

Rapport semestriel 31.12.2021 (non révisé)



Sommaire ▶

Organes	3
Chiffres essentiels (non révisé)	4
Communications aux investisseurs	5
Compte de fortune (non révisé)	7
Compte de résultat (non révisé)	9
Inventaire de la fortune (non révisé)	10
Sociétés immobilières du fonds	13
Transactions avec des personnes proches	13
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, Administrateur de sociétés, Villarepos, Président

Bruno de Siebenthal, Administrateur de sociétés, Chavornay,
Vice-Président

Claudine Amstein, Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de
l'Industrie, Lausanne

Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise,
Lausanne

Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne

DIRECTION

Sandro De Pari, Directeur général

Damien Oswald, Sous-directeur

Patrice Nyffeler, Mandataire

BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

EXPERTS IMMOBILIERS

Danilo Mondada, Lausanne
Architecte EPFL/SIA

Laurent Vago, Fully
Ingénieur HES et expert immobilier diplômé

Donato Scognamiglio, Zurich (CIFI/IAZI)*
Docteur ès sciences économiques

Philippe Sormani, Zurich (CIFI/IAZI)*
Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ

SOCIETE D'AUDIT

KPMG SA, Genève

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

CHIFFRES ESSENTIELS (non révisé)

FORTUNE	31.12.2021	31.12.2020
Fortune totale	1'393'681'814.11	1'318'295'125.66
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'381'873'000.00	1'307'849'000.00
Fortune nette	1'157'729'400.00	1'054'321'700.00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'044	4'022
Nombre d'immeubles ¹⁾	147	146
Revenus locatifs ²⁾	37'305'436.10	36'722'423.75
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de l'AMAS³⁾)		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	2.87%	2.71%
Coefficient d'endettement	10.38%	13.64%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	51.20%	48.61%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0.36%	0.36%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0.28%	0.31%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	1.42%	1.36%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1.81%	1.64%
Rendement sur distribution	1.78%	1.86%
Coefficient de distribution (payout ratio)	n/a	n/a
Agio à fin décembre	57.04%	56.86%
Performance sur 12 mois au 31.12 ⁵⁾	8.07%	10.42%
SXI Real Estate® Funds TR (12 mois)	7.32%	10.81%
Rendement de placement (6 mois)	1.78%	1.69%
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	401'215	-
Situation au 31 décembre	7'623'091	7'221'876
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	151.87	145.99
Valeur de rachat ⁶⁾	143.00	137.00
Dernière distribution	4.25	4.25
Cours à fin décembre	238.50	229.00

¹⁾ Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA. ²⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs. ³⁾ Asset Management Association Switzerland. ⁴⁾ Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, aux vacances pour travaux et aux contentieux. ⁵⁾ 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 d'émission et du rachat de parts. ⁶⁾ Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).



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'activité (du 01.07 au 31.12.2021) et perspectives

Evolution du portefeuille

Durant la période sous revue, nous avons concrétisé l'acquisition d'un projet immobilier à Echallens (OSIRIS) comprenant 5 bâtiments totalisant 96 logements et un parking commun. Le coût total de cet investissement est estimé à CHF 31,4 mios pour des revenus locatifs projetés de CHF 1,4 mios. La commercialisation des premiers logements devrait intervenir dès le printemps 2023. L'opération est réalisée sous la forme d'un DDP. Par ailleurs, nous devrions finaliser d'ici à fin juin 2022 notre engagement concernant l'acquisition d'un petit immeuble locatif sis à Gland pour une valeur de CHF 5,3 mios, après assainissement énergétique, et celui concernant l'acquisition d'un immeuble locatif sis à Clarens pour une valeur de CHF 31,2 mios, sous réserve de diverses conditions.

En novembre 2021, nous avons également procédé à une augmentation de capital à hauteur de CHF 63 mios. L'intégralité des parts a été souscrite et les fonds ainsi récoltés sont utilisés en priorité pour le développement du Fonds et le financement des nombreux projets d'assainissement énergétique des immeubles en portefeuille.

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 cours ou en phase de lancement. Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer jusqu'à CHF 10 mios sur l'exercice en cours pour l'assainissement thermique et la modernisation de nos immeubles.

Ces investissements sont en ligne avec l'évolution des exigences réglementaires visant à une réduction drastique des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

Impacts de la crise sanitaire Covid-19

Durant la période sous revue, un montant complémentaire de CHF 12'015.00 a été octroyé sous forme de réductions de loyers, avec ou sans contreparties, en lien avec les effets de la pandémie. A fin décembre 2021, le coût total des mesures prises était ainsi de CHF 331'897.38, soit environ 0,4% des revenus locatifs annuels.



