

# 66<sup>e</sup> Rapport annuel

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2021



# 01

## Editorial

### LA GESTION DURABLE, UNE STRATÉGIE GAGNANTE

---

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

2020-2021, années de toutes les incertitudes, des adaptations nécessaires mais aussi des idées innovantes. Pour le FIR, c'est l'occasion de vous présenter un rapport annuel avec un nouvel habillage et de le compléter, pour la première fois, d'un rapport ESG spécifique.

Si ce rapport constitue une nouveauté, notre ambition et notre engagement en la matière ne le sont pas. Ils découlent en effet directement de la stratégie du FIR qui, depuis de nombreuses années, s'applique à intégrer dans ses activités et ses décisions des considérations d'investissement responsable. Désormais, ces actions s'appuient sur des critères ESG en définissant des objectifs et des indicateurs de performance pour les atteindre. Ce document représente donc une première étape qui est amenée à évoluer sur la base de critères toujours mieux définis et de mesures plus précises, qu'elles soient quantitatives ou qualitatives. En tant qu'acteur responsable, notre plus grand défi consiste à réaliser les investissements nécessaires pour diminuer l'empreinte carbone de notre parc immobilier.

Cette référence aux principes ESG permet aussi de démontrer à nos investisseurs que le développement durable et le développement économique ne sont pas antinomiques. Nos bons résultats attestent une nouvelle fois qu'une gestion orientée sur la durabilité du patrimoine contribue à la qualité et à la performance de notre portefeuille. La fortune totale affiche ainsi une progression de 4,3% pour atteindre une valeur de CHF 1'375 mios et le montant de la distribution est maintenu à CHF 4.25/part. Nous notons encore avec satisfaction que le FIR est le seul fonds immobilier suisse qui n'a jamais réduit sa distribution ordinaire depuis 1953!

Les perspectives de développement restent bonnes. Preuve en est les projets en cours avec notamment la construction de 96 logements à très haute performance énergétique à Echallens dont la livraison est prévue dès 2023.

Afin de soutenir ces développements et maintenir le positionnement financier favorable du Fonds, nous avons décidé de procéder avant la fin de l'année à une émission de nouvelles parts pour un montant de CHF 60 mios.

Nous vous remercions de votre intérêt et de votre fidélité et nous réjouissons de vous démontrer, année après année, que notre choix de la durabilité est une stratégie gagnante pour tous!

**Stefan Bichsel**  
Président

**Sandro De Pari**  
Directeur général



***A la suite de la forte progression affichée lors de l'exercice précédent (+ 5,1%), les revenus locatifs sur les douze derniers mois ont poursuivi leur progression.***

---



# 03

## Sommaire

ORGANES	4
CHIFFRES CLÉS	5
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	8
COMPTE DE FORTUNE	22
COMPTE DE RÉSULTAT	24
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	26
Liste des achats, des ventes, et autres opérations	33
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS	33
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	34
RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	35
DOMICILES DE PAIEMENT	36
RAPPORT ESG	

# 04

## Organes

### DIRECTION DU FONDS

---

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA  
Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

**Stefan Bichsel, Président**  
Administrateur de sociétés, Villarepos  
**Bruno de Siebenthal, Vice-président**  
Administrateur de sociétés, Chavornay  
**Claudine Amstein**  
Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie, Lausanne  
**Bertrand Sager**  
Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne  
**Jacques Richter**  
Architecte EPFZ, Lausanne

### DIRECTION

---

**Sandro De Pari**  
Directeur général  
**Damien Oswald**  
Sous-directeur  
**Patrice Nyffeler**  
Mandataire

### BANQUE DÉPOSITAIRE

---

Banque Cantonale Vaudoise,  
Lausanne

### EXPERTS IMMOBILIERS

---

**Danilo Mondada**  
Architecte EPFL/SIA, Lausanne  
**Laurent Vago**  
Ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Fully  
**Donato Scognamiglio**  
(CIFI/IAZI)\* Docteur ès sciences économiques, Zurich  
**Philippe Sormani**  
(CIFI/IAZI)\* Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich

### SOCIÉTÉ D'AUDIT

---

**KPMG SA**  
Genève

*\* MM. Donato Scognamiglio et Philippe Sormani sont associés, respectivement employés, du Centre d'Information et de Formation Immobilières SA à Zurich (CIFI/IAZI).*

# 05

## Chiffres clés

	30.06.2021	30.06.2020
<b>FORTUNE</b>		
Fortune totale	<b>1'375'121'413,27</b>	1'318'070'450,54
Immeubles à la valeur vénale (VV)	<b>1'365'448'000,00</b>	1'307'849'000,00
Fortune nette	<b>1'108'247'600,00</b>	1'067'512'400,00
<b>IMMEUBLES (constructions terminées)</b>		
Nombre de logements	<b>4'044</b>	4'023
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	<b>147</b>	146
Revenus locatifs <sup>2)</sup>	<b>73'457'085,75</b>	72'870'648,75
<b>INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS<sup>3)</sup>)</b>		
Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	<b>2,71 %</b>	2,47 %
Coefficient d'endettement	<b>12,77 %</b>	12,42 %
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	<b>48,81 %</b>	49,40 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	<b>0,71 %</b>	0,72 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	<b>0,59 %</b>	0,64 %
Rendement du capital investi (ROIC)	<b>5,36 %</b>	3,28 %
Rendement des fonds propres (ROE)	<b>6,69 %</b>	3,95 %
Rendement sur distribution	<b>1,75 %</b>	2,09 %
Rendement de placement	<b>6,89 %</b>	4,06 %
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	<b>101,61 %</b>	96,65 %
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) <sup>5)</sup>	<b>85,22 %</b>	78,98 %
Agio à fin juin	<b>58,29 %</b>	37,87 %
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>6)</sup>	<b>21,54 %</b>	2,94 %
SXI Real Estate® Funds TR	<b>20,24 %</b>	5,07 %
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	<b>7'221'876</b>	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	<b>7'221'876</b>	7'221'876
<b>INFORMATIONS PAR PART</b>		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	<b>153,46</b>	147,82
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	<b>143,00</b>	138,00
Distribution	<b>4,25</b>	4,25
Cours à fin juin	<b>242,90</b>	203,80
+ haut de la période	<b>244,30</b>	228,50
+ bas de la période	<b>197,10</b>	174,00

1) Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

2) Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs.

3) Asset Management Association Switzerland.

4) Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, aux vacances pour travaux et aux contentieux.

5) Selon la directive de l'AMAS, les amortissements ne sont pas considérés.

6) Les indications sur les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Les performances sont indiquées avec dividendes réinvestis et ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

7) Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).



***L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité.***

---



# 08

## Communications aux investisseurs

### ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

À la suite de la forte progression affichée lors de l'exercice précédent (+ 5,1%), les revenus locatifs sur les douze derniers mois ont poursuivi leur progression pour atteindre CHF 73,5 mios (+ 0,8%), grâce aux effets des transactions et des adaptations de loyers réalisées lors de travaux.

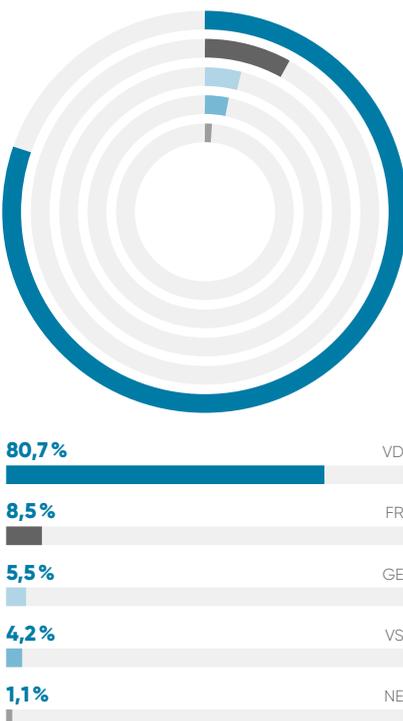
Parallèlement, la valeur des actifs affiche une nouvelle augmentation de 4,4% (+ 3,0% en 2020) à CHF 1,38 mia. Cette évolution est due aux acquisitions, ainsi qu'aux effets de revalorisation en lien avec les travaux d'assainissement énergétique et de rénovation effectués durant l'exercice.

L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés persistantes rencontrées sur le marché pour la recherche de projets d'investissement à des conditions attractives. Dans ce cadre, plusieurs mandats d'études et demandes d'autorisation de travaux sont en cours en vue de finaliser des projets (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densifications de terrains).

De manière générale, nous souhaitons renforcer nos efforts visant à accroître la part de croissance organique, ceci parallèlement à une croissance raisonnée par l'acquisition de nouveaux projets ou d'immeubles existants. ■

### PARC IMMOBILIER DU FIR

Répartition des immeubles  
(en % de la valeur vénale et par canton)



### ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



## CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

Contrairement aux prévisions liées aux effets de la crise sanitaire, l'évolution démographique est restée dynamique en 2020 avec 64'000 unités supplémentaires (+ 0,75%). A titre indicatif, cette évolution représente à elle seule un besoin de logements de l'ordre de 30'000 unités, alors que l'activité dans la production de nouveaux objets tend à faiblir même si elle se situe à un niveau historiquement élevé avec une production moyenne de l'ordre de 45'000 unités/an.

Ces facteurs expliquent en partie la dernière diminution du nombre de logements vacants dénombrés en Suisse au 1<sup>er</sup> juin. Avec un taux de vacance de 1,54% (1,72% en 2020), le pays compte près de 7'000 logements vides de moins qu'une année auparavant.

Sur les marchés financiers, la situation des taux historiquement faibles continue à favoriser la demande d'investissements dans l'immobilier et les prix des immeubles de rendement affichent de nouvelles progressions avec pour corollaire une diminution des rendements directs.

Bien que toujours plus importante, la prise en compte des facteurs environnementaux par les différents acteurs du marché n'a pas encore d'effets concrets sur les prix des transactions.

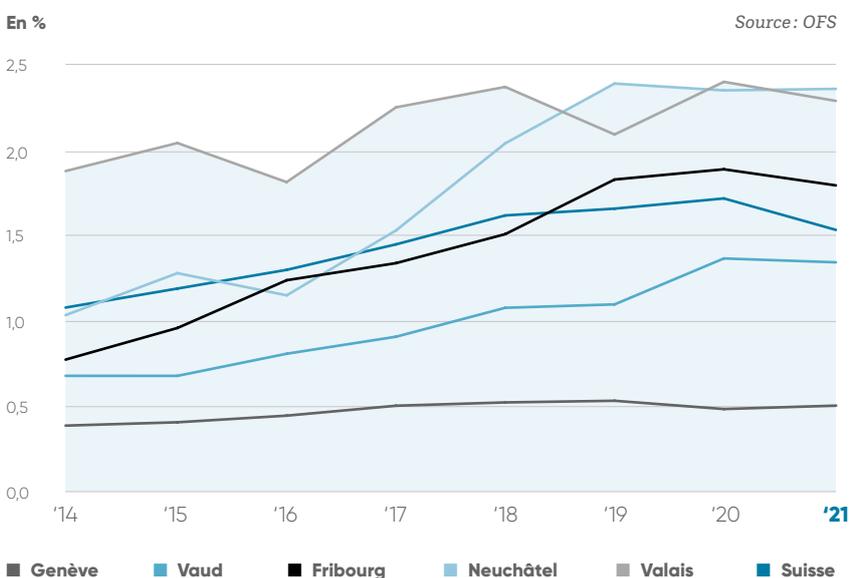
Dans ces conditions où les incertitudes liées à la crise sanitaire sont encore présentes, le FIR choisit de s'appuyer sur une stratégie de développement raisonnée fondée principalement sur la qualité des emplacements et la pérennité des revenus locatifs.

