

68^e Rapport annuel

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2023



01

Editorial

MAINTENIR LE CAP DANS LES TURBULENCES

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

La fin de la politique des taux d'intérêts négatifs a fortement affecté la performance des placements immobiliers indirects durant la dernière période, mais les fondamentaux sur le marché immobilier restent solides et les perspectives demeurent positives à moyen et long terme. Pour son exercice terminé au 30 juin, le FIR affiche une nouvelle progression de sa fortune (+4,6%) et de ses revenus (+2,5%) tout en poursuivant les mesures d'amélioration thermique de ses bâtiments. Sur la base de ces excellents résultats, la distribution a été augmentée à CHF 4,50 (CHF 4,30 en 2022).

L'évolution réglementaire dans le domaine de la durabilité va impacter la gestion d'actifs immobiliers dans le long terme et nous devons être prêts à renforcer les efforts déjà entrepris afin d'atteindre les objectifs ambitieux définis dans la cadre de la Loi fédérale sur le climat et l'innovation (LCI) adoptée le 18 juin par le peuple suisse. Le secteur du bâtiment est ainsi appelé à réduire ses émissions de CO₂ de 82% jusqu'en 2040, par rapport à 1990. Pour y parvenir, le FIR peut compter sur des finances solides et un taux d'endettement faible, ainsi que sur une stratégie de développement prudente qui vise à assurer des rendements stables et attractifs à nos investisseurs.

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

Il est néanmoins important de souligner que les objectifs ne seront atteints que si les pouvoirs publics seront en mesure de mettre à disposition les infrastructures indispensables, comme par exemple le chauffage urbain.

Nous vous remercions de votre fidélité et nous réjouissons d'affronter ces nouveaux défis, à votre service depuis près de 70 ans!

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
Directeur général



***La valeur du parc immobilier progresse de 4,2%
à CHF 1,55 mrd grâce aux nouvelles acquisitions.***

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
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
Centre d'information et de formation immobilière SA (dès le 30.09.2022)
(CIFI/IAZI AG), Zurich
Personnes responsables:
MM. Philippe Sormani et Raphaël Bourquin
Donato Scognamiglio (jusqu'au 30.09.2022)
(CIFI/IAZI) Docteur ès sciences économiques, Zurich
Philippe Sormani (jusqu'au 30.09.2022)
(CIFI/IAZI AG) Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA
Genève

05

Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
FORTUNE		
Fortune totale	1'568'560'775,66	1'500'259'547,45
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'552'957'000,00	1'489'761'000,00
Fortune nette	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'166	4'113
Nombre d'immeubles ¹⁾	151	149
Revenus locatifs ²⁾	76'826'678,24	74'979'561,54
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS³⁾)		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	1,78%	3,17%
Coefficient d'endettement	12,52%	11,04%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	51,33%	48,78%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,68%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0,68%	0,60%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,33%	6,55%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,21%	8,07%
Rendement sur distribution	2,25%	2,17%
Rendement de placement	5,35%	8,32%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	96,17%	93,51%
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) ⁵⁾	93,53%	80,74%
Agio à fin juin	20,67%	22,45%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁶⁾	3,33%	-17,02%
SXI Real Estate® Funds TR	-0,74%	-14,41%
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	7'623'091	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	401'215
Situation au 30 juin	7'623'091	7'623'091
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	165,74	161,62
Valeur de rachat ⁷⁾	155,00	151,00
Distribution	4,50	4,30
Cours à fin juin	200,00	197,90
+ haut de la période	224,90	250,75
+ bas de la période	184,50	193,30

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%).

06

Chiffres clés

INDICES ENVIRONNEMENTAUX

	30.06.2023 ^{1) 2)}	30.06. 2022 ³⁾
Taux de couverture (%)	99,68	97,47
Mix énergétique (fossile/non fossile) (%)	(71,17/28,83)	(77,94/22,06)
Consommation d'énergie (kWh)	46'112'483,00	46'755'758,00
Intensité énergétique (kWh/m ²)	116,49	120,46
Emissions des gaz à effet de serre (Kg CO ₂)	10'038'280,00	11'550'727,73
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (Kg CO ₂ /m ²)	26,30	29,76

1) Les indices sont calculés sur la base des données effectives mesurées dans les immeubles suivant la norme SIA 2031 (facteurs KBOB).

2) Calculs indicatifs Signa-Terre SA, période de chauffe 2021-2022.

3) Calculs indicatifs internes GEP SA, période de chauffe 2020-2021.





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 immobilier.



08

Communications aux investisseurs

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

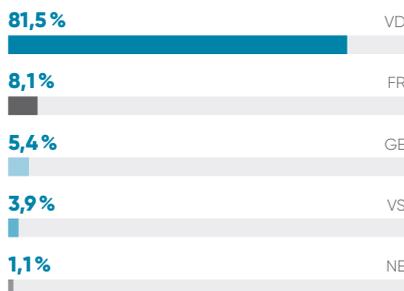
Au terme de l'exercice sous revue, le FIR continue à afficher des résultats très solides tout en poursuivant l'assainissement régulier de son parc et en limitant son exposition aux risques de marché en suivant une stratégie de développement très sélective.

Les revenus locatifs ont progressé de 2,5% (2,1% en 2022) 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 4,2% (9,1% en 2022) à

CHF 1,55 mrd grâce aux nouvelles acquisitions (+1,1%), aux constructions en cours (+0,7%) et aux revalorisations (+2,4%) 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. 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 régulièrement en cours dans le but de finaliser des projets de différentes natures (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densification de parcelles). Néanmoins, la lenteur administrative dans le traitement des dossiers retarde considérablement la réalisation de ces projets. ■

