



# Rapport Semestriel

**31.12.2023**  
(non audité)

# Sommaire

ORGANES	2
CHIFFRES CLÉS	3
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	5
COMPTE DE FORTUNE	7
COMPTE DE RESULTAT	9
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	10
LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPÉRATIONS	14
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS	15
COMMISSIONS DE GESTION	16

# 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**  
(CIF/IAZI AG), Zurich  
Personnes responsables :  
MM. Philippe Sormani (jusqu'au  
13.10.2023) et Raphaël Bourquin &  
MME Elodie Saoul (dès le  
13.10.2023)

## SOCIÉTÉ D'AUDIT

**PricewaterhouseCoopers SA**  
Lausanne (dès le 01.07.2023)

# Chiffres clés

(non audités)

FORTUNE	31.12.2023	31.12.2022
Fortune totale	1'582'491'104,90	1'513'464'987,82
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'572'027'000,00	1'501'222'000,00
Fortune nette	1'245'034'000,00	1'216'769'300,00
<b>IMMEUBLES (constructions terminées)</b>		
Nombre de logements	4'304	4'124
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	153	150
Revenus locatifs <sup>2)</sup>	39'795'741,58	38'253'321,91
<b>INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de l'AMAS)<sup>3)</sup></b>		
Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	2,46%	1,76%
Coefficient d'endettement	14,69%	13,02%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	54,56%	51,07%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0,34%	0,34%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0,34%	0,33%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	1,15%	1,20%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1,26%	1,42%
Rendement sur distribution	2,12%	2,16%
Rendement de placement (6 mois)	1,29%	1,46%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	n/a	n/a
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) <sup>5)</sup>	n/a	n/a
Agio à fin décembre	29,80%	24,61%
Performance sur 12 mois au 31 décembre <sup>6)</sup>	9,04%	-14,73%
SXI Real Estate® Funds TR	5,03%	-15,17%
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1er juillet	7'623'091	7'623'091
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 31 décembre	7'623'091	7'623'091
<b>INFORMATIONS PAR PART</b>		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	163,32	159,62
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	153,00	149,00
Distribution	4,50	4,30
Cours à fin décembre	212,00	198,90
+ haut de la période	220,00	224,90
+ bas de la période	191,50	184,50

<b>INDICES ENVIRONNEMENTAUX DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de la AMAS)<sup>8)</sup></b>	<b>31.12.2023<sup>9)</sup></b>	<b>31.12.2022<sup>10)</sup></b>
Taux de couverture	99,68%	97,73%
Mix énergétique (part fossile / part non fossile)	86,57% / 13,43%	88,16% / 11,84%
Consommation d'énergie (en kWh)	44'375'982 <sup>11)</sup>	44'985'481 <sup>11)</sup>
Intensité énergétique (kWh par m <sup>2</sup> )	112,06	118,08
Emissions de gaz à effet de serre (Kg CO <sub>2</sub> – eq)	8'257'581	8'603'371
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en (Kg CO <sub>2</sub> – eq) par m <sup>2</sup>	20,85	22,58

<sup>1)</sup> Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA. <sup>2)</sup> Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs. <sup>3)</sup> Asset Management Association Switzerland. <sup>4)</sup> Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, des vacances locatives (yc pour travaux) et des pertes de loyers effectives. <sup>5)</sup> Selon la directive de l'AMAS, les amortissements ne sont pas considérés. <sup>6)</sup> 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. <sup>7)</sup> Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%). <sup>8)</sup> 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 ». La circulaire reprend la méthodologie de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). <sup>9)</sup> Données période de chauffe 2021-2022. <sup>10)</sup> Données période de chauffe 2020-2021. <sup>11)</sup> Les consommations énergétiques n'ont pas été corrigées climatiquement.

# Communications aux investisseurs

## COMMISSION DE GESTION

---

Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion trimestrielle de 0.27% (taux maximum 1%) sur la fortune totale moyenne du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