### Taux de vacance

Pour la première fois depuis onze ans, le taux de vacance au niveau national affiche une diminution au 1<sup>er</sup> juin avec 1,54% (1,72% en 2020).

Dans la région Lémanique (Vaud, Valais et Genève), la tendance est identique avec une diminution de 0,4 point de pourcentage à 1,4%. A noter que le Valais affiche toujours un taux largement supérieur à la moyenne avec 2,29% (2,4% en 2020) et que Genève est le canton où la pénurie est la plus forte avec 0,51%.

## ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



# 1,54%

Taux de vacance  
au niveau national

# 10

Dans les principales villes et agglomérations romandes qui constituent le cœur de cible des investissements du FIR, les taux de vacance demeurent en dessous de la moyenne et la demande de logements à des prix attractifs reste très soutenue. Dans les régions périphériques, par contre, le nombre de logements vacants est plus volatile.

## Niveau des loyers

Selon le Swiss Real Estate Offer Index basé sur les loyers des logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région lémanique sur les douze derniers mois.

## Prix des immeubles de rendement

Selon l'Investment Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement sont en constante progression et

affichent des hausses de 4,6% depuis début 2020. Le corollaire à ces hausses de prix est une baisse des rendements directs offerts pour les investisseurs.

Compte tenu de la situation des taux d'intérêt sur les marchés financiers et faute d'alternatives de placements pour les institutionnels, nous pensons que les prix des immeubles d'habitation bien situés vont continuer à s'apprécier à court terme.

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

### Révision totale de la loi sur le CO<sub>2</sub>

La nouvelle loi sur le CO<sub>2</sub> a été rejetée par le peuple le 13 juin 2021. Cependant, les cantons sont toujours libres d'adopter des mesures dans le domaine de l'énergie et des réductions d'émissions de gaz à effet de serre. Des dispositions significatives dans ce sens ont été récemment adoptées ou sont en discussion dans plusieurs cantons romands. Pour cette raison, le FIR s'est fixé comme objectif de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de ses immeubles en se référant aux seuils qui étaient prévus dans les dispositions de la révision de la loi fédérale sur le CO<sub>2</sub>. ■

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020-2021

### Commission de gestion

Pour la gestion du Fonds et des sociétés immobilières, la direction du Fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,27% (taux maximum 1%) sur la fortune totale du Fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

### Stratégie du Fonds

Le FIR revoit périodiquement sa stratégie. En fonction de l'évolution du marché, nous avons décidé de poursuivre une stratégie de développement prudente basée sur des acquisitions sélectives en termes d'emplacements et de qualité des loyers, ainsi que sur une intensification des investissements destinés à assainir et rénover les immeubles en portefeuille afin d'en garantir l'attractivité sur le long terme. Des investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments

d'habitation plus spécifiques tels que les logements d'utilité publique, les logements pour étudiants ou seniors et les logements avec services ont également été définis dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Enfin, la stratégie vise à mieux prendre en compte les critères en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

### Travaux de rénovation

Depuis plusieurs années déjà, la stratégie de rénovation du Fonds est fondée sur les 3 axes suivants:

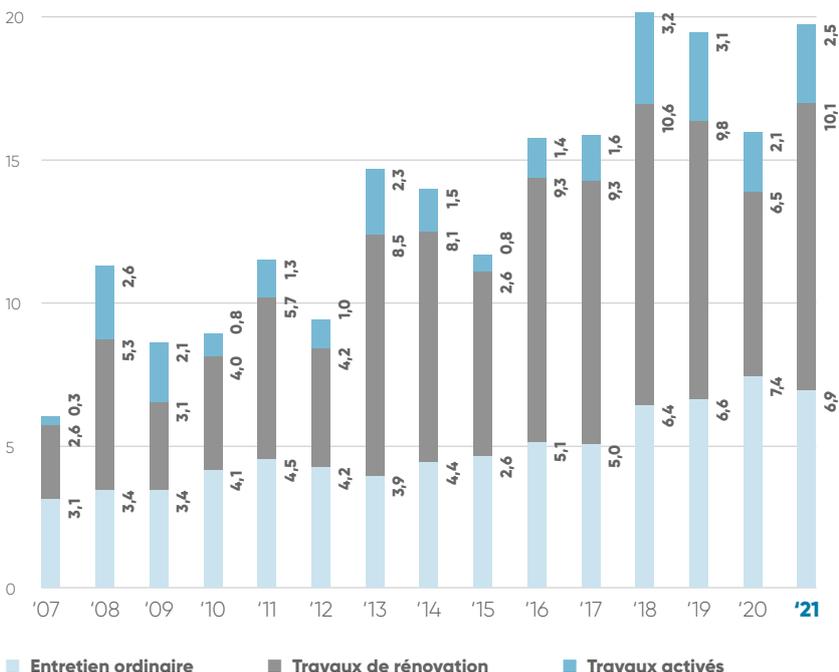
- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des exigences réglementaires et des besoins.

Un budget de l'ordre de CHF 10 mios est alloué aux gros travaux de rénovation, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques.

Il est important de noter qu'en raison des dispositions du droit du bail, la rentabilisation de ces travaux est strictement encadrée et que certaines interventions peuvent même ne pas être rentabilisées. ■

## FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



# 12

## Rénovations de logements isolés et autres travaux de mise en valeur

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation totale de 61 logements (34 en 2020) pour un montant de l'ordre de CHF 3,6 mios (CHF 1,8 mios en 2020). Les autres travaux ponctuels de mise en valeur ont représenté CHF 0,6 mio au total (CHF 0,8 mio en 2020).

## Assainissements d'immeubles et mises en conformité

Divers assainissements intérieurs et extérieurs comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2020/2021. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 5,4 mios hors activation (CHF 3,7 mios en 2020).

## Installations techniques

Dans le cadre de mesures d'amélioration

de confort et de mises en conformité, nous avons procédé à la modernisation de diverses installations d'ascenseurs pour un montant de CHF 0,5 mio (CHF 0,2 mio en 2020).

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 2,5 mios (CHF 2,0 mios en 2020).

## Transactions et projets en cours

En 2020/2021, nous avons analysé 88 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 946 mios. Des discussions ont été menées dans plusieurs cas mais n'ont pas abouti en raison notamment de situations de surenchères. Finalement, nous avons procédé à l'acquisition d'un bel immeuble sis à la rue du Château 13 A-B-C à Duillier pour un montant de CHF 13,25 mios. Nous nous sommes également engagés de manière ferme pour l'acquisition d'un immeuble sis au chemin du Borgeaud 14 A à Gland pour un montant de CHF 5,26 mios. L'immeuble fait actuellement l'objet d'un assainissement énergétique et d'un rehaussement avec la création de 2 nouveaux logements.

Parallèlement et conformément à sa tradition de s'engager dans des projets de nouvelles constructions, le FIR a fait l'acquisition conditionnelle d'un projet comprenant 96 logements à Echallens, sous forme de droits de superficie. L'investissement prévu est de CHF 31,4 mios et la transaction devrait entrer en force avant la fin de l'année 2021. Les logements qui seront livrés en 2023 font partie d'un écoquartier qui comprendra 425 appartements au total. ■



# 5,4

**Amélioration thermique**  
en CHF en mios

## PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Mise en exploitation prévue / effet de la transaction	Lieu	Objet	Volume total en CHF (mios)	Investissement au 30.06.2021 en CHF (mios)
Q2/2022	Gland	10 logements et arcades commerciales	5,3	1
Q2/2023	Echallens	96 logements et parking	31,4	-
<b>Total</b>			<b>36,7</b>	<b>1</b>

### Affaires d'une importance économique ou juridique particulière

#### Impacts de la crise sanitaire liée au Covid-19

De nouvelles mesures de fermetures obligatoires de certaines activités sont intervenues à fin 2020 et ce jusqu'en mai 2021. Parallèlement aux mesures de fermetures totales ou partielles, des restrictions ont également été mises en place selon les activités concernées.

Pour rappel, le portefeuille du FIR est très peu exposé aux risques commerciaux avec une part de loyers limitée à 12,5% de l'état locatif total. Sur la base des dispositions des différentes ordonnances cantonales et fédérales, seules certaines activités commerciales (commerces de détail, services à la personne, cafés, restaurants, fitness, agences de voyage, hôtels, professionnels de la santé, etc.) correspondant à un volume de loyer équivalent à 5,3% de l'état locatif du Fonds ont été concernées par un arrêt total ou partiel de leurs activités durant la période de confinement (1<sup>er</sup> phase).

S'agissant des mesures en lien avec la 2<sup>e</sup> phase de l'épidémie (novembre 2020 à mai 2021) qui concernaient principalement un périmètre plus restreint d'activités commerciales, seul 2,2% de l'état locatif du FIR était potentiellement exposé.

Dans ce cadre, nous avons analysé la situation de chaque locataire ayant soumis une demande d'aide et avons octroyé des arrangements sous forme de gratuités de loyers ou de paiements différés lorsque les circonstances le justifiaient ou que la demande était en ligne avec les dispositions cantonales applicables. Dans tous les cas, les solutions négociées visent en priorité à pérenniser les revenus locatifs.

L'ensemble des mesures prises à la date de bouclage représentait un montant net de CHF 0,32 mio en tenant compte des contributions des collectivités publiques dans le cadre de l'application des différentes ordonnances cantonales (VD, FR et GE). Ainsi,

le coût des mesures liées à la crise sanitaire à la date de bouclage correspond à seulement 0,4% des revenus locatifs. A noter que ces montants étaient entièrement provisionnés.

Des discussions sont encore en cours avec certains locataires à la date de bouclage et nous estimons que le coût total en lien avec des mesures de loyers liées aux effets de la crise sanitaire ne devrait pas excéder CHF 0,5 mio.

