (CHF 165 millions) sont investis dans le secteur des énergies renouvelables, en particulier dans des installations éoliennes, solaires et hydroélectriques aux Etats-Unis, en Allemagne, en Espagne, en France, au Portugal et, dans une moindre mesure, en Italie. La puissance électrique d'environ 538 GWh produite par ces installations sur une base look-through alimente environ 110'000 foyers dans les pays précités.

#### Répartition de la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables (en GWh)



La production d'électricité à partir de sources renouvelables a permis d'économiser environ 189'000 t CO<sub>2</sub>e par rapport à la production d'énergie traditionnelle. Le calcul est basé sur les facteurs d'émission régionaux moyens des réseaux électriques de 0.30 t CO<sub>2</sub>e / MWh pour l'Europe et de 0.40 t CO<sub>2</sub>e / MWh pour les Etats-Unis. Ces facteurs sont basés sur les données publiées relatives au mix électrique et constituent des valeurs approximatives.

## Empreinte carbone

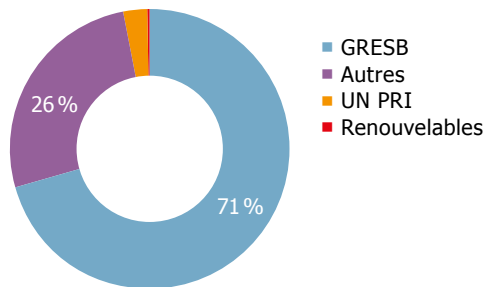
En 2025, tous les gestionnaires externes de placements en infrastructures ont été invités à communiquer leur empreinte carbone sur la base de leurs propres mesures. Les résultats consolidés se présentent comme suit :

	Indicateur	Degré de couverture
Empreinte carbone en t	81'700 t CO <sub>2</sub> e	99 %
– dont de scope 1	66'000 t CO <sub>2</sub> e	99 %
– dont de scope 2 <sup>1</sup>	16'700 t CO <sub>2</sub> e	99 %
Intensité carbone (par mio. USD de CA)	212 t	99 %

## Normes internationales<sup>2</sup>

Les normes GRESB constituent la référence mondiale pour le reporting de durabilité dans le domaine des investissements en infrastructures. Au sein du groupe de placements IST3 IG, le degré de couverture a baissé pour la première fois par rapport à l'année précédente, passant à 70.8 % pour l'exercice sous revue. Cela s'explique principalement par le fait que divers investissements ne font plus l'objet d'un rapport GRESB dans le cadre d'une vente prévisible du dernier actif restant.

### Degré de couverture du reporting GRESB en relation avec les émissions de CO<sub>2</sub>



## Comité HSE

Le comité « Health, Safety and Environmental » (HSE) d'IST3 IG a été constitué en 2021 et se réunit régulièrement. Les mesures découlant des analyses de risques réalisées en 2024 pour toutes les participations directes dans le domaine des énergies renouvelables seront mises en œuvre en continu.

<sup>1</sup> Les émissions de scope 3 ne sont pas publiées en raison d'une disponibilité insuffisante des données.

<sup>2</sup> [www.gresb.com](http://www.gresb.com); GRESB est une organisation indépendante qui fournit aux investisseurs et aux gestionnaires des données de performance ESG validées et des critères de comparaison afin d'améliorer les informations commerciales, l'engagement sectoriel et la prise de décision.

[www.unpri.org/](http://www.unpri.org/); Principes des Nations unies pour l'investissement responsable. [www.netzeroassetmanagers.org/](http://www.netzeroassetmanagers.org/); Net Zero Asset Managers Initiative (NZAMI).

### 3 Affiliations

---



Konferenz der Geschäftsführer  
von Anlagestiftungen  
Conférence des Administrateurs  
de Fondations de Placement

En tant que membre de la **CAFP** (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement), IST s'engage à offrir des services transparents à un coût avantageux.



En tant que membre de l'**ASIP** (Association suisse des institutions de prévoyance), IST soutient son engagement pour le maintien et le développement de la prévoyance professionnelle.



Par son adhésion à **SSF** (Swiss Sustainable Finance), IST soutient la promotion de la Suisse en tant que site de premier plan pour les investissements durables et accompagne les évolutions réglementaires dans ce domaine.