## RAPPORT D'ACTIVITE (DU 01.07 AU 31.12.2023) ET PERSPECTIVES

---

### Évolution du portefeuille

Durant la période sous revue, nous avons commercialisé les 96 logements de l'écoquartier OSIRIS à Echallens pour une première mise à disposition en septembre 2023. L'opération a rencontré un vif succès. En régime de pleine occupation, les revenus locatifs générés par ce projet représentent CHF 2.11 mios/an. Parallèlement, nous avons également finalisé l'acquisition d'un immeuble de 9 logements et 4 surfaces commerciales sis à l'avenue de Lavaux 61 à Pully pour le prix de CHF 6.05 mios avec effet au 1<sup>er</sup> juillet, ainsi que d'un immeuble de 34 logements sis à l'avenue de Rolliez 7 à 11 à Vevey pour le prix de CHF 12.8 mios avec effet au 31 octobre. A noter que cette transaction fait l'objet d'une procédure en lien avec l'exercice d'un droit de préemption légal en faveur de la Commune de Vevey, découlant de l'application de la LPPPL, contre lequel nous avons fait recours. Dans ce cadre, un effet suspensif concernant l'exercice de ce droit a été décidé par le Juge d'instruction.

Nous poursuivons également nos efforts d'amélioration et d'optimisation des immeubles existants avec l'assainissement thermique des immeubles d'Entrebois 57-59 (Lausanne) et de Forêt 1 et 1A (Pully), ainsi qu'avec le projet

d'extension de l'immeuble de Risoux 21 à Lausanne qui comprend la création de 8 nouveaux logements. Plusieurs nouveaux projets de rénovation d'enveloppe sont actuellement en phase de demandes d'autorisations : Grosse-Pierre 3 à Morges et 24 Janvier 7 à Renens. Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer CHF 10 à CHF 15 mios sur l'exercice en cours pour l'amélioration thermique et la modernisation de nos immeubles.

Ces investissements sont réalisés en lien avec les engagements de la Confédération visant à une réduction drastique des émissions de CO<sub>2</sub> dans le secteur immobilier.

### Comptes au 31.12.2023

La hausse des loyers encaissés (+4.0%) résulte principalement des effets de la commercialisation des nouveaux logements à Echallens et de l'intégration des dernières acquisitions. Bien que le taux d'endettement demeure très faible avec un niveau de 14.7% à fin décembre, la charge d'intérêts a subi une forte augmentation à CHF 2.26 mios (CHF 0.57 mios en 2022). Cette hausse est due aux nouvelles conditions de refinancement basées essentiellement sur le taux Saron. Les dépenses liées aux travaux de rénovations extraordinaires se poursuivent à un rythme soutenu (CHF 3.4 mios), ceci même si elles affichent une diminution de 22.5% par rapport à l'année dernière. Les frais d'entretien ordinaires enregistrent quant à eux une augmentation de 21.8% à CHF 4.08 mios qui est consécutive à l'évolution du nombre d'objets. Enfin, les frais divers sont en hausse de CHF 0.43 mios, ceci en lien avec les différents projets en cours. En ce qui concerne la fortune totale, elle affiche une nouvelle progression de 4.6% à CHF 1.58 mrd (+8.6% en 2022) et la fortune nette est en hausse de 2.7% à CHF 1.34 mrd. Enfin, la performance calculée sur l'année civile 2023 est de 9.04%, soit supérieure à celle de l'indice de référence (5.03%).

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DU BILAN

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

## PRECISIONS SUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Les immeubles (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) sont évalués conformément aux dispositions légales et aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). L'évaluation est effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF).

Le CIFI/AZI est chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du Collège d'experts, chargés des visites d'immeubles, et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse.

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.

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 ou de la vente d'immeubles, 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.

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 1'572'027'000. Le taux d'actualisation moyen utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3.49% (30.06.2022) à 3.13% (30.06.2023). Les taux appliqués à chaque immeuble varient entre 2.53% et 4.53% (données au 30.06.2023).

Lausanne, le 29 février 2024.

# Compte de fortune

## (non audité)

ACTIFS	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8'116'110,43	8'942'952,22
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'314'966'000,00	1'230'746'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	33'857'000,00	-
- Immeubles à usage commercial	39'580'000,00	35'558'000,00
- Immeubles à usage mixte	217'481'000,00	206'069'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'261'000,00	2'277'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	28'849'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	-	28'849'000,00
Autres actifs	2'347'994,47	3'300'035,60
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1'582'491'104,90</b>	<b>1'513'464'987,82</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagement garantis par des hypothèques	172'094'952,90	193'000'000,00
- Autres engagements à court terme	14'399'803,08	15'546'240,43
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	58'812'187,55	2'384'178,00
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1'337'184'161,37</b>	<b>1'302'534'569,39</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	92'150'161,37	85'765'269,39
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'245'034'000,00</b>	<b>1'216'769'300,00</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>	<b>7'623'091</b>	<b>7'623'091</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part (VNI)</b>	<b>163,32</b>	<b>159,62</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00
Solde des mouvements de parts (rachats)	-	-
Solde des mouvements de parts (émissions)	-	-
Distributions	-34'303'909,50	-32'779'291,30
Résultat total	15'883'909,50	17'514'291,30
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>1'245'034'000,00</b>	<b>1'216'769'300,00</b>