Compte tenu des éléments connus à la date d'établissement du rapport, nous ne voyons pas d'autre élément significatif en lien avec la crise sanitaire liée au Covid-19. ■

# 14

## COMPTES

### Principes d'évaluation

#### Évaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives concernant les fonds immobiliers de l'AMAS, les immeubles du Fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows). L'évaluation est établie selon le principe de la continuité d'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les éventuels changements d'affectation, surélévations, densifications ou autres. Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens

fondés sur un principe de continuité d'exploitation et sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

#### Évaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2021 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

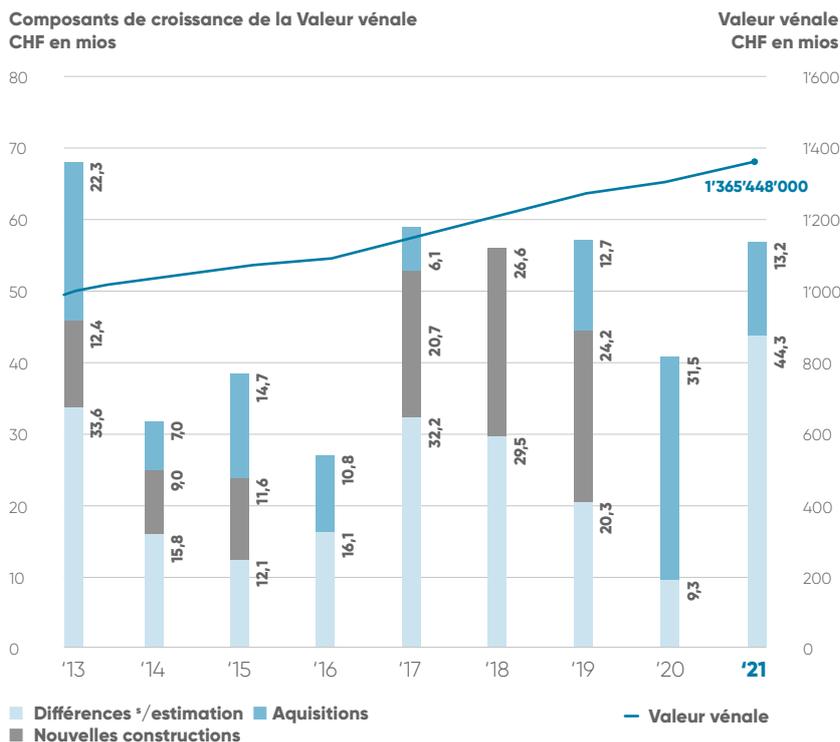
#### Évaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

#### Amortissement des immeubles

Comme pour l'exercice 2019/2020, nous avons comptabilisé un amortissement de 1,5% pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est inférieure à 35%. Cas échéant et conformément aux dispositions du Code des obligations (CO), un amortissement complémentaire, correspondant à la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale, est passé en compte. ■

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE



### Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'375,1 mios à fin juin 2021, en hausse de 4,3% (3,0%) par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 4,4% (3,2% en 2020) pour atteindre CHF 1'365,4 mios (CHF 1'307,8 mios en 2020). Cette variation est due aux effets des dernières transactions, ainsi qu'aux différents travaux de rénovations entrepris.

Afin de procéder au financement des acquisitions et autres investissements, le volume des fonds étrangers s'est accru de 7,4% à CHF 174,4 mios, soit 12,8% de la valeur vénale des immeubles (12,4% en 2020). Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 0,45% (0,57% en 2020).

Suite à l'application des nouveaux taux d'imposition réduits en 2019, les impôts de liquidation sont en légère progression à CHF 76,3 mios, en ligne avec le développement du Fonds.

Compte tenu de ce qui précède, la fortune nette, quant à elle évolue de 3,8% (1,1% en 2020) à CHF 1'108,2 mios ou CHF 153,46/part (CHF 147,82 en 2020). ■

### ÉVOLUTION DU FONDS CHF EN MIOS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
<b>30.06.21</b>	<b>1'375'121'413,27</b>	<b>1'108'247'600,00</b>	<b>7'221'876</b>	<b>153,46</b>	<b>242,90</b>	<b>4,25</b>
30.06.20	1'318'070'450,54	1'067'512'400,00	7'221'876	147,82	203,80	4,25
30.06.19	1'280'048'012,30	1'055'807'300,00	7'221'876	146,20	201,90	4,15
30.06.18	1'218'700'621,29	1'028'397'900,00	7'221'876	142,40	179,20	3,95
30.06.17	1'163'949'835,25	863'868'800,00	6'419'846	134,56	193,30	3,95
30.06.16	1'104'681'302,91	834'373'300,00	6'434'434	129,67	185,00	3,90
30.06.15	1'081'745'642,39	815'729'600,00	6'434'434	126,78	171,50	3,90
30.06.14	1'041'434'755,49	801'602'400,00	6'434'434	124,58	151,40	3,90
30.06.13	1'007'598'525,58	782'479'200,00	6'434'434	121,61	149,60	3,85
30.06.12	938'709'703,65	756'107'200,00	6'434'434	117,51	143,50	3,85
30.06.11	879'675'236,77	724'671'700,00	6'434'434	112,62	131,80	3,75
30.06.10	807'036'494,21	630'848'470,00	5'850'730	107,82	121,00	3,75
30.06.09	724'877'529,48	610'476'700,00	5'850'730	104,34	112,50	3,65
30.06.08	663'584'153,29	589'664'700,00	5'850'730	100,78	111,60	3,65
30.06.07	644'231'977,36	580'547'600,00	5'850'730	99,23	115,50	3,65
30.06.06	593'386'034,14	476'407'300,00	4'877'939	97,67	112,00	3,65
30.06.05	554'374'149,25	467'888'740,00	4'877'939	95,92	114,00	3,80 <sup>1</sup>
30.06.04	527'278'799,05	455'471'700,00	4'877'939	93,37	97,50	3,45

1. Distribution extraordinaire de CHF 0,15 cts au titre du 50<sup>e</sup> anniversaire.

# 16

## Compte de résultats

### Loyers

Suite à la progression enregistrée en 2020 (+ 5,1%), les loyers encaissés en 2021 affichent une hausse de 0,8% à 73,5 mios CHF (CHF 72,9 mios en 2020).

Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 2,0 mios, soit 2,7% (CHF 1,8 mio / 2,5% en 2020) des loyers théoriques.

### Frais de financement

Les frais de financement sont en baisse de 11,2% à CHF 0,8 mio, en raison principalement de la réduction des taux d'emprunt.

### Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont stables à CHF 6,9 mios (CHF 7,4 mios en 2020) et les charges d'entretien extraordinaire se sont élevées à CHF 10,1 mios (CHF 6,5 mios en 2020). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 2,5 mios, contre CHF 2,0 mios en 2020. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extra-ordinaire (y.c. activations) se sont élevés à CHF 19,6 mios en 2021, contre CHF 16,0 mios en 2020.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont également en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent à CHF 5,0 mios (CHF 4,7 mios en 2020).

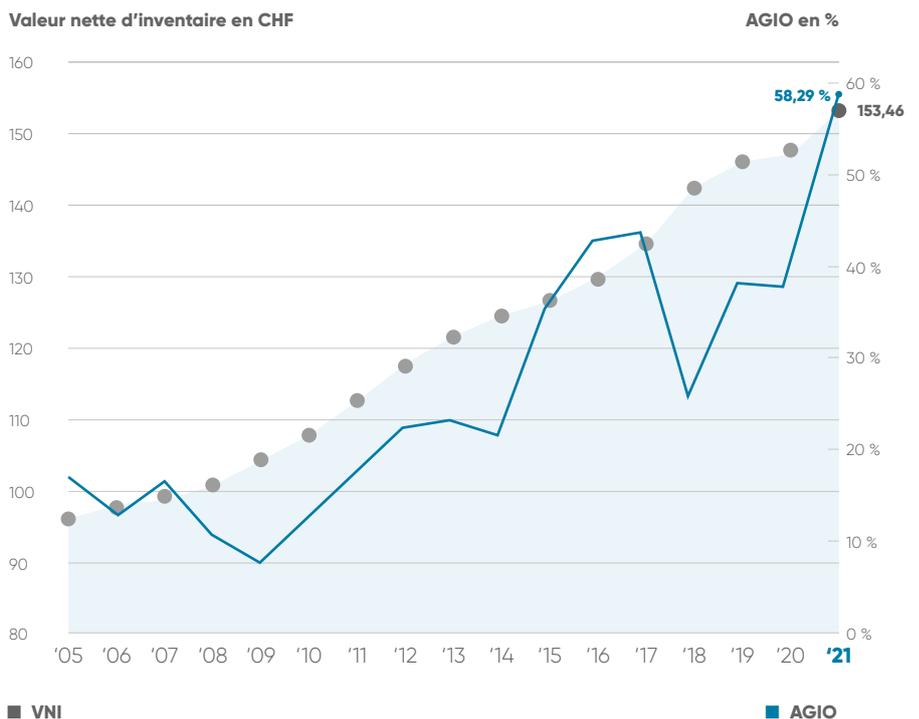
### Impôts

Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont stables à CHF 6,6 mios (idem en 2020). Les impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) représentent CHF 2,6 mios (CHF 2,5 mios en 2020), alors que les impôts sur le bénéfice et le capital s'élèvent à CHF 4,0 mios (CHF 4,1 mios en 2020).

### Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à notre politique d'amortissement, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 6,7 mios (CHF 6,9 mios en 2020). Après dissolution d'un montant de CHF 0,9 mios du compte d'amortissement général du Fonds, la charge nette portée en compte est de CHF 5,8 mios (CHF 6,9 mios en 2020).

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



### Résultat

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le résultat net s'élève à CHF 31,0 mios (CHF 31,0 mios en 2020) et la situation financière au terme de l'exercice demeure très solide avec un taux d'endettement limité.

Le cash flow opérationnel dégagé durant l'exercice sous revue s'élève à CHF 4,87/part (CHF 35,2 mios) contre CHF 5,32/part en 2020.

Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluation sur immeubles et des variations des comptes d'amortissement et de provisions, ainsi que des variations sur les impôts de liquidation atteint CHF 71,4 mios contre CHF 41,7 mios en 2020. Cet écart est dû principalement aux effets de valorisations des immeubles en portefeuille.

### Distribution et performance

Compte tenu de ces excellents résultats, il a été décidé de maintenir le niveau de distribution à CHF 4,25/part.

Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2021, le rendement direct s'établit ainsi à 1,75% (2,09% en 2020). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de 21,5% (2,9% en 2020).

### Perspectives

Sous réserve d'une nouvelle dégradation de la situation, le marché de l'immobilier résidentiel a surmonté les effets de la crise sanitaire sans trop de difficulté. Le rétablissement conjoncturel, la dynamique démographique favorable et la persistance des taux d'intérêt bas devraient continuer à soutenir les prix des immeubles de rendement.

Parallèlement, la demande de logements reste dynamique dans les grands centres, ce qui devrait maintenir le niveau des loyers à court terme.