PARC IMMOBILIER DU FIR

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

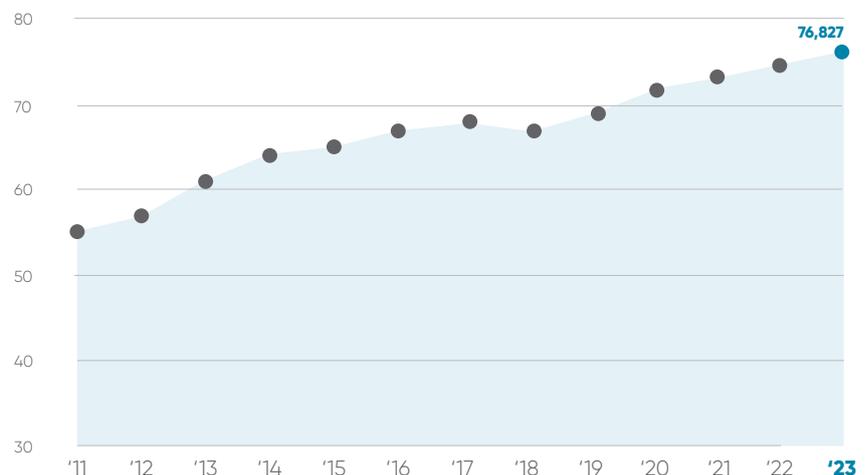


SITUATION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

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

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



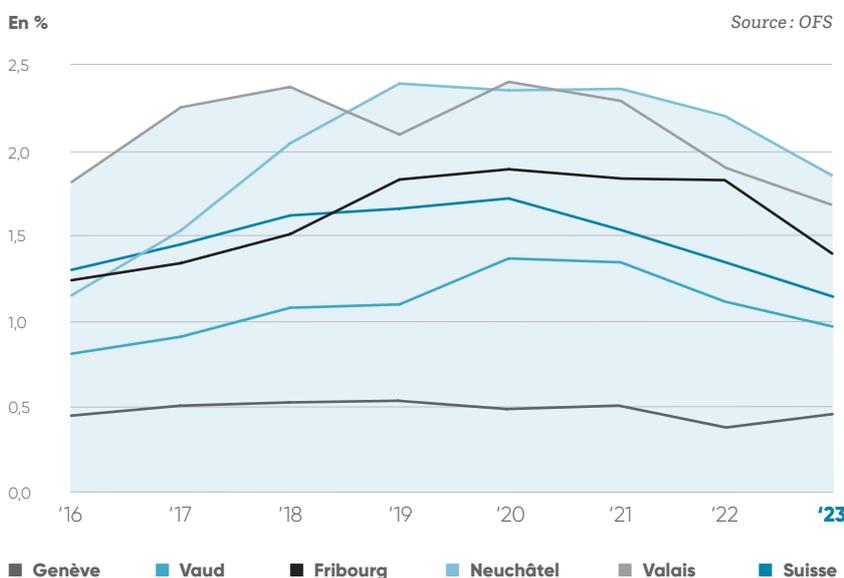
relativement résistante en Suisse. Malgré la hausse significative des taux d'intérêts opérée par la BNS pour lutter contre l'inflation, le segment des immeubles d'habitation a très bien résisté durant la dernière période. La diminution du volume de création de nouveaux logements dans les centres urbains et l'évolution démographique ont favorisé la réduction du nombre de logements vacants et contribué ainsi à maintenir les prix de location des appartements à des niveaux élevés. Le taux moyen de logements disponibles dans les 5 plus grandes agglomérations de Suisse (Zurich, Berne, Bâle, Lausanne et Genève) est ainsi passé de 0,99% en 2020 à 0,69% en 2023. Cette situation devrait persister à court terme et nous pensons que le niveau de valorisation des immeubles ne devrait pas s'éroder sur l'année en cours. Selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement ont même affiché une nouvelle hausse de 5,6% durant le dernier exercice au 30 juin. La hausse du prix des immeubles atteint même 6% en moyenne sur les 2 derniers exercices. Considérant que les placements immobiliers constituent une bonne protection contre l'inflation et face à l'impossibilité d'identifier un nombre suffisant de potentiel constructible dans les principales zones urbaines, l'investissement dans l'immobilier va continuer à bénéficier de conditions globalement favorables, sous réserve d'une dégradation significative de l'environnement conjoncturel. Cela étant, l'impact des facteurs environnementaux liés à l'évolution réglementaire sur la valorisation des objets demeure incertain pour le secteur immobilier. ■

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Loi fédérale sur le climat et l'innovation (LCI)

La révision de la loi sur climat et l'innovation a été adoptée lors de la votation populaire du 18 juin 2023. Elle entrera en vigueur le 1er janvier 2025, en même temps que l'ordonnance correspondante. En ratifiant l'Accord de Paris (accord sur le climat) en 2017, la Suisse s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre, aux côtés de 192 autres États. Elle fixe des trajectoires de réduction précises dans la loi sur le climat et l'innovation pour les secteurs des bâtiments, des transports et de l'industrie. En ce qui concerne le secteur du bâtiment, les objectifs de réduction doivent être atteints en réduisant au moins les émissions de gaz à effet de serre en Suisse par rapport à 1990 comme suit: -82% jusqu'en 2040 et -100% jusqu'en 2050.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



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

Le Gouvernement vaudois a mis en consultation, jusqu'au 21 novembre 2023 l'avant-projet de révision totale de la LVLEne qui s'articule autour des 6 mesures phares suivantes:

- Objectif zéro carbone – Remplacement des chauffages fossiles en fin de vie d'ici 2040, et responsables de 38% des émissions de GES du canton.
- Assainissement des « passoires énergétiques » – Augmentation du taux de rénovation des bâtiments, en priorité les plus énergivores (catégories F et G), soit un bâtiment vaudois sur quatre.
- Lutte contre le gaspillage d'énergie – Isolation des bâtiments, limitation de l'éclairage commercial et programmes de sensibilisation à la sobriété.
- Canton solaire – Couverture maximale des toitures par des installations photovoltaïques sur les nouvelles constructions et en cas de rénovation d'ici 2040.
- Priorité aux énergies locales – Accélération de l'exploitation de l'important potentiel énergétique vaudois, notamment photovoltaïque et géothermique, en priorisant l'usage des énergies renouvelables disponibles localement.
- Exemplarité des collectivités publiques
 - L'Etat, les communes et les institutions publiques se dotent d'outils pour atteindre le zéro carbone en matière d'énergie.

En cas d'adoption, le projet de loi devrait entrer en vigueur au plus tôt en 2025.

Modification de la loi genevoise sur l'énergie

Le Grand Conseil genevois a voté récemment une modification de la loi sur l'énergie visant à abolir la référence à l'indice de dépense de chaleur (IDC), un outil genevois, par le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Cette modification qui va vers une harmonisation des référentiels cantonaux aurait pour effet d'assouplir les exigences d'assainissement contenues jusqu'ici dans la loi genevoise.

