



Rapport Semestriel

31.12.2024
(non audité)

Sommaire

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

Organes

DIRECTION DU FONDS

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Stefan Bichsel, Président
Administrateur de sociétés,
Villarepos
Claudine Amstein, Vice-présidente
Administratrice de sociétés,
Lausanne
Bertrand Sager
Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Jacques Richter
Architecte EPFZ, Lausanne
Hervé Froidevaux
Administrateur de sociétés,
Neuchâtel

DIRECTION

Sandro De Pari
Directeur général
Damien Oswald
Sous-directeur

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise,
Lausanne

EXPERTS IMMOBILIERS

CBRE (Geneva) SA (dès le 01.07.2024)
Personnes responsables :
Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann
Centre d'information et de formation immobilière SA (CIFI/IAZI AG), Zurich
Personnes responsables :
Raphaël Bourquin et Roxanne Montagner (dès le 01.07.2024)

SOCIÉTÉ D'AUDIT

PricewaterhouseCoopers SA
Lausanne

Chiffres clés

(non audités)

FORTUNE	31.12.2024	31.12.2023
Fortune totale	1'660'884'861,43	1'582'491'104,90
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'640'530'000,00	1'572'027'000,00
Fortune nette	1'291'841'500,00	1'245'034'000,00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'328	4'304
Nombre d'immeubles	154	153
Revenus locatifs ¹⁾	41'592'409,60	39'795'741,58
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS)²⁾		
Taux de perte sur loyers ³⁾	2,48%	2,46%
Coefficient d'endettement	15,41%	14,69%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	52,05%	54,56%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0,33%	0,34%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0,31%	0,34%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	0,98%	1,15%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1,09%	1,26%
Rendement sur distribution	1,84%	2,12%
Rendement de placement (6 mois)	1,12%	1,29%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	n/a	n/a
Agio à fin décembre	44,57%	29,80%
Performance sur 12 mois au 31 décembre ⁴⁾	17,81%	9,04%
SXI Real Estate® Funds TR	17,59%	5,03%
EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS		
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	-	-
Parts émises pendant l'exercice	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	169,46	163,32
Valeur de rachat ⁵⁾	159,00	153,00
Distribution	4,50	4,50
Cours à la SIX à fin décembre	245,00	212,00
+ haut de la période	250,00	220,00
+ bas de la période	218,00	191,50

¹⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs. ²⁾ Asset Management Association Switzerland. ³⁾ Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, des vacances locatives (yc pour travaux) et des pertes de loyers effectives. ⁴⁾ 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. ⁵⁾ Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).

INDICES ENVIRONNEMENTAUX DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de l'AMAS)⁶⁾	31.12.2024⁷⁾	31.12.2023⁸⁾
Taux de couverture	95,85%	99,67%
Mix énergétique (part fossile / part non fossile)	76,46% / 23,54%	81,75% / 18,25%
Consommation d'énergie (en kWh)	41'924'425,72	45'947'282,00
Intensité énergétique (kWh par m ²)	108,38	118,03
Emissions de gaz à effet de serre (Kg CO ₂ – eq)	7'425'025,20	8'513'866,00
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en (Kg CO ₂ – eq) par m ²	19,19	21,87

⁶⁾ Les données sont calculées par Signa-Terre SA sur la base des consommations effectives mesurées dans les immeubles suivant la circulaire de l'AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023 « Bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des fonds immobiliers ». Les émissions sont calculées selon la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). ⁷⁾ Données période de chauffe 2022-2023. ⁸⁾ Données période de chauffe 2021-2022.

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES	Fortune nette au 31.12	Valeur nette d'inventaire par part au 31.12	Performance annuelle⁹⁾ (année civile)	Performance SXI Real Estate® Funds TR
31.12.2024	1'291'841'500,00	169,46	17,81%	17,59%
31.12.2023	1'245'034'000,00	163,32	9,04%	5,03%
31.12.2022	1'216'769'300,00	159,62	-14,73%	-15,17%
31.12.2021	1'157'729'400,00	151,87	8,07%	7,32%
31.12.2020	1'054'321'700,00	145,99	10,42%	10,81%

⁹⁾ 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.

