



67^e Rapport annuel

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2022



01

Editorial

UNE STRATÉGIE DANS LA DURÉE, GAGE DE STABILITÉ

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

Si l'exercice 2021-2022 a été synonyme de succès pour le FIR, il a également été marqué par l'apparition d'une nouvelle période d'instabilité économique. A la pandémie de COVID-19 ont succédé une forte inflation, notamment des prix de l'énergie, ainsi qu'une hausse des taux d'intérêts. S'est ainsi ouverte une période d'incertitude dont la durée et l'ampleur restent inconnues et qui pourrait affecter le rendement des actifs immobiliers. Nous constatons néanmoins à l'heure actuelle que le marché immobilier reste dynamique, grâce à une forte demande et des fondamentaux sains. Par ailleurs, le FIR peut compter sur des finances solides pour poursuivre son développement et sur une stabilité qui a fait ses preuves depuis près de 70 ans!

Le Fonds déploie en effet une stratégie d'acquisition très sélective et met une priorité sur l'optimisation des immeubles en portefeuille. Cette stratégie, conjuguée à des finances solides, permet au Fonds de continuer à profiter de la dynamique actuelle ou de faire face plus sereinement à une dégradation des conditions sur le marché immobilier.

Cette incertitude n'affecte donc pas les perspectives de développement du Fonds qui restent positives. En ce sens, la dernière émission de parts a été un succès et a permis de lever près de CHF 60 millions pour le financement des dernières acquisitions, dont plusieurs immeubles d'un écoquartier exemplaire situé à Echallens (96 logements à haute performance énergétique).

Depuis l'origine, nous visons une croissance pérenne, afin d'assurer des rendements stables et attractifs à nos détenteurs de parts. Témoignent directement du succès de cette stratégie la fortune totale du Fonds qui affiche une progression de 9% pour dépasser le seuil symbolique de CHF 1'500 millions et l'augmentation de la distribution à CHF 4,30/part. Comme autre gage de stabilité, rappelons que le FIR est le seul fonds immobilier suisse qui n'a jamais réduit sa distribution ordinaire et, cela, depuis sa création en 1953.

En tant qu'acteur responsable, notre plus grand défi actuel consiste à réduire l'empreinte carbone de notre parc immobilier. C'est pourquoi nous investissons massivement chaque année dans l'assainissement énergétique des immeubles et le remplacement des productions de chaleur par des énergies renouvelables lorsque cela est possible.

Nous vous remercions de votre fidélité et nous réjouissons de poursuivre notre stratégie de développement, à votre service.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
Directeur général



Les revenus locatifs ont progressé de 2.1% (0.8% en 2021) grâce aux effets des transactions et des rénovations d'immeubles, ainsi qu'à la baisse des vacances locatives.



03

Sommaire

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

04

Organes

DIRECTION DU FONDS

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Stefan Bichsel, Président
Administrateur de sociétés, Villarepos
Bruno de Siebenthal, Vice-président
(jusqu'au 1.06.2022),
Administrateur de sociétés, Chavornay
Claudine Amstein
Administratrice de sociétés,
Vice-présidente, Lausanne
Bertrand Sager
Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Jacques Richter
Architecte EPFZ, Lausanne
Hervé Froidevaux (dès le 1.06.2022),
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
Architecte EPFL/SIA, Lausanne
Laurent Vago
Ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Fully
Donato Scognamiglio
(CIFI/IAZI)* Docteur ès sciences économiques, Zurich
Philippe Sormani
(CIFI/IAZI)* Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA
Genève

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

05

Chiffres clés

	30.06.2022	30.06.2021
FORTUNE		
Fortune totale	1'500'259'547,45	1'375'121'413,27
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'489'761'000,00	1'365'448'000,00
Fortune nette	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'113	4'044
Nombre d'immeubles ¹⁾	149	147
Revenus locatifs ²⁾	74'979'561,54	73'457'085,75
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS³⁾)		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	3,17%	2,71 %
Coefficient d'endettement	11,04%	12,77 %
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	48,78%	48,81 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,69%	0,71 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0,60%	0,59 %
Rendement du capital investi (ROIC)	6,55%	5,36 %
Rendement des fonds propres (ROE)	8,07%	6,69 %
Rendement sur distribution	2,17%	1,75 %
Rendement de placement	8,32%	6,89 %
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	93,51%	101,61 %
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) ⁵⁾	80,74%	85,22 %
Agio à fin juin	22,45%	58,29 %
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁶⁾	-17,02%	21,54 %
SXI Real Estate® Funds TR	-14,41%	20,24 %
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 30 juin	7'623'091	7'221'876
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	161,62	153,46
Valeur de rachat ⁷⁾	151,00	143,00
Distribution	4,30	4,25
Cours à fin juin	197,90	242,90
+ haut de la période	250,75	244,30
+ bas de la période	193,30	197,10

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%).



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.



08

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.

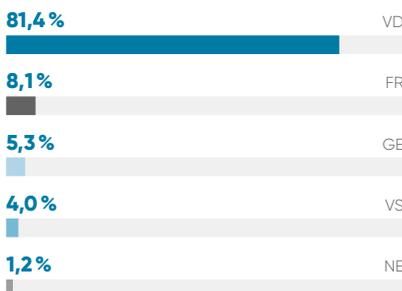
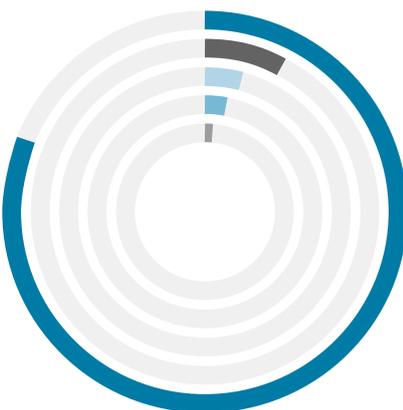
Les revenus locatifs ont progressé de 2,1% (0,8% en 2021) grâce aux effets des transactions et des rénovations d'immeubles, ainsi qu'à la baisse des vacances locatives.

La valeur du parc immobilier progresse quant à elle de 9,1% (+4,4% en 2021) à CHF 1,49 mia grâce aux nouvelles acquisitions (+4,0%) et aux revalorisations (+5,1%) consécutives aux travaux de rénovation et d'assainissement énergétique entrepris ces dernières années. A noter qu'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.

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 avec le projet de construction à Echallens et le financement des nombreux projets d'assainissement énergétique et d'amélioration des immeubles en portefeuille.