En sa qualité de membre de la Fondation pour la promotion de la **responsabilité propre dans la prévoyance professionnelle**, IST s'engage pour la formation et le perfectionnement des organes de direction et pour le développement continu de la prévoyance professionnelle.



L'association « **Renseignements LPP** » fournit des renseignements sur les questions relatives aux caisses de pension et à la prévoyance en général.

## 4 Perspectives

---

Nous passons régulièrement en revue notre cadre ESG et prenons les mesures nécessaires pour le développer. Nous nous attendons à un durcissement des exigences réglementaires et à l'introduction de nouvelles normes par les associations de branche dans un avenir proche, notamment dans le domaine du reporting.

IST travaille actuellement au lancement d'un groupe de placements successeur à IST3 PRIVATE EQUITY 3 IMPACT EUR, prévu pour le deuxième trimestre 2026.



## Annexe 1 : Aperçu des placements immobiliers directs

IST gère deux groupes de placements qui investissent directement dans des biens immobiliers :

- IST IMMOBILIER RESIDENTIEL SUISSE (ISW), dont la fortune se montait à CHF 575 millions à fin décembre 2025
- IST IMMOBILIER SUISSE FOCUS (ISF), dont la fortune se montait à CHF 439 millions à fin décembre 2025

Pour ces deux groupes de placements, IST a mis en place une stratégie de durabilité dont les objectifs et la mise en œuvre sont régulièrement contrôlés.

Placements immobiliers directs	2024	2023	2022	2021	2020
Nombre de biens immobiliers	65	63	61	56	53
Nombre d'objets avec une installation PV	6	4	3	0	0
Nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques <sup>1</sup>	71	71	18	14	0
Taux de pertes sur loyers (au 31.12.)					
– ISW	2.08 %	1.41 %	1.45 %	2.57 %	5.21 %
– ISF	3.97 %	1.90 %	2.76 %	1.97 %	2.10 %

<sup>1</sup> y c. places de stationnement équipées

### Tableau de conversion des unités énergétiques selon la méthodologie GHGP

Source d'énergie	Unité de mesure	Coefficient de conversion <sup>2</sup>	Pouvoir calorifique exprimé
Gaz de chauffage	1 m <sup>3</sup>	11.2	kWh/m <sup>3</sup>
Mazout	1 litre	10.5	kWh/l
Bois	1 kg	5.5	kWh/kg

<sup>2</sup> Pouvoir calorifique des combustibles (SIA 380:2022, annexe B)

Sur la base de : [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark) (idem exercice précédent)

### Commentaires :

- Les surfaces de référence énergétique (SRE) ainsi que les chiffres de consommation mesurés (et non pas calculés) sont disponibles pour tous les biens immobiliers du périmètre couvert.
- Les chiffres de consommation pour 2025 ne seront fournis par les régies (externes) qu'au cours de l'année 2026 et intégrés dans le rapport de durabilité 2026.
- Dans une étude publiée en avril 2022, l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) indique une valeur de référence de 25 kg d'émissions de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de SRE pour les immeubles d'habitation en Suisse (voir : [www.bafu.admin.ch/dam/it/sd-web/xyFckBE04UVc/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf](http://www.bafu.admin.ch/dam/it/sd-web/xyFckBE04UVc/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf)).
- Dans le cadre de son reporting immobilier, la CAFP publie les indicateurs environnementaux communiqués par les fondations de placement affiliées. A la fin septembre 2025, le segment « Immobilier Suisse Logements » affichait une intensité énergétique moyenne pondérée de 100.61 kWh/m<sup>2</sup> avec un degré de couverture de 92.01 % (voir [www.kgast.ch/home](http://www.kgast.ch/home)). Le groupe de placement ISW se situe nettement en dessous de cette valeur et le groupe de placement ISF légèrement au-dessus.
- La trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> se base sur un plan concret de dix ans pour les immeubles figurant dans le portefeuille des deux groupes de placements. Des investissements économiquement judicieux et durables sont réalisés dans le cadre des rénovations des immeubles. Lors de rénovations de la toiture et des fenêtres, les façades sont dans la mesure du possible également assainies. Avant de remplacer un chauffage au mazout ou au gaz, nous vérifions toujours au préalable si l'installation d'un chauffage neutre en CO<sub>2</sub> est techniquement possible et économiquement judicieuse.