Comptes au 31.12.2021 (non révisés)

La hausse des loyers encaissés (+1,6%) résulte principalement de l'intégration des dernières acquisitions (rue du Château à Duillier). En ce qui concerne les travaux de rénovations, le rythme de réalisation est conforme aux années précédentes et devrait s'élever à CHF 10 mio environ sur 12 mois. Enfin, la politique d'amortissement reste invariée par rapport aux derniers exercices. Quant à la fortune, elle est en progression de 5,7% à CHF 1,39 mia grâce aux dernières acquisitions et aux effets de valorisation dus notamment aux gros travaux d'assainissement effectués ces dernières années. La performance affichée sur 12 mois, à fin décembre, de 8,07% est en ligne avec le marché.

► **Précisions sur l'estimation de la valeur vénale**

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 2021, la valeur vénale de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 1'381'873'000. Les taux d'actualisation moyen utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est passé de 3,81% (30.06.2020) à 3,69% (30.06.2021). Les taux appliqués à chaque immeuble varient entre 2.7% et 5.3% (30.06.2021).

Lausanne, le 21 février 2022.



COMPTE DE FORTUNE (non révisé)

	31.12.2021 valeur vénale CHF	31.12.2020 valeur vénale CHF
Actifs		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	9'087'286.24	8'722'677.68
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'136'917'000.00	1'086'076'000.00
- Immeubles à usage commercial	33'984'000.00	31'815'000.00
- Immeubles à usage mixte	194'547'000.00	189'958'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'285'000.00</i>	<i>2'308'000.00</i>
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	16'425'000.00	-
Autres actifs	2'721'527.87	1'723'447.98
Fortune totale du fonds	1'393'681'814.11	1'318'295'125.66
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	141'000'000.00	176'000'000.00
- Autres engagements à court terme	15'815'783.50	14'683'155.19
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'408'178.00	2'432'178.00
- Autres engagements à long terme	-	-
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'234'457'852.61	1'125'179'792.47
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	76'728'452.61	70'858'092.47
FORTUNE NETTE DU FONDS	1'157'729'400.00	1'054'321'700.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	7'623'091	7'221'876
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	151.87	145.99
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'108'247'600.00	1'067'512'400.00
Solde des mouvements de parts	60'148'369.60	-
Distributions	-30'692'973.00	-30'692'973.00
RESULTAT TOTAL	20'026'403.40	17'502'272.99
FORTUNE NETTE A LA FIN DE L'EXERCICE	1'157'729'400.00	1'054'321'700.00



31.12.2021
valeur vénale
CHF

31.12.2020
valeur vénale
CHF

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRESENTÉES AU RACHAT

Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000.00	34'950'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	63'360'000.00	64'190'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	218'898.00	233'666.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	401'215	-
Situation au 31 décembre	7'623'091	7'221'876

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES

	Fortune nette	VNI	Perf. annuelle au 31.12	Perf. SXI Real Estate® Funds TR
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	21.90%	20.70%
31.12.2018	1'017'643'000.00	140.91	-1.41%	-5.32%
31.12.2017	958'439'900.00	132.71	7.50%	6.60%
31.12.2016	822'249'000.00	128.08	5.13%	6.85%
31.12.2015	805'542'300.00	125.19	7.58%	4.17%
31.12.2014	791'151'000.00	122.96	17.93%	14.99%
31.12.2013	771'360'500.00	119.88	-1.29%	-2.73%
31.12.2012	745'053'400.00	115.79	12.50%	6.24%
31.12.2011	714'165'000.00	110.99	9.90%	6.80%
31.12.2010	682'843'500.00	106.12	18.70%	5.70%
31.12.2009	601'597'670.00	102.82	21.90%	19.60%
31.12.2008	580'489'100.00	99.22	1.10%	0.50%

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 RESULTAT (non révisé)

	01.07.2021 au 31.12.2021 CHF	01.07.2020 au 31.12.2020 CHF
REVENUS		
Produits des avoirs en banque	-	-
Loyers	37'305'436.10	36'722'423.75
Autres revenus	990'843.74	294'058.67
Participation des souscripteurs aux revenus courus	719'958.05	-
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	-	-
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	-	97'500.00
Total des revenus	39'016'237.89	37'113'982.42
DEPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	338'658.62	445'784.80
Entretien et réparations		
- Ordinaires	3'216'168.51	3'286'054.35
- Rénovations	3'952'561.70	4'338'764.35
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	2'473'009.46	2'264'550.44
- Impôts immobiliers	1'293'420.20	1'256'511.35
- Impôts sur le bénéfice et capital	2'136'002.95	2'051'032.26
- Frais d'administration	2'555'609.15	2'527'820.95
Frais d'évaluation et de révision	167'000.00	175'000.00
Amortissement sur immeubles	3'223'700.00	3'072'700.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	-	10'000.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	117'000.00	235'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'855'079.20	1'778'029.30
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	301'197.35	291'115.55
Autres charges	40'905.10	26'368.35
Total des dépenses	21'670'312.24	21'758'731.70
RESULTAT NET	17'345'925.65	15'355'250.72
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RESULTAT REALISE	17'345'925.65	15'355'250.72
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	2'680'477.75	2'147'022.27
RESULTAT TOTAL	20'026'403.40	17'502'272.99