Dans ces conditions, le FIR veut poursuivre son développement très sélectif et s'engage dans l'amélioration thermique des immeubles pour en garantir l'attractivité et le niveau de valorisation à long terme.

### Emission de nouvelles parts

Afin d'assurer le financement des projets en cours et de renforcer la situation financière du Fonds pour soutenir son développement à long terme, nous allons procéder à une émission de nouvelles parts de l'ordre de CHF 60 mios. Les détails de l'opération seront communiqués durant le mois de novembre 2021. ■



# 31,0

Résultat net  
en CHF mios

# 18

## ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément aux dispositions légales, les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows). Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés en principe sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

Pour tenir compte des risques de baisse des loyers inhérents notamment à l'application de certaines dispositions du droit du bail (taux de référence hypothécaire et indice des prix à la consommation), les états locatifs pris en compte sont revus partiellement sur la base des critères effectifs des baux à loyer.

Au 30 juin 2021, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du collège d'experts et de la direction de fonds, et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse. Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 2,70% et 5,28% avec une moyenne à 3,69% (3,81% en 2020). Rappelons que l'immeuble subventionné du chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. La valeur vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1<sup>er</sup> octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2021 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'365'448'000.00. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. ■

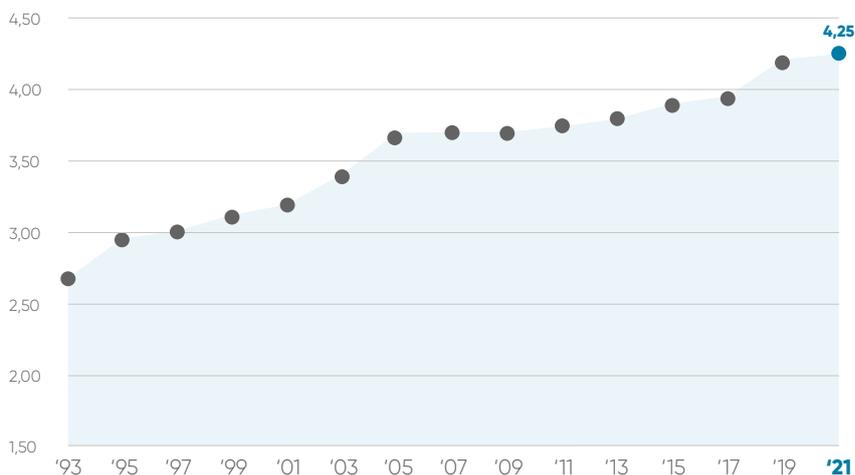
## ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE



# 4,25

Niveau de distribution  
en CHF/part

CHF/part





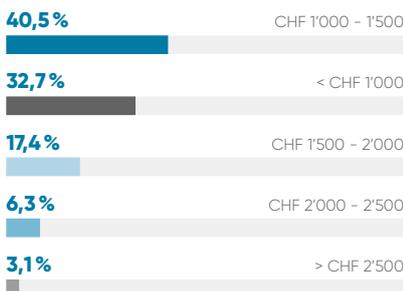
# 90,6%

des loyers  
sont inférieurs à CHF 2'000

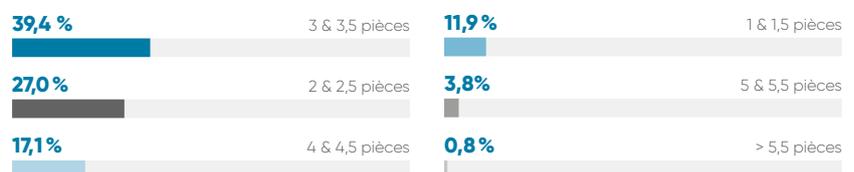
# 1'365'448'000

Valeur du portefeuille  
en CHF

## RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



## RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE



“

***Dans les principales villes et agglomérations romandes qui constituent le cœur de cible des investissements du FIR, les taux de vacance demeurent en dessous de la moyenne.***

---



## DISTRIBUTION AU 29 OCTOBRE 2021

Coupon  
N° 22

Distribution brute	4,25
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4,16
à déduire 35 %	1,46
<b>dont revenu non soumis à impôt anticipé</b>	<b>0,09</b>
Distribution nette versée	2,79

## COMMISSION DE GESTION

## TAUX DE RÉMUNÉRATION

## Rémunération à la Direction

	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1,00 %	0,27 % <sup>1</sup>
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	5,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 5.3 Prospectus)	4,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.1b Contrat de fonds)	2,00 %	2,00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.1a Contrat de fonds)	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.1c Contrat de fonds)	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 19.1d Contrat de fonds)	0,50 %	n.a.

## Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0,035 %	0,035 % <sup>1</sup>
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0,50 %	0,50 %

1. Sur la base de la fortune au 30.06.2020.

Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

# 22

## Compte de fortune

ACTIFS	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'923'043,14	7'857'186,60
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'136'917'000,00	1'086'076'000,00
- Immeubles à usage commercial	33'984'000,00	31'815'000,00
- Immeubles à usage mixte	194'547'000,00	189'958'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'285'000,00	2'308'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Autres actifs	3'750'370,13	2'364'263,94
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>1'375'121'413,27</b>	<b>1'318'070'450,54</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	172'000'000,00	160'000'000,00
- Autres engagements à court terme	16'109'464,11	17'578'947,89
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'420'178,00	2'444'178,00
- Autres engagements à long terme		
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1'184'591'771,16</b>	<b>1'138'047'324,65</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	76'344'171,16	70'534'924,65
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>1'108'247'600,00</b>	<b>1'067'512'400,00</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>7'221'876</b>	<b>7'221'876</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part (VNI)</b>	<b>153,46</b>	<b>147,82</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	1'067'512'400,00	1'055'807'300,00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-	-
Solde des mouvements de parts (émission)	-	-
Distributions	-30'692'973,00	-29'970'785,40
Résultat total	71'428'173,00	4'675'885,40
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>1'108'247'600,00</b>	<b>1'067'512'400,00</b>

**INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS  
PRÉSENTÉES AU RACHAT**

	<b>30.06.2021 CHF</b>	<b>30.06.2020 CHF</b>
Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000,00	34'950'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'360'000,00	64'180'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	218'898,00	233'666,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

**NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION**

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

**INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES**

	<b>Fortune nette au 30.06</b>	<b>Valeur nette d'inventaire par part au 30.06</b>	<b>Performance annuelle<sup>1</sup> (année civile)<sup>2</sup></b>	<b>Performance SXI Real Estate® Funds TR</b>
<b>30.06.21</b>	<b>1'108'247'600,00</b>	<b>153,46</b>	<b>6,07 %</b>	<b>6,73 %</b>
30.06.20	1'067'512'400,00	147,82	10,42 %	10,81 %
30.06.19	1'055'807'300,00	146,20	21,85 %	20,67 %
30.06.18	1'028'397'900,00	142,40	-1,41 %	-5,32 %
30.06.17	863'868'800,00	134,56	7,50 %	6,60 %

1. Les indications sur les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Les performances sont indiquées avec dividendes réinvestis et ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

2. Pour 2021, jusqu'au 30 juin.

# 24

## Compte de résultat

REVENUS	du 01.07.2020 au 30.06.2021	du 01.07.2019 au 30.06.2020
Loyers	73'457'085,75	72'870'648,75
Autres revenus	699'498,32	1'144'047,47
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	822'994,38	-
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	1'099'835,00	194'860,00
<b>Total des revenus</b>	<b>76'079'413,45</b>	<b>74'209'556,22</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	815'719,74	918'504,87
Entretien et réparations		
- Ordinaires	6'945'678,17	7'427'285,52
- Rénovations	10'148'030,49	6'528'514,89
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'987'978,97	4'742'184,01
- Impôts immobiliers	2'584'529,60	2'513'205,70
- Impôts sur le bénéfice et le capital	4'013'406,60	4'088'188,80
- Frais d'administration	4'972'759,00	4'952'497,95
Frais d'évaluation et de révision	334'464,65	350'727,15
Amortissements sur immeubles	5'807'925,30	6'935'100,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	2'994,38	18'000,00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	234'865,00	650'095,00
Rémunérations réglementaires à la direction	3'556'058,60	3'453'319,80
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	588'897,21	581'930,58
Autres charges	58'057,20	57'376,35
<b>Total des dépenses</b>	<b>45'051'364,91</b>	<b>43'216'930,62</b>
Résultat net	31'028'048,54	30'992'625,60
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>Résultat réalisé</b>	<b>31'028'048.54</b>	<b>30'992'625,60</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	40'400'124,46	10'683'259,80
<b>Résultat total</b>	<b>71'428'173,00</b>	<b>41'675'885,40</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat de l'exercice	31'028'048,54	30'992'625,60
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'644'139,32	3'344'486,72
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>34'672'187,86</b>	<b>34'337'112,32</b>
<b>VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
Coupons N° 22 et 21	30'692'973,00	30'692'973,00
Report à nouveau*	3'979'214,86	3'644'139,32
<b>Résultat net total</b>	<b>34'672'187,86</b>	<b>34'337'112,32</b>

\* dont CHF 56'955,22 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



“

**Selon le Swiss Real Estate Offer Index basé sur les loyers des logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région lémanique sur les douze derniers mois.**

---

# 26

## Inventaire de la fortune

### IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	13'189'400,00	16'350'000,00	754'470,00
	Clos 6-20	30'077'369,05	43'876'000,00	1'963'627,00
Blonay	Brent 25	2'910'965,00	3'224'000,00	156'849,00
	Sainte-Croix 7	2'348'200,00	2'438'000,00	119'904,00
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	4'972'000,00	316'416,00
	Roséaz 24	2'979'203,85	5'716'000,00	352'785,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'171'000,00	150'252,00
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'692'790,00	22'542'000,00	1'349'388,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'491'000,00	121'836,00
	Grands-Champs 1	743'536,85	1'067'000,00	83'820,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'505'000,00	340'812,00
Duillier	Château 13A-B-C	13'470'000,00	13'470'000,00	85'350,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'537'000,00	289'137,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'338'557,65	27'056'000,00	1'231'134,00
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'975'412,80	6'213'000,00	320'177,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	10'649'000,00	826'508,75
	Botzet 3-5	9'141'230,18	19'199'000,00	1'102'208,00
	Beaumont 3-7	6'043'866,50	11'631'000,00	862'829,00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'519'223,50	56'448'000,00	2'405'578,00