Communications aux investisseurs

COMMISSION DE GESTION

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

INDICATIONS D'IMPORTANCE ECONOMIQUE OU JURIDIQUE PARTICULIERE SUR LES AFFAIRES

En date du 24 juillet 2024, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal a rejeté notre recours dans le cadre de la procédure contre la décision de préemption de la commune de Vevey concernant l'immeuble Rolliez 7-11 à Vevey (transaction de CHF 12,8 mios avec effet au 31.10.2023). Un recours contre cette décision a été déposé en date du 4 septembre 2024 devant la Cour de droit public du Tribunal fédéral (TF). Dans l'intervalle, le TF a parallèlement reconnu l'effet suspensif accordé provisoirement à notre recours.

RAPPORT D'ACTIVITE (DU 01.07 AU 31.12.2024)

Évolution du portefeuille

Les immeubles d'Echallens sont en pleine occupation à fin décembre (96 logements) et nous débuterons en février 2025, la commercialisation des 8 nouveaux logements réalisés au chemin du Risoux 21 à Lausanne (projet d'extension et de rénovation de l'immeuble existant). L'état locatif lié à la création de nouveaux logements est de CHF 176'000.00. En tenant compte des loyers appliqués pour les autres objets entièrement rénovés (contrôlés

durant 5 ans), la progression de l'état locatif est supérieure à CHF 200'000.00 pour un investissement de l'ordre de CHF 5 mios.

Plusieurs nouveaux projets de rénovation d'enveloppe sont toujours en phase de demandes d'autorisations : Grosse-Pierre 3 à Morges (CHF 8.4 mios) et 24 Janvier 7 à Renens (CHF 2.5 mios). Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer CHF 10 à CHF 15 mios sur l'exercice en cours pour l'amélioration thermique et la modernisation de nos immeubles.

Ces investissements sont réalisés en lien avec les engagements de la Confédération visant à une réduction drastique des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

Evolution des comptes au 31.12.2024

La hausse des loyers encaissés (+4.5%) résulte des effets de la commercialisation des nouveaux logements à Echallens, de l'intégration des dernières acquisitions, ainsi que des variations de loyers dues aux mutations de locataires et à l'indexation résultant de la hausse du taux de référence hypothécaire (+CHF 700'000.00 env.). La charge liée aux frais de financement est en diminution de 14.7% à CHF 1.9 mios à la suite de la baisse conditions de refinancement basées sur le taux SARON. Les dépenses liées aux travaux de rénovations extraordinaires se poursuivent à un rythme soutenu (CHF 5 mios), en hausse de 49% par rapport à la période précédente. Cette situation est due notamment au nombre important de rénovations de logements sur la période (50) représentant un volume de CHF 3.6 mios. Les dépenses d'entretien ordinaire enregistrent quant à elles une augmentation de 13.6% à CHF 4.6 mios. Cette hausse est en grande partie consécutive à l'évolution du nombre d'objets. Enfin, les impôts sur les bénéfices sont en hausse de 23.6% à CHF 2.7 mios en raison notamment de l'absence d'amortissements au 31 décembre. En ce qui

concerne la fortune totale, elle affiche une nouvelle progression de 5% à CHF 1.66 mrd (+4.5% en 2023) et la fortune nette est en hausse de 3.8% à CHF 1.29 mrd. Enfin, la performance calculée sur l'année civile 2024 est de 17.8%, soit très légèrement supérieure à celle de l'indice de référence (17.6%).

PERSPECTIVES

Des discussions avancées sont en cours en vue de l'acquisition de divers immeubles et nous espérons finaliser les transactions pour la fin du 1^{er} trimestre 2025.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DU BILAN

Nous avons finalisé l'acquisition de 2 petits immeubles récents (construits en 2015) sis au chemin de Favilly 9-11 à Chevilly avec effet au 1^{er} janvier 2025. Le prix d'acquisition convenu est de CHF 7 mios pour un état locatif de CHF 325'416.00 (rdt brut 4,6%). Les immeubles chauffés aux pellets sont en outre conformes aux nouvelles prescriptions en matière d'énergie.

