

23

24

RAPPORT ANNUEL

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2024





01

EDITORIAL

VERS UN NOUVEL ELAN

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs

Nous sommes heureux de pouvoir vous annoncer des résultats très réjouissants pour notre dernier exercice, bouclé au 30 juin, ce qui nous permet de maintenir le dividende à CHF 4,50.

Dans le détail, nos revenus locatifs ont progressé de + 4,6 %, et la valeur de nos immeubles en portefeuille de + 5,6 %.

La fortune totale du FIR s'établit aujourd'hui à CHF 1,65 milliard, en hausse de + 5,5 % par rapport à l'exercice précédent, avec un taux d'endettement toujours maîtrisé, de 13,7 %.

Finalement, le FIR a affiché une performance totale de + 13,55 % durant le dernier exercice, supérieure à celle de l'indice de référence du marché (+ 10,65 %).

Pour l'avenir, au niveau macroéconomique, les perspectives demeurent très favorables pour le secteur immobilier. En effet, la demande continue d'excéder largement l'offre de nouveaux logements, grâce à une économie qui se porte relativement bien et une population suisse en croissance constante.

Parallèlement, au niveau financier, avec une inflation à nouveau maîtrisée et des taux directeur de la BNS qui ont baissé trois fois depuis mars 2024, l'immobilier est redevenu un actif privilégié pour les investisseurs.

Le contexte est donc favorable et nous entendons intensifier le développement du fonds en procédant à de nouvelles acquisitions ciblées dans le but d'assurer des rendements stables et attractifs sur le long terme.

Pour y arriver, il est plus que jamais nécessaire de continuer à améliorer la durabilité de notre parc immobilier. Devenue un enjeu fondamental pour tout le secteur, elle est sans cesse au cœur de nos préoccupations. Nous avons d'ailleurs réalisé des investissements à hauteur de CHF 13,9 millions sur le dernier exercice, pour renforcer la durabilité de notre parc. La majeure partie de ces investissements s'est concentrée sur l'efficacité thermique de nos immeubles, avec, à la clef, une réduction de 12,5 % de nos émissions de CO₂, selon les mesures annuelles effectuées par notre partenaire Signa-Terre.

En tant qu'acteur responsable de l'immobilier, notre plus grand défi, actuel comme futur, consiste à continuer de réduire notre empreinte carbone. C'est avec cet objectif en tête que nous investissons massivement chaque année dans l'assainissement énergétique de nos immeubles, pour remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables, à chaque fois que cela est possible.

Bref, les défis à venir sont immenses, mais nous saurons, grâce à votre fidélité, les relever. Et surtout, nous nous réjouissons de poursuivre le développement du FIR à vos côtés.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
CEO

03

SOMMAIRE



04

ORGANES

27

PRINCIPES D'ÉVALUATION DE LA FORTUNE
DU FONDS ET DE CALCUL DE LA VALEUR
NETTE D'INVENTAIRE

06

CHIFFRES
CLÉS

28

INVENTAIRE DE LA FORTUNE

10

COMMUNICATIONS
AUX INVESTISSEURS

34

LISTE DES ACHATS, DES VENTES,
ET AUTRES OPÉRATIONS & ÉVÉNEMENTS
POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

24

COMPTE
DE FORTUNE

35

HYPOTHÈQUES ET AUTRES
ENGAGEMENTS EN COURS

26

COMPTE
DE RÉSULTAT

36

COMMISIONS
DE GESTION

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

CLAUDINE AMSTEIN, VICE-PRÉSIDENTE

Administratrice de sociétés, Lausanne

BERTRAND SAGER

Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

JACQUES RICHTER

Architecte EPFZ, Lausanne

HERVÉ FROIDEVAUX

Administrateur de sociétés, Neuchâtel

DIRECTION

SANDRO DE PARI

Directeur général

DAMIEN OSWALD

Sous-directeur

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Lausanne

EXPERTS IMMOBILIERS

LAURENT VAGO

Ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Fully

CENTRE D'INFORMATION ET DE FORMATION IMMOBILIÈRE SA

(CIFI/IAZI AG), Zurich

Personnes responsables :

M. Philippe Sormani (jusqu'au 13.10.2023),
M. Raphaël Bourquin et Mme Elodie Saoul
(dès le 13.10.2023)

SOCIÉTÉ D'AUDIT

PricewaterhouseCoopers SA

Lausanne



06 CHIFFRES CLÉS

FORTUNE	30.06.2024	30.06.2023
Fortune totale	1'654'566'351,99	1'568'560'775,66
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'640'530'000,00	1'552'957'000,00
Fortune nette	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'328	4'166
Nombre d'immeubles	154	151
Revenus locatifs ¹	80'368 647,10	76'826'678,24
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS²)		
Taux de perte sur loyers ³	2,37 %	1,78 %
Coefficient d'endettement	13,71 %	12,52 %
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	51,88 %	51,33 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,67 %	0,68 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0,67 %	0,68 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5,41 %	4,33 %
Rendement des fonds propres (ROE)	6,55 %	5,21 %
Rendement sur distribution	2,03 %	2,25 %
Rendement de placement	6,73 %	5,35 %
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	100,68 %	96,17 %
Agio à fin juin	29,00 %	20,67 %
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁴	13,55 %	3,33 %
SXI Real Estate® Funds TR	10,65 %	-0,74 %

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

2. Asset Management Association Switzerland.

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

4. 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.

06

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS	30.06.2024	30.06.2023
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	-	-
Parts émises pendant l'exercice	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091

INFORMATIONS PAR PART

Valeur nette d'inventaire (VNI)	172,09	165,74
Valeur de rachat ⁵	161,00	155,00
Distribution	4,50	4,50
Cours à la SIX à fin juin	222,00	200,00
+ haut de la période	229,00	224,90
+ bas de la période	191,50	184,50

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

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de la AMAS) ⁶	30.06.2024 ⁸	30.06.2023 ⁷
Taux de couverture	95,85 %	99,67 %
Mix énergétique (part fossile / part non fossile)	76,46 % / 23,54 %	81,75 % / 18,25 %
Consommation d'énergie (en kWh)	41'924'425,72	45'947'282,00
Intensité énergétique (kWh par m ²)	108,38	118,03
Emissions de gaz à effet de serre (Kg CO ₂ - eq)	7'425'025,20	8'513'866,00
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en (Kg CO ₂ - eq) par m ²	19,19	21,87

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

7. Données 2021-2022 mesurées sur la période du 01.07.2021 au 30.06.2022.

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



“

*Depuis mars 2024, la BNS
a baissé trois fois ses
taux, les ramenant à 1 %.*



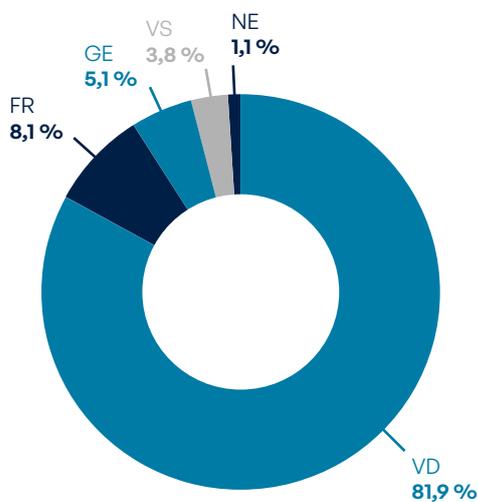
10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au terme de l'exercice sous revue, le FIR continue à afficher des résultats très solides tout en poursuivant l'assainissement régulier de son parc et en limitant son exposition aux risques de marché en suivant une stratégie de développement très sélective. Les revenus locatifs ont progressé de 4,6 % (2,5 % en 2023) grâce à l'intégration des nouveaux immeubles (Echallens) et aux effets des transactions. La valeur du parc immobilier progresse quant à elle de 5,6 % (4,2 % en 2023) à CHF 1,64 mrd suite aux nouvelles acquisitions (+1,7 %) et aux revalorisations consécutives notamment à des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique (+3,9%). En raison des règles d'encadrement des loyers en vigueur dans les cantons de Vaud et de Genève, nous observons que les effets positifs de ces travaux sur les revenus sont

