



# Rapport Semestriel

**31.12.2022**  
(non révisé)

# 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	14
COMMISSIONS DE GESTION	15

# 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  
**Patrice Nyffeler**  
Mandataire

## BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise,  
Lausanne

## EXPERTS IMMOBILIERS

**Danilo Mondada** (jusqu'au  
31.12.2022)  
Architecte EPFL/SIA, Lausanne  
**Laurent Vago**  
Ingénieur HES et expert immobilier  
diplômé, Fully  
CIFI/IAZI à Zurich représenté par :  
**Philippe Sormani**  
Docteur ès sciences naturelles et  
physicien EPFZ  
**Raphaël Bourquin**  
Expert immobilier MAS EPFL

## SOCIÉTÉ D'AUDIT

**KPMG SA**  
Genève

# Chiffres clés

(non révisé)

FORTUNE	31.12.2022	31.12.2021
Fortune totale	1'513'464'987,82	1'393'681'814,11
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'501'222'000,00	1'381'873'000,00
Fortune nette	1'216'769'300,00	1'157'729'400,00
<b>IMMEUBLES (constructions terminées)</b>		
Nombre de logements	4'124	4'044
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	150	147
Revenus locatifs <sup>2)</sup>	38'253'321,91	37'305'436,10
<b>INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de l'AMAS)<sup>3)</sup></b>		
Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	1,76%	2,87%
Coefficient d'endettement	13,02%	10,38%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	51,07%	51,20%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0,34%	0,36%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0,33%	0,28%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	1,20%	1,42%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1,42%	1,81%
Rendement sur distribution	2,16%	1,78%
Rendement de placement (6 mois)	1,46%	1,78%
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	24,61%	57,04%
Performance sur 12 mois au 31 décembre <sup>6)</sup>	-14,73%	8,07%
SXI Real Estate® Funds TR	-15,17%	7,32%
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1er juillet	7'623'091	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	401'215
Situation au 31 décembre	7'623'091	7'623'091
<b>INFORMATIONS PAR PART</b>		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	159,62	151,87
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	149,00	143,00
Distribution	4,30	4,25
Cours à fin décembre	198,90	238,50
+ haut de la période	224,90	250,75
+ bas de la période	184,50	226,60

<b>INDICES ENVIRONNEMENTAUX DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de la AMAS)<sup>8)</sup></b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Taux de couverture	97.5%	99.6%
Mix énergétique (part fossile / part non fossile)	78% / 22%	78% / 22%
Consommation d'énergie (en kWh)	46'755'758	43'019'347
Intensité énergétique (kWh par m <sup>2</sup> )	120.5	110.8
Emissions de gaz à effet de serre (Kg CO <sub>2</sub> – eq)	11'550'727	10'665'598
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en (Kg CO <sub>2</sub> – eq) par m <sup>2</sup>	29.8	27.5

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%). 8) Données selon périodes de chauffage 2019-2020 et 2020-2021.

# 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 31.12.2022) ET PERSPECTIVES

---

### Évolution du portefeuille

Durant la période sous revue, nous avons finalisé l'acquisition de l'immeuble Borgeaud 14 à Gland pour le prix de CHF 5,26 mios. Il s'agit d'un immeuble entièrement rénové (enveloppe) et réhaussé sis dans le centre de la commune de Gland. Parallèlement, les travaux de réalisation du projet OSIRIS à Echallens (CHF 31,4 mios) se poursuivent et la mise à disposition des 96 logements est prévue durant l'été 2023. En pleine occupation, les revenus locatifs de l'ensemble s'élèvent à CHF 2'120'000,00.

Parallèlement, nous poursuivons nos efforts d'amélioration et d'optimisation des immeubles existants avec l'assainissement thermique de plusieurs objets (Roches 5 à Pully, Maupas 10 à Lausanne, Pins 1 & 3 à Yverdon) dont les travaux sont en voie d'achèvement. Par ailleurs, d'autres projets de rénovation ou d'agrandissement sont actuellement en phase de lancement : Risoux 21 à Lausanne (création de 8 nouveaux logements et rénovation intérieure partielle de l'existant) et Forêt 1 & 1A à Pully (assainissement thermique complet des immeubles et rehaussement). Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer jusqu'à CHF 10 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 31.12.2022

La hausse des loyers encaissés (+2,5%) résulte principalement de l'intégration des dernières acquisitions (avenue Mayor-Vautier 20-28 à Clarens) et de la diminution significative des vacances locatives à Sierre. En ce qui concerne les travaux de rénovations, le rythme de réalisation est conforme aux années précédentes et devrait s'élever à CHF 10 mios environ sur 12 mois. La politique d'amortissement reste invariée par rapport aux derniers exercices. Quant à la fortune, elle est en progression de 8,6% à CHF 1,51 mia grâce aux dernières acquisitions et aux effets de revalorisation résultants notamment des gros travaux d'assainissement effectués ces dernières années. Enfin, la performance annuelle (-14,17%) a été impactée négativement par la hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux.