PARC IMMOBILIER DU FIR

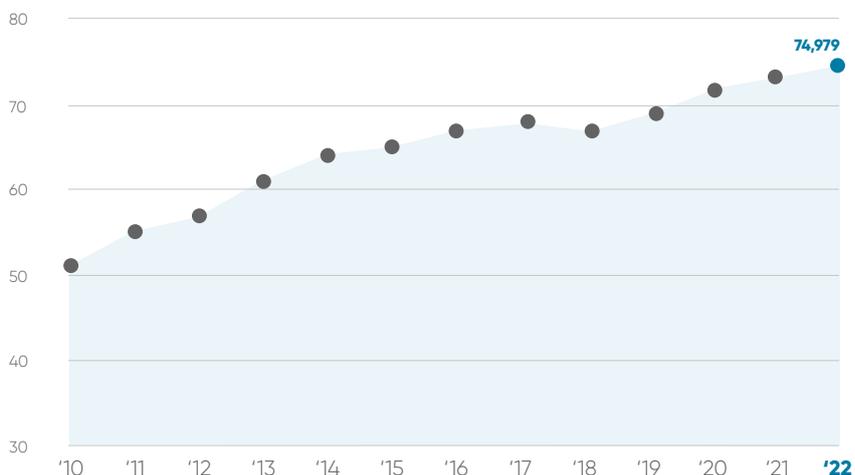
Répartition des immeubles
(en % de la valeur vénale et par canton)



L'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés rencontrées dans l'identification de nouveaux investissements à des conditions intéressantes. Dans ce cadre, plusieurs mandats d'études préalables et demandes d'autorisations de travaux sont en cours dans le but de finaliser des projets de différentes natures (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densification de parcelles). ■

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



MARCHÉ IMMOBILIER

La demande de logements reste soutenue de manière générale. Elle est supportée par une démographie très dynamique et une conjoncture économique positive et toujours résistante en Suisse.

Parallèlement, l'activité de production de nouveaux logements continue à diminuer et cette tendance devrait encore s'accroître à l'avenir. La mise en œuvre de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a significativement réduit le nombre de terrains à bâtir disponibles et concentré les possibilités de densification dans les centres urbains dont la plupart des friches industrielles à disposition ont été développées récemment ou sont en cours de développement. La densification de terrains déjà bâtis dans ces centres constitue un défi et représente dans tous les cas un potentiel limité de création de nouveaux logements.

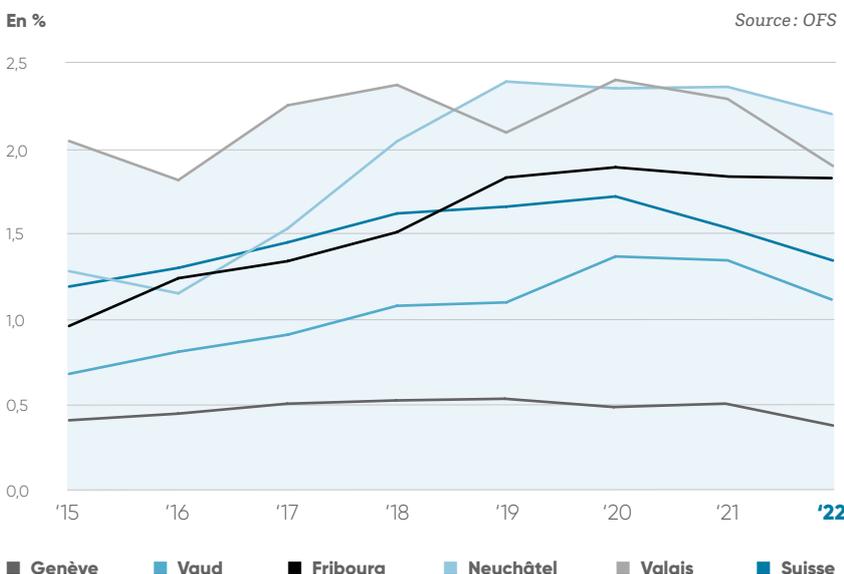
Dans ce contexte, les taux de vacance sont en diminution de manière générale, pour la deuxième année consécutive. Les cantons de Vaud et de Genève affichent respectivement des taux en baisse de 17% et de 26%. Dans le canton de Vaud, le taux

de vacance au 1^{er} juin 2022 s'établit à 1,1% (1,35% en 2021) et à 0,56% à Lausanne (0,82% en 2021).

Cette situation se reflète dans l'évolution des loyers. Selon l'indice Swiss Real Estate Offer (Immo Scout 24), le prix des loyers offerts dans la région lémanique a progressé de 3,6% sur base annuelle et se situait à CHF 308.86/m² en moyenne au 1^{er} juillet 2022.

Enfin, la récente surchauffe sur les taux d'intérêts n'a pas ralenti la hausse des prix des immeubles qui affichent une nouvelle progression de 6,4% sur base annuelle, selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index. Cette hausse se reflète dans la baisse des rendements obtenus lors de transactions. Dans certains cas, les rendements bruts observés sont inférieurs à 3,0%. ■

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



1,31%

Taux de vacance
au niveau national

10

ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

Emissions de CO₂

Suite au rejet par le peuple en 2021 de la nouvelle loi sur le CO₂ un nouveau projet devrait être soumis prochainement. Dans l'intervalle, certains cantons mettent déjà en œuvre des mesures visant à limiter les émissions de CO₂. A Genève, le seuil de l'indice de chaleur (IDC) a été abaissé à 450 MJ/m²/an (précédemment 800), ceci avec effet au 1^{er} septembre 2022. Selon les dispositions applicables, des travaux plus ou moins importants sont à prévoir pour les bâtiments qui dépassent cet indice.