## ISW : chiffres clé 2022–2024

Chiffres clés	Unité	2022	2023	2024
<b>Nombre d'immeubles selon le statut</b>	#	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
Objets avec données énergétiques suffisantes	#	27	29	31
Objets avec données énergétiques insuffisantes	#	2	2	1
Transactions	#	–	–	–
Rénovations totales/développements/nouvelles constructions	#	1	1	1
<b>Nombre d'immeubles en portefeuille</b>	#	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>33</b>
Résidentiel	#	29	31	32
Bureaux	#	–	–	–
Mixte	#	1	1	1
Commerce	#	–	–	–
Autres	#	–	–	–
<b>SRE totale selon le type d'utilisation</b>	m <sup>2</sup> SRE	<b>85'709</b>	<b>88'886</b>	<b>97'725</b>
Résidentiel	m <sup>2</sup> SRE	84'024	87'201	96'040
Bureaux	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–
Mixte	m <sup>2</sup> SRE	1'685	1'685	1'685
Commerce	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–
Autres	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–

	Unité	2023	en %	2024	en %	Δ (%)
<b>Indicateurs énergétiques</b>						
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	90'979	100.00 %	99'670	100.00 %	9.6 %
Surface de référence propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	88'886	97.86 %	97'725	98.05 %	9.8 %
<b>Degré de couverture propriétaire</b>	<b>%</b>	<b>97.70 %</b>		<b>98.05 %</b>		<b>0.2 %</b>
Consommation d'énergie	MWh/a	6'488		7'504		15.7 %
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE	73		77		5.4 %
Incertitude concernant l'intensité énergétique						
<b>Combustibles</b>	<b>MWh / a</b>	<b>4'401</b>	<b>67.83 %</b>	<b>5'546</b>	<b>73.90 %</b>	26.0 %
Mazout	MWh/a	1'195	18.42 %	1'481	19.74 %	23.9 %
Gaz de chauffage	MWh/a	2'870	44.24 %	3'559	47.43 %	24.0 %
Biomasse (pellets)	MWh/a	335	5.17 %	505	6.74 %	50.7 %
<b>Chaleur</b>	<b>MWh / a</b>	<b>1'587</b>	<b>24.46 %</b>	<b>1'423</b>	<b>18.96 %</b>	–10.3 %
Chauffage urbain et à distance	MWh/a	1'587	24.46 %	1'423	18.96 %	–10.3 %
Chaleur ambiante	MWh/a	–		–		
<b>Electricité</b>	<b>MWh / a</b>	<b>501</b>	<b>7.72 %</b>	<b>535</b>	<b>7.13 %</b>	6.9 %
Chaleur électrique/pompe à chaleur	MWh/a	–		–		
Parties communes	MWh/a	501	7.72 %	535	7.13 %	6.9 %
<b>Part d'énergie renouvelable</b>	<b>MWh / a</b>	<b>1'587</b>	<b>24.46 %</b>	<b>1'423</b>	<b>18.96 %</b>	–10.3 %
Part d'énergie fossile	MWh/a	4'065	62.66 %	5'040	67.17 %	24.0 %
Part de chaleur résiduelle, anergie	MWh/a	–		–		
<b>Electricité PV autoproduite</b>	<b>MWh / a</b>	<b>269</b>		<b>289</b>		
Consommation propre d'électricité PV	MWh/a	164	61.05 %	176	60.90 %	
Injection d'électricité PV dans le réseau	MWh/a	105	38.95 %	113	39.10 %	