## 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/IAZI 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 2022, la valeur vénale de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 1'501'222'000.00. Les taux d'actualisation moyen utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3,69% (30.06.2021) à 3,49% (30.06.2022). Les taux appliqués à chaque immeuble varient entre 2.6% et 4.94% (30.06.2022).

Lausanne, le 28 février 2023.

# Compte de fortune

## (non révisé)

ACTIFS	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8'942'952,22	9'087'286,24
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'230'746'000,00	1'136'917'000,00
- Immeubles à usage commercial	35'558'000,00	33'984'000,00
- Immeubles à usage mixte	206'069'000,00	194'547'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'277'000,00</i>	<i>2'285'000,00</i>
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	28'849'000,00	16'425'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>28'849'000,00</i>	<i>16'425'000,00</i>
Autres actifs	3'300'035,60	2'721'527,87
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1'513'464'987,82</b>	<b>1'393'681'814,11</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Engagement à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagement garantis par des hypothèques	193'000'000,00	141'000'000,00
- Autres engagements à court terme	15'546'240,43	15'815'783,50
Engagement à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagement garantis par des hypothèques	2'384'178,00	2'408'178,00
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1'302'534'569,39</b>	<b>1'234'457'852,61</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	85'765'269,39	76'728'452,61
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1'216'769'300,00</b>	<b>1'157'729'400,00</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>159,62</b>	<b>151,87</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
Solde des mouvements de parts (rachats)	-	-
Solde des mouvements de parts (émissions)	-	60'148'369,60
Distributions	-32'779'291,30	-30'692'973,00
Résultat total	17'514'291,30	20'026'403,40
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>	<b>1'216'769'300,00</b>	<b>1'157'729'400,00</b>



INFORMATIONS SUR LE BILAN SUR LES PARTS PRESENTEES AU RACHAT	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	32'300'000,00	34'950'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'385'000,00	63'360'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	219'754,00	218'898,00
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	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	401'215
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
31.12.2022	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%
31.12.2018	1'017'643'000,00	140,91	-1,41%	-5,32%

<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 révisé)

REVENUS	du 01.07.2022 au 31.12.2022	du 01.07.2021 au 31.12.2021
Loyers	38'253'321,91	37'305'436,10
Autres revenus	632'479,20	990'843,74
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	719'958,05
<b>Total des revenus</b>	<b>38'885'801,11</b>	<b>39'016'237,89</b>
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	567'409,82	338'658,62
Entretien et réparations		
- Ordinaires	3'348'459,44	3'216'168,51
- Rénovations	4'376'028,05	3'952'561,70
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	2'736'399,07	2'473'009,46
- Impôts immobiliers	1'318'066,65	1'293'420,20
- Impôts sur le bénéfice et le capital	2'546'197,15	2'136'002,95
- Frais d'administration	2'513'282,82	2'555'609,15
Frais d'évaluation et de révision	158'075,35	167'000,00
Amortissement sur immeubles	2'511'380,00	3'223'700,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	10'000,00	-
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	-	117'000,00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'024'026,50	1'855'079,20
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	305'559,65	301'197,35
Autres charges	49'148,50	40'905,10
<b>Total des dépenses</b>	<b>22'464'033,00</b>	<b>21'670'312,24</b>
Résultat net	16'421'768,11	17'345'925,65
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>Résultat réalisé</b>	<b>16'421'768,11</b>	<b>17'345'925,65</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôt de liquidation	1'092'523,19	2'680'477,75
<b>Résultat total</b>	<b>17'514'291,30</b>	<b>20'026'403,40</b>