PRECISIONS SUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

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

Le CIFI-IAZI a effectué 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. Il a déterminé les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse. Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 2,37 % et 4,52 % avec une moyenne à 3,05 % (inchangé au 31 décembre 2024). L'immeuble du chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne qui fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent et celui de l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey dont la transaction est l'objet d'une procédure judiciaire dans le cadre de la contestation de l'exercice du droit de préemption légal de la Commune ont été estimés sur la base des conditions contractuelles et, respectivement, selon le prix d'acquisition. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2024 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'640'530'000,00 (inchangé au 31 décembre 2024).

Lausanne, le 27 février 2025.

Compte de fortune

(non audité)

ACTIFS	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	10'622'687,58	8'116'110,43
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'391'675'000,00	1'314'966'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	33'900'000,00	33'857'000,00
- Immeubles à usage commercial	40'289'000,00	39'580'000,00
- Immeubles à usage mixte	208'566'000,00	217'481'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'243'000,00	2'261'000,00
Autres actifs	9'732'173,85	2'347'994,47
Fortune totale du Fonds	1'660'884'861,43	1'582'491'104,90
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagement garantis par des hypothèques	201'234'937,55	172'094'952,90
- Autres engagements à court terme	15'926'192,37	14'399'803,08
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	51'642'000,00	58'812'187,55
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'392'081'731,51	1'337'184'161,37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	100'240'231,51	92'150'161,37
Fortune nette du Fonds	1'291'841'500,00	1'245'034'000,00
Nombre de parts en circulation	7'623'091	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)	169,46	163,32
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00
Solde des mouvements de parts	-	-
Distributions	-34'303'909,50	-34'303'909,50
Résultat total	14'270'409,50	15'883'909,50
Fortune nette à la fin de l'exercice	1'291'841'500,00	1'245'034'000,00

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
(ANNEXE 3 OPC-FINMA)**

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	21'350'000,00	23'600'000,00
Montant du compte pour réparations futures	63'145'000,00	63'375'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	222'097,00	177'108,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
Valeur totale assurée de la fortune	1'316'220'127,94	1'294'255'979,54
EVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS		
Nombre de parts en circulation au début de la période	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	-	-
Parts émises pendant l'exercice	-	-
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091

Compte de résultat

(non audité)

REVENUS	du 01.07.2024 au 31.12.2024	du 01.07.2023 au 31.12.2023
Loyers	41'592'409,60	39'795'741,58
Autres revenus	288'315,96	722'394,48
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	75'000,00	80'000,00
Total des revenus	41'955'725,56	40'598'136,06
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	1'929'961,68	2'263'125,60
Entretien et réparations		
- Ordinaires	4'635'490,71	4'079'227,86
- Rénovations	5'063'738,05	3'389'556,40
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et frais divers (yc redevances droits de superficie)	3'504'104,18	3'464'997,36
- Impôts immobiliers	1'422'164,80	1'364'753,55
- Impôts sur le bénéfice et le capital	2'757'561,15	2'230'804,90
- Frais d'administration	2'691'351,85	2'627'913,65
Frais d'évaluation et de révision	162'834,75	183'818,10
Amortissements sur immeubles	16'900,00	1'150'200,00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	190'000,00	120'000,00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'232'386,60	2'120'838,20
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	352'456,05	344'749,34
Autres charges	35'788,26	40'000,00
Total des dépenses	24'994'738,08	23'379'984,96
Résultat net	16'960'987,48	17'218'151,10
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	16'960'987,48	17'218'151,10
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	-2'690'577,98	-1'334'241,60
Résultat total	14'270'409,50	15'883'909,50