A la lumière de ces dernières évolutions, il est à noter que la réglementation sur l'ESG devient toujours plus prépondérante pour le secteur du bâtiment. ■

10

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022-2023

Renforcement des mesures de développement durable dans la stratégie du FIR

Dans le cadre de la revue régulière de sa stratégie, le FIR a renforcé ses engagements en matière de développement durable, en lien également avec les récentes évolutions réglementaires. Dans ce domaine, la politique de gestion et d'investissement, ainsi que les pratiques du FIR sont empreints de considérations d'investisseur responsable depuis longtemps déjà. Depuis des années, le FIR est engagé dans une politique d'assainissement énergétique de ses immeubles visant à en réduire les émissions de CO₂

et à maintenir la valeur patrimoniale de son portefeuille. Dans ses relations d'affaires, le Fonds a toujours privilégié les collaborations avec des acteurs locaux et sa politique de loyers non spéculatifs vise à maintenir l'attractivité de ses logements pour une majorité de la population. Une attention particulière est apportée à la qualité des logements par des rénovations régulières.

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

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

Le FIR a ainsi l'ambition de continuer à se distinguer comme un acteur responsable sur le marché tout en suivant attentivement l'émergence de nouveaux standards avec pour objectif d'intégrer et d'appliquer les critères les plus pertinents afin de répondre aux objectifs définis. Dans ce cadre, une adhésion au GRESB est envisagée.

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

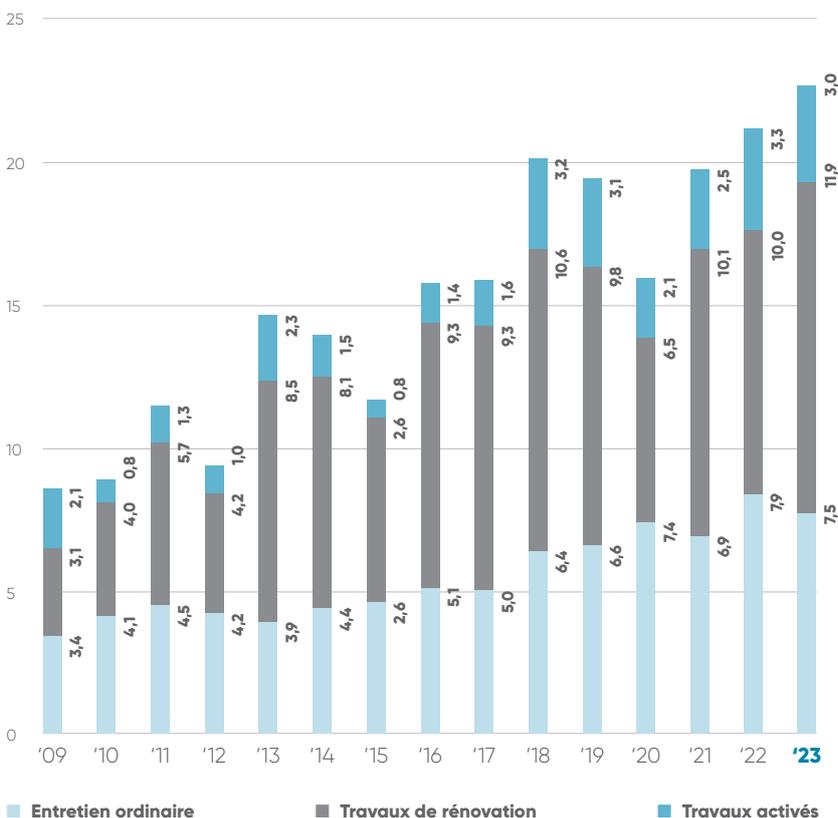


22,3

frais d'entretien et
de rénovations pour 2023
en CHF mios

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



Concrétisation d'un investissement durable

L'écoquartier OSIRIS à Echallens incarne les valeurs et les engagements ESG du Fonds Immobilier Romand à travers trois piliers fondamentaux que sont l'environnement et la mobilité douce, le bien-vivre ensemble et la durabilité à long terme. Avec la construction de 96 logements totalisant 9'112 m² SPd en location libre, le FIR s'est engagé avec plusieurs acteurs dans la réalisation d'un modèle exemplaire de développement urbain. Les logements qui ont été proposés à la location dès le 1^{er} septembre ont rencontré un vif succès. Le projet vient de remporter le prix Bilan 2023 "Durabilité et écologie du Bâtiment".

Stratégie de rénovation proactive

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

- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie et de réduction des émissions de CO₂.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des exigences réglementaires et des besoins.

Un budget de l'ordre de CHF 10 mios est alloué chaque année à ces travaux, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques. Selon les dispositions du droit du bail et les dispositions spéciales applicables localement (VD et GE), la rentabilisation de ces travaux est strictement encadrée et

certaines interventions ne peuvent pas être directement répercutées.

Durant le dernier exercice, nous avons notamment procédé à la rénovation totale de 59 logements (45 en 2022) et pris des engagements pour la réalisation de travaux d'assainissement thermique, de surélévation, d'extension de bâtiments ou de remplacement d'installations de chauffage correspondant à des investissements de l'ordre de CHF 9,3 mios (CHF 6,2 mios en 2022).

Transactions et projets en cours

En 2022/2023, nous avons analysé 253 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 1,7 mrd. Des négociations ont été engagées en lien avec plusieurs dossiers mais n'ont pas abouti en raison notamment de situations de surenchères. Néanmoins, nous avons procédé à l'acquisition d'un objet très bien situé à Lausanne (rue Pré-du-Marché 41) pour un montant de CHF 11,5 mios, par reprise du capital-actions de la société immobilière. Parallèlement, l'acquisition planifiée de l'immeuble sis à Gland (rue du Borgeaud 14) pour un montant de CHF 5,26 mios a été actée avec effet au 1^{er} décembre 2022, après l'achèvement des travaux d'assainissement thermique. Finalement, nous avons pu réaliser avec effet au 1^{er} juillet 2023, l'achat d'un bâtiment extrêmement bien situé à Pully (av. de Lavaux 61) pour CHF 6,05 mios et un montant additionnel jusqu'à CHF 1,25 mios soumis à la légalisation d'un plan d'affectation définissant l'octroi de droits à bâtir supplémentaires. A signaler également, un engagement à terme conclu le 20 juillet avec échéance à fin octobre 2023 et portant sur l'acquisition d'un immeuble sis à Vevey pour un montant de CHF 12,8 mios. Cette opération fait l'objet d'une procédure en lien avec l'exercice du droit de préemption légal octroyé aux collectivités publiques (LPPPL). Un recours a été déposé par FIR VD SA dans ce cadre. 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 sont en cours ou seront lancés dans le courant de l'exercice 2023/2024. ■

PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Date d'effet	Lieu	Objet	Volume total en CHF (mios)	Investissement au 30.06.2023 en CHF (mios)
Q3/2023	Lavaux 61 (Pully)	Nouvelle acquisition (logements et commerces)	6,05	1,25
Q3/2023	OSIRIS (Echallens)	96 logements et parking	31,4	29,8
Q2/2024	Entrebois 57-59 (Lausanne)	Assainissement thermique	3,8	0,97
Q2/2024	Mousquines 38 (Lausanne)	Rafraîchissement des façades et mise aux normes des barrières de balcon	1,17	0,45
Q2/2024	Forêt 1 (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	1,8	0,44
Q2/2024	Forêt 1A (Pully)	Assainissement thermique et surélévation	1,6	0,44
Q3/2024	Risoux 21 (Lausanne)	Extension et rénovation partielle du bâtiment existant	4,8	1,02
Total			50,62	34,37

12

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

Indicateurs environnementaux (AMAS)

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

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

Afin de renforcer l'homogénéité des calculs des différents ratios, l'AMAS a publié en septembre 2023 des bonnes pratiques recommandant de s'appuyer sur la version en vigueur des « Bases méthodologiques » REIDA pour le reporting des émissions de CO₂. Compte tenu des délais à disposition, les indices publiés dans le présent rapport ne tiennent pas compte de l'application de ces bonnes pratiques.

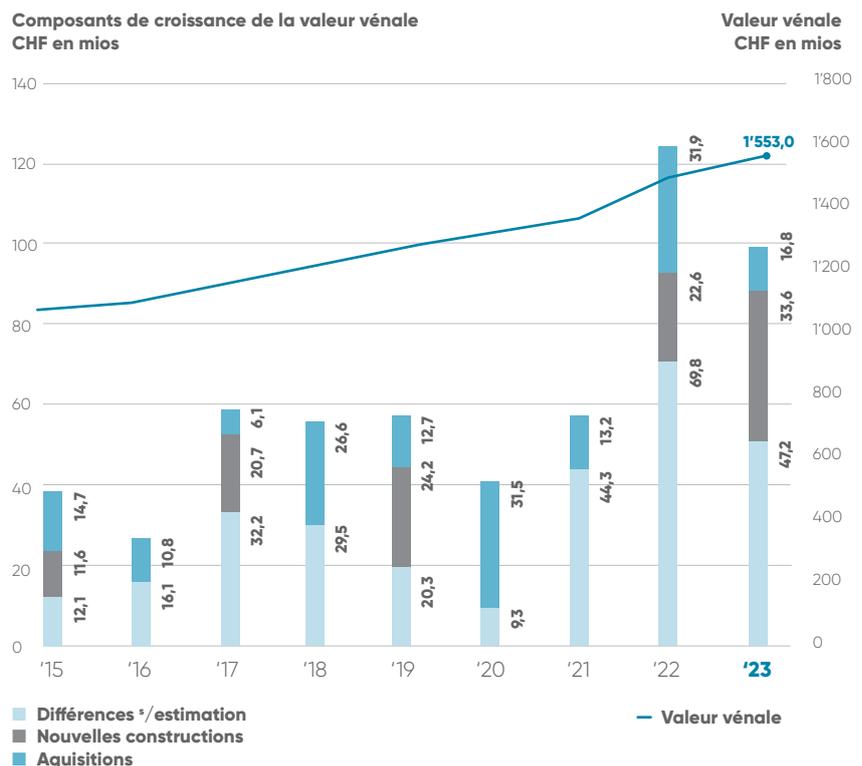
COMPTES

Principes d'évaluation

Évaluation 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 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

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE



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 2023 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 1'568,6 mios à fin juin 2023, en hausse de 4,6% (9,1% en 2022) par rapport à l'année dernière. La valeur vénale du parc immobilier a

enregistré une croissance de 4,2% (9,1% en 2022) pour atteindre CHF 1'553,0 mios (CHF 1'489,8 mios en 2022). Cette variation est due aux effets des dernières transactions, ainsi qu'aux différents travaux de rénovations entrepris. Compte tenu des besoins en financement des dernières transactions, des travaux d'assainissement thermique et de la réalisation du projet d'Echallens (Osiris), le volume des fonds étrangers a augmenté de 18,3% à CHF 194,5 mios, soit 12,52% de la valeur vénale des immeubles au 30 juin. Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 1,12% (0,35% en 2022). Les impôts de liquidation sont en hausse de 7,4% à CHF 91,9 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 2,6% à CHF 1'263,4 mios et la nouvelle VNI s'établit à CHF 165,74/part (+2,6%). ■

ÉVOLUTION DU FONDS CHF EN MIOS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.23	1'568'560'775,66	1'263'454'000,00	7'623'091	165,74	200,00	4,50
30.06.22	1'500'259'547,45	1'232'034'300,00	7'623'091	161,62	197,90	4,30
30.06.21	1'375'121'413,27	1'108'247'600,00	7'221'876	153,46	242,90	4,25
30.06.20	1'318'070'450,54	1'067'512'400,00	7'221'876	147,82	203,80	4,25
30.06.19	1'280'048'012,30	1'055'807'300,00	7'221'876	146,20	201,90	4,15
30.06.18	1'218'700'621,29	1'028'397'900,00	7'221'876	142,40	179,20	3,95
30.06.17	1'163'949'835,25	863'868'800,00	6'419'846	134,56	193,30	3,95
30.06.16	1'104'681'302,91	834'373'300,00	6'434'434	129,67	185,00	3,90
30.06.15	1'081'745'642,39	815'729'600,00	6'434'434	126,78	171,50	3,90
30.06.14	1'041'434'755,49	801'602'400,00	6'434'434	124,58	151,40	3,90
30.06.13	1'007'598'525,58	782'479'200,00	6'434'434	121,61	149,60	3,85
30.06.12	938'709'703,65	756'107'200,00	6'434'434	117,51	143,50	3,85
30.06.11	879'675'236,77	724'671'700,00	6'434'434	112,62	131,80	3,75
30.06.10	807'036'494,21	630'848'470,00	5'850'730	107,82	121,00	3,75
30.06.09	724'877'529,48	610'476'700,00	5'850'730	104,34	112,50	3,65
30.06.08	663'584'153,29	589'664'700,00	5'850'730	100,78	111,60	3,65
30.06.07	644'231'977,36	580'547'600,00	5'850'730	99,23	115,50	3,65
30.06.06	593'386'034,14	476'407'300,00	4'877'939	97,67	112,00	3,65
30.06.05	554'374'149,25	467'888'740,00	4'877'939	95,92	114,00	3,80 ¹⁾