INFORMATIONS SUR LE BILAN SUR LES PARTS PRESENTEES AU RACHAT	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	23'600'000,00	32'300'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'375'000,00	63'385'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	177'108,00	219'754,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1er juillet	7'623'091	7'623'091
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 31 décembre	7'623'091	7'623'091

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES	Fortune nette au 31.12	Valeur nette d'inventaire par part au 31.12	Performance annuelle <sup>1)</sup> (année civile)	Performance SXI Real Estate® Funds TR
31.12.2023	1'245'034'000,00	163,32	9,04%	5,03%
31.12.2022	1'216'769'300,00	159,62	-14,73%	-15,17%
31.12.2021	1'157'729'400,00	151,87	8,07%	7,32%
31.12.2020	1'054'321'700,00	145,99	10,42%	10,81%
31.12.2019	1'040'560'500,00	144,08	21,85%	20,67%

<sup>1)</sup> 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.

# Compte de résultat

## (non audité)

REVENUS	du 01.07.2023 au 31.12.2023	du 01.07.2022 au 31.12.2022
Loyers	39'795'741,58	38'253'321,91
Autres revenus	722'394,48	632'479,20
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	80'000,00	-
<b>Total des revenus</b>	<b>40'598'136,06</b>	<b>38'885'801,11</b>
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	2'263'125,60	567'409,82
Entretien et réparations		
- Ordinaires	4'079'227,86	3'348'459,44
- Rénovations	3'389'556,40	4'376'028,05
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et frais divers	3'464'997,36	2'736'399,07
- Impôts immobiliers	1'364'753,55	1'318'066,65
- Impôts sur le bénéfice et le capital	2'230'804,90	2'546'197,15
- Frais d'administration	2'627'913,65	2'513'282,82
Frais d'évaluation et de révision	183'818,10	158'075,35
Amortissement sur immeubles	1'150'200,00	2'511'380,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	-	10'000,00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	120'000,00	-
Rémunérations réglementaires à la direction	2'120'838,20	2'024'026,50
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	344'749,34	305'559,65
Autres charges	40'000,00	49'148,50
<b>Total des dépenses</b>	<b>23'379'984,96</b>	<b>22'464'033,00</b>
Résultat net	17'218'151,10	16'421'768,11
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>Résultat réalisé</b>	<b>17'218'151,10</b>	<b>16'421'768,11</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	-1'334'241,60	1'092'523,19
<b>Résultat total</b>	<b>15'883'909,50</b>	<b>17'514'291,30</b>