Fribourg, Botzet 3-5

## IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	St-Roch 1-3	1'894'378,07	10'920'000,00	626'842,00
	St-Roch 5	1'021'423,00	6'168'000,00	340'817,00
	Vermont 20	819'115,54	4'758'000,00	251'719,00
	Vermont 22	760'725,99	4'013'000,00	230'120,00
	Aubépines 16	1'350'202,90	5'941'000,00	356'688,00
	Victor Ruffly 30	1'180'940,15	4'319'000,00	265'332,00
	Victor Ruffly 30B	1'211'610,15	4'039'000,00	247'380,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	18'291'000,00	1'104'834,50
	Bonne-Espérance 12	951'979,30	4'602'000,00	279'300,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	4'855'000,00	287'688,00
	Clochatte 11	3'324'635,00	3'745'000,00	241'959,20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	15'387'000,00	802'035,00
	Morges 17	2'584'601,70	6'629'000,00	389'989,00
	France 49-51	2'856'519,50	5'975'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'466'000,00	348'696,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'456'000,00	314'590,50
	Passerose 15	3'031'443,50	5'188'000,00	220'584,00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621,50	8'760'000,00	540'027,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'525'000,00	838'215,00
	Jurigoz 9	2'082'970,00	3'726'000,00	245'204,00
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'813'000,00	270'417,50
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'223'000,00	243'704,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'266'000,00	410'734,50
Primerose 49-51	3'656'158,48	3'731'000,00	184'349,00	
France 23-23A	9'243'300,00	9'451'000,00	428'406,00	



Fribourg, Glâne 15-17E

## IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Porchat 2	3'465'492,10	4'027'000,00	229'557,00
	Porchat 4	3'422'318,55	4'017'000,00	213'816,00
	Crêtes 5	2'242'295,00	6'031'000,00	402'837,00
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'372'000,00	397'629,00
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'027'000,00	220'836,00
	Vermont 18	5'651'793,80	10'744'000,00	643'444,00
	Pierrefleur 22	3'604'189,35	7'316'000,00	387'323,00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'942'402,00	7'030'000,00	442'672,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'441'030,37	4'516'000,00	233'736,00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'568'300,00	28'950'000,00	1'120'495,00
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'499'000,00	571'062,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'389'954,85	6'702'000,00	465'582,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'287'000,00	322'434,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'268'000,00	358'672,00
	Entrebois 57-59	3'668'510,00	12'998'000,00	812'892,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'128'000,00	168'118,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'921'000,00	105'864,00
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'731'000,00	224'568,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	19'929'000,00	737'177,50
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	2'589'000,00	206'664,00
	Risoux 21	2'006'321,00	2'712'000,00	175'773,00
	Renens 24-26	1'975'305,00	2'907'000,00	199'104,00
	Renens 28	1'737'947,66	3'891'000,00	222'576,00
	Grey 45	737'611,00	2'748'000,00	162'456,00
	Cassinette 1-3	1'957'554,00	5'533'000,00	333'051,50



Lausanne, Cour 83-85

## IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Martigny</b>	Maladière 8	2'079'755,00	4'685'000,00	404'616,00
<b>Meyrin</b>	Livron 29-31	3'544'934,80	12'451'000,00	790'597,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	11'422'000,00	727'434,50
<b>Monthey</b>	Gare 27-29	1'522'093,20	6'062'000,00	410'337,00
<b>Morges</b>	Lonay 20	1'214'100,00	3'098'000,00	193'020,00
	Lonay 22	643'100,00	1'171'000,00	98'488,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'165'000,00	925'842,50
<b>Neuchâtel</b>	Parcs 129	3'001'580,00	6'569'000,00	452'828,50
	Charmettes 34-36-38	3'500'763,00	8'935'000,00	525'146,00
<b>Nyon</b>	St-Cergue 24-24B	4'971'035,65	22'284'000,00	1'110'448,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051,10	15'792'000,00	744'499,50
	St-Cergue 54B	2'082'087,50	5'027'000,00	233'142,00
<b>Orbe</b>	Sous-le-Château 2-4	1'512'485,21	3'603'000,00	251'418,00
<b>Paudex</b>	Simplon 31	4'284'626,00	5'376'000,00	333'268,20
<b>Penthaz</b>	Vaux 23-23B	3'262'000,00	4'220'000,00	272'709,00
<b>Plaine</b>	Challex 8-10-12	16'122'000,00	17'405'000,00	970'294,50
<b>Prilly</b>	Suettaz 7-9-11	2'957'584,75	11'169'000,00	641'209,00
	Château 81	2'947'000,00	2'947'000,00	135'567,80
	Floréal 27	3'644'090,00	4'504'000,00	245'568,00
<b>Pully</b>	C.-F. Ramuz 7	1'135'482,73	4'849'000,00	252'720,00
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'600'000,00	281'146,00
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'942'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'585'992,35	3'425'000,00	189'954,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'404'000,00	202'782,50
	Forêt 47	2'089'005,00	3'410'000,00	162'583,00



Nyon, St-Cergue 52-54B

## IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Pully</b>	Roches 5	2'930'000,00	2'930'000,00	225'398,00
	Fontanettaz 14	1'792'909,80	2'431'000,00	138'600,00
	Fontanettaz 18	1'787'391,65	2'242'000,00	123'698,50
	Guillemin 4	2'318'288,30	4'249'000,00	222'948,00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368,67	4'180'000,00	223'524,00
	Désertes 21	2'868'995,15	6'596'000,00	297'207,00
	Forêt 1 A	1'285'362,25	2'325'000,00	137'043,00
	Forêt 1	1'900'360,00	2'569'000,00	148'000,00
	Liseron 9	1'929'170,00	2'697'000,00	163'116,00
<b>Renens</b>	Gare 12	4'505'764,60	7'579'000,00	476'316,00
	24 Janvier 7	2'995'400,00	4'002'000,00	270'551,50
	Saugiaz 15	2'901'033,00	4'681'000,00	103'148,00
	Pépinières 11	3'588'339,00	3'134'000,00	228'528,00
<b>Rolle</b>	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'068'000,00	1'754'979,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'441'000,00	2'529'131,00
<b>Sierre</b>	France 32	4'496'000,00	5'273'000,00	262'250,00
	St-Georges 25 à 31	16'906'165,35	19'740'000,00	525'763,00
<b>Sion</b>	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	4'725'000,00	306'971,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'626'000,00	352'314,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	7'835'000,00	361'712,00
<b>Tour-de-Peilz</b>	Perrausaz 20	850'225,60	3'201'000,00	186'372,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'430'000,00	344'609,00
<b>Vallorbe</b>	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'798'000,00	436'758,00
<b>Vevey</b>	Midi 23-25	1'211'494,20	4'904'000,00	339'942,00
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	17'193'000,00	981'998,00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'639'425,20	46'592'000,00	2'000'430,00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'981'425,15	42'077'000,00	2'029'940,00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'591'900,00	17'084'000,00	847'240,00
<b>Yverdon</b>	Pins 1	2'253'115,00	7'600'000,00	491'748,00
	Pins 3	2'068'785,00	5'525'000,00	377'258,00
<b>Total</b>		<b>659'169'783,51</b>	<b>1'136'917'000,00</b>	<b>59'570'602,95</b>



Renens, Saugiaz 15

## IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'101'677,00	11'323'000,00	813'730,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'865'153,40	29'223'000,00	1'674'954,80
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'484'699,85	5'119'000,00	397'478,50
Genève	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'638'000,00	499'512,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'726'000,00	298'260,00
	Lyon 73	3'061'851,80	11'671'000,00	576'900,00
	Rothschild 39	4'938'000,00	5'760'000,00	379'220,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'604'520,15	32'097'000,00	1'920'346,40
	Entrebois 15-17	1'618'003,00	2'285'000,00	557'128,10
	Maupas 10	4'543'778,10	8'878'000,00	561'016,50
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'058'000,00	767'744,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'429'000,00	359'252,00
Nyon	Viollier 14	4'910'100,00	5'478'000,00	303'458,00
Payerne	Yverdon 23	2'153'752,00	4'515'000,00	373'038,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	4'600'000,00	277'296,00
Romanel	Echallens 5	2'211'300,00	2'478'000,00	128'712,00
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'960'200,00	4'734'000,00	408'605,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	5'882'000,00	355'828,00
	Moulins 2-4-6-8	21'369'895,20	26'653'000,00	1'318'952,50
<b>Total</b>		<b>103'809'641,21</b>	<b>194'547'000,00</b>	<b>11'971'431,80</b>

## IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706,45	2'810'000,00	116'020,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	18'455'000,00	1'058'931,00
	Rumine 35	4'673'744,30	5'488'000,00	327'972,00
	Rumine 3	6'116'429,70	7'231'000,00	412'128,00
<b>Total</b>		<b>15'861'830,45</b>	<b>33'984'000,00</b>	<b>1'915'051,00</b>

## RÉCAPITULATION

	Immeubles d'habitation	659'169'783,51	1'136'917'000,00	59'570'602,95
	Immeubles à usage mixte	103'809'641,21	194'547'000,00	11'971'431,80
	Immeubles à usage commercial	15'861'830,45	33'984'000,00	1'915'051,00
	Terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir et constructions en cours)	-	-	-
<b>Total</b>		<b>778'841'255,17</b>	<b>1'365'448'000,00</b>	<b>73'457'085,75</b>

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'102'046'338,54

## SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA /  
FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A S.A.

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR. Société immobilière Valency-Prélaz A. SA a été fusionnée par absorption dans FIR VD SA avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020 selon la loi sur les fusions (LFUS) en franchise d'impôt.

## GÉRANCE DES IMMEUBLES

Gerofinance-Dunand SA à Vernier, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gerim gérance immobilière SA, Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Optigestion Services Immobiliers SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.



**Compte tenu de la situation des taux d'intérêts sur les marchés financiers, les prix des immeubles d'habitation bien situés vont continuer à s'apprécier.**

---



## LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS

### IMMEUBLES

#### Achats

Duillier, Rue du Château 13 A-B-C	13'250'000,00
-----------------------------------	---------------

#### Vente

Néant	-
-------	---

### PAPIERS-VALEURS

#### Achats

Néant	-
-------	---

#### Vente

Néant	-
-------	---

### TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-
-------	---

Conformément aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), la direction du Fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

## HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

### ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN

Genre de crédit	Échéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2021
Hypothèque à terme fixe	26.06.20	24.07.20	160'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	24.07.20	28.08.20	156'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	28.08.20	25.09.20	152'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	25.09.20	30.10.20	151'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	30.10.20	27.11.20	168'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	27.11.20	23.12.20	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	23.12.20	29.01.21	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	29.01.21	05.03.21	172'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	05.03.21	31.03.21	166'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	31.03.21	30.04.21	165'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	30.04.21	28.05.21	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	28.05.21	30.06.21	174'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	30.06.21	23.07.21	172'000'000,00	0,40%	172'000'000,00

### ENGAGEMENTS DE PLUS DE 5 ANS

Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	11.04.17	10.04.27	1'750'000,00	1,35%	1'726'000,00
<b>Total</b>					<b>174'420'178,00</b>

À la date du bouclage, le montant total des engagements contractuels s'élève à CHF 38,6 mios.