INVENTAIRE DE LA FORTUNE (non révisé)

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Terrain à bâtir et constructions commencées				
ECHALLENS	Au Crépon Est	16'299'543.80	16'425'000.00	0.00
	Total	16'299'543.80	16'425'000.00	0.00
Immeubles d'habitation				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'090'500.00	16'350'000.00	376'728.00
	Clos 6-20	29'851'869.05	43'876'000.00	1'017'105.00
BLONAY	Brent 25	2'889'165.00	3'224'000.00	79'716.00
	Sainte-Croix 7	2'330'600.00	2'438'000.00	59'952.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'972'000.00	157'671.50
	Roséaz 24	2'979'203.85	5'716'000.00	180'468.00
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'171'000.00	75'126.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'706'890.00	22'542'000.00	674'566.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'491'000.00	60'918.00
	Grands-Champs 1	738'036.85	1'067'000.00	41'910.00
CLARENS	Collège 2-4	1'402'242.35	5'505'000.00	169'200.50
DUILLIER	Château 13A-B-C	13'369'000.00	13'470'000.00	255'977.50
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'537'000.00	145'240.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'179'457.65	27'056'000.00	608'081.00
ESTAVAYER-LE-LAC	Prairie 6-8	4'938'112.80	6'213'000.00	169'614.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'458'567.00	10'649'000.00	417'788.00
	Botzet 3-5	9'141'230.18	19'199'000.00	548'574.00
	Beaumont 3-7	6'043'866.50	11'631'000.00	440'734.00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'110'423.50	56'448'000.00	1'211'858.00
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'894'378.07	10'920'000.00	316'794.00
	St-Roch 5	1'021'423.00	6'168'000.00	172'128.00
	Vermont 20	819'115.54	4'758'000.00	126'774.00
	Vermont 22	760'725.99	4'013'000.00	116'166.00
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'941'000.00	177'119.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	4'319'000.00	132'666.00
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	4'039'000.00	123'690.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'715'584.00	18'291'000.00	556'368.00
	Bonne-Espérance 12	951'979.30	4'602'000.00	139'980.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	4'855'000.00	143'736.00
	Clochatte 11	3'317'335.00	3'745'000.00	122'229.60
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	15'387'000.00	402'648.00
	Morges 17	2'584'601.70	6'629'000.00	196'887.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'975'000.00	161'544.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'466'000.00	174'348.00
	Signal 19	2'156'905.15	5'456'000.00	159'924.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'188'000.00	111'282.00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621.50	8'760'000.00	267'659.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	20'525'000.00	422'089.00
	Jurigoz 9	2'082'970.00	3'726'000.00	120'722.00
	Chandieu 4	2'326'825.00	4'813'000.00	137'010.00
	Chandieu 2	2'185'861.40	4'223'000.00	124'182.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
LAUSANNE	Figuiers 31	5'356'400.00	9'266'000.00	206'382.00	
	Primerose 49-51	3'650'658.48	3'731'000.00	92'562.00	
	France 23-23A	9'174'000.00	9'451'000.00	214'428.00	
	Porchat 2	3'452'392.10	4'027'000.00	120'936.00	
	Porchat 4	3'409'418.55	4'017'000.00	109'122.00	
	Crêtes 5	2'242'295.00	6'031'000.00	202'245.00	
	Berne 35-37	2'716'902.00	6'372'000.00	200'172.00	
	Montelly 29B	2'259'478.40	4'027'000.00	109'700.00	
	Vermont 18	5'651'793.80	10'744'000.00	322'098.00	
	Pierrefleur 22	3'623'270.35	7'316'000.00	193'996.00	
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'905'402.00	7'030'000.00	219'792.00	
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'443'816.37	4'516'000.00	116'427.00	
	Boisy 47/47A-49/49A	27'361'600.00	28'950'000.00	568'107.00	
	Mousquines 38	4'918'671.00	10'499'000.00	285'666.00	
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'354'454.85	6'702'000.00	232'121.00	
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225.00	5'287'000.00	162'708.00	
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175.00	6'268'000.00	181'973.00	
	Entrebois 57-59	3'668'510.00	12'998'000.00	401'235.50	
	Muveran 5	1'606'140.00	3'128'000.00	85'110.00	
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'921'000.00	52'878.00	
	Renens 26 bis	1'631'348.00	3'731'000.00	113'784.00	
	Cour 83-85	12'103'745.22	19'929'000.00	375'459.00	
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'589'000.00	104'244.00	
	Risoux 21	2'002'621.00	2'712'000.00	87'352.00	
	Renens 24-26	1'968'905.00	2'907'000.00	99'612.00	
	Renens 28	1'737'947.66	3'891'000.00	115'442.00	
	Grey 45	749'061.00	2'748'000.00	80'079.00	
	Cassinette 1-3	1'970'654.00	5'533'000.00	164'211.00	
	MARTIGNY	Maladière 8	2'079'755.00	4'685'000.00	199'058.00
	MEYRIN	Livron 29-31	3'544'934.80	12'451'000.00	396'785.00
		Livron 33-35	3'426'154.10	11'422'000.00	365'531.00
	MONTHHEY	Gare 27-29	1'522'093.20	6'062'000.00	204'776.00
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	3'098'000.00	96'295.00	
	Lonay 22	643'100.00	1'171'000.00	49'632.00	
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	14'165'000.00	465'919.50	
NEUCHATEL	Parcs 129	3'001'580.00	6'569'000.00	237'203.50	
	Charmettes 34-36-38	3'500'763.00	8'935'000.00	250'658.00	
NYON	St-Cergue 24-24B	4'971'035.65	22'284'000.00	561'786.00	
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051.10	15'792'000.00	377'196.00	
	St-Cergue 54B	2'094'487.50	5'027'000.00	114'516.00	
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'527'305.21	3'603'000.00	116'778.00	
PAUDEX	Simplon 31	4'263'826.00	5'376'000.00	166'634.10	
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'237'600.00	4'220'000.00	142'524.00	
PLAINE	Challex 8-10-12	16'001'100.00	17'405'000.00	484'875.50	
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'971'484.75	11'169'000.00	334'268.50	
	Château 81	2'924'900.00	2'947'000.00	68'246.40	
	Floréal 27	3'616'890.00	4'504'000.00	122'784.00	
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'135'482.73	4'849'000.00	130'803.00	
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'600'000.00	139'428.00	
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'942'000.00	71'676.00	
	Collèges 39	1'585'992.35	3'425'000.00	98'580.00	
	Forêt 45	2'520'690.00	4'404'000.00	110'457.00	