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

14

Compte de résultats

Loyers

Les loyers encaissés sont en hausse de 2,5% (+2,1% en 2022) à CHF 76,8 mios. Cette progression est due à l'effet des nouvelles acquisitions (environ +1,6%), aux adaptations de loyers après travaux et à la diminution des vacances locatives qui s'établissent à 1,72% contre 1,88% en 2022. Les loyers encaissés au 30 juin ne tiennent pas compte des effets liés aux indexations concernant la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) notifiées en septembre et des revenus locatifs du projet OSIRIS à Echallens qui devraient s'élever à CHF 2,1 mios en situation de pleine occupation. Suite à la hausse du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 1,25% à 1,5%, une analyse est en cours afin de vérifier les impacts sur les revenus locatifs en prenant compte l'ensemble des paramètres applicables en matière de droit du bail. Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 1,39 mios, soit 1,78% (CHF 2,46 mios en 2022) des loyers théoriques. L'écart entre les 2 périodes est principalement dû aux effets de dissolutions de provisions intervenues en 2022.

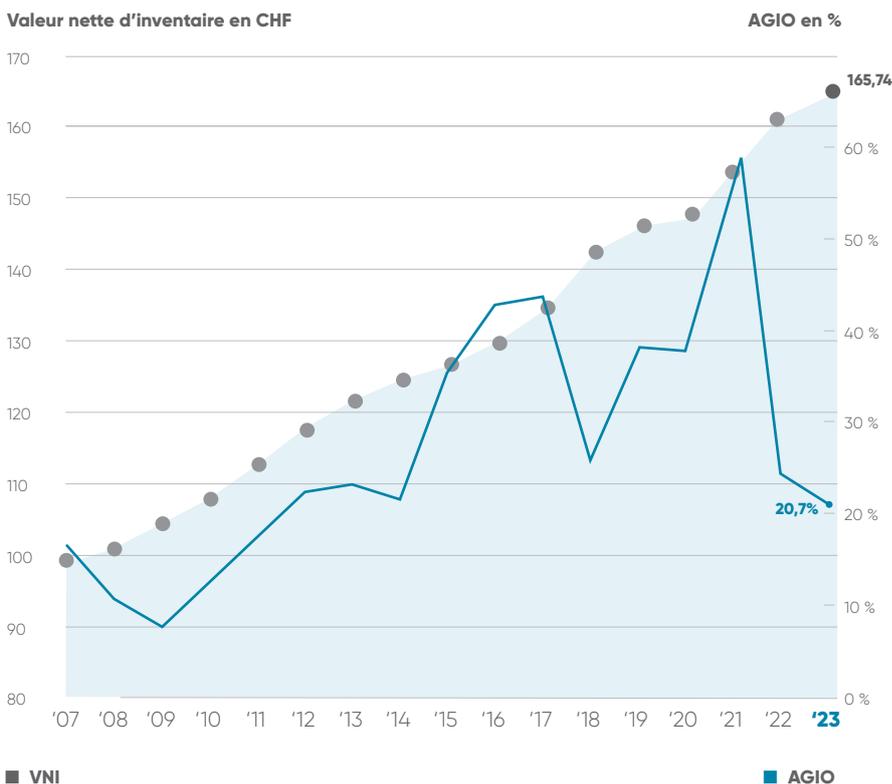
Frais de financement

Suite à la hausse des taux intervenue dès le mois de juin 2022, les frais de financement ont augmenté de manière significative pour passer de CHF 0,57 mios en 2022 à CHF 2,18 mios, alors même que le taux d'endettement est toujours très contenu avec 12,52% au 30 juin (11,04% en 2022).

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont restés stables à CHF 7,5 mios (CHF 7,9 mios en 2022) et les charges d'entretien extraordinaire ont par contre progressé de 19,2% à CHF 11,9 mios, ceci à la lumière des importants efforts entrepris afin d'assainir les immeubles en vue de réduire les émissions de CO₂. Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 2,9 mios, contre CHF 3,3 mios en 2022, ce qui représente une part de seulement 20% des travaux extraordinaires. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extraordinaire (yc. activations) se sont élevés à CHF 22,3 mios en 2023, contre CHF 21,2 mios en 2022. Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont quant à eux en progression de 12,2% par rapport à l'exercice précédent à CHF 5,7 mios (CHF 5,1 mios en 2022).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



Impôts

Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont en baisse de 10,0% à CHF 5,9 mios (CHF 6,6 mios en 2022). Les impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) représentent CHF 2,7 mios, alors que les impôts sur le bénéfice et le capital s'élèvent à CHF 3,2 mios.

Amortissements sur immeubles

Conformément à la politique d'amortissement suivie ces dernières années, les immeubles sont amortis jusqu'à concurrence d'une différence de 35% entre la valeur comptable et la valeur vénale. Dans ce cadre, le montant total des amortissements passés en compte représente CHF 6,9 mios (CHF 7,2 mios en 2022). Après dissolution d'un montant de CHF 5,9 mios du compte d'amortissement général du Fonds, la charge nette portée en compte est de CHF 1,0 mio (CHF 5,2 mios en 2022).

Résultat

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le résultat net s'élève à CHF 34,1 mios (CHF 32,8 mios en 2022) 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 4,60/part (CHF 35,0 mios) contre CHF 4,99/part en 2022. 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 64,2 mios contre CHF 94,3 mios en 2022. 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 4,50/part (CHF 4,30/part en 2022). Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2023, le rendement direct s'établit ainsi à 2,25% (2,17% en 2022). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de +3,33% (-17,02% en 2022).

Perspectives

Si l'effet d'une poursuite de la hausse des taux d'intérêt peut impacter le marché immobilier, il ouvre également la perspective de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions plus favorables pour les acteurs disposant d'une solide marge de manœuvre, comme le FIR. Du côté des revenus locatifs, la hausse devrait se poursuivre en fonction de la situation de pénurie générée par des conditions-cadres inadéquates. Globalement, nous pensons que les fondamentaux liés à la demande de logements vont rester favorables et que l'immobilier conservera son attractivité à court terme. ■



1'568,6

Fortune totale
en CHF mios



34,1

Résultat net
en CHF mios



La demande de logements en location reste soutenue de manière générale. Elle est supportée par une démographie toujours très dynamique.