# Inventaire de la fortune

(non révisé)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>TERRAINS À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION</b>				
Echallens	En Crépon <sup>1)</sup>	28'822'135,40	28'849'000,00	0,00
<b>Total</b>		<b>28'822'135,40</b>	<b>28'849'000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>				
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'894'200,00	17'201'000,00	376'728,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'211'000,00	1'037'909,52
Blonay	Brent 25	2'845'865,00	3'322'000,00	79'636,44
	Sainte-Croix 7	2'295'700,00	2'485'000,00	60'010,80
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'390'000,00	159'111,72
	Roséaz 24	3'006'503,85	6'581'000,00	181'230,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'348'000,00	75'080,10
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'747'990,00	24'093'000,00	682'001,53
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'635'000,00	61'644,00
	Grands-Champs 1	742'156,85	1'110'000,00	40'255,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'915'000,00	171'088,80
	Mayor-Vautier 20-28	31'750'100,00	31'990'000,00	557'472,67
Duillier	Château 13A-B-C	13'154'600,00	13'254'000,00	243'220,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'789'000,00	145'728,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'860'957,65	28'188'000,00	617'268,75
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'864'112,80	6'429'000,00	173'104,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	11'265'000,00	423'807,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	20'725'000,00	562'647,00
	Beaumont 3-7	6'130'298,50	12'614'000,00	414'366,00
	Glâne 15-17	53'298'823,50	58'204'000,00	1'261'169,50
Gland	Borgeaud 14	5'260'000,00	5'260'000,00	12'799,00
Lausanne	St-Roch 1-3	1'924'478,07	11'661'000,00	316'773,52
	St-Roch 5	1'038'023,00	6'562'000,00	170'391,20
	Vermont 20	819'115,54	4'841'000,00	126'225,00
	Vermont 22	760'725,99	4'205'000,00	116'166,00
	Aubépines 16	1'376'702,90	6'310'000,00	176'187,00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	4'450'000,00	132'666,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'238'000,00	123'434,50
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	19'236'000,00	553'145,50
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	4'847'000,00	135'159,50
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'142'000,00	142'638,00
	Clochatte 11	3'302'835,00	4'143'000,00	124'516,50
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'009'000,00	402'641,88
	Morges 17	2'633'901,70	7'308'000,00	193'633,50
	France 49-51	2'856'519,50	6'234'000,00	161'544,00

<b>Lausanne</b>	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'797'000,00	174'228,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'719'000,00	159'924,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'268'000,00	111'246,66
	Bonne-Espérance 28	4'825'621,50	9'409'000,00	274'228,50
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'346'000,00	445'563,24
	Jurigoz 9	2'082'970,00	4'140'000,00	124'336,38
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'897'000,00	132'855,52
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'389'000,00	123'151,40
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'595'000,00	207'282,00
	Primerose 49-51	3'639'758,48	3'703'000,00	92'562,00
	France 23-23A	9'036'500,00	9'423'000,00	212'575,44
	Porchat 2	3'437'752,10	4'513'000,00	122'256,00
	Porchat 4	3'381'218,55	4'255'000,00	109'122,00
	Crêtes 5	2'253'995,00	6'665'000,00	205'911,34
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'725'000,00	192'294,92
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'328'000,00	112'291,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'299'000,00	322'716,42
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'053'000,00	199'156,30
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'831'802,00	7'375'000,00	219'192,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'431'516,37	4'455'000,00	118'444,02
	Boisy 47/47A-49/49A	26'965'890,00	27'201'000,00	575'653,72
	Mousquines 38	4'918'671,00	11'004'000,00	285'666,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'283'854,85	7'120'000,00	233'826,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'659'000,00	164'176,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'800'000,00	181'974,96
	Entrebois 57-59	3'721'600,00	14'443'000,00	416'066,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'170'000,00	81'730,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'032'000,00	52'832,10
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'877'000,00	114'172,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	20'767'000,00	375'268,05
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'644'000,00	103'791,06
	Risoux 21	1'995'121,00	2'712'000,00	40'332,00
	Renens 24-26	1'956'205,00	2'997'000,00	100'272,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'250'000,00	116'994,00
Grey 45	749'061,00	3'016'000,00	82'548,00	
Cassinette 1-3	1'970'654,00	5'917'000,00	170'076,00	
<b>Martigny</b>	Maladière 8	2'079'755,00	5'202'000,00	203'156,00
<b>Meyrin</b>	Livron 29-31	3'544'934,80	13'244'000,00	397'470,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'133'000,00	371'272,00
<b>Monthey</b>	Gare 27-29	1'533'943,20	6'305'000,00	200'656,00
<b>Morges</b>	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'913'000,00	465'705,66
	Lonay 20	1'214'100,00	3'358'000,00	96'823,00
	Lonay 22	643'100,00	1'209'000,00	48'816,00
<b>Neuchâtel</b>	Parcs 129	3'001'580,00	7'931'000,00	243'039,00
	Charmettes 34-36-38	3'516'863,00	9'651'000,00	264'816,00
<b>Nyon</b>	St-Cergue 24-24B	5'050'825,65	23'790'000,00	554'193,50
	St-Cergue 52-52B-54	5'437'231,10	16'504'000,00	384'331,50
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'720'000,00	123'474,00
<b>Orbe</b>	Sous-le-Château 2-4	1'527'305,21	3'973'000,00	133'416,00
<b>Paudex</b>	Simplon 31	4'240'826,00	5'674'000,00	160'592,58
<b>Penthaz</b>	Vaux 23-23B	3'189'100,00	4'374'000,00	143'484,00
<b>La Plaine</b>	Challex 8-10-12	15'761'100,00	17'596'000,00	466'993,95