10,0

Budget alloué régulièrement pour les travaux de rénovation en CHF mios

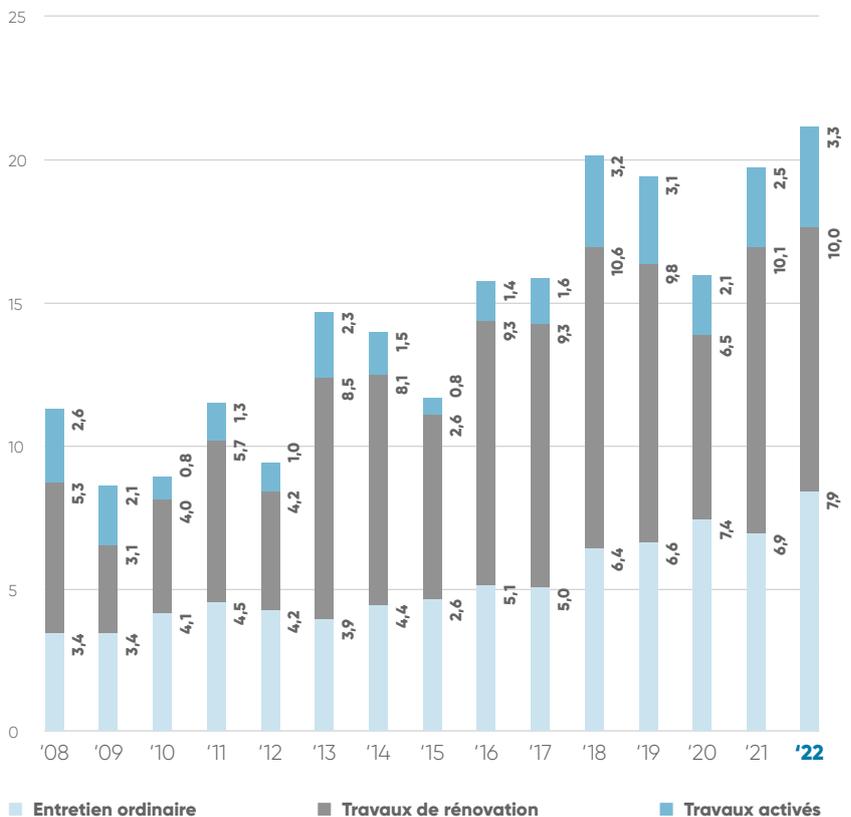
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021-2022

Stratégie du Fonds

Le fonds poursuit sa stratégie de développement très sélective en se concentrant sur la qualité des emplacements et la sécurité des revenus locatifs à long terme. Parallèlement, nous voulons intensifier les investissements destinés à assainir et rénover les immeubles en portefeuille afin d'en garantir l'attractivité dans le long terme et en réduire les émissions de CO₂. Afin de diversifier la nature des immeubles en portefeuille, des investissements à hauteur de 15% de la valeur dans des logements d'utilité publique, des logements pour étudiants ou seniors, ou encore dans des logements avec services sont également visés, selon les opportunités.

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



Rénovations

La politique de rénovation du Fonds est fondée sur les 3 axes suivants :

- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie 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 mios est régulièrement alloué 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.

Rénovations de logements isolés

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation totale de 45 logements (61 en 2021) pour un montant de l'ordre de CHF 3,0 mios (CHF 3,6 mios en 2021). Les autres travaux ponctuels de mise en valeur ont représenté CHF 0,5 mios au total (CHF 0,6 mios en 2021).

Assainissements thermiques et surélévations

Divers assainissements comportant des améliorations thermiques significatives des bâtiments ont été réalisés en 2021/2022. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 6,2 mios (CHF 5,4 mios en 2021).

Installations techniques

Dans le cadre de mesures d'amélioration de confort et de mises en conformité, nous avons procédé à la modernisation de diverses installations d'ascenseurs pour un montant de CHF 0,3 mios (CHF 0,5 mios en 2021).

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 3,3 mios (CHF 2,5 mios en 2021).

Transactions et projets en cours

En 2021/2022, nous avons analysé 225 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 1,741 mias. Des négociations ont été menées dans plusieurs cas mais n'ont pas abouti en raison notamment de situations de surenchères. Finalement, nous avons procédé à l'acquisition d'un objet très bien situé à Clarens (av. Mayor-Vautier 20-28) pour un montant de CHF 31,2 mios. L'acquisition convenue de l'immeuble sis à Gland (ch. du Borgeaud 14) pour un montant de CHF 5,26 mios a été reportée au 30 novembre 2022 pour permettre l'achèvement des travaux d'assainissement thermique en cours.

Enfin, nous avons pu finaliser en décembre 2021 l'acquisition du projet d'Echallens dont l'investissement total représente près de CHF 31,4 mios. Les travaux de réalisation en cours seront achevés en principe pour la fin du deuxième semestre 2023.

De nouvelles autorisations ont également été obtenues pour la réalisation de travaux d'assainissement thermique, de surélévations ou d'extension de bâtiments existants. Ces chantiers seront lancés dans le courant de l'exercice 2022/2023. ■

PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Date d'effet	Lieu	Objet	Volume total en CHF (mios)	Investissement au 30.06.2022 en CHF (mios)
Q4/2022	Roches 5 (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	3,3	2,2
Q4/2022	Borgeaud 14 (Gland)	10 logements et arcades commerciales	5,3	1
Q2/2023	OSIRIS (Echallens)	96 logements et parking	31,4	22,6
Q1/2024	Forêt 1 (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	1,8	-
Q1/2024	Forêt 1A (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	1,6	-
Q3/2024	Risoux 21 (Lausanne)	Extension et rénovation du bâtiment existant	4,8	-
Total			48,2	25,8

12

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

Modification du contrat de fonds

Au cours de la période sous revue, les adaptations matérielles suivantes ont été apportées au contrat de fonds et publiées le 26 août 2022 dans la feuille officielle suisse du commerce:

- L'obligation de payer les parts uniquement en espèces a été adaptée afin de permettre des apports en nature; dans ce cas le droit préférentiel de souscription peut être supprimé par la direction de fonds;
- Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées;
- En cas de dissolution du fonds, la direction de fonds prélève une commission de 0,5% sur toute somme versée aux investisseurs; il s'agit d'une commission qui était jusqu'alors prévue dans le prospectus et qui a été transposée dans le contrat de fonds;
- La liste des frais accessoires a été adaptée en fonction du nouveau modèle de l'AMAS;
- La possibilité prévue par la loi de transformer un fonds contractuel en SICAV a été insérée avec indication des conditions et des processus applicables selon le nouveau modèle de l'AMAS.

Le contrat de fonds a également été modifié sur plusieurs éléments formels pour l'adapter à la loi sur les services financiers, à la loi révisée sur les placements collectifs de capitaux, à ses ordonnances

d'application et aux nouveaux modèles AMAS. Ces modifications ainsi que celles portant sur le prospectus sont entrées en vigueur le 5 octobre 2022. Depuis cette date, les modifications du contrat de fonds seront publiées sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et l'unique domicile de paiement du fonds sera la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Rapport ESG

Compte tenu de l'évolution récente du contexte réglementaire et auto-réglementaire applicable en matière d'écoblanchiment et d'ESG, en particulier l'autoréglementation de l'AMAS en matière de transparence et de publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité du 26 septembre 2022, il a été décidé d'approfondir la réflexion concernant la communication sur la durabilité et, contrairement à l'exercice précédent, le présent rapport n'est donc pas assorti d'un rapport ESG. Des informations à ce propos seront communiquées dès que possible.