	Unité	2023	en %	2024	en %	Δ (%)
<b>Indicateurs relatifs aux émissions de CO<sub>2</sub>e</b>						
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	90'979		99'670		9.6%
Surface de référence propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	89'033		97'725		9.8%
<b>Degré de couverture propriétaire</b>	<b>%</b>	<b>97.86 %</b>		<b>98.05 %</b>		<b>0.2 %</b>
Emissions de CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/a	825		1'023		24.0%
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> e	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	9.27		10.47		13.0%
Incertitude concernant l'intensité énergétique	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	–		–		
<b>Scope 1</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>825</b>	<b>12.72 %</b>	<b>1'023</b>	<b>13.63 %</b>	24.0%
Mazout	t CO <sub>2</sub> e/a	301	4.6 %	373	5.0 %	23.9%
Gaz de chauffage <sup>1</sup>	t CO <sub>2</sub> e/a	523	8.1 %	649	8.6 %	24.0%
Biomasse (pellets)	t CO <sub>2</sub> e/a	1	0.0 %	1	0.0 %	50.5%
<b>Scope 2</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>–</b>		<b>–</b>		
Chauffage urbain et à distance	t CO <sub>2</sub> e/a	–		–		
Emissions d'anergie <sup>2</sup>	t CO <sub>2</sub> e/a	–		–		
Electricité pompes à chaleur	t CO <sub>2</sub> e/a	–		–		
(chaleur électrique directe)	t CO <sub>2</sub> e/a	–		–		
Parties communes	t CO <sub>2</sub> e/a	–		–		
<b>Emissions de CO<sub>2</sub>e directes<sup>3</sup></b>	<b>t CO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>825</b>		<b>1'023</b>		<b>24.0 %</b>
<b>Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e directes</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>9.27</b>		<b>10.47</b>		<b>13.0 %</b>

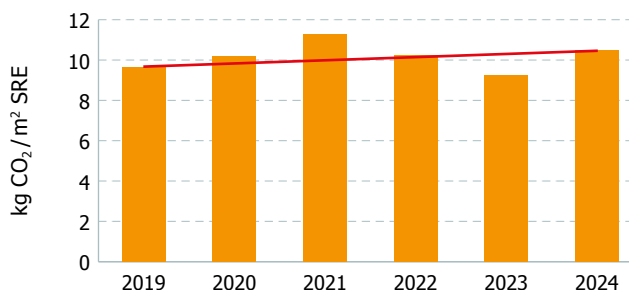
<sup>1</sup> Gaz de chauffage : gaz naturel et biogaz

<sup>2</sup> Emissions d'anergie : émissions fossiles de la chaleur provenant de l'incinération des déchets

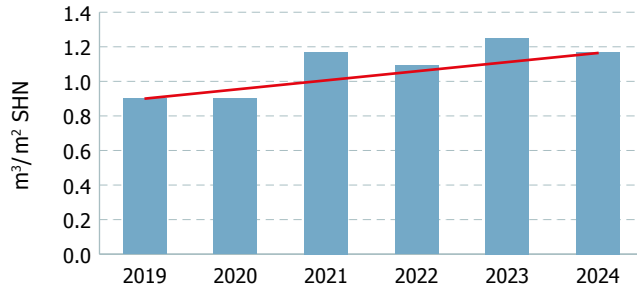
<sup>3</sup> Emissions de CO<sub>2</sub> directes : émissions de CO<sub>2</sub> de scope 1 sans les autres émissions de gaz à effet de serre

**ISW** est un groupe de placements géré activement qui investit directement dans des biens immobiliers en Suisse (au minimum 70 % d'immeubles résidentiels), pour l'essentiel situés en Suisse alémanique (région de Zurich, Suisse du Nord-Ouest, Suisse orientale et Suisse centrale).

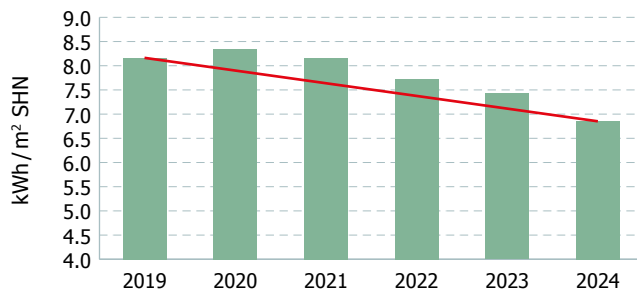
Evolution kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> SRE à partir de 2019



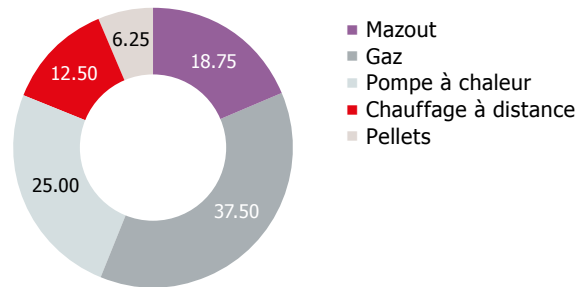
### Evolution de la consommation d'eau à partir de 2019



