

# 58<sup>e</sup> Rapport annuel

Révisé au 30 juin 2013





## LES FONDAMENTAUX DEMEURENT SAINS DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER EN MUTATION

---

Les prémices de changements dans le marché immobilier sont apparus ces derniers mois. Cela demande confirmation, bien sûr, mais de nombreux indices, en particulier un tassement de la croissance des crédits hypothécaires octroyés par les banques, permettent de penser que les mesures prises par la BNS et la FINMA commencent à déployer leurs effets. Mais rien ne permet, à l'heure actuelle, de prévoir quelle sera l'ampleur du ralentissement voulu par les autorités monétaires et financières.

Si l'environnement du marché immobilier est devenu plus incertain, les fondamentaux demeurent sains: les mesures réglementant l'acquisition de leur logement par les privés devraient profiter au marché de la location; contrairement aux prévisions maintes fois affirmées ces dernières années, les taux d'intérêt restent très bas et, faute d'alternative de placement sans risque, les prix des immeubles locatifs poursuivent leur progression; les perspectives économiques (1,5% de croissance en 2013 et 2% en 2014 dans le canton de Vaud) et démographiques le long de l'arc lémanique demeurent favorables; le déficit de logements neufs et le potentiel des travaux de réfection des immeubles anciens sont toujours considérables.

Le FIR demeure positif face à la situation du marché immobilier et à ses perspectives. Cet optimisme raisonnable se fonde toutefois sur une prudente stratégie; on ne peut pas exclure, en effet, le risque d'une dégradation conjoncturelle dans une région qui a connu ces dernières années un taux de croissance économique et démographique supérieur à la moyenne suisse. Et qui a poussé les prix de l'immobilier à des niveaux parfois très élevés.

Durant l'année écoulée, le FIR a poursuivi son développement sélectif aussi bien en investissant dans de nouvelles constructions qu'en intensifiant ses efforts dans des travaux de rénovation, ceci afin de maintenir la valeur et l'attractivité de son portefeuille. Fidèle à sa stratégie, le FIR entend aussi poursuivre sa politique fondée sur des loyers non spéculatifs, gage de stabilité dans le long terme.

Les résultats de cette politique se traduisent, à l'issue de l'exercice 2012/2013, par une nouvelle hausse significative de la fortune et des revenus locatifs, ainsi que par l'obtention, à la fin 2012, du prix du meilleur fonds immobilier suisse coté («NZZ Equity» Real Estate Award).

Sandro De Pari  
Directeur général



**« Le marché immobilier locatif dans la région lémanique est toujours orienté de manière très positive. »**



# Sommaire

ORGANES	4
CHIFFRES ESSENTIELS	5
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	8
COMPTE DE FORTUNE	18
COMPTE DE RÉSULTATS	20
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	22
LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS	29
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS	29
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	30
RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	31
DOMICILES DE PAIEMENT	32



## DIRECTION DU FONDS

---

### **Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA**

Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

**Stefan Bichsel**, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président

**Bruno de Siebenthal**, Administrateur de sociétés, Chavornay, Vice-président

**Guido Sutter**, Avocat, Saint-Gall

**Claudine Amstein**, Directrice à la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Lausanne

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

## DIRECTEUR GÉNÉRAL

---

**Sandro De Pari**

## SOUS-DIRECTEUR

---

**Damien Oswald**

## FONDÉE DE POUVOIR

---

**Monique Dubois**

## BANQUE DÉPOSITAIRE

---

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

## EXPERTS IMMOBILIERS

---

**Danilo Mondada**, Lausanne

Architecte EPFL/SIA

**Laurent Vago**, Corsier

Ingénieur HES et expert immobilier diplômé

**Donato Scognamiglio**, Zurich (CIFI/IAZI)\*

Docteur ès sciences économiques

**Beat Salzmänn**, Zurich (CIFI/IAZI)\*

Docteur ès sciences, architecte ETHZ

## SOCIÉTÉ D'AUDIT

---

**PricewaterhouseCoopers SA**, Lausanne

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

# Chiffres essentiels

## FORTUNE

	30.06.2013	30.06.2012
Fortune totale	1'007'598'525.58	938'709'703.65
Immeubles à la valeur vénale	997'168'670.00	928'849'200.00
Fortune nette	782'479'200.00	756'107'200.00

## IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	3'517	3'384
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	131	128
Loyers encaissés <sup>2)</sup>	61'425'267.40	57'639'111.55

## INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de la SFAMA<sup>3)</sup>)

Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	2.43%	1.61%
Coefficient d'endettement	12.85%	9.62%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	52.67%	55.45%
Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.73%	0.74%
Rendement des fonds propres (ROE)	6.54%	7.35%
Rendement sur distribution	2.57%	2.68%
Coefficient de distribution (payout ratio)	97.90%	98.53%
Coefficient de distribution avec amortissement (payout ratio) <sup>5)</sup>	87.19%	82.73%
Agio à fin juin	23.02%	22.12%
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>6)</sup>	6.98%	11.87%
Performance SWX Immofonds (SWIIT) (Benchmark)	-3.87%	7.67%
Rendement de placement	6.99%	7.94%

## PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	6'434'434	6'434'434
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	6'434'434	6'434'434

## INFORMATIONS PAR PART

Valeur d'inventaire	121.61	117.51
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	113.00	109.00
Distribution	3.85	3.85
Cours à fin juin	149.60	143.50
+ haut de la période	154.80	147.90
+ bas de la période	141.20	129.60

1) Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

2) Aucun locataire ne représente 5% ou plus des loyers encaissés.

3) Swiss Funds & Asset Management Association.

4) Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions.

5) Selon la directive de la SFAMA, les amortissements ne sont pas considérés. En les traitant de manière analogue aux provisions, le coefficient s'établit à 87.19% pour l'exercice.

6) Les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Elles 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%).





**« La demande de logements continue à être stimulée par une croissance démographique positive (+ 8'410 personnes en 2012).»**



# Communications aux investisseurs

## UN AWARD ET CAP DU MILLIARD FRANCHI!

Grâce à ses performances historiques et à sa gestion, le FIR a reçu, à la fin 2012, le prix «NZZ Equity» Real Estate Award du meilleur fonds de placement immobilier suisse coté.

Avec une hausse des revenus locatifs de 6,57% et une progression de la valeur de son portefeuille de 7,36%, la fortune du FIR a dépassé pour la 1<sup>re</sup> fois le seuil symbolique du milliard de francs.

Depuis le regroupement opéré en 2002 avec les fonds FIR 1970 et CLAIR-LOGIS, le volume du fonds qui s'élevait alors à CHF 475 mios a

plus que doublé grâce à un important effort de développement essentiellement concentré sur des projets neufs.

Depuis 2002, les investissements consentis dans les nouveaux projets avoisinent en effet CHF 350 mios.

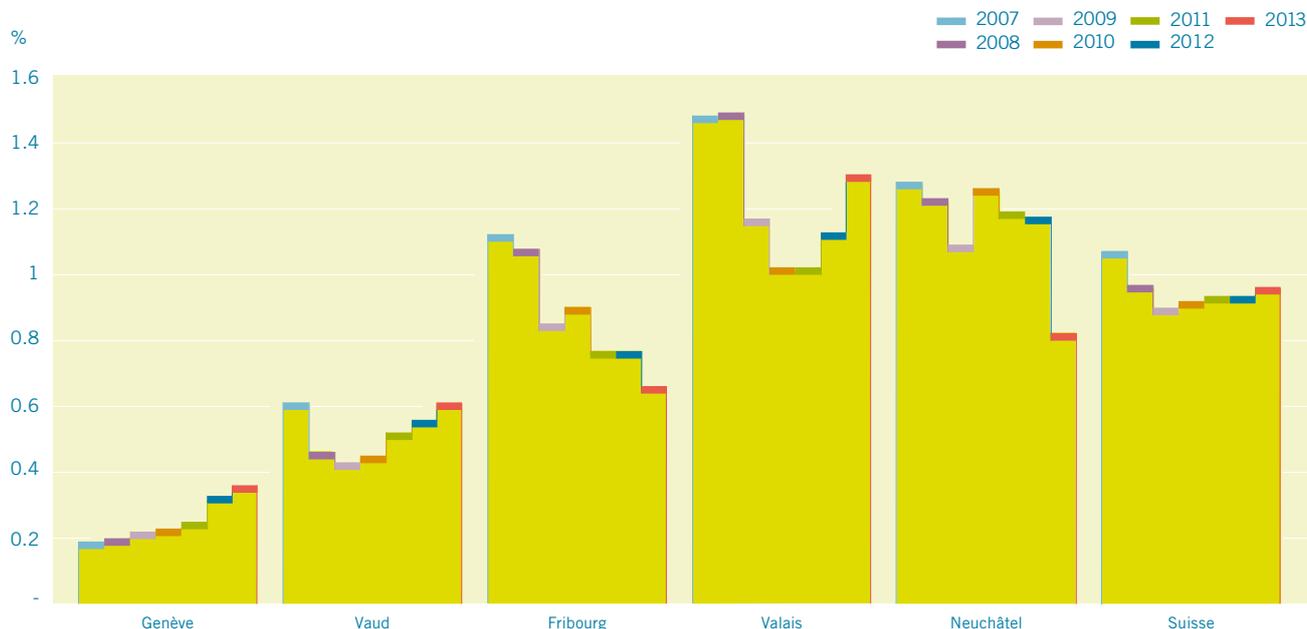
Les immeubles neufs ou récents représentent aujourd'hui près de 30% du portefeuille du fonds, ce qui lui permet de disposer d'une assise financière saine et solide afin d'engager des travaux à plus-value pour assurer l'évolution des revenus locatifs à long terme.