COMPTES

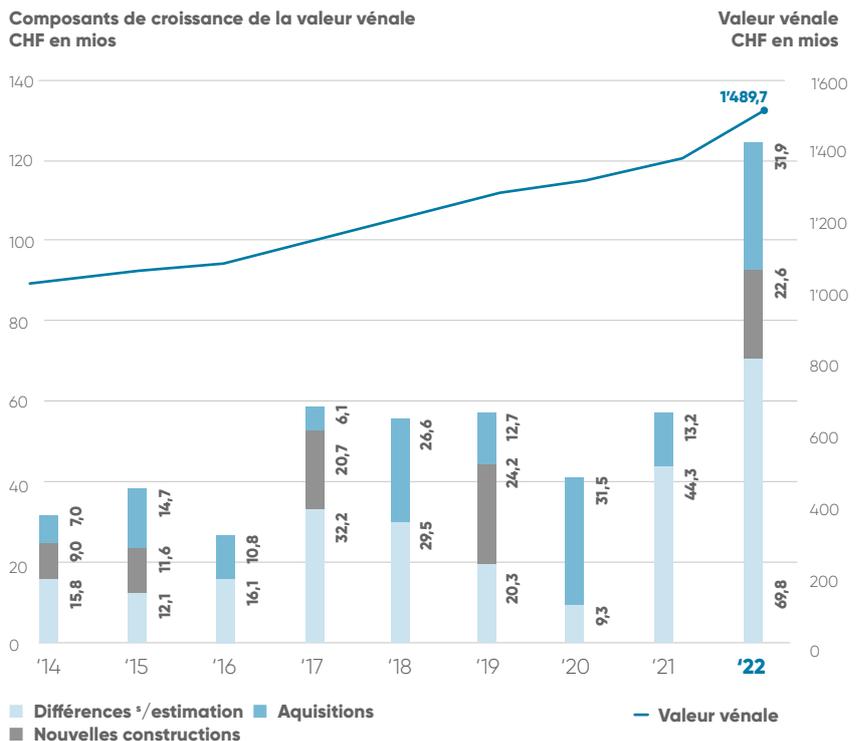
Principes d'évaluation

Evaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives concernant les fonds immobiliers de la 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

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE

Composants de croissance de la valeur vénale
CHF en mios



comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows). L'évaluation est établie selon le principe de la continuité d'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les éventuels changements d'affectation, surélévations, densifications ou autres. Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés sur un principe de continuité d'exploitation et sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

Evaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2022 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 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 la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est inférieure à 35%. ■

Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'500,0 mios à fin juin 2022, en hausse de 9,1% (4,3% en 2021) par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 9,1% (4,3% en 2021) pour atteindre CHF 1'489,8 mios (CHF 1'365,4 mios en 2021). Cette variation est due aux effets des dernières transactions, ainsi qu'aux différents travaux de rénovations entrepris.

Suite à l'intégration des résultats de l'émission de nouvelles parts effectuée à fin 2021 et des dernières transactions réalisées, le volume des fonds étrangers a diminué de 5,7% à CHF 164,4 mios, soit 11,04% de la valeur vénale des immeubles au 30 juin. Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 0,35% (0,47% en 2021).

Les impôts de liquidation sont en hausse de 12,0% à CHF 85,5 mios, 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 11,2% à CHF 1'232 mios et la nouvelle VNI s'établit à CHF 161.62/part (+5,3%) après prise en compte de 401'215 nouvelles parts. ■

ÉVOLUTION DU FONDS CHF EN MIOS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
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.

14

Compte de résultats

Loyers

Les loyers encaissés sont en hausse de 2,1% (+0,8% en 2021) à CHF 75,0 mios. Cette progression est due à l'effet des nouvelles acquisitions, aux adaptations de loyers après travaux et à la diminution des vacances locatives qui s'établissent à 1,88% contre 2,62% en 2021.

Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 2,5 mios, soit 3,17% (CHF 2,0 mios en 2021) des loyers théoriques. La variation est due à l'utilisation des provisions pour pertes sur débiteurs pour tous les cas antérieurs au 31 décembre 2019. Ces montants ayant déjà été provisionnés, il n'y a pas d'effet sur le résultat de l'exercice.

Frais de financement

Les frais de financement sont en baisse de 29,9% à CHF 0,57 mios, en raison principalement de la diminution du taux d'endettement et de la réduction du taux moyen d'emprunt.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont en progression à CHF 7,9 mios (CHF 6,9 mios en 2021) et les charges d'entretien extraordinaire se sont élevées à CHF 10,0 mios (CHF 10,1 mios en 2021). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 3,3 mios, contre CHF 2,5 mios en 2021. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extraordinaire (yc activations) se sont élevés à CHF 21,2 mios en 2022, contre CHF 19,6 mios en 2021.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont stables par rapport à l'exercice précédent à CHF 5,1 mios (CHF 4,9 mios en 2021).

Impôts

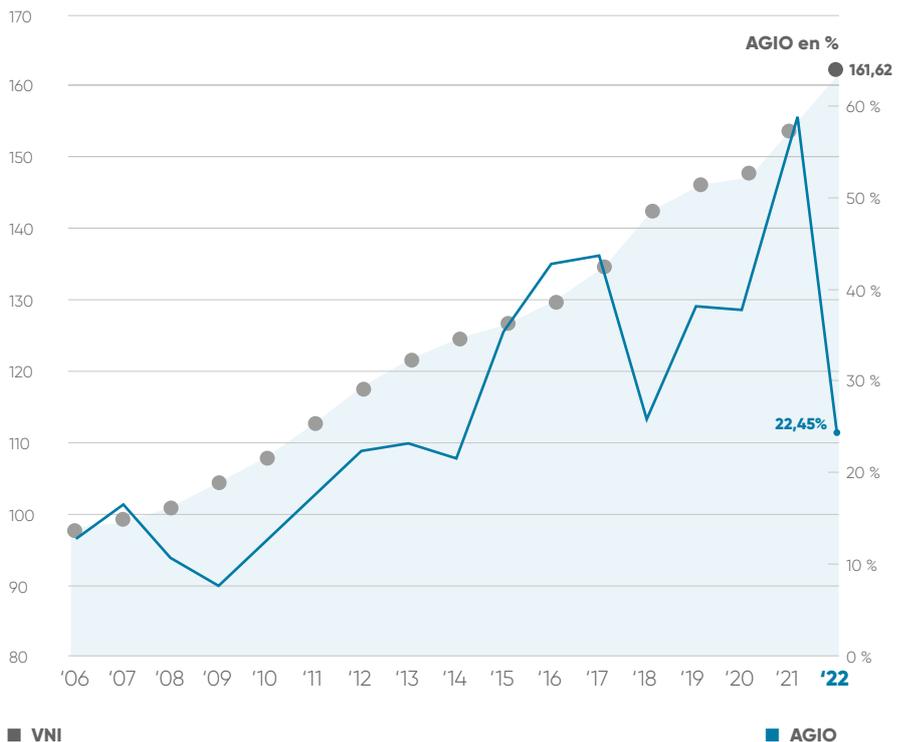
Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont inchangés à CHF 6,6 mios. Les impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) représentent CHF 2,6 mios, alors que les impôts sur le bénéfice et le capital s'élèvent à CHF 3,9 mios.

Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à notre politique d'amortissement, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 7,2 mios (CHF 6,7 mios en 2021). Après dissolution d'un montant de CHF 2,0 mios du compte d'amortissement général du Fonds, la charge nette portée en compte est de CHF 5,2 mios (CHF 5,8 mios en 2021).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Valeur nette d'inventaire en CHF



Résultat

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le résultat net s'élève à CHF 32,8 mios (CHF 31,0 mios en 2021) et la situation financière au terme de l'exercice demeure très solide avec un taux d'endettement faible.

Le cash flow opérationnel dégagé durant l'exercice sous revue s'élève à CHF 4,99/part (CHF 38,0 mios) contre CHF 4,87/part en 2021.

Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluation sur immeubles et des variations des comptes d'amortissement et de provisions, ainsi que des variations sur les impôts de liquidation atteint CHF 94,3 mios contre CHF 71,4 mios en 2021. Cet écart est dû principalement aux effets de revalorisations des immeubles en portefeuille.

Distribution et performance

Compte tenu de ces excellents résultats, il a été décidé de fixer la distribution à CHF 4,30/part (CHF 4,25/part en 2021).

Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2022, le rendement direct s'établit ainsi à 2,17% (1,75% en 2021). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de -17,0% (21,5% en 2021).

Perspectives

La conjoncture économique et les taux d'intérêts seront déterminants à terme pour l'évolution du marché immobilier. Il en est de même pour les prix de l'énergie qui pourraient avoir un impact indirect sur le niveau des loyers. Ces incertitudes surviennent dans un marché immobilier encore très dynamique grâce à une demande soutenue et une offre qui peine à suivre le rythme.

Dans tous les cas, grâce à ses finances très solides et un niveau d'endettement très faible, le fonds est très bien positionné pour profiter de la dynamique actuelle et peut faire face à une dégradation des conditions. ■



1'500,3

Fortune totale
en CHF mios



32,8

Résultat net
en CHF mios

A photograph of a modern, multi-story building with balconies. The building has a light-colored facade and yellow accents on the balconies. A logo consisting of a grid of blue and dark blue squares is visible on the facade. A palm tree is partially visible on the right side of the image. The sky is clear and blue.

“

Nous voulons intensifier les investissements destinés à assainir et rénover les immeubles en portefeuille afin d'en garantir l'attractivité dans le long terme et réduire les émissions de CO₂.



18

ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

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

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

Au 30 juin 2022, 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 2,60% et 4,94% avec une moyenne à 3,49% (3,69% en 2021). Rappelons que l'immeuble subventionné du chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. La valeur vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1^{er} octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2022 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'489'761'000,00. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. ■

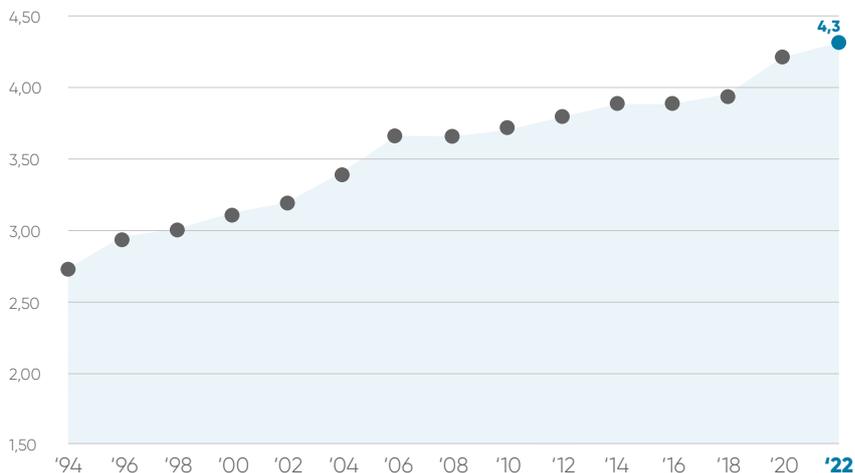


4,30

Niveau de distribution
en CHF/part

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

CHF/part





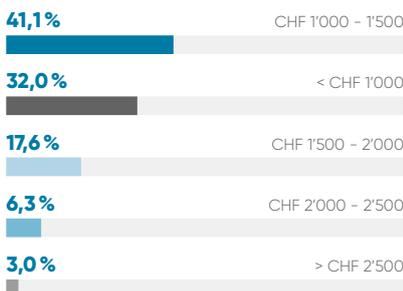
32,0%

des loyers
sont inférieurs à CHF 1'000

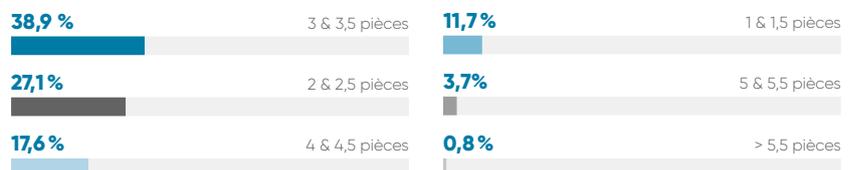
1'489,8

Valeur du portefeuille
en CHF mios

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE





Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation totale de 45 logements (61 en 2021) pour un montant de l'ordre de CHF 3,0 mios (CHF 3,6 mios en 2021).