Inventaire de la fortune

(non audité)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
IMMEUBLES D'HABITATION				
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'604'900,00	18'273'000,00	398'761,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	47'365'000,00	1'042'037,80
Blonay	Brent 25	2'782'065,00	3'507'000,00	83'040,30
	Sainte-Croix 7	2'261'400,00	2'636'000,00	62'160,20
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'728'000,00	162'769,10
	Roséaz 24	2'720'413,85	7'682'000,00	197'226,00
	Roséaz 16	1'566'800,00	2'627'000,00	77'583,30
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490,00	24'685'000,00	707'017,60
Chernex	Couvent 6-8-10	7'746'600,00	7'874'000,00	159'979,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'819'000,00	64'285,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'296'000,00	46'332,00
Clarens	Collège 2-4	1'420'242,35	6'375'000,00	187'055,40
	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000,00	31'570'000,00	590'493,60
Duillier	Château 13A-B-C	12'672'100,00	12'870'000,00	238'708,00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹⁾	31'587'457,90	33'900'000,00	1'056'693,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	4'292'000,00	149'609,50
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357,65	28'376'000,00	632'682,60
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912,80	6'133'000,00	176'934,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'538'402,00	12'512'000,00	429'092,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	24'444'000,00	595'420,05
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	14'293'000,00	454'569,00
	Glâne 15-17	52'102'623,50	62'848'000,00	1'360'585,00
Genève	Lyon 73	3'087'707,80	14'335'000,00	325'454,00
Gland	Borgeaud 14	5'173'300,00	5'234'000,00	105'731,00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400,00	19'337'000,00	495'714,50
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925,60	3'465'000,00	99'194,30
	Baumes 8	1'433'437,95	6'038'000,00	186'234,80
Lausanne	Saint-Roch 1-3	1'944'488,07	12'948'000,00	331'443,00
	Saint-Roch 5	1'114'023,00	7'213'000,00	176'446,60
	Vermont 20	833'175,54	5'211'000,00	129'226,00
	Vermont 22	776'125,99	5'124'000,00	125'557,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	7'108'000,00	189'369,10
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	5'184'000,00	139'110,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'815'000,00	128'268,00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'761'884,00	21'424'000,00	580'326,60
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'550'000,00	145'480,50
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'845'000,00	150'742,00
	Clochatte 11	3'313'600,00	4'780'000,00	132'451,50
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	17'385'000,00	422'595,70
	Morges 17	2'669'201,70	8'635'000,00	193'518,00
	France 49-51	3'082'094,50	6'503'000,00	166'956,00

Lausanne	Yverdon 2-4	2'811'225,00	6'928'000,00	173'732,50
	Pré-du-Marché 41	11'689'700,00	11'687'000,00	249'925,00
	Signal 19	2'156'905,15	6'363'000,00	169'530,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'455'000,00	115'999,70
	Bonne-Espérance 28	4'875'361,50	10'656'000,00	273'287,50
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'302'000,00	447'560,20
	Jurigoz 9	1'418'042,00	4'801'000,00	128'413,70
	Chandieu 4	3'021'153,00	5'407'000,00	142'603,50
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'922'000,00	130'721,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'855'000,00	215'688,00
	Primerose 49-51	3'623'558,48	3'928'000,00	29'205,00
	France 23-23A	8'833'700,00	9'573'000,00	210'956,50
	Porchat 2	3'399'152,10	4'638'000,00	127'521,00
	Porchat 4	3'343'418,55	4'155'000,00	111'765,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'318'000,00	208'640,20
	Berne 35-37	2'716'902,00	7'431'000,00	213'869,70
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'352'000,00	116'584,75
	Vermont 18	5'670'633,80	12'883'000,00	335'990,20
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'651'000,00	217'969,90
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	8'101'000,00	229'712,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416,37	4'649'000,00	125'242,20
	Boisy 47/47A-49/49A	26'410'190,00	28'416'000,00	594'086,20
	Mousquines 38	4'938'871,00	11'644'000,00	274'234,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954,85	7'224'000,00	241'868,00
	Plaines-du-Loup 44	1'583'225,00	6'290'000,00	169'497,50
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'653'000,00	191'140,70
	Entrebois 57-59	5'068'980,00	16'955'000,00	425'337,50
	Muveran 5	1'606'140,00	3'333'000,00	91'090,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'019'000,00	53'322,30
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'515'000,00	120'597,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'633'000,00	377'027,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'532'000,00	79'374,90
	Risoux 21	4'846'821,00	5'118'000,00	32'532,00
	Renens 24-26	1'978'605,00	3'554'000,00	105'551,00
Renens 28	1'754'407,66	4'757'000,00	118'851,00	
Grey 45	764'761,00	3'369'000,00	87'584,00	
Cassinette 1-3	2'000'904,00	6'644'000,00	183'048,00	
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'927'000,00	204'080,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'835'000,00	410'320,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'332'000,00	377'186,00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259,25	6'739'000,00	210'421,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'440'000,00	103'095,00
	Lonay 22	643'100,00	1'319'000,00	51'095,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'522'000,00	489'147,05
Neuchâtel	Parcs 129	3'018'480,00	8'604'000,00	239'058,50
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	10'022'000,00	289'950,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'105'655,65	26'933'000,00	563'452,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'496'471,10	17'570'000,00	379'328,00
	St-Cergue 54B	2'111'917,50	5'645'000,00	118'044,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'005'000,00	142'688,00
Paudex	Simplon 31	4'179'626,00	6'084'000,00	170'482,20
Payerne	Yverdon 23	2'182'243,00	5'577'000,00	202'119,00