## MARCHÉ DU LOGEMENT RÉGIONAL

Le marché immobilier locatif dans la région lémanique est toujours orienté de manière très positive. La demande de logements continue à être stimulée par une croissance démographique positive (+ 8'410 personnes en 2012), et les perspectives conjoncturelles demeurent favorables avec une estimation de croissance du PIB vaudois de 1,5% en 2013 et de 2% en 2014.

Durant les 12 derniers mois, le nombre de logements vacants dans le canton de Vaud est resté stable à 0,6% (2'280 unités dont 1'310 destinées à la location), alors que l'activité de construction a une nouvelle fois été très soutenue avec une augmentation de 14% du nombre de demandes de permis de construire pour des habitations collectives.

## ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



Source: OFS

Sur une année, l'indice de loyers dans les régions de Genève et Vaud a légèrement reculé passant de 117.6 à 116.7. Cette diminution touche essentiellement les grands appartements (5 pièces et plus) et les objets

de luxe dont les niveaux de loyers ne correspondaient plus à la demande. En ce qui concerne les petits logements et les logements à loyer abordables, les prix ont poursuivi leur progression.

## ADAPTATIONS DE LA LPCC

C'est au 1<sup>er</sup> mars 2013 que la nouvelle Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et son ordonnance (OPCC) sont entrées en vigueur. Les principales dispositions touchant les fonds de placement immobilier sont:

### Limitation du taux d'endettement

Désormais le taux d'endettement ne peut dépasser 33% de la valeur des immeubles contre 50% auparavant. Un délai transitoire au 01.03.2018 est donné aux fonds de placement existants afin de respecter cette nouvelle limitation.

### Placements autorisés

La limite des investissements dans des immeubles en droit de superficie (DDP) a été relevée à 30% (précédemment 20%). La valeur des terrains à bâtir, y compris les immeubles en construction, et des immeubles

en droit de superficie ne peut excéder 40% de la fortune du fonds (auparavant 30%).

### Titrisation des parts

Si le règlement prévoit la remise de certificats, ceux-ci doivent être libellés au nom d'une personne déterminée, alors qu'auparavant les titres étaient émis au porteur. Un délai transitoire au 31.12.2016 est donné aux fonds de placement existants afin de convertir les titres au porteur en circulation en droits-valeurs (dématérialisation) ou en certificats nominatifs.

### Documents contractuels

Le prospectus avec le contrat de fonds de placement intégré doit être adapté afin d'intégrer les nouvelles dispositions. La SFAMA élabore actuellement les nouveaux documents modèles qui seront employés pour l'élaboration des nouveaux contrats. L'ensemble des documents doit être soumis à la FINMA au plus tard le 01.03.2015

## PROGRAMME DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS EN COURS, PLANIFIÉES ET EN PHASE DE NÉGOCIATION

Mise en exploitation prévue	Lieu	Projet	Volume total en CHF (mios)	Investissements au 30.06.13 en CHF (mios)
07.2013	Epalinges (Les Grands-Champs)	51 logements et parking	23.8	22.9
11.2014	Sierre / Av. de France 22	22 logements et parking	4.9	–
03.2015	Aubonne II (partie nord)	40 logements et parking	10.9	0.7
*	Lausanne / Cour 83 (démolition/reconstruction)	23 logements et parking	9.0	–
<b>TOTAL</b>			<b>48.6</b>	<b>23.6</b>

\*Sous réserve des autorisations de construire à obtenir.

# Communications aux investisseurs

## RAPPORT D'ACTIVITÉS 2012/2013

### Travaux de rénovation

Le fonds a poursuivi sa politique de rénovation intensive qui est basée sur les principes suivants:

- Modernisation des logements au fur et à mesure des changements de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en améliorant les mesures d'isolation thermique.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des besoins ou des exigences.

Il est à noter qu'en raison des dispositions du droit du bail, certains travaux ne peuvent pas être rentabilisés.

Durant l'exercice sous revue, nous avons notamment engagé les travaux d'assainissement complet des façades des immeubles de Charmettes 34-36-38 à Neuchâtel, de Renens 26 B à Lausanne et

la transformation totale de l'immeuble de Tourbillon 80-82 à Sion. Parallèlement, nous avons procédé à la pose de nouvelles fenêtres avec verres isolants dans les immeubles de Maupas 10, Ouchy 3 et Vermont 18 à Lausanne, Nicolas-Glasson 7-9 à Bulle, Midi 23 à Vevey et Boulangerie 2 à Vallorbe.