# 34

## Rapport de l'organe de révision

### RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS SUR LES COMPTES ANNUELS DE FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

#### *Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels*

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Fonds Immobilier Romand FIR comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 (pages 4 à 5 et 13 à 33).

#### *Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds*

La responsabilité de l'établissement des comptes, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### *Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en oeuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

#### *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

### RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

**Yvan Mermod**  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

**Bruno Beça**  
Expert-réviseur agréé

Genève, le 21 octobre 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

# 35

## Rapport de la banque dépositaire

En notre qualité de banque dépositaire du fonds immobilier Fonds Immobilier Romand, nous déclarons que, dans la mesure des tâches qui nous sont attribuées par la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les dispositions du prospectus avec contrat de fonds de placement intégré et de la LPCC ont été strictement observées pour l'exercice 2020/2021.

Lausanne, le 1<sup>er</sup> octobre 2021

**Banque Cantonale Vaudoise**

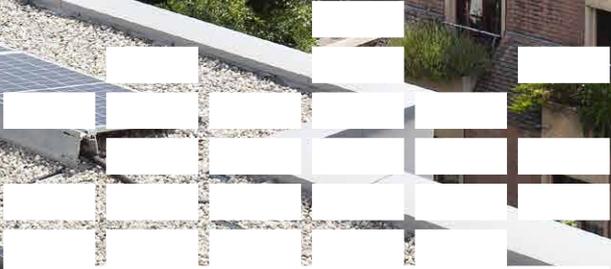
Denise Weber  
Fondé de pouvoir

Annick Perreaud  
Fondée de pouvoir

# 36

## Domiciles de paiement

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
BANQUE JULIUS BAER & CIE SA	Zurich
BANQUE CANTONALE DE BÂLE	Bâle
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzone
BANQUE VALIANT SA	Berne
UBS SA	Bâle et Zurich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genève
J.P. MORGAN (SUISSE) SA	Genève
BANQUE LOMBARD ODIER & CIE SA	Genève
BANQUE CANTONALE DE BÂLE-CAMPAGNE	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Lucerne
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ACREVIS BANK AG	Saint-Gall
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion



# Rapport ESG

EXERCICE 2020 - 2021

## INTRODUCTION

La politique de gestion et d'investissement du FIR est empreinte de considérations d'investissement responsable depuis longtemps déjà. Depuis des années, le FIR est engagé dans une politique active d'assainissement énergétique de ses immeubles visant à en réduire l'impact sur l'environnement. Le Fonds s'est ainsi donné pour ambition d'atteindre les objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et la neutralité carbone à l'horizon 2050, malgré le récent rejet de la loi sur le CO<sub>2</sub> par le peuple. En l'absence d'une uniformité dans les référentiels de calcul énergétique, notamment en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>, le Fonds a choisi de collaborer avec l'entreprise Signa-Terre SA, afin de mettre en œuvre une surveillance énergétique de son parc selon des normes reconnues (SIA). En parallèle, nous avons également participé au test PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) coordonné par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

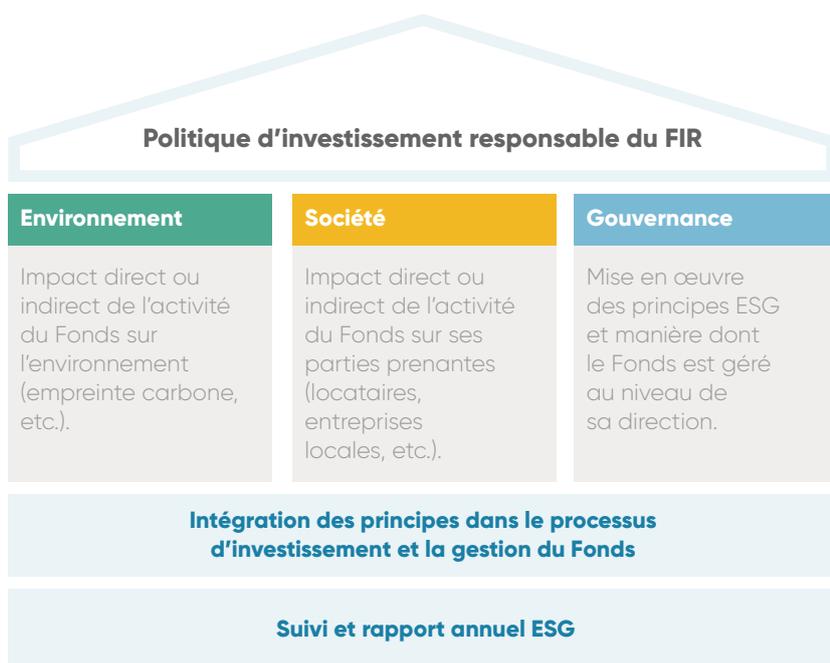
Le FIR a toujours privilégié les collaborations avec des acteurs locaux dans ses relations d'affaires. Il s'assure également d'appliquer une politique de loyers non spéculatifs visant à maintenir l'attractivité de ses logements pour une majorité de la population. Une attention particulière est par ailleurs apportée au confort des locataires par des rénovations et entretiens réguliers, dans lesquels le Fonds investit plus que la moyenne sur le marché.

Conformément à son intention formulée l'année dernière, le FIR a mis à profit l'année 2021 pour structurer son approche en matière de principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il a ainsi formalisé sa

politique d'investissement responsable, laquelle orientera désormais sa gestion dans ce domaine. Cette politique sera concrétisée chaque année par un rapport ESG, dont les présentes pages constituent la première édition. Nous avons ainsi sélectionné les thématiques les plus pertinentes, sur lesquelles les actions du Fonds ont une influence matérielle, afin de les intégrer formellement dans notre gouvernance et d'en assurer le suivi. Le rapport ESG est disponible sur le site internet du FIR.

Ces nouveaux outils consolident l'engagement du FIR en tant qu'acteur responsable et marquent son intention d'adhérer à terme à un référentiel reconnu. En ce sens, une analyse approfondie des différents cadres de reporting ESG est actuellement en cours, afin d'identifier le plus approprié au regard de la typologie et de la taille du FIR, ainsi que des attentes des investisseurs. ■

## CADRE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE



## MÉTHODOLOGIE

L'identification des thématiques ESG pertinentes pour le FIR et ses parties prenantes s'est déroulée en deux étapes:



### Matérialité

Dans un premier temps, nous avons identifié les thématiques ESG pertinentes pour le Fonds – extraites de référentiels existants –, ainsi que les mesures actuellement entreprises par le Fonds dans ce domaine. Sur cette base, nous avons procédé à une analyse de matérialité, en hiérarchisant lesdites thématiques sur la base des priorités du Fonds et des attentes de ses parties prenantes.

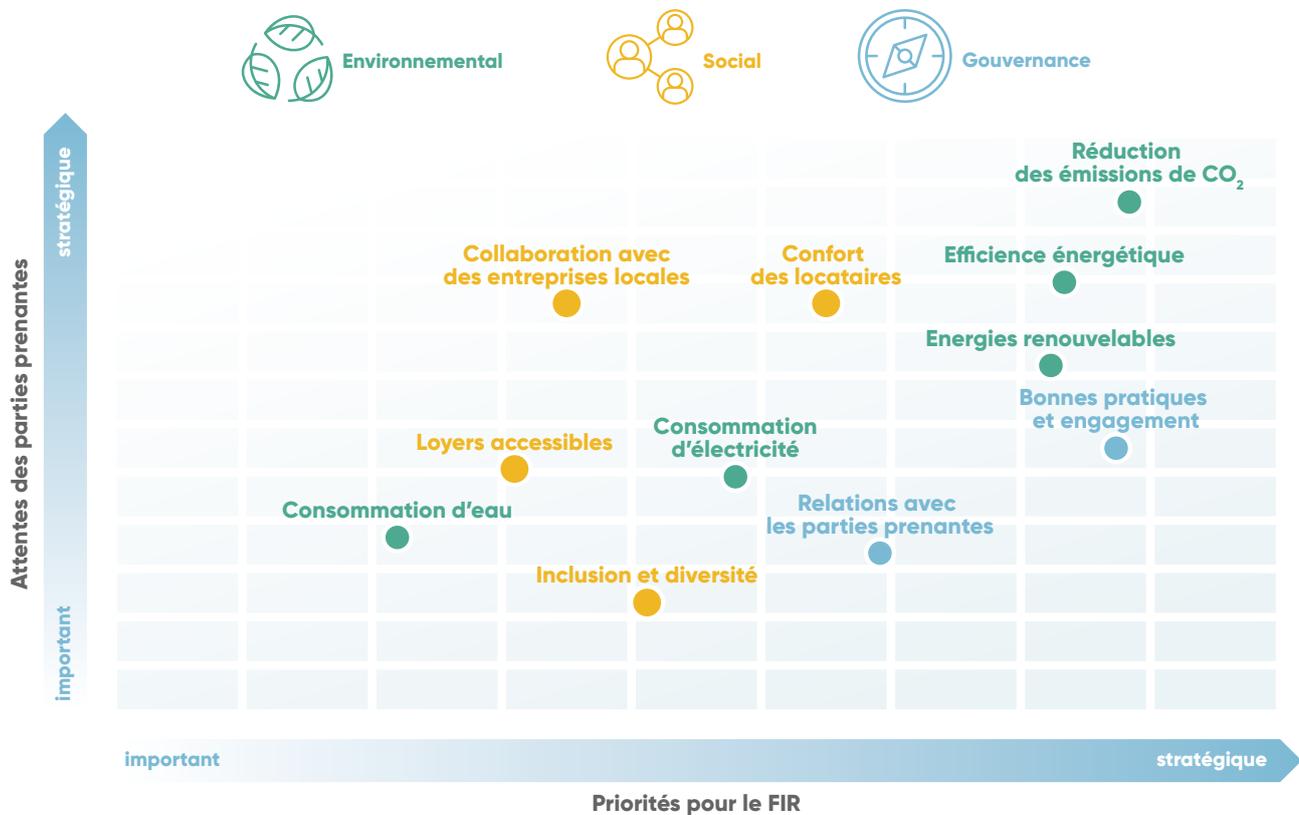
Le résultat de l'analyse est exprimé dans une matrice de matérialité, laquelle présente les différentes thématiques en fonction de leur importance stratégique. Cette matrice continuera à servir de canevas pour l'analyse de matérialité. Les enjeux retenus représentent ainsi fidèlement l'engagement actuel du FIR en matière d'investissement responsable et sont appelés à évoluer dans le futur, notamment dans l'optique de l'adhésion du FIR à un référentiel.

### Indicateurs

Afin de permettre un suivi mesurable, nous avons retenu les thématiques environnementales et sociales pour lesquelles un indicateur adéquat pouvait être dégagé. Nous avons prêté une attention particulière à ce que chacune des thématiques, de même que leur indicateur, portent sur l'ensemble du portefeuille, en évitant toute extrapolation à partir d'un seul ou de quelques bâtiments.