<b>Prilly</b>	Suettaz 7-9-11	2'987'859,75	12'756'000,00	341'384,00
	Château 81	2'881'100,00	2'983'000,00	68'246,40
	Floréal 27	3'562'990,00	4'621'000,00	121'863,80
<b>Pully</b>	C.-F. Ramuz 7	1'152'262,73	5'107'000,00	124'838,68
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'567'000,00	138'141,19
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'960'000,00	71'676,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'118'000,00	108'306,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'640'000,00	112'264,26
	Forêt 47	2'089'005,00	3'261'000,00	69'955,00
	Roches 5	3'830'200,00	5'224'000,00	119'822,00
	Fontanettaz 14	1'752'909,80	2'533'000,00	68'880,00
	Fontanettaz 18	1'747'391,65	2'314'000,00	64'074,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'549'000,00	107'519,64
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'226'000,00	110'840,80
	Désertes 21	2'868'995,15	6'720'000,00	151'796,46
	Forêt 1 A	1'298'732,25	2'325'000,00	63'174,00
	Forêt 1	1'901'660,00	2'790'000,00	75'403,50
	Liseron 9	1'910'370,00	2'781'000,00	81'294,00
<b>Renens</b>	Gare 12	4'522'054,60	7'980'000,00	235'139,46
	24 Janvier 7	2'928'400,00	4'284'000,00	136'521,00
	Saugiaz 15	2'926'433,00	4'535'000,00	120'984,00
	Pépinières 11	3'528'939,00	3'407'000,00	116'760,00
<b>Rolle</b>	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	39'070'000,00	872'557,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'892'000,00	1'254'913,38
<b>Sierre</b>	France 32	4'395'400,00	5'569'000,00	131'280,00
	St-Georges 25 à 31	16'527'865,35	19'834'000,00	480'509,50
<b>Sion</b>	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'056'000,00	159'718,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'786'000,00	175'496,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'524'000,00	208'110,00
<b>Tour-de-Peilz</b>	Perrausaz 20	850'225,60	3'453'000,00	93'186,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'534'000,00	174'051,00
<b>Vallorbe</b>	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'850'000,00	217'737,00
<b>Vevey</b>	Midi 23-25	1'223'494,20	5'229'000,00	169'278,90
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	18'465'000,00	501'943,92
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'164'925,20	48'547'000,00	996'905,34
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'265'525,15	44'018'000,00	1'012'887,90
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'243'000,00	17'898'000,00	468'840,65
<b>Yverdon</b>	Pins 1	2'993'115,00	8'555'000,00	243'564,50
	Pins 3	2'743'131,00	6'050'000,00	191'226,00
<b>Total</b>		<b>692'253'163,51</b>	<b>1'230'746'000,00</b>	<b>31'185'443,43</b>

**IMMEUBLES À USAGE MIXTE**

<b>Bulle</b>	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'200'882,00	12'064'000,00	387'546,00
<b>Cugy</b>	Bottens 1A-1B-1C	20'398'153,40	30'423'000,00	836'560,04
<b>Echallens</b>	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'384'399,85	4'839'000,00	207'216,00
<b>Genève</b>	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'864'000,00	251'382,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'811'000,00	151'650,00
	Lyon 73	3'061'851,80	12'725'000,00	287'477,00
	Rothschild 39	4'827'600,00	5'793'000,00	193'170,00
<b>Lausanne</b>	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'619'380,15	34'130'000,00	977'537,52