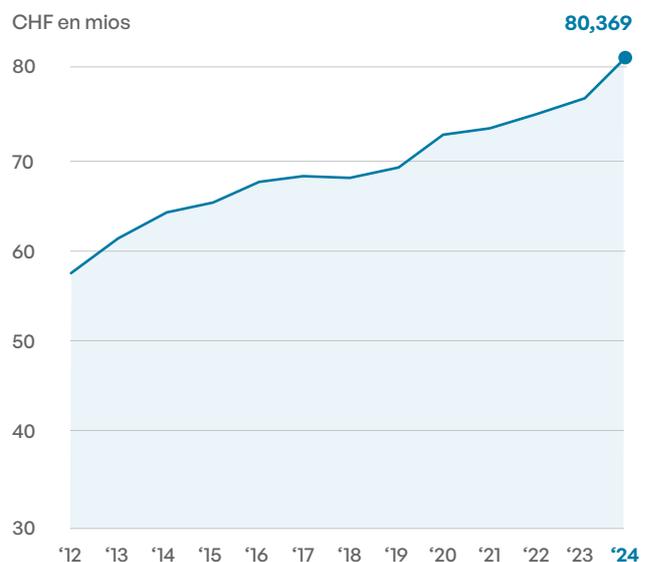
souvent reportés dans le temps. Au vu des difficultés rencontrées dans l'identification de nouveaux investissements à des conditions intéressantes, notre priorité reste l'optimisation des immeubles de notre portefeuille. Pour ce faire, plusieurs mandats d'études préalables ont été lancés, et plusieurs demandes d'autorisation de travaux sont en cours, que ce soit des assainissements énergétiques, des aménagements des combles, des surélévations ou des densifications de parcelles. Néanmoins, il faut constater que les lenteurs administratives dans le traitement des dossiers retarde considérablement la réalisation de ces projets. ■

PARC IMMOBILIER DU FIR



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

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS



10

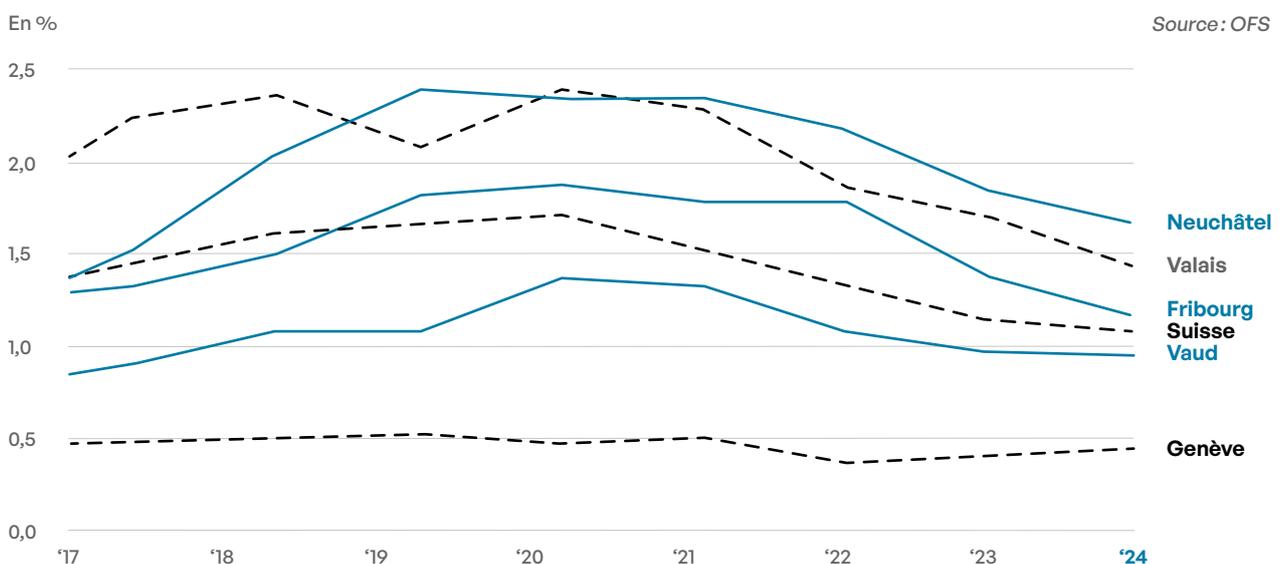
COMMUNICATIONS
AUX INVESTISSEURS

SITUATION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

La demande de logements excède largement l'offre. Elle est supportée par une démographie toujours très dynamique et une conjoncture économique relativement résistante en Suisse. Parallèlement, la récente baisse des taux d'intérêts devrait encore renforcer l'attrait pour les placements immobiliers. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements se traduit par une réduction de la vacance locative et une pression sur les prix des loyers offerts. Le taux moyen de logements disponibles en Suisse est ainsi passé de 1,54 % en 2021 à 1,08 % en 2024. Au vu des difficultés pour mobiliser de nouveaux terrains constructibles, cette situation devrait persister à court terme. Selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement ont affiché une nouvelle progression de 1,8 % durant

le dernier exercice au 30 juin. La hausse du prix des immeubles atteint 4,6 % en rythme annuel sur les 3 derniers exercices. La baisse des taux amorcée depuis le début de l'année 2024 devrait renforcer cette tendance. Cela étant, l'impact des facteurs environnementaux liés à l'évolution réglementaire sur la valorisation des objets demeure toujours incertain pour le secteur immobilier. ■

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Mise en consultation de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne)

Après sa mise en consultation en 2023, le Conseil d'Etat a transmis à fin septembre 2024 au Grand Conseil la révision complète de la loi sur l'énergie (LVLEne). Cette révision prévoit notamment la fin des énergies fossiles pour 2040 et l'assainissement des immeubles énergivores (notes F et G) d'ici 2035. Les débats parlementaires sur ce projet de révision doivent encore être menés et une entrée en vigueur n'est pas envisagée avant le premier semestre 2026.

Indicateurs environnementaux (AMAS)

L'Asset Management Association Switzerland a lancé des travaux sur le thème de la durabilité. Elle a publié depuis 2020 diverses recommandations pour un Asset Management durable. Afin de renforcer la transparence des fonds immobiliers, l'AMAS a édité en mai 2022 des indices environnementaux dont l'application est obligatoire pour les membres de l'association. Ces indices n'étant pas reconnus par la FINMA, ceux-ci font partie de l'autorégulation dite libre.

Le FIR a quant à lui conclu un contrat avec Signa-Terre en 2021 déjà pour le monitoring des données de consommation énergétique concernant l'ensemble des immeubles en portefeuille. Les indices publiés sont dès lors fondés sur les consommations effectives mesurées, ceci par opposition à des consommations théoriques ou modélisées dont les résultats sont beaucoup plus favorables. Pour cette raison, il est très difficile de procéder à des comparaisons sans connaître la source des données ou les référentiels employés.