# Inventaire de la fortune

## (non audité)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>				
<b>Aubonne</b>	Clos d'Asper 1-3	12'699'400,00	18'185'000,00	390'370,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'900'000,00	1'053'579,14
<b>Blonay</b>	Brent 25	2'802'865,00	3'495'000,00	81'110,48
	Sainte-Croix 7	2'261'100,00	2'520'000,00	56'710,80
<b>Bussigny</b>	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'704'000,00	161'727,74
	Roséaz 24	3'006'503,85	7'136'000,00	184'861,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'486'000,00	76'712,10
<b>Chavannes</b>	Epenex 3-5-7-9	4'779'390,00	24'249'000,00	690'952,17
<b>Cheseaux</b>	Grands-Champs 3	491'336,90	1'573'000,00	63'366,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'160'000,00	45'000,00
<b>Clarens</b>	Collège 2-4	1'419'262,35	6'015'000,00	175'912,80
	Mayor-Vautier 20-28	31'099'100,00	31'339'000,00	561'448,62
<b>Duillier</b>	Château 13A-B-C	12'765'600,00	12'865'000,00	241'366,00
<b>Echallens</b>	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 <sup>1)</sup>	31'149'032,85	33'857'000,00	570'932,00
<b>Ecublens</b>	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'963'000,00	145'728,00
<b>Epalinges</b>	Le Grand-Chemin 41-43-45-47- 49	20'860'957,65	29'957'000,00	616'901,75
<b>Estavayer-le-Lac</b>	Prairie 6-8	4'790'562,80	6'135'000,00	173'524,00
<b>Fribourg</b>	Beaumont 1-7	5'498'702,00	10'881'000,00	417'889,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	21'529'000,00	562'868,05
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	12'522'000,00	447'986,00
	Glâne 15-17	52'493'273,50	62'304'000,00	1'323'370,00
<b>Genève</b>	Lyon 73	3'087'707,80	14'203'000,00	320'274,00
<b>Gland</b>	Borgeaud 14	5'210'300,00	5'252'000,00	102'359,00
<b>Lausanne</b>	St-Roch 1-3	1'924'478,07	12'309'000,00	326'360,54
	St-Roch 5	1'100'023,00	6'690'000,00	169'864,20
	Vermont 20	819'115,54	4'882'000,00	126'618,00
	Vermont 22	776'125,99	4'268'000,00	119'874,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	6'640'000,00	182'029,50
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	4'430'000,00	133'713,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'224'000,00	125'471,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'748'214,00	19'924'000,00	552'616,90
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'118'000,00	142'374,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'377'000,00	146'655,00
	Clochatte 11	3'288'435,00	4'688'000,00	123'182,00
	Morges 17	2'633'901,70	7'653'000,00	201'747,00
	France 49-51	2'856'519,50	6'245'000,00	163'878,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'787'000,00	176'766,00
	Pré-du-Marché 41	11'711'900,00	11'528'000,00	242'425,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'935'000,00	164'061,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'219'000,00	112'608,48
	Bonne-Espérance 28	4'862'921,50	9'864'000,00	271'119,48

<b>Lausanne</b>	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'849'000,00	421'732,78
	Jurigoz 9	2'096'470,00	4'409'000,00	113'955,06
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'985'000,00	139'289,54
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'737'000,00	129'294,00
	Figuers 31	5'356'400,00	9'603'000,00	208'257,00
	Primerose 49-51	3'628'808,48	3'879'000,00	57'152,00
	France 23-23A	8'899'950,00	9'273'000,00	208'577,43
	Porchat 2	3'411'752,10	4'497'000,00	122'311,00
	Porchat 4	3'355'818,55	4'160'000,00	110'460,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'150'000,00	207'472,83
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'894'000,00	202'938,94
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'293'000,00	114'030,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'980'000,00	315'577,44
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'299'000,00	210'936,30
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	7'510'000,00	224'526,30
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'419'316,37	4'422'000,00	120'074,04
	Boisy 47/47A-49/49A	26'573'940,00	27'510'000,00	577'184,82
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'441'000,00	268'835,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'213'854,85	6'954'000,00	236'822,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	6'031'000,00	165'373,00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'239'000,00	187'105,02
	Entrebois 57-59	5'055'700,00	14'292'000,00	415'364,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'263'000,00	86'664,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'979'000,00	53'032,10
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'067'000,00	117'156,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'184'000,00	375'798,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'525'000,00	105'123,55
	Risoux 21	2'856'821,00	3'161'000,00	32'532,00
	Renens 24-26	1'978'605,00	3'245'000,00	99'314,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'366'000,00	114'016,00
	Grey 45	749'061,00	3'287'000,00	82'149,00
	Cassinette 1-3	2'000'854,00	6'121'000,00	172'890,50
	<b>Martigny</b>	Maladière 8	2'079'755,00	5'252'000,00
<b>Meyrin</b>	Livron 29-31	3'544'934,80	13'453'000,00	400'890,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'187'000,00	375'390,00
<b>Monthey</b>	Gare 27-29	1'533'943,20	6'513'000,00	207'788,00
<b>Morges</b>	Lonay 20	1'214'100,00	3'423'000,00	99'198,00
	Lonay 22	643'100,00	1'180'000,00	50'016,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'767'000,00	470'001,74
<b>Neuchâtel</b>	Parcs 129	3'001'580,00	8'241'000,00	232'992,00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	9'603'000,00	275'691,00
<b>Nyon</b>	St-Cergue 24-24B	5'076'915,65	25'312'000,00	571'482,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'479'136,10	16'993'000,00	381'830,96
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'744'000,00	123'786,00
<b>Orbe</b>	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'008'000,00	133'450,00
<b>Paudex</b>	Simplon 31	4'199'626,00	6'048'000,00	169'391,04
<b>Penthaz</b>	Vaux 23-23B	3'140'950,00	4'366'000,00	139'504,00
<b>Plaine</b>	Challex 8-10-12	15'522'900,00	19'743'000,00	489'791,00
<b>Prilly</b>	Suettaz 7-9-11	2'987'859,75	13'327'000,00	348'637,00
	Château 81	2'840'150,00	2'862'000,00	64'498,40
	Floréal 27	3'509'440,00	4'744'000,00	123'977,80
<b>Pully</b>	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'365'000,00	138'112,58