<b>Lausanne</b>	Entrebois 15-17 <sup>1)</sup>	1'582'103,00	2'277'000,00	274'700,50
	Maupas 10	5'317'778,10	9'856'000,00	276'747,72
<b>Montreux</b>	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'724'000,00	389'762,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'918'000,00	199'326,00
<b>Nyon</b>	Viollier 14	4'800'300,00	6'218'000,00	150'942,00
<b>Payerne</b>	Yverdon 23	2'153'752,00	4'844'000,00	188'955,00
<b>Prilly</b>	Rapille 12	2'344'415,00	4'960'000,00	141'518,00
<b>Romanel</b>	Echallens 5	2'161'900,00	2'577'000,00	68'971,98
<b>Sion</b>	Cèdres 2 / Gare 18	3'871'600,00	4'778'000,00	196'110,00
<b>Vevey</b>	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'251'000,00	180'603,00
	Moulins 2-4-6-8	20'891'595,20	29'017'000,00	706'124,02
<b>Total</b>		<b>103'258'006,21</b>	<b>206'069'000,00</b>	<b>6'066'298,78</b>

## IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

<b>Genève</b>	Richemont 10	1'875'706,45	3'517'000,00	61'218,00
<b>Lausanne</b>	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	19'529'000,00	568'919,70
	Rumine 35	4'569'144,30	5'679'000,00	165'378,00
	Rumine 3	5'979'629,70	6'833'000,00	206'064,00
<b>Total</b>		<b>15'620'430,45</b>	<b>35'558'000,00</b>	<b>1'001'579,70</b>

## RÉCAPITULATION

	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir et constructions en cours)	28'822'135,40	28'849'000,00	0,00
	Immeubles d'habitation	692'253'163,51	1'230'746'000,00	31'185'443,43
	Immeubles à usage mixte	103'258'006,21	206'069'000,00	6'066'298,78
	Immeubles à usage commercial	15'620'430,45	35'558'000,00	1'001'579,70
<b>Total</b>		<b>839'953'735,57</b>	<b>1'501'222'000,00</b>	<b>38'253'321,91</b>

1) Immeubles en droit de superficie (DDP).

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'135'761'852,80.

## 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.

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR. Le fonds détient également 5 immeubles en propriété directe.

## GÉRANCE DES IMMEUBLES

La gérance des immeubles est déléguée à 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.

## TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

# Liste des achats, des ventes et autres opérations

## IMMEUBLES

Achat		
Gland, Rue du Borgeaud 14		5'260'000,00
Vente		
Néant		-

## PAPIERS-VALEURS

Achat		
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

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2022
<b>ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN</b>					
ATF	30.06.2022	22.07.2022	162'000'000,00	0,20%	-
ATF	22.07.2022	26.08.2022	157'000'000,00	0,20%	-
ATF	26.08.2022	26.09.2022	154'000'000,00	0,20%	-
ATF	26.09.2022	28.10.2022	152'000'000,00	0,88%	-
ATF	28.10.2022	25.11.2022	175'000'000,00	0,90%	-
ATF	25.11.2022	23.12.2022	187'000'000,00	1,10%	-
ATF	23.12.2022	27.01.2023	193'000'000,00	1,41%	193'000'000,00
<b>ENGAGEMENTS DE PLUS DE 5 ANS</b>					
Hypothèque à taux fixe	01.09.2016	24.08.2025	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	11.04.2017	10.04.2027	1'702'000,00	1,35%	1'690'000,00
<b>Total</b>					<b>195'384'178,00</b>

A la date de bouclage, les autres engagements du fonds s'élèvent à CHF 14'348'744.00 et se répartissent comme suit : Engagements liés à l'achèvement des nouvelles constructions en cours CHF 4'003'933.00 (Echallens), engagements contractuels en lien avec des travaux de rénovation CHF 344'811.00 (Roches 5) et achat d'un immeuble à terme CHF 10'000'000.00 (Pré-du-Marché 41 à Lausanne).

# Commissions de gestion

## TAUX DE RÉMUNÉRATION DU 01.07 AU 31.12.2022

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 (art. 19.5a Contrat de fonds)	2,00%	2,00%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.5b Contrat de fonds)	3,00%	3,00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19.5c Contrat de fonds)	6,00%	6,00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 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%