Les thématiques de gouvernance ne sont pas rattachées à un indicateur, car elles portent sur la manière dont les principes ESG sont mis en œuvre, ainsi que sur le cadre légal applicable aux fonds de placement. Les indicateurs sont résumés dans un tableau de bord, puis détaillés individuellement avec la thématique concernée. ■

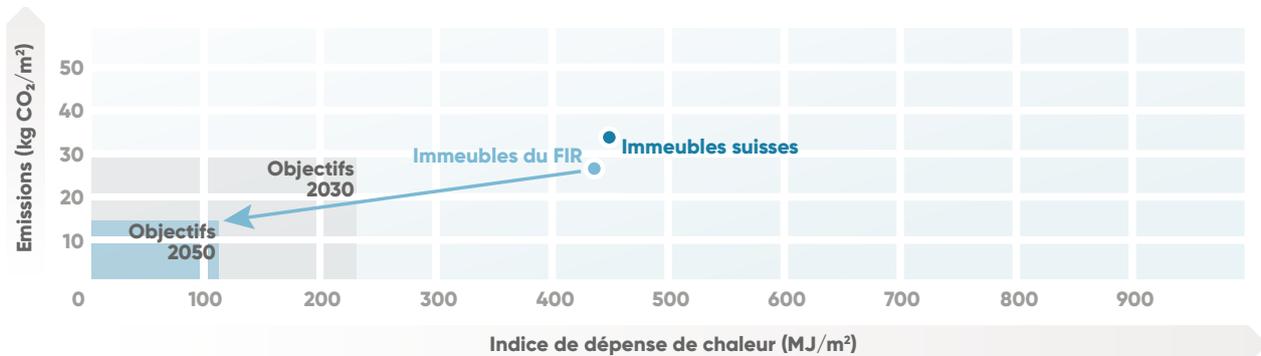
## MATRICE DE MATÉRIALITÉ



## TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS (ÉTAT AU 30 JUIN 2021)

<b>Emissions de CO<sub>2</sub> selon PACTA</b>	<b>14.00</b> kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	<b>Part d'énergies renouvelables</b>	<b>15%</b> de l'énergie utilisée
2019-2020   Source: PACTA 2020		2019-2020   Source: interne	
<b>Emissions de CO<sub>2</sub> selon norme SIA</b>	<b>26.97</b> kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	<b>Part des travaux octroyés à des entreprises locales</b>	<b>94,71%</b> du total des travaux
2019-2020   Source: Signa-Terre		Source: interne	
<b>Indice de dépense de chaleur</b>	<b>437</b> MJ/m <sup>2</sup>	<b>Loyer médian</b>	<b>1'225</b> francs suisse
2019-2020   Source: Signa-Terre		Source: interne	
<b>Consommation électrique</b>	<b>5.17</b> kWh/m <sup>2</sup>	<b>Nombre annuel de logements rénovés</b>	<b>61</b> logements
2019-2020   Source: Signa-Terre		Moyenne sur 5 ans   Source: interne	
<b>Consommation d'eau</b>	<b>1.16</b> m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Part de logements d'utilité publique</b>	<b>3,1%</b> des logements du parc
2019-2020   Source: Signa-Terre		Source: interne	

## THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> ET INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR (IDC) - COMPARAISON

## SURVEILLANCE ÉNERGÉTIQUE (SIGNA-TERRE)

Nous avons récemment entamé une collaboration avec la société Signa-Terre SA, spécialisée dans la surveillance et la réduction des consommations d'énergies des parcs immobiliers. Les indicateurs et étiquettes énergétiques relatifs aux quatre premières thématiques environnementales ci-dessous sont ainsi extraits du rapport de Signa-Terre portant sur le parc du FIR.

Le rapport de surveillance énergétique contient également des fiches énergétiques par immeuble, permettant d'identifier pour chacun le potentiel d'économies et de prioriser les travaux d'assainissement. Pour compléter ce dispositif, les immeubles présentant des consommations anormales ou excessives sont identifiés et font l'objet de recommandations spécifiques. Ces fiches offrent également un suivi des consommations et des économies réalisées par immeuble.

L'implémentation de la surveillance Signa-Terre a eu pour conséquence un changement du référentiel de calcul des données énergétiques. Pour cette raison, la variation 2019-2020 n'est pas mentionnée, l'année 2020 constituant la nouvelle année de référence pour le suivi des indicateurs et des tendances. Chacun des indicateurs concernés se base sur une valeur moyenne.

## OBJECTIFS DE LA CONFÉDÉRATION ET DU FIR

	Indice de dépense de chaleur	Emissions de CO <sub>2</sub>
<b>2030</b>	<b>220 MJ/m<sup>2</sup></b>	<b>30 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>
<b>2050</b>	<b>110 MJ/m<sup>2</sup></b>	<b>15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup></b>

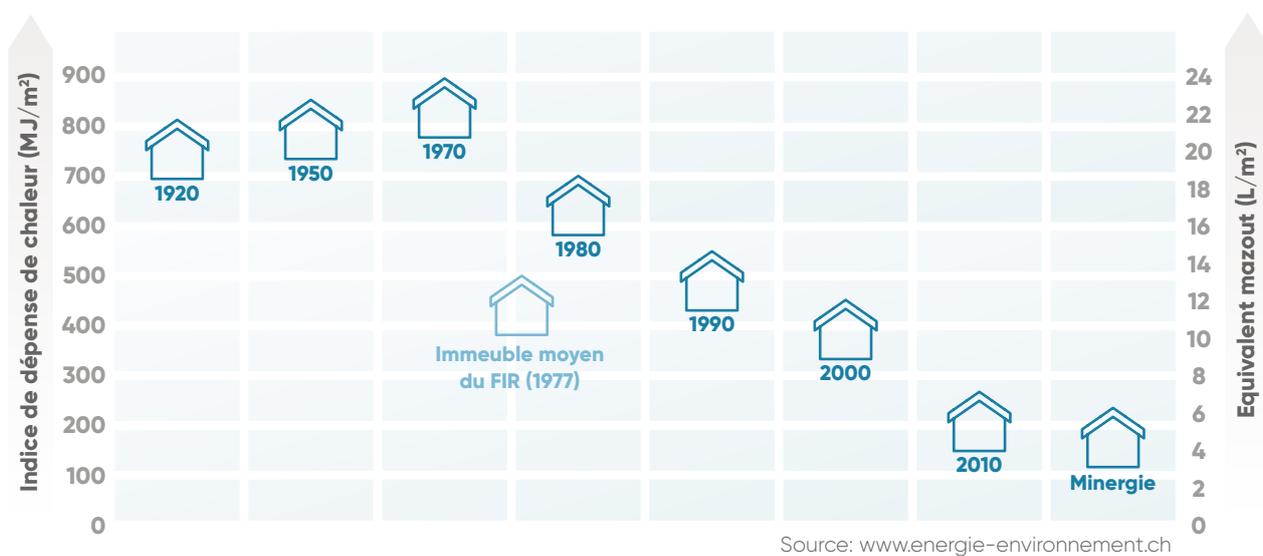
## TEST PACTA 2020

En parallèle de la surveillance énergétique du parc, le FIR a participé au test PACTA 2020, lequel vise à mesurer la compatibilité du marché financier suisse avec les objectifs climatiques de l'accord de Paris. Le calcul des émissions de CO<sub>2</sub> se fonde sur la typologie des immeubles et non sur leurs résultats effectifs, divergeant ainsi de notre indicateur (norme SIA). Nous avons soumis la totalité du portefeuille du FIR au test PACTA 2020, obtenant des émissions totales de 14.00 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. ■

## IMPACT DU COVID-19

Indépendamment du changement de référentiel, nous relevons une augmentation générale des consommations énergétiques affectant les quatre indicateurs de consommation énergétique. Cette augmentation est principalement due aux conséquences de la pandémie de COVID-19, à savoir le semi-confinement et le télétravail. Le parc du FIR étant constitué majoritairement de logements, les changements d'habitudes des locataires et le temps supplémentaire passé à domicile se sont répercutés sur la consommation énergétique des immeubles. ■

## BESOINS EN CHALEUR DES BÂTIMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



## THÉMATIQUES

### RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

### Emissions de CO<sub>2</sub> selon norme SIA

**26.97**  
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

En Suisse, les bâtiments sont à l'origine d'environ 30% des émissions de CO<sub>2</sub>. La priorité centrale du FIR consiste ainsi à réduire les émissions de son parc en s'alignant sur les objectifs de la Confédération. Nous sommes heureux de constater que le parc (26.97 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 (30 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Indépendamment des différents référentiels, ce constat vaut également pour les émissions résultant du test PACTA 2020. L'immeuble moyen du FIR génère des émissions de CO<sub>2</sub> inférieures d'environ 18% à l'immeuble moyen suisse (33 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Pour atteindre le seuil 2050 (15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), le Fonds devra continuer à réduire les émissions d'environ 45%.

La valeur de l'étiquette CO<sub>2</sub> intègre la consommation totale des bâtiments, à savoir l'énergie thermique, ainsi que l'électricité consommée (estimation selon la norme SIA). Les énergies ayant le plus d'impact sur les émissions de CO<sub>2</sub> sont les énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent 78% des émissions du parc. La consommation d'électricité représente quant à elle 16%

des émissions. La consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> d'un immeuble varient grandement en fonction de son époque de construction. Plus un immeuble est récent, plus son impact sur l'environnement sera faible. A cet égard, l'âge moyen des immeubles du FIR s'élève à 44 ans (pondéré selon la SRE). C'est pourquoi le FIR déploie une politique active d'assainissement des bâtiments existants. Quant aux nouveaux bâtiments, nous recourons à des standards de constructions reconnus (Minergie, Minergie P, etc.).

La stratégie du FIR en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> repose donc principalement sur une mise à niveau des bâtiments existants. Nous donnons la priorité aux mesures sur lesquelles le FIR a une maîtrise directe et qui représentent les potentiels d'économies les plus importants. Cette stratégie suit deux axes:

- 1) l'assainissement des bâtiments existants, en visant des économies d'énergie (voir efficacité énergétique);
- 2) l'utilisation des énergies renouvelables neutres en CO<sub>2</sub> (voir énergies renouvelables). ■

## EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

L'indice de dépense de chaleur (IDC) est directement lié aux émissions de CO<sub>2</sub>, puisque la consommation d'énergie thermique est la source principale des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments. Environ 45% de la consommation d'énergie totale en Suisse proviennent des bâtiments. Le parc du FIR présente en moyenne un IDC légèrement inférieur à la moyenne suisse (450 MJ/m<sup>2</sup>). Nous souhaitons également aligner cet indicateur sur les objectifs de la Confédération. Le seuil 2030 (220 MJ/m<sup>2</sup>) nécessitera ainsi de poursuivre nos efforts.