DISTRIBUTION AU 28 OCTOBRE 2022

Coupon
N° 23

Distribution brute	4,30
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4,17
à déduire 35 %	1,46
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0,13
Distribution nette versée	2,84

COMMISSION DE GESTION

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Rémunération à la Direction

	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1,00 %	0,27 % ¹
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

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

1. Sur la base de la fortune au 30.06.2021.

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

22

Compte de fortune

ACTIFS	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	6'099'542,74	5'923'043,14
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'225'486'000,00	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>	2'277'000,00	2'285'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	22'648'000,00	-
<i>dont en droit de superficie</i>	22'648'000,00	-
Autres actifs	4'399'004,71	3'750'370,13
Fortune totale du Fonds	1'500'259'547,45	1'375'121'413,27
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	162'000'000,00	172'000'000,00
- Autres engagements à court terme	18'310'333,07	16'109'464,11
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'396'178,00	2'420'178,00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'317'553'036,38	1'184'591'771,16
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	85'518'736,38	76'344'171,16
Fortune nette du Fonds	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
Nombre de parts en circulation	7'623'091	7'221'876
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)	161,62	153,46
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 (rachats forcés)	-	-
Solde des mouvements de parts (émission)	60'148'369,60	-
Distributions	-30'692'973,00	-30'692'973,00
Résultat total	94'331'303,41	71'428'173,00
Fortune nette à la fin de l'exercice	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00

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

	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	32'950'000,00	34'950'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'375'000,00	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	-	-

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 30 juin	7'623'091	7'221'876

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette au 30.06	Valeur nette d'inventaire par part au 30.06	Performance annuelle¹ (année civile)²	Performance SXI Real Estate® Funds TR
30.06.22	1'232'034'300,00	161,62	-17,02 %	-14,88 %
30.06.21	1'108'247'600,00	153,46	8,07 %	7,32 %
30.06.20	1'067'512'400,00	147,82	10,42 %	10,81 %
30.06.19	1'055'807'300,00	146,20	21,85 %	20,67 %
30.06.18	1'028'397'900,00	142,40	-1,41 %	-5,32 %

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

2. Pour 2022, jusqu'au 30 juin.

24

Compte de résultat

REVENUS	du 01.07.2021 au 30.06.2022	du 01.07.2020 au 30.06.2021
Loyers	74'979'561,54	73'457'085,75
Autres revenus	2'198'527,28	699'498,32
Participation des souscripteurs aux revenus courus	719'958,05	-
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	-	822'994,38
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	175'773,18	1'099'835,00
Total des revenus	78'073'820,05	76'079'413,45
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	571'500,51	815'719,74
Entretien et réparations		
- Ordinaires	7'872'138,64	6'945'678,17
- Rénovations	9'968'430,25	10'148'030,49
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	5'060'195,18	4'987'978,97
- Impôts immobiliers	2'636'628,50	2'584'529,60
- Impôts sur le bénéfice et le capital	3'914'032,05	4'013'406,60
- Frais d'administration	5'106'241,55	4'972'759,00
Frais d'évaluation et de révision	316'260,50	334'464,65
Amortissements sur immeubles	5'193'900,00	5'807'925,30
Provisions pour réparations futures (attributions)	15'000,00	2'994,38
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	165'830,00	234'865,00
Rémunérations réglementaires à la direction	3'735'215,00	3'556'058,60
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	612'285,80	588'897,21
Autres charges	98'612,85	58'057,20
Total des dépenses	45'266'270,83	45'051'364,91
Résultat net	32'807'549,22	31'028'048,54
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	32'807'549,22	31'028'048,54
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	61'523'754,19	40'400'124,46
Résultat total	94'331'303,41	71'428'173,00
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	32'807'549,22	31'028'048,54
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'979'214,86	3'644'139,32
Résultat disponible pour être réparti	36'786'764,08	34'672'187,86
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 23 et 22	32'779'291,30	30'692'973,00
Report à nouveau*	4'007'472,78	3'979'214,86
Résultat net total	36'786'764,08	34'672'187,86

* dont CHF 55'415,92 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



“

L'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés rencontrées dans l'identification de nouveaux investissements à des conditions intéressantes.

26

Inventaire de la fortune

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
TERRAIN À BÂTIR, Y COMPRIS LES BÂTIMENTS À DÉMOLIR ET LES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION				
Echallens	En Crépon ¹	22'560'839,60	22'648'000,00	-
IMMEUBLES D'HABITATION				
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'991'600,00	17'201'000,00	753'456,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'211'000,00	2'040'370,00
Blonay	Brent 25	2'867'365,00	3'322'000,00	159'432,00
	Sainte-Croix 7	2'313'000,00	2'485'000,00	119'704,00
Bussigny	Roséaz 24	2'990'003,85	6'581'000,00	362'121,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'348'000,00	150'252,00
	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'390'000,00	316'899,50
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'747'990,00	24'093'000,00	1'349'969,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'635'000,00	121'836,00
	Grands-Champs 1	732'436,85	1'110'000,00	83'820,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'915'000,00	341'574,50
	Mayor-Vautier 20-28	31'990'000,00	31'990'000,00	277'550,00
Duillier	Château 13A-B-C	13'254'000,00	13'254'000,00	511'157,50
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'789'000,00	290'893,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'018'557,65	28'188'000,00	1'226'207,00
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'900'812,80	6'429'000,00	341'663,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	11'265'000,00	835'120,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	20'725'000,00	1'104'118,00
	Beaumont 3-7	6'064'696,50	12'614'000,00	874'974,00
	Glâne 15-17	53'701'523,50	58'204'000,00	2'430'555,00