### Evolution de la consommation d'électricité à partir de 2019

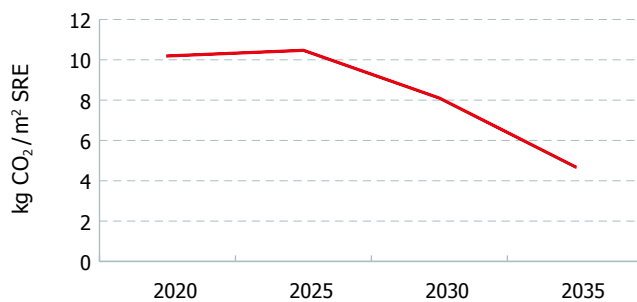


### Mix énergétique 2024 en %



La légère augmentation de l'intensité en CO<sub>2</sub> du groupe de placements ISW observée en 2023 et en 2024 s'explique par l'acquisition d'immeubles dotés d'un système de chauffage à l'énergie fossile au cours de ces années.

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> 2019–2035



## ISF: chiffres clés 2022–2024

Indicateurs	Unité	2022	2023	2024
<b>Nombre d'immeubles selon le statut</b>	#	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>
Objets avec des données énergétiques suffisantes	#	29	30	31
Objets avec des données énergétiques insuffisantes	#	1	1	1
Transactions	#	–	–	–
Rénovations totales/développements/nouvelles constructions	#	1	–	–
<b>Nombre d'immeubles en portefeuille</b>	#	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>32</b>
Résidentiel	#	31	31	32
Bureaux	#	–	–	–
Mixte	#	–	–	–
Commerce	#	–	–	–
Autres	#	–	–	–
<b>SRE totale selon le type d'utilisation</b>	m <sup>2</sup> SRE	<b>75'961</b>	<b>77'855</b>	<b>78'535</b>
Résidentiel	m <sup>2</sup> SRE	75'961	77'855	78'535
Bureaux	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–
Mixte	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–
Commerce	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–
Autre	m <sup>2</sup> SRE	–	–	–

	Unité	2023	en %	2024	en %	Δ (%)
<b>Indicateurs énergétiques</b>						
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	79'380	100.00 %	80'000	100.00 %	0.8 %
Surface déterminante propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	77'855	98.08 %	78'535	98.17 %	0.9 %
<b>Degré de couverture propriétaire</b>	%	<b>98.08 %</b>		<b>98.17 %</b>		<b>0.1 %</b>
Consommation d'énergie	MWh/a	9'183		8'085		–12.0 %
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE	118		103		–12.7 %
Incertitude concernant l'intensité énergétique						
<b>Combustibles</b>	<b>MWh/a</b>	<b>6'270</b>	<b>68.28 %</b>	<b>5'748</b>	<b>71.09 %</b>	<b>–8.3 %</b>
Mazout	MWh/a	2'432	26.48 %	1'595	19.73 %	–34.4 %
Gaz de chauffage	MWh/a	3'838	41.79 %	4'153	51.36 %	8.2 %
Biomasse (pellets)	MWh/a	–		–		
<b>Chaleur</b>	<b>MWh/a</b>	<b>2'539</b>	<b>27.65 %</b>	<b>1'992</b>	<b>24.63 %</b>	<b>–21.6 %</b>
Chauffage urbain et à distance	MWh/a	2'539	27.65 %	1'992	24.63 %	–21.6 %
Chaleur ambiante	MWh/a	–		–		
<b>Electricité</b>	<b>MWh/a</b>	<b>374</b>	<b>4.07 %</b>	<b>346</b>	<b>4.27 %</b>	<b>–7.6 %</b>
Chaleur électrique/pompe à chaleur	MWh/a	–		–		
Parties communes	MWh/a	374	4.07 %	346	4.27 %	–7.6 %
<b>Part d'énergie renouvelable</b>	<b>MWh/a</b>	<b>2'539</b>	<b>27.65 %</b>	<b>1'992</b>	<b>24.63 %</b>	<b>–21.6 %</b>
Part d'énergie fossile	MWh/a	6'270	68.28 %	5'748	71.09 %	–8.3 %
Part de chaleur résiduelle, anergie	MWh/a	–		–		