Afin de renforcer l'homogénéité des calculs des différents ratios, l'AMAS a publié en septembre 2023 une circulaire concernant des bonnes pratiques recommandant de s'appuyer sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting des émissions de CO₂. Les indices publiés dans le présent rapport ont été calculés par Signa-Terre SA sur la base de la méthodologie REIDA. ■



+ 4,6 %

progression des revenus locatifs en 2024



+ 5,6 %

progression de la valeur des immeubles en 2024

10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023-2024

Poursuite des mesures de développement durable

Depuis des années le FIR agit en tant qu'acteur responsable, tant dans ses investissements que dans la gestion de son parc immobilier. Le fonds est engagé dans une politique d'assainissement énergétique de ses immeubles, qui vise à la fois à réduire les émissions de CO₂ et à maintenir la valeur patrimoniale du portefeuille. Avec succès, d'ailleurs, puisque nous avons constaté une réduction de 12,5 % de nos émissions de CO₂ lors du dernier exercice, selon les mesures annuelles effectuées par notre partenaire Signa-Terre. En outre, dans ses relations d'affaires, le fonds privilégie les collaborations avec des acteurs locaux et sa politique de loyer non spéculatif vise à proposer des logements attractifs pour une majorité de la population. Une attention particulière est par ailleurs apportée à la qualité des logements, grâce à des rénovations régulières.

La mise en œuvre de la durabilité dans la stratégie du FIR est concrétisée par :

- La prise en compte des intérêts des investisseurs dans le cadre du devoir fiduciaire.
- La détermination de thèmes et objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance pertinents pour le Fonds.
- La définition de mesures internes permettant de gérer les activités liées aux thèmes et objectifs définis.
- La prise en compte au quotidien du suivi de ces thèmes/objectifs, notamment au niveau des décisions d'investissement.



1,08 %

taux moyen de logements disponibles
en Suisse pour 2024

Dans ce contexte, le FIR veut être un acteur responsable sur le marché, entre autres en suivant avec attention le développement des nouveaux standards de durabilité, pour appliquer les meilleures pratiques. Elles permettront de poursuivre le développement durable du portefeuille immobilier. Des réflexions sont en cours pour une prochaine adhésion au GRESB qui constitue le principal indice de référence en matière de durabilité dans le secteur immobilier.

Dans le même temps, le fonds poursuit sa stratégie de développement très sélective en se concentrant sur la qualité des emplacements et la sécurité des revenus locatifs dans la durée.

Stratégie de rénovation proactive

La politique de rénovation du Fonds est mise en œuvre selon les trois modalités d'interventions suivantes :

- 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 et de réduction des émissions de CO₂.
- 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 à CHF 15 mios est alloué chaque année à ces travaux, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques. Selon les dispositions du droit du bail et les dispositions spéciales applicables localement (VD et GE), la rentabilisation de ces travaux est strictement encadrée et certaines interventions ne peuvent pas être directement répercutées sur les loyers.

10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

Durant le dernier exercice, nous avons notamment procédé à la rénovation totale de 80 logements (59 en 2023) et pris des engagements pour la réalisation de travaux d'assainissement thermique, de surélévation, d'extension de bâtiments ou de remplacement d'installations de chauffage correspondant à des investissements à hauteur de CHF 13,9 mios (CHF 14,8 mios en 2023).

Transactions et projets en cours

En 2023/2024, nous avons analysé des propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 1,7 mrd. Des négociations ont été engagées en lien avec plusieurs dossiers mais n'ont pas abouti en raison d'exigences de prix jugées inadaptées. Néanmoins, nous avons pu procéder à l'acquisition de 3 immeubles très bien situés à Chernex (VD), Pully (VD) et Vevey (VD) pour un montant de CHF 26,45 mios. Ces immeubles se caractérisent par des prix moyens de location largement inférieurs aux prix du marché, conformément à notre stratégie d'acquisition. Par ailleurs, des demandes d'autorisations ont été déposées pour la réalisation de travaux de démolition/reconstruction, d'assainissement thermique, de surélévation ou d'extension de bâtiments existants. Nous espérons pouvoir lancer une partie de ces chantiers sur la période 2024-2025. ■

INDICATIONS SUR LES AFFAIRES D'UNE IMPORTANCE ÉCONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIÈRE

Recours contre l'exercice d'un droit de préemption légal

La société FIR VD SA a conclu un engagement à terme en date du 20 juillet 2023 avec échéance à fin octobre 2023 et portant sur l'acquisition de l'immeuble sis à l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey pour un montant de CHF 12,8 mios. Cette transaction fait l'objet d'une procédure en lien avec l'exercice du droit de préemption légal octroyé aux collectivités publiques (LPPPL). Un recours a été déposé par FIR VD SA dans ce cadre et sur la base de l'effet suspensif décidé par le Juge instructeur, la transaction a été réalisée aux conditions définies à fin octobre 2023.

Dans le cadre de la procédure judiciaire en cours, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rendu le 24 juillet 2024 un arrêt défavorable à FIR VD SA. Cette dernière a déposé un recours de droit public devant le Tribunal fédéral. Sous réserve de l'effet suspensif, au terme de la procédure et si FIR VD SA ne devait pas obtenir gain de cause, elle serait tenue à restituer l'immeuble en contrepartie du prix d'acquisition et des frais d'achat selon les dispositions applicables de la LPPPL. ■



13,9

montant alloué aux travaux de
rénovation pour 2024 en CHF mios



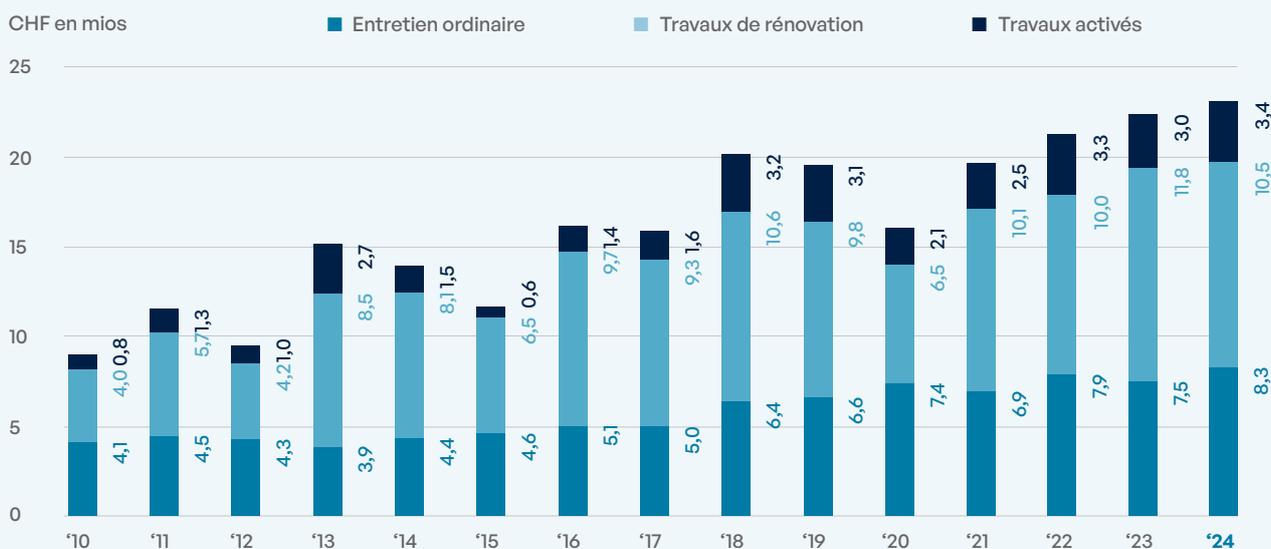
80

logements totalement
rénovés pour 2024

10

COMMUNICATIONS
AUX INVESTISSEURS

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS



PROJETS DE CONSTRUCTIONS, RÉNOVATIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Date d'effet	Lieu	Objet	Volume total en CHF (mios)	Investissement au 30.06.2024 en CHF (mios)
Q4/2024	OSIRIS (Echallens)	96 logements et parking	31,4	30,4
Q4/2024	Entrebois 57-59 (Lausanne)	Assainissement thermique	3,8	3
Q4/2024	Forêt 1 & 1A (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	4,8	3,8
Q1/2025	Risoux 21 (Lausanne)	Extension et rénovation partielle du bâtiment existant	4,7	2,7
demande d'autorisation en cours	Grosse-Pierre 3 (Morges)	Assainissement thermique	8,4	-
demande d'autorisation en cours	24 Janvier 7 (Renens)	Assainissement thermique	2,6	-
demande d'autorisation en cours	A.-Fauquez 110-112-114 (Lausanne)	Transformation complète	6,0	-
demande d'autorisation en cours	Primerose 49-51 (Lausanne)	Démolition/reconstruction	12,0	-
Total			73,7	39,9

Note: Les montants indiqués pour les dossiers en cours d'autorisation sont approximatifs.