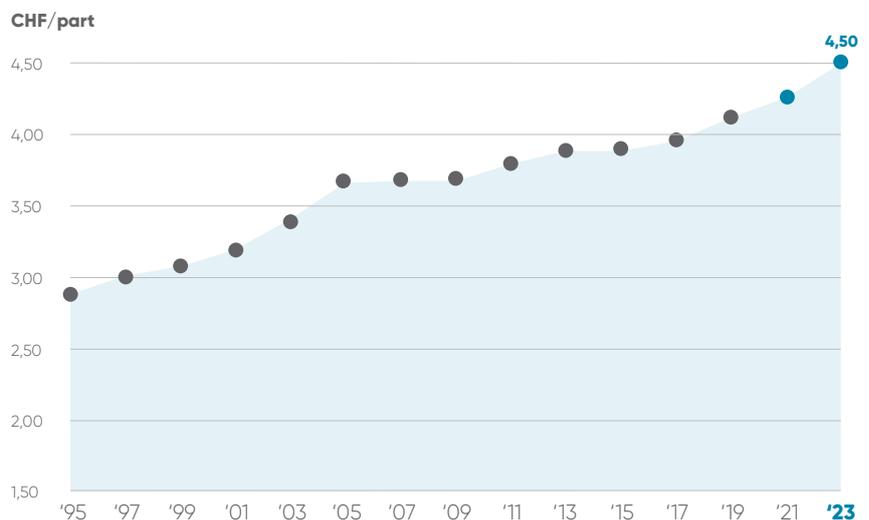
18

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 2023, 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 2,53% et 4,53% avec une moyenne à 3,13% (3,49% en 2022). 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 2023 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'552'957'000,00. 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. ■

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE



4,50

Niveau de distribution
en CHF/part



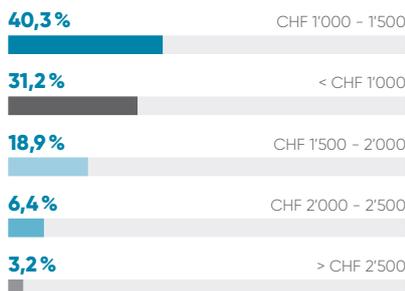
96,8%

des loyers
sont inférieurs à CHF 2'500

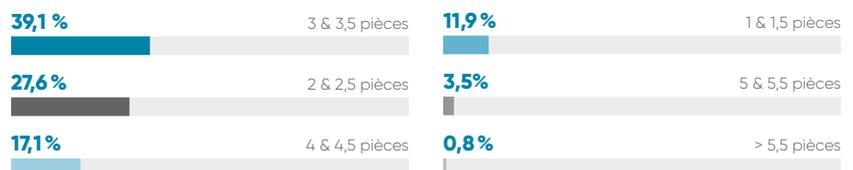
1'553,0

Valeur vénale du portefeuille
en CHF mios

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE





Malgré la hausse significative des taux d'intérêts opérée par la BNS pour lutter contre l'inflation, le segment des immeubles d'habitation a très bien résisté durant la dernière période.

DISTRIBUTION AU 30 OCTOBRE 2023

Coupon N° 24

Distribution brute	4,50
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4,38
à déduire 35 %	1,53
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0,12
Distribution nette versée	2,97

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 %	n.a.
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 30.06.2022 et au 31.12.2022.

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

22

Compte de fortune

ACTIFS	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	6'677'561,73	6'099'542,74
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'262'259'000,00	1'225'486'000,00
- Immeubles à usage commercial	39'580'000,00	35'558'000,00
- Immeubles à usage mixte	217'481'000,00	206'069'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'261'000,00	2'277'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'637'000,00	22'648'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	33'637'000,00	22'648'000,00
Autres actifs	8'926'213,93	4'399'004,71
Fortune totale du Fonds	1'568'560'775,66	1'500'259'547,45
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	190'400'000,00	162'000'000,00
- Autres engagements à court terme	18'749'054,04	18'310'333,07
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	4'077'130,90	2'396'178,00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'355'334'590,72	1'317'553'036,38
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	91'880'590,72	85'518'736,38
Fortune nette du Fonds	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00
Nombre de parts en circulation	7'623'091	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)	165,74	161,62
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-	-
Solde des mouvements de parts (émission)	-	60'148'369,60
Distributions	-32'779'291,30	-30'692'973,00
Résultat total	64'198'991,30	94'331'303,41
Fortune nette à la fin de l'exercice	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00

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

	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	27'000'000,00	32'950'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'375'000,00	63'375'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	177'108,00	219'754,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	7'623'091	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	401'215
Situation au 30 juin	7'623'091	7'623'091

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 TR²⁾
30.06.23	1'263'454'000,00	165,74	0,55 %	-0,40 %
30.06.22	1'232'034'300,00	161,62	-14,73 %	-15,17 %
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 %

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 2023, jusqu'au 30 juin.

24

Compte de résultat

REVENUS	du 01.07.2022 au 30.06.2023	du 01.07.2021 au 30.06.2022
Loyers	76'826'678,24	74'979'561,54
Autres revenus	1'778'631,60	2'198'527,28
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	719'958,05
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	968,82	-
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	159'040,35	175'773,18
Total des revenus	78'765'319,01	78'073'820,05
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	2'179'904,25	571'500,51
Entretien et réparations		
- Ordinaires	7'487'180,40	7'872'138,64
- Rénovations	11'878'665,31	9'968'430,25
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc. redevances droits de superficie)	5'676'314,37	5'060'195,18
- Impôts immobiliers	2'723'035,15	2'636'628,50
- Impôts sur le bénéfice et le capital	3'172'378,35	3'914'032,05
- Frais d'administration	5'154'156,52	5'106'241,55
Frais d'évaluation et de révision	368'845,30	316'260,50
Amortissements sur immeubles	959'480,00	5'193'900,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	968,82	15'000,00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	241'137,22	165'830,00
Rémunérations réglementaires à la direction	4'065'880,30	3'735'215,00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	690'517,03	612'285,80
Autres charges	80'473,05	98'612,85
Total des dépenses	44'678'936,07	45'266'270,83
Résultat net	34'086'382,94	32'807'549,22
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	34'086'382,94	32'807'549,22
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	30'112'608,36	61'523'754,19
Résultat total	64'198'991,30	94'331'303,41
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	34'086'382,94	32'807'549,22
Report du bénéfice de l'exercice précédent	4'007'472,78	3'979'214,86
Résultat disponible pour être réparti	38'093'855,72	36'786'764,08
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 24 et 23	34'303'909,50	32'779'291,30
Report à nouveau*	3'789'946,22	4'007'472,78
Résultat net total	38'093'855,72	36'786'764,08

* dont CHF 39'983,84 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



Le taux moyen de logements disponibles dans les 5 plus grandes agglomérations de Suisse (Zurich, Berne, Bâle, Lausanne et Genève) est passé de 0,99% en 2020 à 0,69% en 2023.