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
PULLY	Forêt 47	2'089'005.00	3'410'000.00	87'372.00
	Roches 5	2'930'000.00	2'930'000.00	116'436.00
	Fontanettaz 14	1'779'509.80	2'431'000.00	65'250.00
	Fontanettaz 18	1'773'991.65	2'242'000.00	64'074.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'249'000.00	108'501.50
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368.67	4'180'000.00	109'400.00
	Désertes 21	2'868'995.15	6'596'000.00	152'364.00
	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'325'000.00	69'366.00
	Forêt 1	1'894'860.00	2'569'000.00	81'662.50
	Liseron 9	1'922'870.00	2'697'000.00	81'426.00
RENENS	Gare 12	4'505'764.60	7'579'000.00	238'692.00
	24 Janvier 7	2'973'000.00	4'002'000.00	137'766.00
	Saugiaz 15	2'912'733.00	4'681'000.00	109'077.00
	Pépinières 11	3'568'439.00	3'134'000.00	113'635.00
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	38'068'000.00	873'348.00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	53'441'000.00	1'255'862.00
SIERRE	France 32	4'462'300.00	5'273'000.00	130'980.00
	St-Georges 25 à 31	16'779'465.35	19'740'000.00	313'133.50
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428.85	4'725'000.00	153'443.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'626'000.00	175'176.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'835'000.00	169'320.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	850'225.60	3'201'000.00	93'186.00
	Baumes 8	1'424'337.95	5'430'000.00	173'082.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'798'000.00	218'634.00
VEVEY	Midi 23-25	1'211'494.20	4'904'000.00	168'936.00
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	17'193'000.00	498'022.50
	Moullins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'402'225.20	46'592'000.00	998'415.00
	Moullins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'741'625.15	42'077'000.00	1'014'090.00
	Moullins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'475'000.00	17'084'000.00	470'238.00
YVERDON	Pins 1	2'265'115.00	7'600'000.00	245'595.00
	Pins 3	2'068'785.00	5'525'000.00	183'413.00
	Total	656'784'620.51	1'136'917'000.00	30'291'321.10