10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

COMPTES ANNUELS

Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'654,6 mios au 30 juin 2024, en hausse de 5,5% par rapport à l'année dernière (+4,6 % en 2023). La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 5,6 % (4,2% en 2023) pour atteindre CHF 1'640,5 mios. Cette variation est due aux effets des dernières transactions, ainsi qu'aux différents travaux de rénovations entrepris. Compte tenu des besoins en financement des dernières transactions, des travaux d'assainissement thermique et de la finalisation du projet d'Echallens (Osiris), le volume des fonds étrangers a augmenté de 15,7% à CHF 225,0 mios, soit 13,71% de la valeur vénale des immeubles au 30 juin 2024. Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 2,01% (1,12% en 2023). Les impôts de liquidation sont en hausse de 9,6% à CHF 100,7 mios, ceci en ligne avec la progression de la valeur vénale des immeubles. Compte tenu de ce qui précède, la fortune nette progresse quant à elle de 3,8% à CHF 1'311,9 mios et la nouvelle VNI s'établit à CHF 172,09/ part (CHF 165,74 en 2023).

Compte de résultat

Loyers

Les loyers encaissés sont en hausse de 4,6% (+2,5% en 2023) à CHF 80,4 mios. Cette progression significative est due à l'effet des nouvelles acquisitions (+ CHF 2,13 mios), aux adaptations de loyers (adaptation des critères de fixation, hausses en lien avec des travaux à plus-value) et aux effets des mutations de locataires. Les pertes de loyers dues aux vacances locatives, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 1,95 mios (CHF 1,39 mios en 2023), soit 2,37% des loyers théoriques. La hausse observée en 2024 est due principalement aux vacances locatives résultant de la commercialisation du projet OSIRIS à Echallens.

Frais de financement

Compte tenu du niveau historiquement faible des taux ces dernières années, le FIR a choisi une stratégie d'exposition à très court terme contrebalancée par un niveau d'engagement relativement limité. Cela étant, la hausse des taux débutée en juin 2022 a eu pour effet de doubler les frais de financement à hauteur de CHF 4,5 mios (CHF 2,2 mios en 2023). Sur cette base, le taux d'emprunt moyen au 30 juin 2024 s'établit ainsi à 2.01 % (1,12 % en 2023). Le nouveau mouvement de baisse des taux amorcé au début de l'année 2024 devrait toutefois atténuer la charge d'intérêt sur l'exercice en cours.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien et réparations ordinaires sont en hausse de 10,3% à CHF 8,3 mios (CHF 7,5 mios en 2023) et les charges d'entretien extraordinaire sont stables à CHF 10,5 mios (CHF 11,9 mios en 2023), ceci en ligne avec les efforts importants entrepris en vue de réduire les émissions de CO₂. La part des travaux extraordinaires activés s'élève à CHF 3,3 mios (CHF 2,9 mios en 2023), ce qui représente un taux moyen d'activation de 24,1% seulement (20,0% en 2023). Globalement, les charges d'entretien et réparations (yc activations) se sont élevées à CHF 22,1 mios en 2024, contre CHF 22,3 mios en 2023.

Frais d'administration (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers)

Les frais d'exploitation des immeubles sont quant à eux en progression de 26,3% par rapport à l'exercice précédent à CHF 7,2 mios (CHF 5,7 mios en 2023). À souligner que ce montant comprend des frais d'études préalables à hauteur de CHF 1,3 mio dans le cadre des futurs projets d'assainissements ou en cours de demande d'autorisation de construire. Ces montants étant portés en compte dans les frais divers.

10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

Impôts

Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont en baisse de 2,6 % à CHF 5,8 mios (CHF 5,9 mios en 2023). Les impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) représentent CHF 2,9 mios (CHF 2,7 mios en 2023), alors que les impôts sur le bénéfice et le capital s'élèvent à CHF 2,9 mios (CHF 3,2 mios en 2023).

Amortissements sur immeubles

Conformément à la politique d'amortissement suivie ces dernières années, les immeubles sont amortis jusqu'à concurrence d'une différence de 35 % entre le prix de revient et la valeur vénale. Dans ce cadre, le montant total des amortissements passés en compte représente CHF 6,4 mios (CHF 6,9 mios en 2023). Au niveau du Fonds, nous avons procédé à une dissolution de CHF 5,6 mios du compte d'amortissement des immeubles.

Résultat

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le résultat net s'élève à CHF 34,3 mios (CHF 34,1 mios en 2023) et la situation financière au terme de l'exercice demeure très solide avec un taux d'endettement maîtrisé. Le cash flow opérationnel dégagé durant l'exercice sous revue s'élève à CHF 4,60/ part, inchangé par rapport à 2023. Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluations sur immeubles, ainsi que des variations sur les impôts de liquidation atteint CHF 82,7 mios contre CHF 64,2 mios en 2023.

Distribution et performance

Au vu de ces excellents résultats et du contexte général, il a été décidé de maintenir la distribution à CHF 4,50/ part. Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2024, le rendement direct s'établit ainsi à 2,03 % (2,25 % en 2023). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de +13,55 % (+3,33 % en 2023).