	Unité	2023	en %	2024	en %	Δ (%)
<b>Indicateurs relatifs aux émissions de CO<sub>2</sub>e</b>						
Surface totale	m <sup>2</sup> SRE	79'380		80'000		0.8%
Surface déterminante propriétaire	m <sup>2</sup> SRE	77'855		78'535		0.9%
<b>Degré de couverture propriétaire</b>	<b>%</b>	<b>98.08 %</b>		<b>98.17 %</b>		<b>0.1 %</b>
Emissions de CO <sub>2</sub> e	t CO <sub>2</sub> e/a	1'312		1'159		-11.7%
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> e	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	16.86		14.75		-12.5%
Incertitude concernant l'intensité des émissions	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> SRE	-		-		
<b>Scope 1</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>1'312</b>	<b>0.14 %</b>	<b>1'159</b>	<b>0.14 %</b>	-11.7%
Mazout	t CO <sub>2</sub> e/a	613	6.7 %	402	5.0 %	-34.4%
Gaz de chauffage <sup>1</sup>	t CO <sub>2</sub> e/a	700	7.6 %	757	9.4 %	8.2%
Biomasse (pellets)	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
<b>Scope 2</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>-</b>		<b>-</b>		
Chauffage urbain et à distance	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
Emissions d'énergie <sup>2</sup>	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
Electricité pompe à chaleur	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
(chaleur électrique directe)	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
Parties communes	t CO <sub>2</sub> e/a	-		-		
<b>Emissions de CO<sub>2</sub>e-directes<sup>3</sup></b>	<b>t CO<sub>2</sub>e / a</b>	<b>1'312</b>		<b>1'159</b>		<b>-11.7 %</b>
<b>Intensité des émissions de CO<sub>2</sub>e directes</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>16.86</b>		<b>14.75</b>		<b>-12.5 %</b>

<sup>1</sup> Gaz de chauffage : gaz naturel et biogaz

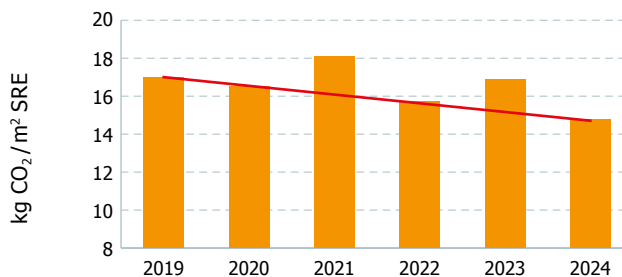
<sup>2</sup> Emissions d'énergie : émissions fossiles de la chaleur provenant de l'incinération des déchets

<sup>3</sup> Emissions de CO<sub>2</sub> directes : émissions de CO<sub>2</sub> de scope 1 sans les autres émissions de gaz à effet de serre

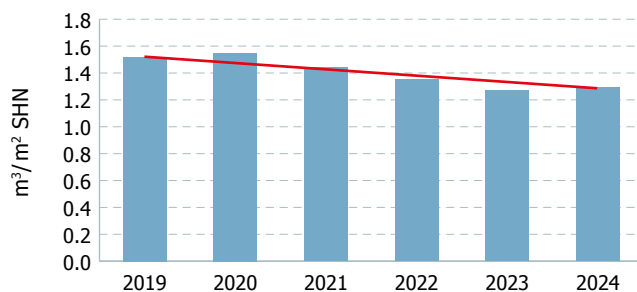
**ISF** est un groupe de placements géré activement qui investit directement dans des biens immobiliers situés en Suisse (majoritairement immeubles résidentiels) en mettant l'accent sur la région lémanique, la Suisse romande, l'agglomération zurichoise, le nord-ouest de la Suisse et le Plateau.

Le portefeuille immobilier **ISF** se compose principalement de bâtiments relativement anciens situés dans les centres-villes, où il n'est souvent pas possible de remplacer les chauffages au gaz ou au mazout par des pompes à chaleur pour des raisons techniques et pour lesquels le chauffage à distance dans le quartier n'est qu'au stade de projet.