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 ¹⁾	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41	30'653'314,90	33'637'000,00	-
IMMEUBLES D'HABITATION				
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'796'800,00	18'185'000,00	753'456,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'900'000,00	2'069'994,84
Blonay	Brent 25	2'824'365,00	3'495'000,00	159'792,88
	Sainte-Croix 7	2'278'400,00	2'520'000,00	120'021,60
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'704'000,00	316'928,44
	Roséaz 24	3'006'503,85	7'136'000,00	363'195,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'486'000,00	150'160,20
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'764'990,00	24'249'000,00	1'364'907,69
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'573'000,00	123'288,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'160'000,00	84'130,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	6'015'000,00	344'868,60
	Mayor-Vautier 20-28	31'339'000,00	31'339'000,00	1'118'590,89
Duillier	Château 13A-B-C	12'865'000,00	12'865'000,00	485'204,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'963'000,00	291'456,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'018'557,65	29'957'000,00	1'234'300,50
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'827'312,80	6'135'000,00	346'098,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'479'702,00	10'881'000,00	840'742,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	21'529'000,00	1'132'327,00
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	12'522'000,00	845'659,50
	Glâne 15-17	52'896'023,50	62'304'000,00	2'527'916,50
Genève	Lyon 73	3'087'707,80	14'203'000,00	576'466,50
Gland	Borgeaud 14	5'252'000,00	5'252'000,00	98'283,00



Duillier, Château 13A-B-C

¹⁾ Immeuble en droit de superficie (DDP).

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Saint-Roch 1-3	1'924'478,07	12'309'000,00	638'672,04
	Saint-Roch 5	1'067'223,00	6'690'000,00	340'057,40
	Vermont 20	819'115,54	4'882'000,00	252'015,00
	Vermont 22	776'125,99	4'268'000,00	227'418,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	6'640'000,00	358'141,50
	Victor-Ruffly 30	1'180'940,15	4'430'000,00	264'807,00
	Victor-Ruffly 30B	1'225'110,15	4'224'000,00	247'049,50
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	19'924'000,00	1'108'849,40
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'118'000,00	275'991,50
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'377'000,00	286'626,00
	Clochatte 11	3'295'635,00	4'688'000,00	249'270,25
	Morges 17	2'633'901,70	7'653'000,00	392'320,50
	France 49-51	2'856'519,50	6'245'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'787'000,00	347'748,00
	Pré-du-Marché 41	11'734'100,00	11'528'000,00	119'365,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'935'000,00	316'978,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'219'000,00	222'793,32
	Bonne-Espérance 28	4'838'021,50	9'864'000,00	546'980,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'849'000,00	890'601,48
	Jurigoz 9	2'082'970,00	4'409'000,00	250'225,86
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'985'000,00	269'781,04
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'737'000,00	251'205,90
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'603'000,00	414'564,00
	Primerose 49-51	3'634'258,48	3'879'000,00	179'854,50
	France 23-23A	8'968'200,00	9'273'000,00	425'150,88



Fribourg, Botzet 3-5

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Porchat 2	3'424'752,10	4'497'000,00	245'412,00
	Porchat 4	3'368'518,55	4'160'000,00	218'244,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'150'000,00	410'042,68
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'894'000,00	395'573,84
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'293'000,00	225'367,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'980'000,00	647'712,84
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'299'000,00	406'762,60
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	7'510'000,00	440'226,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'425'416,37	4'422'000,00	235'424,04
	Boisy 47/47A-49/49A	26'777'790,00	27'510'000,00	1'150'516,66
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'441'000,00	571'332,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'248'854,85	6'954'000,00	468'024,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	6'031'000,00	330'862,00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'239'000,00	365'375,92
	Entre-Bois 57-59	5'039'600,00	14'292'000,00	829'789,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'263'000,00	167'860,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'979'000,00	105'664,20
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'067'000,00	229'534,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'184'000,00	750'786,05
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'525'000,00	207'447,12
	Risoux 21	2'516'821,00	3'161'000,00	72'864,00
	Renens 24-26	1'962'505,00	3'245'000,00	200'544,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'366'000,00	233'558,00
	Grey 45	749'061,00	3'287'000,00	166'728,00
	Cassinette 1-3	1'984'454,00	6'121'000,00	339'062,00



Lausanne, Cassinette 1-3

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'252'000,00	402'846,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'453'000,00	794'372,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'187'000,00	743'794,00
Monthey	Gare 27-29	1'533'943,20	6'513'000,00	408'172,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'423'000,00	195'336,00
	Lonay 22	643'100,00	1'180'000,00	98'802,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'767'000,00	929'342,63
Neuchâtel	Parcs 129	3'001'580,00	8'241'000,00	481'184,00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	9'603'000,00	535'192,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'063'445,65	25'312'000,00	1'116'940,50
	St-Cergue 52-52B-54	5'437'231,10	16'993'000,00	779'287,50
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'744'000,00	247'260,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'008'000,00	261'796,00
Paudex	Simplon 31	4'220'226,00	6'048'000,00	327'492,09
Penthaz	Vaux 23-23B	3'165'000,00	4'366'000,00	286'968,00
Plaine	Challex 8-10-12	15'642'000,00	19'743'000,00	940'599,95
Prilly	Suettaz 7-9-11	2'987'859,75	13'327'000,00	683'820,50
	Château 81	2'862'000,00	2'862'000,00	136'492,80
	Floréal 27	3'536'190,00	4'744'000,00	244'892,60
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'365'000,00	260'617,36
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'635'000,00	278'083,80
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'033'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'175'000,00	217'662,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'699'000,00	224'521,39
	Forêt 47	2'089'005,00	3'222'000,00	140'815,00