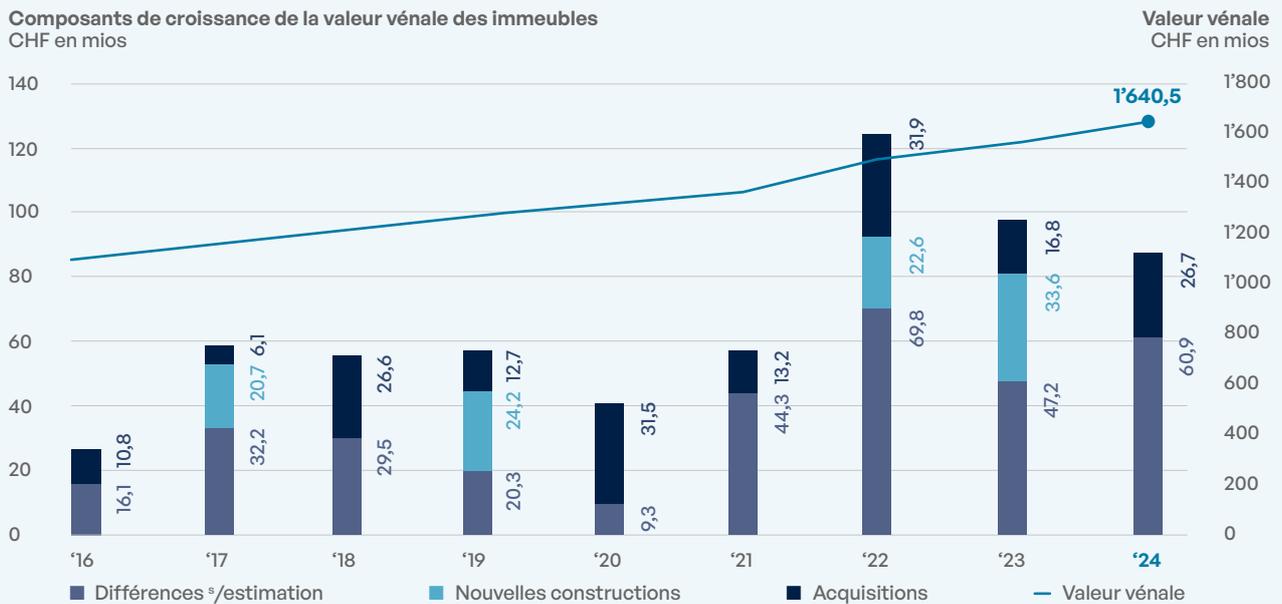
Perspectives

Nous pensons que les fondamentaux liés à la demande de logements vont rester favorables et que l'attractivité des placements immobiliers va être redynamisée par le mouvement de baisse des taux. Avec ses finances solides, le FIR est bien positionné pour procéder à des acquisitions dans le futur. Concrètement, plusieurs opportunités sont en cours d'analyse, que ce soit des projets neufs ou des parcs immobiliers existants. Avec cette stratégie, le FIR vise une valeur de CHF 2 mrd pour son portefeuille immobilier d'ici à 2030. ■

10

COMMUNICATIONS
AUX INVESTISSEURS

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES



ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

ÉVOLUTION DU FONDS (CHF)

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.24	1'654'566'351,99	1'311'875'000,00	7'623'091	172,09	222,00	4,50
30.06.23	1'568'560'775,66	1'263'454'000,00	7'623'091	165,74	200,00	4,50
30.06.22	1'500'259'547,45	1'232'034'300,00	7'623'091	161,62	197,90	4,30
30.06.21	1'375'121'413,27	1'108'247'600,00	7'221'876	153,46	242,90	4,25
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 ¹

1. Distribution extraordinaire de CHF 0,15 cts au titre du 50^e anniversaire.



+ 15,38 %

de la distribution sur 10 ans en CH



+ 35,73 %

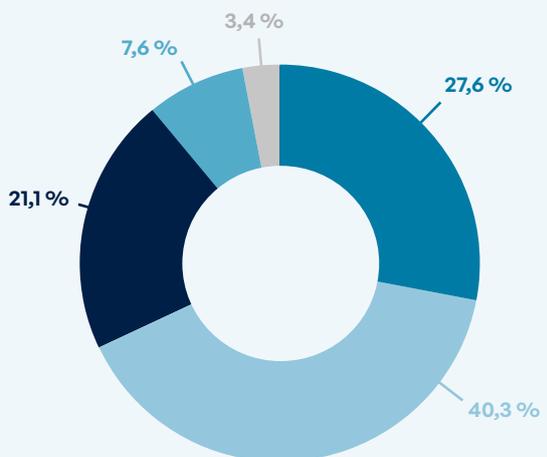
VNI sur 10 ans en CHF

10 COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

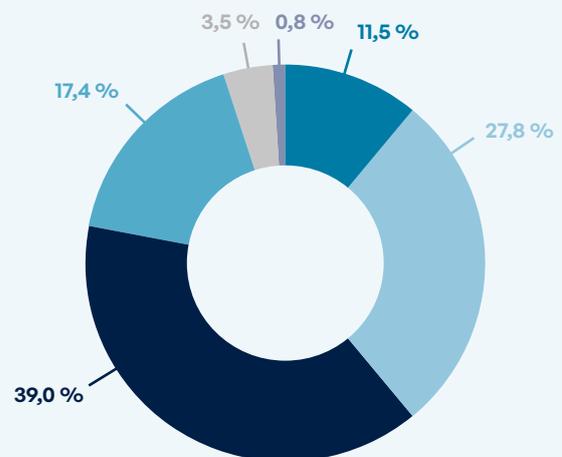


RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



■ < CHF 1'000 ■ CHF 1'500 - 2'000 ■ > CHF 2'500
■ CHF 1'000 - 1'500 ■ CHF 2'000 - 2'500

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE

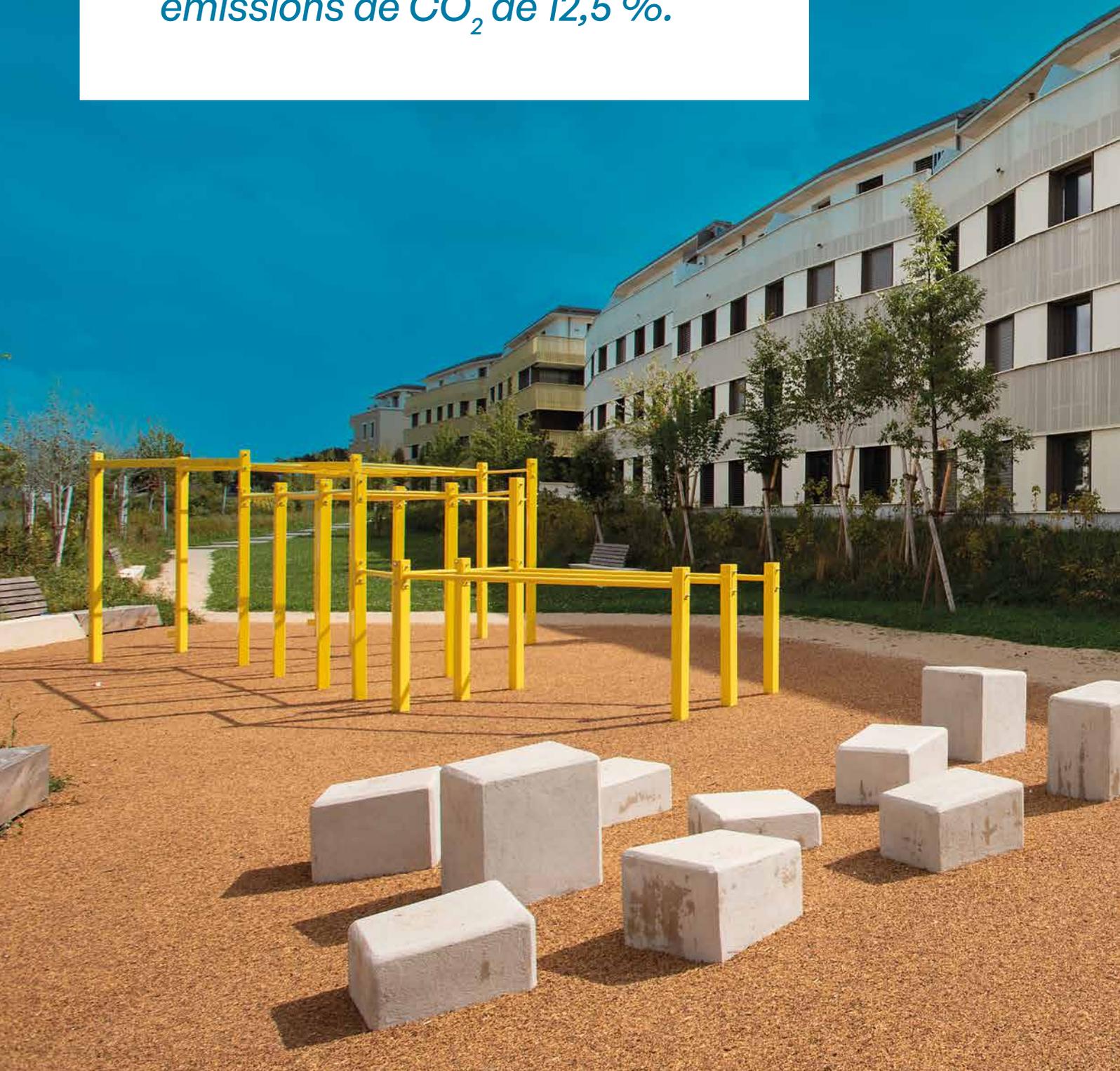


■ 1 & 1,5 pièces ■ 3 & 3,5 pièces ■ 5 & 5,5 pièces
■ 2 & 2,5 pièces ■ 4 & 4,5 pièces ■ > 5,5 pièces



“

La durabilité reste au cœur de nos préoccupations. Durant le dernier exercice, le FIR à investi CHF 13,9 millions, ce qui a permis de diminuer nos émissions de CO₂ de 12,5 %.