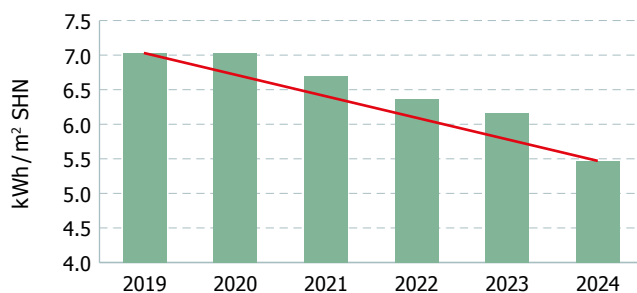
Evolution kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE à partir de 2019



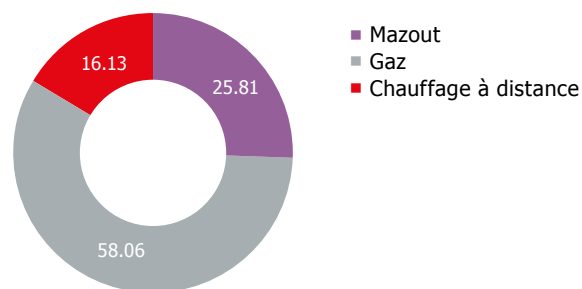
Evolution de la consommation d'eau à partir de 2019



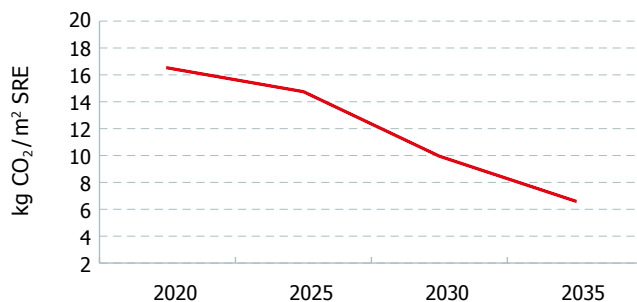
Evolution de la consommation d'électricité à partir de 2019



Mix énergétique 2024 en %



Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> 2019–2035



## Annexe 2 : Aperçu des placements immobiliers indirects – IST IMMO INVEST SUISSE (IIS)

Les indicateurs se basent sur les données publiées jusqu'à fin janvier 2026 par les gestionnaires de fonds sous-jacents. Etant donné que tous les gestionnaires de fonds ne communiquent pas ces données, le taux de couverture n'est pas de 100%. De plus, tous les gestionnaires ne communiquent pas de chiffres de consommation absolus, raison pour laquelle la plupart d'entre eux ne peuvent présenter que des pourcentages. En outre, comme les dates de livraison des données ne sont pas homogènes, nous renonçons à une comparaison avec l'année précédente. Une harmonisation des méthodes de calcul est attendue à l'avenir, conformément aux recommandations de la CAFP et de l'AMAS.

	Unité	Dernières données communiquées
Degré de couverture	%	91.39 %
<i>Mesuré</i>	%	79.00 %
<i>Modélisation</i>	%	12.39 %
Mazout *	%	17.58 %
Gaz *	%	32.08 %
Chaleur à distance *	%	20.39 %
Pompe à chaleur *	%	3.97 %
Bois *	%	1.72 %
Parties communes *	%	9.27 %
Divers *	%	0.11 %
<b>Consommation d'énergie</b>	<b>MWh</b>	<b>33'756</b>
<b>Intensité énergétique</b>	<b>kWh / m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>87.91</b>
<b>Emission de gaz à effet de serre</b>	<b>t CO<sub>2</sub>e</b>	<b>5'001</b>
<b>Intensité des gaz à effet de serre</b>	<b>kg CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> SRE</b>	<b>12.56</b>

\* données fournies par les gestionnaires; ne correspond pas à 100%

**IST Investmentstiftung**

**IST2 Investmentstiftung**

**IST3 Investmentstiftung**

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich

Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | istfunds.ch

**IST Fondation d'investissement**

**IST2 Fondation d'investissement**

**IST3 Fondation d'investissement**

Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne

Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01

info@istfunds.ch | istfunds.ch