Fribourg, Beaumont 1-7

1. Immeuble en droit de superficie (DDP).

IMMEUBLES D'HABITATION

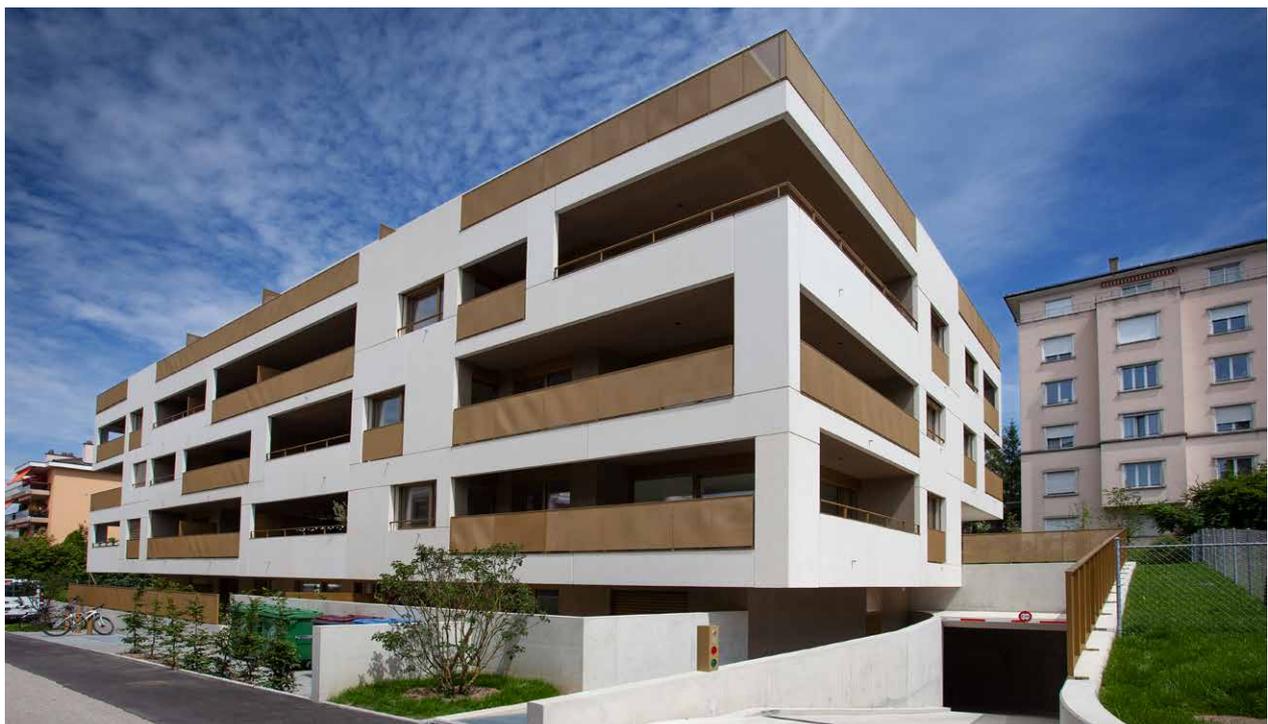
Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	St-Roch 1-3	1'909'378,07	11'661'000,00	636'067,00
	St-Roch 5	1'021'423,00	6'562'000,00	347'034,00
	Vermont 20	819'115,54	4'841'000,00	253'521,00
	Vermont 22	760'725,99	4'205'000,00	232'332,00
	Aubépines 16	1'357'302,90	6'310'000,00	351'455,50
	Victor Ruffy 30	1'180'940,15	4'450'000,00	265'332,00
	Victor Ruffy 30B	1'225'110,15	4'238'000,00	246'539,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	19'236'000,00	1'110'866,00
	Bonne-Espérance 12	951'979,30	4'847'000,00	279'960,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'142'000,00	287'364,00
	Clochatte 11	3'310'035,00	4'143'000,00	245'394,60
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'009'000,00	805'296,00
	Morges 17	2'633'901,70	7'308'000,00	390'556,50
	France 49-51	2'856'519,50	6'234'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'797'000,00	348'636,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'719'000,00	319'848,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'268'000,00	222'564,00
	Bonne-Espérance 28	4'825'621,50	9'409'000,00	533'713,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'346'000,00	817'845,00
	Jurigoz 9	2'082'970,00	4'140'000,00	244'613,00
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'897'000,00	274'030,00
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'389'000,00	248'364,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'595'000,00	412'764,00
	Primerose 49-51	3'645'158,48	3'703'000,00	185'124,00
	France 23-23A	9'104'700,00	9'423'000,00	427'401,00



Fribourg, Botzet 3-5

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Porchat 2	3'450'752,10	4'513'000,00	240'982,00
	Porchat 4	3'393'918,55	4'255'000,00	218'244,00
	Crêtes 5	2'253'995,00	6'665'000,00	401'605,00
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'725'000,00	394'672,00
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'328'000,00	219'505,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'299'000,00	642'537,00
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'053'000,00	401'587,00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	7'375'000,00	439'584,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'437'616,37	4'455'000,00	235'095,00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'169'590,00	27'201'000,00	1'137'805,00
	Mousquines 38	4'918'671,00	11'004'000,00	571'332,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'318'854,85	7'120'000,00	465'112,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'659'000,00	326'382,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'800'000,00	363'599,00
	Entrebois 57-59	3'721'600,00	14'443'000,00	797'978,50
	Muveran 5	1'606'140,00	3'170'000,00	166'160,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'032'000,00	105'756,00
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'877'000,00	227'643,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	20'767'000,00	750'837,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'644'000,00	208'488,00
	Risoux 21	1'998'821,00	2'712'000,00	157'504,00
	Renens 24-26	1'962'505,00	2'997'000,00	199'684,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'250'000,00	228'166,00
	Grey 45	749'061,00	3'016'000,00	161'811,00
Cassinette 1-3	1'970'654,00	5'917'000,00	333'978,00	



Lausanne, Cour 83-85

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'202'000,00	400'416'00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'244'000,00	794'045'00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'133'000,00	730'421'00
Monthey	Gare 27-29	1'522'093,20	6'305'000,00	406'052,00
Morges	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'913'000,00	931'303,50
	Lonay 20	1'214'100,00	3'358'000,00	193'295,00
	Lonay 22	643'100,00	1'209'000,00	99'234,00
Neuchâtel	Parcs 129	3'001'580,00	7'931'000,00	476'060,50
	Charmettes 34-36-38	3'500'763,00	9'651'000,00	518'652,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'007'295,65	23'790'000,00	1'119'368,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051,10	16'504'000,00	762'708,00
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'720'000,00	236'169,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'527'305,21	3'973'000,00	249'520,50
Paudex	Simplon 31	4'243'026,00	5'674'000,00	333'268,20
Penthaz	Vaux 23-23B	3'213'100,00	4'374'000,00	285'953,00
Plaine	Challex 8-10-12	15'880'200,00	17'596'000,00	969'993,50
Prilly	Suettaz 7-9-11	2'971'484,75	12'756'000,00	676'536,50
	Château 81	2'902'800,00	2'983'000,00	136'492,80
	Floréal 27	3'589'690,00	4'621'000,00	245'568,00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'135'482,73	5'107'000,00	263'033,00
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'567'000,00	278'961,00
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'960'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'118'000,00	200'644,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'640'000,00	222'765,00
	Forêt 47	2'089'005,00	3'261'000,00	175'572,00