24

COMPTE DE FORTUNE

ACTIFS	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	9'436'311,00	6'677'561,73
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'391'675'000,00	1'262'259'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	33'900'000,00	-
- Immeubles à usage commercial	40'289'000,00	39'580'000,00
- Immeubles à usage mixte	208'566'000,00	217'481'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'243'000,00	2'261'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	33'637'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	-	33'637'000,00
Autres actifs	4'600'040,99	8'926'213,93
Fortune totale du Fonds	1'654'566'351,99	1'568'560'775,66
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	166'191'202,90	190'400'000,00
- Autres engagements à court terme	17'025'882,96	18'749'054,04
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	58'800'187,55	4'077'130,90
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'412'549'078,58	1'355'334'590,72
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	100'674'078,58	91'880'590,72
Fortune nette du Fonds	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00
Nombre de parts en circulation	7'623'091	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)	172,09	165,74
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00
Solde des mouvements de parts	-	-
Distribution	-34'303'909,50	-32'779'291,30
Résultat total	82'724'909,50	64'198'991,30
Fortune nette à la fin de l'exercice	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00

24

COMPTE DE FORTUNE

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES (ANNEXE 3 OPC – FINMA)

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	21'350'000,00	27'000'000,00
Montant du compte pour réparations futures	63'145'000,00	63'375'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	222'097,00	177'108,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS

Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	-	-
Parts émises pendant l'exercice	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091

PERFORMANCE DE FONDS (DIVIDENDE RÉINVESTI)

Période	2024¹	2023	5 ans	Exercice comptable 2023/2024
FIR	4,72 %	9,04 %	35,20 %	13,55 %
SXI Real Estate Funds TR	4,93 %	5,03 %	27,86 %	10,65 %

1. Du 1^{er} janvier au 30 juin

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.

26

COMPTE DE RÉSULTAT

REVENUS	du 01.07.2023 au 30.06.2024	du 01.07.2022 au 30.06.2023
Loyers	80'368'647,10	76'826'678,24
Autres revenus	1'724'523,92	1'778'631,60
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	230'000,00	968,82
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	146'546,58	159'040,35
Total des revenus	82'469'717,60	78'765'319,01
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	4'530'308,26	2'179'904,25
Entretien et réparations		
- Ordinaires	8'261'487,92	7'487'180,40
- Rénovations	10'517'762,86	11'878'665,31
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	7'167'931,45	5'676'314,37
- Impôts immobiliers	2'881'518,65	2'723'035,15
- Impôts sur le bénéfice et le capital	2'861'030,55	3'172'378,35
- Frais d'administration	5'453'620,30	5'154'156,52
Frais d'évaluation et de révision	325'595,75	368'845,30
Amortissements sur immeubles	785'250,00	959'480,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	-	968,82
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	377'371,39	241'137,22
Rémunérations réglementaires à la direction	4'251'315,50	4'065'880,30
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	684'069,46	690'517,03
Autres charges	70'872,15	80'473,05
Total des dépenses	48'168'134,24	44'678'936,07
Résultat net	34'301'583,36	34'086'382,94
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	34'301'583,36	34'086'382,94
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	48'423'326,14	30'112'608,36
Résultat total	82'724'909,50	64'198'991,30
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	34'301'583,36	34'086'382,94
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'789'946,22	4'007'472,78
Résultat disponible pour être réparti	38'091'529,58	38'093'855,72
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 25 et 24	34'303'909,50	34'303'909,50
Report à nouveau*	3'787'620,08	3'789'946,22
Résultat net total	38'091'529,58	38'093'855,72

* dont CHF 42'150,37 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

27

PRINCIPES D'ÉVALUATION DE LA FORTUNE DU FONDS ET DE CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Evaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, à 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 en 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, 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. Au 30 juin 2024, 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 2,37% et 4,52% avec une moyenne à 3,05% (3,13% en 2023). L'immeuble du chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne qui fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent et celui de l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey dont la transaction est l'objet d'une procédure judiciaire dans le cadre de la contestation de l'exercice du droit de préemption légal de la Commune ont été estimés sur la base des conditions contractuelles et, respectivement, selon les prix d'acquisition. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2024 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'640'530'000,00.

Evaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2024 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

Evaluation des autres actifs et passifs

Les autres actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Un amortissement correspondant à 1,5% de la valeur comptable est enregistré pour les immeubles dont le prix de revient est supérieur à 65% de la valeur vénale.

28

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	12'604'900,00	18'273'000,00	784'603,50
	Clos 6-20	29'626'269,05	47'365'000,00	2'106'799,94
Blonay	Brent 25	2'782'065,00	3'507'000,00	162'311,78
	Sainte-Croix 7	2'261'400,00	2'636'000,00	114'364,20
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'728'000,00	323'801,84
	Roséaz 24	2'720'413,85	7'682'000,00	374'754,00
	Roséaz 16	1'566'800,00	2'627'000,00	153'480,40
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490,00	24'685'000,00	1'383'065,77
Chernex	Couvent 6-8-10	7'746'600,00	7'874'000,00	81'855,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'819'000,00	126'782,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'296'000,00	90'000,00
Clarens	Collège 2-4	1'420'242,35	6'375'000,00	358'867,20
	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000,00	31'570'000,00	1'122'101,22
Duillier	Château 13A-B-C	12'672'100,00	12'870'000,00	494'392,00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	30'836'032,85	33'900'000,00	1'599'604,12
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	4'292'000,00	292'262,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357,65	28'376'000,00	1'235'902,40
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912,80	6'133'000,00	346'643,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'538'402,00	12'512'000,00	838'402,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	24'444'000,00	1'135'828,10
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	14'293'000,00	904'941,00
	Glâne 15-17	52'102'623,50	62'848'000,00	2'654'580,00
	Lyon 73	3'087'707,80	14'335'000,00	641'497,50
Gland	Borgeaud 14	5'173'300,00	5'234'000,00	206'573,00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400,00	19'337'000,00	973'174,95
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925,60	3'465'000,00	190'714,60
	Baumes 8	1'433'437,95	6'038'000,00	354'378,00
Lausanne	Saint-Roch 1-3	1'944'488,07	12'948'000,00	649'741,54
	Saint-Roch 5	1'114'023,00	7'213'000,00	347'188,80
	Vermont 20	833'175,54	5'211'000,00	250'426,00
	Vermont 22	776'125,99	5'124'000,00	242'676,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	7'108'000,00	366'443,60
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	5'184'000,00	268'389,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'815'000,00	251'225,00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'761'884,00	21'424'000,00	1'114'910,00
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'550'000,00	285'060,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'845'000,00	295'323,00
	Clochatte 11	3'313'600,00	4'780'000,00	242'775,75
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	17'385'000,00	825'679,56