Penthaz	Vaux 23-23B	3'117'600,00	4'454'000,00	148'299,00
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759,75	14'318'000,00	355'145,00
Prilly	Château 81	2'848'500,00	2'884'000,00	60'594,50
	Floréal 27	3'483'490,00	4'836'000,00	126'362,40
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'840'000,00	143'310,30
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	6'006'000,00	119'029,25
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'024'000,00	72'455,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'104'000,00	107'286,00
	Forêt 45	2'390'110,00	4'747'000,00	106'717,00
	Forêt 47	2'186'385,00	3'230'000,00	72'979,00
	Roches 5	3'794'100,00	5'891'000,00	144'848,00
	Fontanettaz 14	1'713'709,80	2'588'000,00	70'218,00
	Fontanettaz 18	1'708'191,65	2'451'000,00	66'454,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'740'000,00	112'476,00
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'521'000,00	116'722,40
	Désertes 21	2'868'995,15	7'096'000,00	149'252,00
	Forêt 1 A	2'382'732,25	4'379'000,00	88'332,00
	Forêt 1	3'105'060,00	4'588'000,00	104'798,00
	Liseron 9	1'904'170,00	2'809'000,00	81'795,00
Renens	Gare 12	4'521'914,60	8'249'000,00	247'205,50
	24 Janvier 7	2'870'600,00	4'113'000,00	132'093,00
	Saugiaz 15	2'952'033,00	4'762'000,00	115'037,00
	Pépinières 11	3'470'739,00	3'320'000,00	119'720,50
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'703'000,00	898'486,00
	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287,20	54'284'000,00	1'295'594,10
Sierre	France 32	4'296'800,00	5'791'000,00	139'757,00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965,35	19'289'000,00	496'074,00
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'261'000,00	164'809,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'833'000,00	178'523,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'496'000,00	215'475,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'097'000,00	227'326,70
Vevey	Midi 23-25	1'223'494,20	5'638'000,00	177'316,20
	Rolliez 7-9-11	12'800'000,00	12'800'000,00	250'431,50
	Nestlé 9-11	7'393'286,80	19'620'000,00	522'768,00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525,20	47'615'000,00	1'045'116,10
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605,15	43'440'000,00	1'051'634,55
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900,00	19'111'000,00	476'053,10
Yverdon	Pins 1	3'085'283,00	10'110'000,00	265'169,50
	Pins 3	2'834'738,00	8'133'000,00	228'114,00
Total		760'733'369,26	1'391'675'000,00	34'661'153,05

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	12'163'000,00	444'751,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453,40	31'124'000,00	853'246,00
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829,85	5'783'000,00	211'286,00
Genève	Grand-Pré 27	1'752'562,00	10'042'000,00	265'451,00
	Richemont 16	1'183'969,56	5'201'000,00	156'742,00
Genève	Rothschild 39	4'719'300,00	5'945'000,00	197'044,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	37'238'000,00	1'016'151,10
	Entre-Bois 15-17 ¹⁾	1'534'003,00	2'243'000,00	271'462,15