Immeubles à usage mixte

BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'101'677.00	11'323'000.00	389'826.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	20'708'753.40	29'223'000.00	837'290.90
ECHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'451'099.85	5'119'000.00	205'100.00
GENEVE	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'638'000.00	248'529.00
	Richemont 16	1'183'969.56	4'726'000.00	150'330.00
	Lyon 73	3'061'851.80	11'671'000.00	288'025.00
	Rothschild 39	4'901'000.00	5'760'000.00	190'660.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'619'380.15	32'097'000.00	961'129.00
	Entrebois 15-17	1'605'903.00	2'285'000.00	280'352.10
	Maupas 10	4'552'778.10	8'878'000.00	284'380.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	14'058'000.00	401'688.00
	Alpes 27 bis	1'943'583.25	6'429'000.00	192'626.00
NYON	Viollier 14	4'873'300.00	5'478'000.00	152'142.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'153'752.00	4'515'000.00	182'434.00
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'600'000.00	140'188.00
ROMANEL	Echallens 5	2'194'800.00	2'478'000.00	65'529.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
SION VEVEY	Cèdres 2 / Gare 18	3'930'500.00	4'734'000.00	198'990.00
	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'882'000.00	178'744.00
	Moulins 2-4-6-8	21'209'695.20	26'653'000.00	707'317.00
	Total	103'351'201.21	194'547'000.00	6'055'280.00

Immeubles à usage commercial

GENEVE LAUSANNE	Richemont 10	1'860'806.45	2'810'000.00	61'218.00
	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	18'455'000.00	527'675.00
	Rumine 35	4'638'744.30	5'488'000.00	163'878.00
	Rumine 3	6'070'629.70	7'231'000.00	206'064.00
Total	15'766'130.45	33'984'000.00	958'835.00	

Récapitulation

Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	16'299'543.80	16'425'000.00	0.00
Immeubles d'habitation	656'784'620.51	1'136'917'000.00	30'291'321.10
Immeubles à usage mixte	103'351'201.21	194'547'000.00	6'055'280.00
Immeubles à usage commercial	15'766'130.45	33'984'000.00	958'835.00
Total	792'201'495.97	1'381'873'000.00	37'305'436.10

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'105'098'158.81.

La gérance des immeubles est déléguée à Gérofinance-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 Pesieux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

SOCIETES IMMOBILIERES DU FONDS

FIR VD SA
 FIR GE SA
 FIR FR SA
 FIR NE 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.

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 OPERATIONS

IMMEUBLES, TERRAIN

Achats

Echallens, Au Crépon Est (DDP)

4'705'053.00

Ventes

Néant

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant

Ventes

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.

HYPOTHEQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2021
Engagements de moins de 1 an					
ATF	30.06.2021	23.07.2021	172'000'000.00	0.40%	-
ATF	23.07.2021	27.08.2021	168'000'000.00	0.40%	-
ATF	27.08.2021	27.09.2021	163'000'000.00	0.40%	-
ATF	27.09.2021	29.10.2021	160'000'000.00	0.40%	-
ATF	29.10.2021	01.12.2021	180'000'000.00	0.40%	-
ATF	26.11.2021	05.01.2022	7'000'000.00	0.30%	7'000'000.00
ATF	01.12.2021	05.01.2022	120'000'000.00	0.30%	120'000'000.00
ATF	15.12.2021	04.02.2022	14'000'000.00	0.30%	14'000'000.00
Engagements de plus de 5 ans					
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	1'726'000.00	1.35%	1'714'000.00
TOTAL					143'408'178.00

A la date de bouclage, les autres engagements du fonds s'élèvent à CHF 54'075'879.47 et se répartissent comme suit : Engagements liés à l'achèvement des nouvelles constructions en cours CHF 16'023'844.00 (Echallens), engagements contractuels en lien avec des travaux de rénovation CHF 2'644'035.00 (Roches 5), achats d'immeubles conditionnels CHF 35'408'000.00 (Gland et Clarens).



COMMISSIONS DE GESTION

Taux de rémunération du 01.07 au 31.12.2021

Rémunération à la Direction	Taux max./an selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1.00%	0.27%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	5.00%	3.50%
Pour la commission de rachat (art. 5.3 Prospectus)	4.00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.1b Contrat de fonds)	2.00%	2.00%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.1a Contrat de fonds)	3.00%	3.00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19.1c Contrat de fonds)	6.00%	6.00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 19.1d Contrat de fonds)	0.50%	n.a.
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0.035%	0.035%
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%