<b>Pully</b>	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'635'000,00	141'734,63	
	Lavaux 61	6'050'000,00	6'050'000,00	104'760,00	
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'033'000,00	72'330,00	
	Collèges 39	1'600'782,35	4'175'000,00	109'356,00	
	Forêt 45	2'520'690,00	4'699'000,00	113'042,00	
	Forêt 47	2'089'005,00	3'222'000,00	62'560,00	
	Roches 5	3'734'100,00	6'026'000,00	146'880,00	
	Fontanettaz 14	1'726'509,80	2'611'000,00	69'303,00	
	Fontanettaz 18	1'720'991,65	2'383'000,00	64'608,00	
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'721'000,00	115'313,18	
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'470'000,00	112'960,80	
	Désertes 21	2'868'995,15	6'851'000,00	152'916,00	
	Forêt 1 A	1'298'732,25	2'404'000,00	63'174,00	
	Forêt 1	1'890'510,00	2'851'000,00	60'164,00	
	Liseron 9	1'916'570,00	2'958'000,00	82'056,00	
	<b>Renens</b>	Gare 12	4'521'914,60	8'193'000,00	242'543,47
		24 Janvier 7	2'884'200,00	4'335'000,00	141'300,00
Saugiaz 15		2'926'433,00	4'537'000,00	123'654,00	
Pépinières 11		3'489'739,00	3'227'000,00	117'052,45	
<b>Rolle</b>	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	37'933'000,00	877'646,00	
	Auguste Matringe 1 à 34	33'501'287,20	52'235'000,00	1'256'894,77	
<b>Sierre</b>	France 32	4'329'000,00	5'833'000,00	129'698,00	
	St-Georges 25 à 31	16'278'115,35	19'200'000,00	486'762,00	
<b>Sion</b>	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'236'000,00	162'288,00	
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'896'000,00	171'436,00	
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'554'000,00	208'002,50	
<b>Tour-de-Peilz</b>	Perrausaz 20	879'925,60	3'245'000,00	95'073,90	
	Baumes 8	1'433'437,95	5'493'000,00	174'273,00	
<b>Vallorbe</b>	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'153'000,00	222'417,30	
<b>Vevey</b>	Midi 23-25	1'223'494,20	5'585'000,00	173'628,90	
	Rolliez 7-9-11	12'800'000,00	12'800'000,00	82'683,00	
	Nestlé 9-11	7'381'136,80	18'788'000,00	494'022,05	
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'463'825,20	47'102'000,00	1'005'070,30	
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	30'069'855,15	42'602'000,00	1'018'368,30	
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'012'650,00	19'058'000,00	473'565,40	
<b>Yverdon</b>	Pins 1	3'039'395,00	9'270'000,00	247'947,50	
	Pins 3	2'819'448,00	6'855'000,00	183'785,00	
<b>Total</b>		<b>744'956'227,06</b>	<b>1'314'966'000,00</b>	<b>32'491'658,37</b>	

**IMMEUBLES À USAGE MIXTE**

<b>Bulle</b>	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	11'869'000,00	427'660,00
<b>Cugy</b>	Bottens 1A-1B-1C	20'089'953,40	31'544'000,00	834'449,46
<b>Echallens</b>	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'318'199,85	5'153'000,00	222'529,00
<b>Genève</b>	Grand-Pré 27	1'742'362,00	9'603'000,00	248'246,00
	Richemont 16	1'183'969,56	5'202'000,00	154'625,00
	Rothschild 39	4'754'650,00	5'877'000,00	191'484,00
<b>Lausanne</b>	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'376'000,00	411'973,86
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	35'906'000,00	993'454,05
	Entrebois 15-17 <sup>1)</sup>	1'558'003,00	2'261'000,00	278'589,00
<b>Lausanne</b>	Maupas 10	5'317'778,10	11'696'000,00	296'878,74