1. Immeuble en droit de superficie (DDP).

IMMEUBLES D'HABITATION

LOCALITÉ	ADRESSE	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Morges 17	2'669'201,70	8'635'000,00	396'797,00
	France 49-51	3'082'094,50	6'503'000,00	327'669,00
	Yverdon 2-4	2'811'225,00	6'928'000,00	354'345,00
	Pré-du-Marché 41	11'689'700,00	11'687'000,00	486'225,00
	Signal 19	2'156'905,15	6'363'000,00	324'651,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'455'000,00	222'821,18
	Bonne-Espérance 28	4'875'361,50	10'656'000,00	544'706,98
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'302'000,00	859'184,98
	Jurigoz 9	1'418'042,00	4'801'000,00	241'283,26
	Chandieu 4	3'021'153,00	5'407'000,00	277'597,04
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'922'000,00	260'955,50
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'855'000,00	416'289,00
	Primerose 49-51	3'623'558,48	3'928'000,00	100'237,00
	France 23-23A	8'833'700,00	9'573'000,00	414'695,93
	Porchat 2	3'399'152,10	4'638'000,00	246'727,00
	Porchat 4	3'343'418,55	4'155'000,00	220'920,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'318'000,00	417'277,48
	Berne 35-37	2'716'902,00	7'431'000,00	407'464,64
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'352'000,00	228'858,00
	Vermont 18	5'670'633,80	12'883'000,00	659'188,64
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'651'000,00	423'658,20
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	8'101'000,00	450'570,30
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416,37	4'649'000,00	240'752,24
	Boisy 47/47A-49/49A	26'410'190,00	28'416'000,00	1'156'635,72
	Mousquines 38	4'938'871,00	11'644'000,00	543'094,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954,85	7'224'000,00	475'155,00



Mousquines 38, Lausanne

IMMEUBLES D'HABITATION

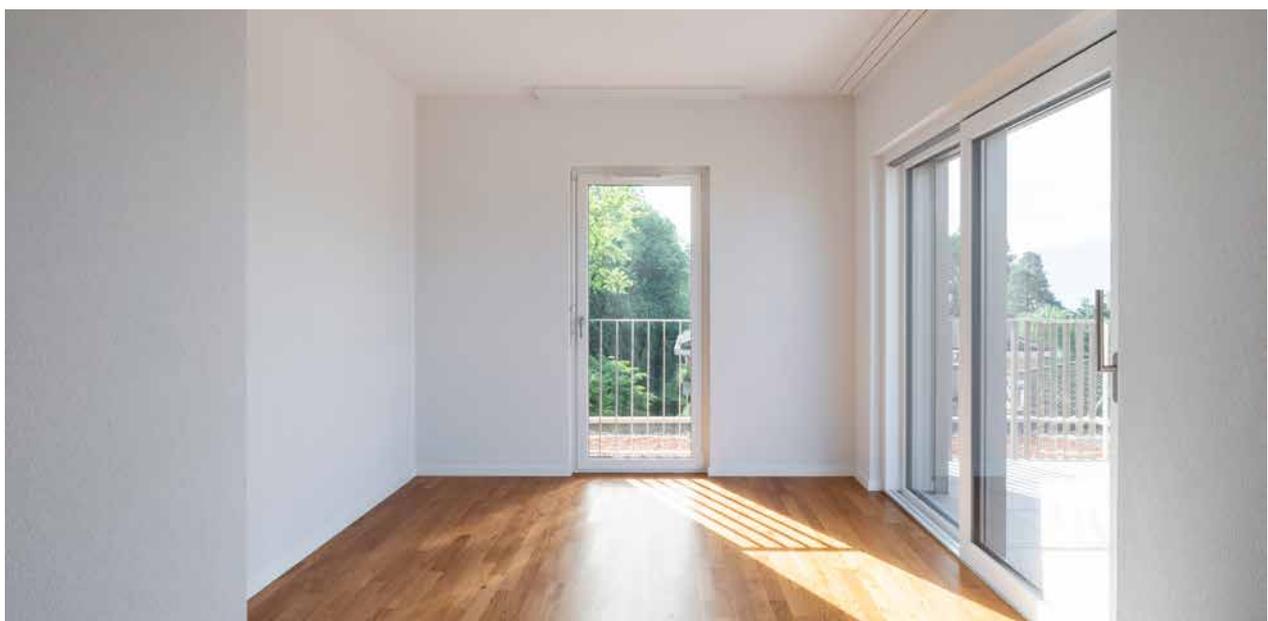
LOCALITÉ	ADRESSE	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Plaines-du-Loup 44	1'583'225,00	6'290'000,00	324'418,00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'653'000,00	375'771,72
	Entre-Bois 57-59	5'068'980,00	16'955'000,00	841'809,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'333'000,00	173'328,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'019'000,00	106'162,40
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'515'000,00	235'154,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'633'000,00	748'851,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'532'000,00	201'148,15
	Risoux 21	3'286'821,00	5'118'000,00	65'064,00
	Renens 24-26	1'978'605,00	3'554'000,00	201'062,50
	Renens 28	1'754'407,66	4'757'000,00	224'596,00
	Grey 45	764'761,00	3'369'000,00	167'358,00
	Cassinette 1-3	2'000'904,00	6'644'000,00	351'335,50
	Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'927'000,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'835'000,00	800'469,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'332'000,00	747'688,00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259,25	6'739'000,00	415'150,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'440'000,00	198'853,00
	Lonay 22	643'100,00	1'319'000,00	100'551,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'522'000,00	946'341,89
Neuchâtel	Parcs 129	3'018'480,00	8'604'000,00	465'808,00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	10'022'000,00	556'668,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'105'655,65	26'933'000,00	1'142'749,50
	St-Cergue 52-52B-54	5'496'471,10	17'570'000,00	771'151,96
	St-Cergue 54B	2'111'917,50	5'645'000,00	245'681,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'005'000,00	272'743,00



Fleurette 41, Lausanne

IMMEUBLES D'HABITATION

LOCALITÉ	ADRESSE	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Paudex	Simplon 31	4'179'626,00	6'084'000,00	338'775,24
Payerne	Yverdon 23	2'182'243,00	5'577'000,00	389'147,00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'117'600,00	4'454'000,00	276'288,00
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759,75	14'318'000,00	694'409,00
	Château 81	2'848'500,00	2'884'000,00	121'757,60
	Floréal 27	3'483'490,00	4'836'000,00	247'906,70
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'840'000,00	278'214,08
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	6'006'000,00	280'988,93
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'024'000,00	144'660,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'104'000,00	218'712,00
	Forêt 45	2'390'110,00	4'747'000,00	223'364,00
	Forêt 47	2'186'385,00	3'230'000,00	128'670,00
	Roches 5	3'794'100,00	5'891'000,00	294'498,00
	Fontanettaz 14	1'713'709,80	2'588'000,00	139'281,00
	Fontanettaz 18	1'708'191,65	2'451'000,00	130'542,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'740'000,00	229'476,98
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'521'000,00	226'079,20
	Désertes 21	2'868'995,15	7'096'000,00	308'234,00
	Forêt 1 A	2'032'732,25	4'379'000,00	127'671,00
	Forêt 1	2'630'060,00	4'588'000,00	125'057,00
	Liseron 9	1'904'170,00	2'809'000,00	164'112,00
Renens	Gare 12	4'521'914,60	8'249'000,00	485'772,97
	24 Janvier 7	2'870'600,00	4'113'000,00	280'366,00
	Saugiaz 15	2'952'033,00	4'762'000,00	239'404,50
	Pépinières 11	3'470'739,00	3'320'000,00	234'674,35
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'703'000,00	1'752'107,00