Nyon, St-Cergue 52-54B

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Pully	Roches 5	3'477'100,00	5'224'000,00	231'972,00
	Fontanettaz 14	1'766'109,80	2'533'000,00	133'490,00
	Fontanettaz 18	1'760'591,65	2'314'000,00	128'148,00
	Guillemin 4	2'336'988,30	4'549'000,00	221'061,50
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'226'000,00	221'390,00
	Désertes 21	2'868'995,15	6'720'000,00	304'728,00
	Forêt 1 A	1'280'762,25	2'325'000,00	137'789,00
	Forêt 1	1'907'160,00	2'790'000,00	163'378,50
	Liseron 9	1'916'570,00	2'781'000,00	162'720,00
Renens	Gare 12	4'505'764,60	7'980'000,00	476'274,00
	24 Janvier 7	2'950'500,00	4'284'000,00	275'532,00
	Saugiaz 15	2'926'433,00	4'535'000,00	225'219,00
	Pépinières 11	3'548'539,00	3'407'000,00	230'563,00
Rolle	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	39'070'000,00	1'746'633,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'892'000,00	2'513'854,00
Sierre	France 32	4'428'600,00	5'569'000,00	259'680,00
	St-Georges 25 à 31	16'652'665,35	19'834'000,00	784'228,50
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'056'000,00	310'751,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'786'000,00	351'552,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'524'000,00	364'625,00
Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	850'225,60	3'453'000,00	186'372,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'534'000,00	346'164,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'850'000,00	436'458,00
Vevey	Midi 23-25	1'211'494,20	5'229'000,00	337'872,00
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	18'465'000,00	997'945,50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'164'925,20	48'547'000,00	1'996'341,00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'501'725,15	44'018'000,00	2'028'180,00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'358'100,00	17'898'000,00	849'641,00
Yverdon	Pins 1	2'993'115,00	8'555'000,00	490'798,00
	Pins 3	2'728'985,00	6'050'000,00	373'291,00
Total		688'539'780,51	1'225'486'000,00	61'033'460,10



Renens, Saugiaz 15

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'139'017,00	12'064'000,00	771'832,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'552'253,40	30'423'000,00	1'674'391,80
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'417'499,85	4'839'000,00	412'316,00
Genève	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'864'000,00	499'711,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'811'000,00	299'340,00
	Lyon 73	3'061'851,80	12'725'000,00	574'639,00
	Rothschild 39	4'864'000,00	5'793'000,00	383'770,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'619'380,15	34'130'000,00	1'939'453,00
	Entrebois 15-17 ¹	1'594'003,00	2'277'000,00	556'461,64
	Maupas 10	5'317'778,10	9'856'000,00	564'973,00
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'724'000,00	785'376,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'918'000,00	391'952,00
Nyon	Viollier 14	4'836'500,00	6'218'000,00	303'884,00
Payerne	Yverdon 23	2'153'752,00	4'844'000,00	371'764,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	4'960'000,00	281'146,00
Romanel	Echallens 5	2'178'200,00	2'577'000,00	134'493,00
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'900'800,00	4'778'000,00	396'000,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'251'000,00	359'650,00
	Moulins 2-4-6-8	21'049'395,20	29'017'000,00	1'320'662,00
Total		103'671'141,21	206'069'000,00	12'021'814,44

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706,45	3'517'000,00	122'436,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	19'529'000,00	1'061'967,00
	Rumine 35	4'603'644,30	5'679'000,00	327'756,00
	Rumine 3	6'024'729,70	6'833'000,00	412'128,00
Total		15'700'030,45	35'558'000,00	1'924'287,00

RÉCAPITULATION

	Terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir et constructions en cours)	22'560'839,60	22'648'000,00	-
	Immeubles d'habitation	688'539'780,51	1'225'486'000,00	61'033'460,10
	Immeubles à usage mixte	103'671'141,21	206'069'000,00	12'021'814,44
	Immeubles à usage commercial	15'700'030,45	35'558'000,00	1'924'287,00
Total		830'471'791,77	1'489'761'000,00	74'979'561,54

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'124'178'554,99

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

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

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

GÉRANCE DES IMMEUBLES

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

1. Immeuble en droit de superficie (DDP).

“

La demande de logements reste soutenue de manière générale. Elle est supportée par une démographie très dynamique et une conjoncture économique positive et très résistante en Suisse.



LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS

IMMEUBLES

Achats

Clarens, Avenue Mayor-Vautier 20-28	31'200'000,00
Echallens, Au Crépon Est	4'705'053,00

Vente

Néant	-
-------	---

PAPIERS-VALEURS

Achat

Néant	-
-------	---

Vente

Néant	-
-------	---

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-
-------	---

La FINMA, après vérification du respect des conditions de l'art. 32a OPCC, a octroyé une dérogation à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble Mayor-Vautier 20-28 à Clarens. Aucune autre 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

ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN

Genre de crédit	Échéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2022
Hypothèque à terme fixe	30.06.21	23.07.21	172'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	23.07.21	27.08.21	168'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	27.08.21	27.09.21	163'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	27.09.21	29.10.21	160'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	29.10.21	01.12.21	180'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	26.11.21	05.01.22	7'000'000,00	0,30%	-
Hypothèque à terme fixe	01.12.21	05.01.22	120'000'000,00	0,30%	-
Hypothèque à terme fixe	15.12.21	04.02.22	14'000'000,00	0,30%	-
Hypothèque à terme fixe	05.01.22	04.02.22	124'000'000,00	0,30%	-
Hypothèque à terme fixe	04.02.22	04.03.22	134'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	04.03.22	01.04.22	132'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	31.03.22	29.04.22	34'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	01.04.22	29.04.22	132'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	29.04.22	30.05.22	162'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	30.05.22	30.06.22	161'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	30.06.22	22.07.22	162'000'000,00	0,20%	162'000'000,00

ENGAGEMENTS DE PLUS DE 5 ANS

Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	11.04.17	10.04.27	1'726'000,00	1,35%	1'702'000,00
Total					164'396'178,00

À la date du bouclage, le montant total des engagements contractuels s'élève à CHF 15,3 mios.

34

Rapport de l'organe de révision

RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE DIRECTION DE FONDS SUR LES COMPTES ANNUELS DU FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Fonds Immobilier Romand FIR comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022 (pages 4 à 5 et 12 à 33).

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

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

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

KPMG SA

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé

Genève, le 14 octobre 2022

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

35

Rapport de la banque dépositaire

En notre qualité de banque dépositaire du fonds immobilier Fonds Immobilier Romand, nous déclarons que, dans la mesure des tâches qui nous sont attribuées par la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les dispositions du prospectus avec contrat de fonds de placement intégré et de la LPCC ont été strictement observées pour l'exercice 2021/2022.

Lausanne, le 7 octobre 2022

Banque Cantonale Vaudoise

Denise Weber
Fondé de pouvoir

Annick Perreaud
Fondée de pouvoir



Echallens, En Crépon



**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