<b>Montreux</b>	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	16'054'000,00	382'539,00
	Alpes 27 bis	1'958'683,25	6'899'000,00	192'572,16
<b>Nyon</b>	Viollier 14	4'727'750,00	6'520'000,00	150'458,00
<b>Payerne</b>	Yverdon 23	2'182'243,00	4'879'000,00	194'569,00
<b>Prilly</b>	Rapille 12	2'344'415,00	5'215'000,00	144'030,00
<b>Romanel</b>	Echallens 5	2'129'300,00	2'571'000,00	67'681,96
<b>Sion</b>	Cèdres 2 / Gare 18	3'813'050,00	4'747'000,00	196'770,00
<b>Vevey</b>	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'554'000,00	184'428,00
	Moulins 2-4-6-8	20'575'845,20	28'555'000,00	714'512,28
<b>Total</b>		<b>107'518'046,51</b>	<b>217'481'000,00</b>	<b>6'287'449,51</b>

## IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

<b>Genève</b>	Richemont 10	1'875'706,45	3'952'000,00	63'270,00
<b>Lausanne</b>	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	22'765'000,00	595'163,70
	Rumine 35	4'500'144,30	5'919'000,00	152'136,00
	Rumine 3	5'889'279,70	6'944'000,00	206'064,00
<b>Total</b>		<b>15'461'080,45</b>	<b>39'580'000,00</b>	<b>1'016'633,70</b>

## RÉCAPITULATION

	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et constructions en cours)	0,00	0,00	0,00
	Immeubles d'habitation	744'956'227,06	1'314'966'000,00	32'491'658,37
	Immeubles à usage mixte	107'518'046,51	217'481'000,00	6'287'449,51
	Immeubles à usage commercial	15'461'080,45	39'580'000,00	1'016'633,70
<b>Total</b>		<b>867'935'354,02</b>	<b>1'572'027'000,00</b>	<b>39'795'741,58</b>

<sup>1)</sup>Immeubles en droit de superficie (DDP).

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'294'255'979.54.

## 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

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

## 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, Burnier & Cie SA à Nyon. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

# Liste des achats, des ventes et autres opérations

## IMMEUBLES

<b>Achats</b>	
Pully, Avenue de Lavaux 61 <sup>(1)</sup>	6'050'000,00
Vevey, Avenue de Rolliciez 7-9-11 <sup>(2)</sup>	12'800'000,00
<b>Ventes</b>	
Néant	-

## PAPIERS-VALEURS

<b>Achats</b>	
Néant	-
<b>Ventes</b>	
Néant	-

## TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-
-------	---

<sup>1)</sup> Un montant complémentaire de CHF 1'250'000,00 au maximum est convenu en lien avec l'obtention de droits à bâtir additionnels.

<sup>2)</sup> Un recours a été déposé contre l'exercice du droit de préemption légal de la commune de Vevey.

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.

## Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2023
<b>ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN</b>					
Hypothèque à terme fixe	01.04.23	01.07.23	400'000,00	2,73%	-
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	645'000,00	0,90%	635'000,00
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90%	1'059'952,90
Hypothèque à terme fixe	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	2,72%	-
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%	400'000,00
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%	170'000'000,00
<b>ENGAGEMENTS DE PLUS DE 1 ANS</b>					
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%	1'666'000,00
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
<b>Total</b>					<b>230'907'140,45</b>

A la date de bouclage, les autres engagements contractuels du fonds s'élèvent à CHF 9'725'952.43 et se répartissent comme suit : Engagements liés à l'achèvement des nouvelles constructions CHF 1'600'000,00 (Echallens), engagements confirmés en lien avec des travaux extraordinaires en cours ou à réaliser CHF 6'875'952.43 et autres engagements contractuels conditionnels CHF 1'250'000.00 (Lavaux 61).

# Commissions de gestion

## TAUX DE RÉMUNÉRATION DU 01.07 AU 31.12.2023

Rémunération à la direction	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 1.11.1 Prospectus)	1,00%	0,27%
Pour la commission d'émission (art. 1.11.4 Prospectus)	5,00%	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 1.11.4 Prospectus)	4,00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (§ 19.5 a Contrat de fonds)	2,00%	2,00%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (§ 19.5 b Contrat de fonds)	3,00%	3,00%
Pour la gestion des immeubles (§ 19.5 c Contrat de fonds)	6,00%	6,00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (§ 18.4 Contrat de fonds)	0,50%	n.a.
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.1 Contrat de fonds)	0,035%	0,035%
Pour le versement du dividende (art. 1.11.1 Prospectus)	0,50%	0,50%

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.