Forêt 1 A, Pully

IMMEUBLES D'HABITATION

LOCALITÉ	ADRESSE	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Rolle	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287,20	54'284'000,00	2'532'640,57
Sierre	France 32	4'296'800,00	5'791'000,00	266'197,00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965,35	19'289'000,00	971'579,00
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'261'000,00	324'541,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'833'000,00	346'561,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'496'000,00	417'324,50
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'097'000,00	449'256,00
Vevey	Midi 23-25	1'223'494,20	5'638'000,00	348'585,60
	Rolliez 7-9-11	12'800'000,00	12'800'000,00	333'172,00
	Nestlé 9-11	7'393'286,80	19'620'000,00	1'005'127,05
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525,20	47'615'000,00	2'007'968,40
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605,15	43'440'000,00	2'039'819,60
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900,00	19'111'000,00	860'821,00
Yverdon	Pins 1	3'085'283,00	10'110'000,00	506'738,50
	Pins 3	2'834'738,00	8'133'000,00	397'679,00
Total		757'596'944,21	1'391'675'000,00	66'853'655,25



Pins 1, Yverdon

IMMEUBLE À USAGE MIXTE

LOCALITÉ	ADRESSE	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	12'163'000,00	858'241,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453,40	31'124'000,00	1'677'300,86
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829,85	5'783'000,00	427'787,00
Genève	Grand-Pré 27	1'752'562,00	10'042'000,00	503'078,00
	Richemont 16	1'183'969,56	5'201'000,00	309'659,00
	Rothschild 39	4'719'300,00	5'945'000,00	383'968,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	37'238'000,00	1'991'779,95
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'546'003,00	2'243'000,00	552'347,50
	Maupas 10	5'317'778,10	12'362'000,00	598'050,84
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506,45	16'160'000,00	773'907,00
	Alpes 27 bis	1'958'683,25	7'728'000,00	402'739,26
Nyon	Viollier 14	4'692'600,00	6'381'000,00	300'493,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	5'398'000,00	288'384,00
Pully	Lavaux 61	6'058'000,00	6'058'000,00	209'520,00
Romanel	Echallens 5	2'127'070,00	2'810'000,00	135'598,56
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700,00	5'830'000,00	385'260,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834,45	6'626'000,00	367'386,00
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695,20	29'474'000,00	1'340'084,98
Total		102'741'183,41	208'566'000,00	11'505'584,95

IMMEUBLE À USAGE COMMERCIAL

Genève	Richemont 10	1'875'706,45	3'470'000,00	126'540,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	23'650'000,00	1'191'810,90
	Rumine 35	4'466'644,30	6'052'000,00	304'272,00
	Rumine 3	5'845'429,70	7'117'000,00	386'784,00
Total		15'383'730,45	40'289'000,00	2'009'406,90

RÉCAPITULATION

	Immeubles d'habitation	757'596'944,21	1'391'675'000,00	66'853'655,25
	Immeubles à usage mixte	102'741'183,41	208'566'000,00	11'505'584,95
	Immeubles à usage commercial	15'383'730,45	40'289'000,00	2'009'406,90
Total		875'721'858,07	1'640'530'000,00	80'368'647,10

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'315'707'367,03

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DU FONDS

**FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA /
FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A.S.A. /
S.I. Pré du Marché 41 SA / S.I. La Fin du Craux SA**

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR.

GÉRANCE DES IMMEUBLES

GEROFINANCE-DUNAND SA à Châtelaine, COGESTIM SA, Goly Immobilier SA, Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne (jusqu'au 30.04.24), GERIM GÉRANCE IMMOBILIÈRE SA, Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Optigestion Services Immobiliers SA à Peseux (jusqu'au 30.06.24), Weck, Aeby & Cie S.A. à Fribourg, Burnier & Cie SA à Nyon, Bernard Nicod SA à Lausanne (dès le 01.04.24). Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

34 LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS

IMMEUBLES

Achats

Pully, Avenue de Lavaux 61	6'050'000,00
Vevey, Avenue de Rolliez 7-9-11	12'800'000,00
Chernex, Chemin du Couvent 6-8-10	7'600'000,00
Total	26'450'000,00

Vente

Néant	-
-------	---

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant	-
-------	---

Vente

Néant	-
-------	---

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-
-------	---

Aucune transaction avec des personnes proches n'a été effectuée durant la période et les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Aucun événement n'a eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport annuel.

35

HYPOTHÈQUES ET AUTRES
ENGAGEMENTS EN COURS

ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN

Genre de crédit	Échéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2024
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	645'000,00	0,90 %	625'000,00
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90 %	1'059'952,90
Hypothèque à terme fixe	01.04.23	01.07.23	400'000,00	2,73 %	
Hypothèque à terme fixe	23.06.23	20.07.23	190'000'000,00	2,16 %	
Hypothèque à terme fixe	01.07.23	01.10.23	400'000,00	2,73 %	
Hypothèque à terme fixe	20.07.23	18.08.23	190'000'000,00	2,17 %	
Hypothèque à terme fixe	18.08.23	19.09.23	188'000'000,00	2,17 %	
Hypothèque à terme fixe	19.09.23	27.10.23	185'000'000,00	2,33 %	
Hypothèque à terme fixe	01.10.23	01.01.24	400'000,00	2,72 %	
Hypothèque à terme fixe	27.10.23	29.11.23	161'000'000,00	2,17 %	
Hypothèque à terme fixe	29.11.23	22.12.23	172'000'000,00	2,18 %	
Hypothèque à terme fixe	22.12.23	22.01.24	170'000'000,00	2,15 %	
Hypothèque à terme fixe	01.01.24	01.04.24	400'000,00	2,13 %	
Hypothèque à terme fixe	22.01.24	22.02.24	167'000'000,00	2,15 %	
Hypothèque à terme fixe	22.02.24	22.03.24	164'000'000,00	2,15 %	
Hypothèque à terme fixe	22.03.24	22.04.24	166'000'000,00	1,91 %	
Hypothèque à terme fixe	01.04.24	01.07.24	400'000,00	1,88 %	400'000,00
Hypothèque à terme fixe	01.04.23	21.02.25	3'106'250,00	1,98 %	3'106'250,00
Hypothèque à terme fixe	22.04.24	22.05.24	163'000'000,00	1,94 %	
Hypothèque à terme fixe	22.05.24	21.06.24	161'000'000,00	1,89 %	
Hypothèque à terme fixe	21.06.24	22.07.24	161'000'000,00	1,66 %	161'000'000,00
Total					166'191'202,90

ENGAGEMENTS DE PLUS DE 1 AN

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	1'678'000,00	1,35 %	1'654'000,00
Hypothèque à taux fixe	28.10.23	27.10.26	50'000'000,00	2,03 %	50'000'000,00
Hypothèque à taux fixe	01.11.23	30.09.25	6'452'009,55	1,35 %	6'452'009,55
Total					58'800'187,55
Total					224'991'390,45

AUTRES ENGAGEMENTS DE PAIEMENTS CONTRACTUELS

Type d'engagement	CHF
Achat d'immeubles	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	7'700'000,00

36

COMMISSIONS
DE GESTION

DISTRIBUTION AU 30 OCTOBRE 2024

Coupon
N° 25

Distribution brute	4,50
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4,44
à déduire 35 %	1,55
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0,06
Distribution nette versée	2,95

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Rémunération à la direction

	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1,00 %	0,27 %
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	4,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 let. a)	2,00 %	2,00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19 ch. 5 let. b)	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 let. c)	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 18 ch. 4)	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 ch.1)	0,035 %	0,035 %
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 2)	0,50 %	0,50 %



38

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT ABRÉGÉ DE LA SOCIÉTÉ D'AUDIT SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds, Société pour
la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

RAPPORT ABRÉGÉ SUR L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Fonds Immobilier Romand comprenant le compte de fortune au 30 juin 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4, 6 et 24 à 36) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

38

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Mathilde de La Pomélie
Experte-réviseur agréée

Lausanne, 22 octobre 2024



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.



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

ISIN CH0014586710
LEI 506700T3QVEQTB751334



Le prospectus avec contrat de fonds intégrés, la feuille d'information de base, ainsi que les rapports annuels et semestriels du fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès de GEP SA (www.fir.ch).