Pully, C.-F. Ramuz 7

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Pully	Roches 5	3'734'100,00	6'026'000,00	265'610,00
	Fontanettaz 14	1'739'709,80	2'611'000,00	133'280,00
	Fontanettaz 18	1'734'191,65	2'383'000,00	128'148,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'721'000,00	221'420,28
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'470'000,00	221'761,60
	Désertes 21	2'868'995,15	6'851'000,00	304'160,46
	Forêt 1 A	1'298'732,25	2'404'000,00	126'348,00
	Forêt 1	1'896'060,00	2'851'000,00	142'829,25
	Liseron 9	1'916'570,00	2'958'000,00	162'588,00
Renens	Gare 12	4'521'914,60	8'193'000,00	474'562,42
	24 Janvier 7	2'906'300,00	4'335'000,00	275'187,00
	Saugiaz 15	2'926'433,00	4'537'000,00	244'398,00
	Pépinières 11	3'509'339,00	3'227'000,00	233'269,10
Rolle	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	37'933'000,00	1'744'029,00
	Auguste Matringe 1 à 34	33'758'287,20	52'235'000,00	2'510'233,73
Sierre	France 32	4'362'200,00	5'833'000,00	262'237,50
	St-Georges 25 à 31	16'402'965,35	19'200'000,00	966'821,50
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'236'000,00	320'136,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'896'000,00	346'832,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'554'000,00	416'340,00
Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925,60	3'245'000,00	184'306,70
	Baumes 8	1'424'337,95	5'493'000,00	348'531,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'153'000,00	438'399,00
Vevey	Midi 23-25	1'223'494,20	5'585'000,00	339'907,80
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	18'788'000,00	1'004'004,56
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525,20	47'102'000,00	1'964'911,94
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	30'306'105,15	42'602'000,00	2'019'089,80
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'127'800,00	19'058'000,00	936'284,25
Yverdon	Pins 1	3'008'115,00	9'270'000,00	488'551,50
	Pins 3	2'788'250,00	6'855'000,00	382'682,50
Total		697'028'391,21	1'262'259'000,00	62'448'556,17



Pully, Roches 5

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	11'869'000,00	800'542,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'244'053,40	31'544'000,00	1'669'273,06
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'351'299,85	5'153'000,00	428'307,00
Genève	Grand-Pré 27	1'742'362,00	9'603'000,00	499'574,50
	Richemont 16	1'183'969,56	5'202'000,00	303'300,00
	Rothschild 39	4'791'100,00	5'877'000,00	385'945,00
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'376'000,00	805'283,76
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	35'906'000,00	1'955'102,46
	¹⁾ Entrebois 15-17	1570'003,00	2'261'000,00	549'099,00
	Maupas 10	5'317'778,10	11'696'000,00	548'981,44
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	16'054'000,00	779'704,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'899'000,00	395'086,23
Nyon	Viollier 14	4'764'000,00	6'520'000,00	301'736,00
Payerne	Yverdon 23	2'182'243,00	4'879'000,00	373'114,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	5'215'000,00	283'436,00
Romanel	Echallens 5	2'145'600,00	2'571'000,00	137'943,96
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'842'300,00	4'747'000,00	393'090,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'554'000,00	362'361,00
	Moulins 2-4-6-8	20'733'695,20	28'555'000,00	1'412'478,26
Total		107'978'246,51	217'481'000,00	12'384'357,67

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706,45	3'952'000,00	122'436,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	22'765'000,00	1'139'229,40
	Rumine 35	4'534'644,30	5'919'000,00	319'971,00
	Rumine 3	5'934'429,70	6'944'000,00	412'128,00
Total		15'540'730,45	39'580'000,00	1'993'764,40

RÉCAPITULATION

	Terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir et constructions en cours)	30'653'314,90	33'637'000,00	-
	Immeubles d'habitation	697'028'391,21	1'262'259'000,00	62'448'556,17
	Immeubles à usage mixte	107'978'246,51	217'481'000,00	12'384'357,67
	Immeubles à usage commercial	15'540'730,45	39'580'000,00	1'993'764,40
Total		851'200'683,07	1'552'957'000,00	76'826'678,24

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'245'937'198,94

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. / S.I. Pré du Marché 41 SA

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

¹⁾ Immeuble en droit de superficie (DDP).

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.



Selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement ont affiché une nouvelle hausse de 5,6% durant le dernier exercice au 30 juin.

LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS

IMMEUBLES

Achats

Gland, Rue du Borgeaud 14	5'260'000,00
Lausanne, Rue Pré-du-Marché 41	11'500'000,00

Vente

Néant	-
-------	---

PAPIERS-VALEURS

Achat

Néant	-
-------	---

Vente

Néant	-
-------	---

TRANSACTIONS ENTRE FONDUS

Néant	-
-------	---

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

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN

Genre de crédit	Échéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2023
Hypothèque à terme fixe	30.06.22	22.07.22	162'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	22.07.22	26.08.22	157'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	26.08.22	26.09.22	154'000'000,00	0,20%	-
Hypothèque à terme fixe	26.09.22	28.10.22	152'000'000,00	0,88%	-
Hypothèque à terme fixe	28.10.22	25.11.22	175'000'000,00	0,90%	-
Hypothèque à terme fixe	25.11.22	23.12.22	187'000'000,00	1,10%	-
Hypothèque à terme fixe	23.12.22	27.01.23	193'000'000,00	1,41%	-
Hypothèque à terme fixe	27.01.23	24.02.23	188'000'000,00	1,41%	-
Hypothèque à terme fixe	24.02.23	24.03.23	185'000'000,00	1,48%	-
Hypothèque à terme fixe	24.03.23	24.04.23	191'000'000,00	1,87%	-
Hypothèque à terme fixe	01.04.23	01.07.23	400'000,00	2,73%	400'000,00
Hypothèque à terme fixe	24.04.23	24.05.23	187'000'000,00	1,87%	-
Hypothèque à terme fixe	24.05.23	23.06.23	186'000'000,00	1,88%	-
Hypothèque à terme fixe	23.06.23	20.07.23	190'000'000,00	2,16%	190'000'000,00

ENGAGEMENTS DE PLUS DE 1 AN

Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	11.04.17	10.04.27	1'702'000,00	1,35%	1'678'000,00
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	645'000,00	0,90%	645'000,00
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90%	1'059'952,90
Total					194'477'130,90

À la date du boucllement, le montant total des engagements contractuels s'élève à CHF 16,3 mios.

34

Rapport de l'organe de révision

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

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Fonds Immobilier Romand FIR - comprenant le compte de fortune au 30 juin 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 4 à 5 et 12 à 33) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG SA

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé

Genève, le 13 octobre 2023

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 2022/2023.

Lausanne, le 13 octobre 2023

Banque Cantonale Vaudoise

Charlotte Eich
Sous-directrice

Annick Perreaud
Fondée de pouvoir



Pully, Roches 5



**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