Le calcul de l'IDC prend en compte la consommation nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude d'un immeuble. L'IDC varie grandement en fonction de l'âge du bâtiment (voir graphique, p. 42). Comme mentionné précédemment, le Fonds met la priorité sur l'assainissement de l'enveloppe extérieure des bâtiments

# 9,2%

## des loyers encaissés

Investissements dans les travaux d'assainissement

## Indice de dépense de chaleur (IDC)

# 437

MJ/m<sup>2</sup>

# D

2019-2020 | Source: Signa-Terre

existants (toitures, fenêtres et façades), afin d'en améliorer l'efficacité énergétique, synonyme de réduction des émissions. Ce sont ainsi CHF 6,5 millions que nous avons investis lors de l'exercice dans des travaux d'assainissement, ce qui représente 9,2% des loyers encaissés. Malgré une année de construction moyenne en 1977, le parc du FIR présente, grâce aux efforts entrepris, un IDC nettement inférieur aux immeubles de cette génération.

En complément de cette stratégie d'assainissement, nous avons conclu un partenariat avec la start-up ECCO<sub>2</sub> spécialisée dans la télégestion, afin d'optimiser les réglages des chaudières en temps réel. Cette solution a déjà été déployée dans 20 immeubles, dont les résultats vont faire l'objet d'une analyse approfondie. Nous étudions également la possibilité de mettre en place des contrats d'optimisation énergétique. ■

## CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

## Consommation électrique

# 5.17

kWh/m<sup>2</sup>

# B

2019-2020 | Source: Signa-Terre

Le FIR se fixe un objectif général de réduction de la consommation électrique de son parc. Contrairement aux deux indicateurs précédents, la consommation d'électricité dépend très largement des locataires et de leurs habitudes. En effet, la consommation des locataires représente 86% de la consommation totale d'électricité des bâtiments, contre 14% pour les espaces communs. A cet égard, il convient de noter que l'étiquette électrique prend en compte uniquement les consommations des communs d'immeubles.

Le FIR agit sur ces parties communes lors de travaux d'amélioration, en installant des ampoules LED et systèmes de détection de présence. Ces actions permettent d'optimiser la consommation électrique des communs. Nous souhaitons également mettre en œuvre une stratégie de sensibilisation des locataires, afin qu'ils puissent adapter leur habitudes et participer à réduire la part de consommation des espaces privés. ■

## CONSOMMATION D'EAU

### Consommation d'eau

**1.16**  
m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

A l'instar de la consommation électrique, le FIR ne peut agir que partiellement sur la réduction de la consommation d'eau des bâtiments, les habitudes des locataires ayant un impact direct sur les résultats. Le calcul de l'étiquette d'eau prend en compte la consommation nette de l'immeuble, à savoir la consommation des locataires et des communs.

Afin d'utiliser sa marge de manœuvre, le Fonds procède à l'installation d'équipements particuliers lors des rénovations de logements (chasses d'eau à deux vitesses et pommeaux de douche économiques notamment). Par ailleurs, la démarche de sensibilisation des locataires mentionnée précédemment portera également sur la réduction de la consommation d'eau. ■



**Le parc du FIR a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 des objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.**

## ENERGIES RENOUVELABLES

### Part d'énergies renouvelables

**15%**  
de l'énergie utilisée

2019-2020 | Source: interne

L'augmentation de la part d'énergies renouvelables utilisée par son parc constitue un objectif majeur du FIR en relation avec la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Nous souhaitons en effet réduire au maximum l'utilisation d'énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent, pour rappel, 78% des émissions du parc. Ces énergies fossiles sont principalement utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude.

C'est pourquoi nous privilégions les énergies neutres en CO<sub>2</sub> (chauffage à distance, géothermie, pellets ou en-

core capteurs solaires) lors de nouvelles constructions et de rénovations des installations de chauffage. Nous sommes cependant tributaires des normes et des caractéristiques des immeubles (situation, voisinage, etc.). De plus, le changement d'énergie doit être viable du point de vue de la rentabilité globale et des économies potentielles.

En parallèle, nous entendons également accélérer la pose de panneaux solaires. La surface totale de panneaux installés dans le parc du FIR s'élève aujourd'hui à 1'884 m<sup>2</sup>. ■

## THÉMATIQUES SOCIALES

### COLLABORATION AVEC DES ENTREPRISES LOCALES

Le FIR attribue depuis toujours les travaux en priorité à des acteurs locaux. Ainsi, lors de l'exercice 2020-2021, 94,71% des dépenses totales de travaux ont été adjudgées à des entreprises locales. Par « locales », nous entendons toutes les entreprises qui sont établies ou qui disposent d'une filiale en Suisse romande. Cette démarche vise à la fois à soutenir le tissu économique local et à réduire

#### Collaboration avec des entreprises locales

**94,71%**  
du total des travaux

Source: interne

l'impact environnemental des travaux (transports, etc.). Concernant les nouvelles constructions, l'adjudication est en principe du ressort des entreprises générales et non du FIR. C'est pourquoi nous souhaitons étudier différents outils permettant d'aligner les entreprises générales sur notre politique d'investissement responsable, notamment en matière d'adjudication (clauses ESG, etc.). ■

### LOYERS ACCESSIBLES

Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population, ainsi qu'à assurer la pérennité des revenus locatifs. Cette politique sert à la fois les intérêts des locataires et des investisseurs. En effet, des loyers attractifs alignés sur le marché garantissent une stabilité qui favorise l'installation durable des locataires

#### Loyer médian

**1'225**  
francs suisses

Source: interne

et limite par cela les taux de vacance et de rotation, soit les pertes sur loyer.

Afin de suivre l'adéquation de la politique de loyers du Fonds, nous comparons régulièrement le taux de vacance, ainsi que le prix du loyer au m<sup>2</sup> des immeubles du FIR avec des indices publiés par région et période. ■



**Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population.**

## CONFORT DES LOCATAIRES

Nous investissons chaque année massivement pour le confort des locataires, afin de proposer des logements attractifs. Nous concentrons ainsi nos efforts sur les travaux d'assainissement énergétique, ainsi que de modernisation (entretien et rénovation) des logements et parties communes. Les rénovations complètes sont effectuées au fur et à mesure des mutations de locataires. Depuis 2017, ce sont en moyenne 61 logements qui ont été refaits à neuf chaque année. Le montant investi dans ces rénovations varie donc chaque année et s'élève à CHF 4,3 millions sur l'exercice, ce qui représente 5,9% des loyers encaissés.

# 5,9%

**des loyers encaissés**

Investissements dans les rénovations

## INCLUSION ET DIVERSITÉ

Comme annoncé l'année dernière, le FIR a défini une stratégie d'investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments spécifiques, tels que les logements d'utilité publique et les logements avec services, dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Les logements d'utilité publique au sens de la législation vaudoise se classent en quatre catégories, à savoir: à loyers modérés, à loyers abordables, protégés et pour étudiants. Cette stratégie de diversification coïncide avec la volonté du FIR de proposer des logements à toutes les catégories de la population dans une logique

### Nombre annuel de logements rénovés

# 61

logements

Moyenne sur 5 ans | Source: interne

Le FIR prête une attention particulière aux enjeux de santé et de sécurité. Nous procédons ainsi à l'assainissement systématique des polluants dans les logements. En ce sens, le désamiantage du parc est terminé, tous les risques pour les occupants ayant été traités de longue date. Sur la base des exigences réglementaires et des besoins, nous procédons par ailleurs à de nombreux travaux de mise en conformité des logements et communs (garde-corps, ascenseurs, vitrages, etc.), afin de garantir la sécurité des locataires. ■

### Part de logements d'utilité publique

# 3,1%

des logements du parc

Source: interne

de diversité. Nous entendons ainsi augmenter progressivement le nombre de logements d'utilité publique dans le parc du FIR, lequel en compte actuellement 125 (soit 3,1%).

A des fins d'inclusion, nous souhaitons également permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement et développer à terme des partenariats pour faciliter le maintien à domicile. Nous déployons par ailleurs un effort actif visant à supprimer les barrières architecturales pour les personnes en situation de handicap dans les immeubles du FIR. ■

## THÉMATIQUES DE GOUVERNANCE

---

### RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

La mise en œuvre de la politique d'investissement responsable du Fonds dépend également de ses parties prenantes (locataires, gérances, fournisseurs, autres prestataires, etc.). A titre d'exemple, la réduction des consommations d'eau et d'électricité repose en grande partie sur les locataires. De même, les enjeux en lien avec la gestion des immeubles nécessitent une forte implication des gérances. Par ailleurs, certains principes ESG – relatifs aux matériaux durables ou chaînes d'approvisionnement par exemple – ne peuvent être intégrés à une stratégie que si les parties prenantes concernées sont engagées.

Dans un premier temps, le FIR souhaite mettre en œuvre une démarche de sensibilisation des locataires et gérances par la diffusion ces prochains mois de supports

thématiques ESG, lesquels leur expliqueront leur rôle dans l'application de la politique du Fonds. Dans un second temps, nous étudierons comment généraliser ce dialogue avec les parties prenantes, afin de les engager efficacement et d'intégrer de nouveaux principes ESG à notre stratégie.

Par la mise en place du présent reporting, le FIR souhaite informer de manière transparente ses parties prenantes quant à ses engagements et actions en matière d'investissement responsable. Nous nous sommes ainsi assurés que les différentes thématiques ESG soient présentées de manière claire et accessible, afin que chaque catégorie de parties prenantes puisse les comprendre et se les approprier. ■

### BONNES PRATIQUES ET ENGAGEMENT

Dans le cadre de son affiliation au groupe BCV, le FIR intègre à sa propre gouvernance les bonnes pratiques développées au sein du groupe. Le Fonds met ainsi un point d'honneur à préserver son image d'acteur responsable et ancré localement. Nous échangeons à titre régulier depuis plusieurs années sur les thématiques ESG en tant que membre de différentes associations professionnelles (USPI et AMAS notamment).

Nous avons ainsi participé – et continuons de participer – à des discussions portant sur la mise en place de

recommandations en matière d'investissement responsable pour les fonds immobiliers en Suisse. Grâce à ces différents engagements, nous bénéficions de nombreux retours d'expérience, ainsi que d'un suivi détaillé et régulier des évolutions relatives aux principes ESG.

Il importe encore de rappeler que les fonds de placement sont des véhicules d'investissements strictement réglementés et surveillés, afin de protéger les investisseurs. En ce sens, la conformité et la transparence sont des priorités centrales dans la gouvernance du FIR. ■







**Société pour  
la gestion de  
placements  
collectifs  
GEP SA**

---

Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne  
T +41 (0)21 318 72 72  
[www.fir.ch](http://www.fir.ch)

---

ISIN CH0014586710  
LEI 506700T3QVEQTB751334