Lausanne	Maupas 10	5'317'778,10	12'362'000,00	314'232,50
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506,45	16'160'000,00	412'017,00
	Alpes 27 bis	1'958'683,25	7'728'000,00	216'944,10
Nyon	Viollier 14	4'692'600,00	6'381'000,00	153'564,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	5'398'000,00	146'302,00
Pully	Lavaux 61	6'058'000,00	6'058'000,00	105'300,00
Romanel	Echallens 5	2'127'070,00	2'810'000,00	73'450,20
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700,00	5'830'000,00	186'138,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834,45	6'626'000,00	184'393,50
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695,20	29'474'000,00	731'701,80
Total		102'729'183,41	208'566'000,00	5'940'176,35

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Genève	Richemont 10	1'875'706,45	3'470'000,00	55'226,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	23'650'000,00	601'582,20
	Rumine 35	4'466'644,30	6'052'000,00	153'552,00
	Rumine 3	5'845'429,70	7'117'000,00	180'720,00
Total		15'383'730,45	40'289'000,00	991'080,20

RÉCAPITULATION

	Immeubles d'habitation	760'733'369,26	1'391'675'000,00	34'661'153,05
	Immeubles à usage mixte	102'729'183,41	208'566'000,00	5'940'176,35
	Immeubles à usage commercial	15'383'730,45	40'289'000,00	991'080,20
Total		878'846'283,12	1'640'530'000,00	41'592'409,60

¹⁾Immeubles en droit de superficie (DDP).

GÉRANCE DES IMMEUBLES

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DU FONDS

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A S.A. / S.I. Pré du Marché 41 SA / S.I. La Fin du Craux SA

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

Naef Immobilier Lausanne SA et Gerim Gérance Immobilière SA à Prilly, Régie Braun SA, Bernard Nicod SA, Cogestim SA et Golay Immobilier SA à Lausanne, Naef Immobilier Neuchâtel SA à Neuchâtel, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg, Burnier & Cie SA à Nyon, Gérofinance-Régie du Rhône SA à Châtelaine. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

Liste des achats, des ventes et autres opérations

IMMEUBLES

Achats	
Néant	-
Ventes	
Néant	-

PAPIERS-VALEURS

Achats	
Néant	-
Ventes	
Néant	-

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

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	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2024
Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	625'000,00	0,90%	-
Hypothèque à taux fixe	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90%	-
Hypothèque à taux fixe	01.11.23	30.09.25	6'452'009,55	1,35%	6'452'009,55
Hypothèque à terme fixe	01.04.24	01.07.24	400'000,00	1,88%	-
Hypothèque à terme fixe	01.04.23	21.02.25	3'106'250,00	1,98%	3'088'750,00
Hypothèque à terme fixe	21.06.24	22.07.24	161'000'000,00	1,66%	-
Hypothèque à terme fixe	01.07.24	01.10.24	400'000,00	1,66%	-
Hypothèque à terme fixe	22.07.24	22.08.24	156'000'000,00	1,66%	-
Hypothèque à terme fixe	22.08.24	23.09.24	152'000'000,00	1,80%	-
Hypothèque à terme fixe	23.09.24	23.10.24	152'000'000,00	1,51%	-
Hypothèque à terme fixe	01.10.24	03.12.24	400'000,00	1,33%	-
Hypothèque à terme fixe	23.10.24	29.11.24	172'000'000,00	1,56%	-
Hypothèque à terme fixe	29.11.24	20.12.24	183'000'000,00	1,48%	-
Hypothèque à terme fixe	20.12.24	24.01.25	191'000'000,00	1,15%	191'000'000,00

ENGAGEMENTS DE PLUS DE 1 ANS

Hypothèque à taux fixe	11.04.17	10.04.27	1'654'000,00	1,35%	1'642'000,00
Hypothèque à taux fixe	28.10.23	27.10.26	50'000'000,00	2,03%	50'000'000,00
Total					252'876'937,55

Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de la clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	7'000'000,00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	1'614'966,00

Commissions de gestion

TAUX DE RÉMUNÉRATION DU 01.07 AU 31.12.2024

Rémunération à la direction	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1,00%	0,27%
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5,00%	n/a
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	4,00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 let. a)	2,00%	n/a
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19 ch. 5 let. b)	3,00%	3,00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 let. c)	6,00%	6,00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 18 ch. 4)	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 ch. 1)	0,035%	0,035%
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 2)	0,50%	0,50%

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