Nous avons également procédé à la rénovation complète de 69 logements lors de mutations de locataires et réalisé divers remplacements d'installations techniques (ascenseurs, chaufferies).

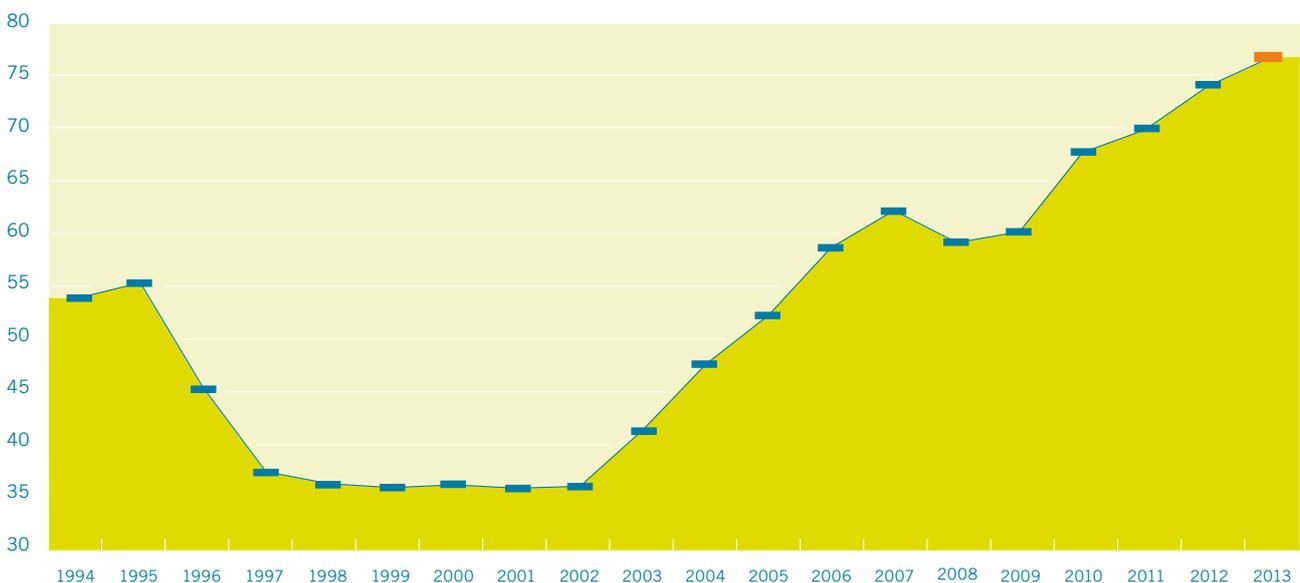
Enfin, des analyses sont actuellement en cours en vue de l'assainissement de l'enveloppe des immeubles de Fontanettaz 25 à Pully et de la Suettaz 7-9-11 à Prilly.

### Compte de fortune

Durant l'exercice écoulé, des acquisitions à hauteur de CHF 22,3 mios ont été effectuées.

## LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

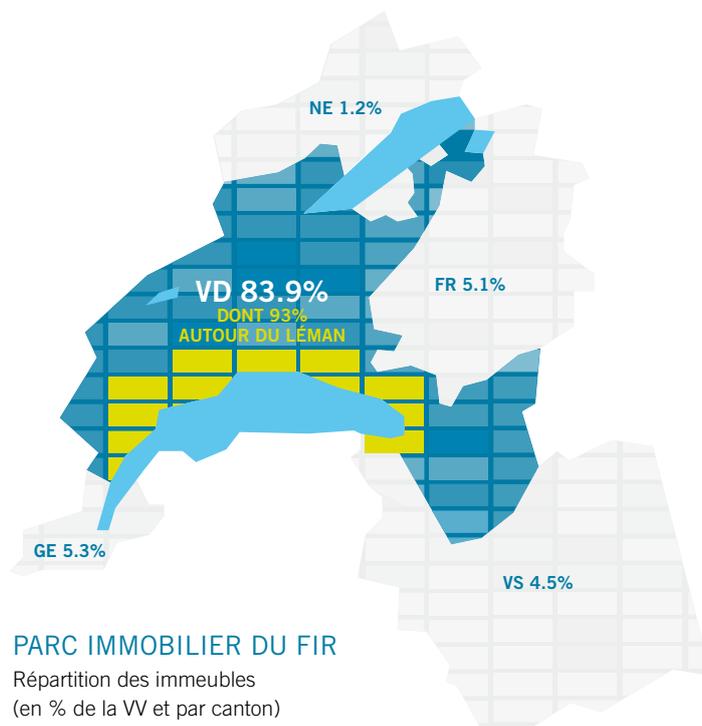
Milliers



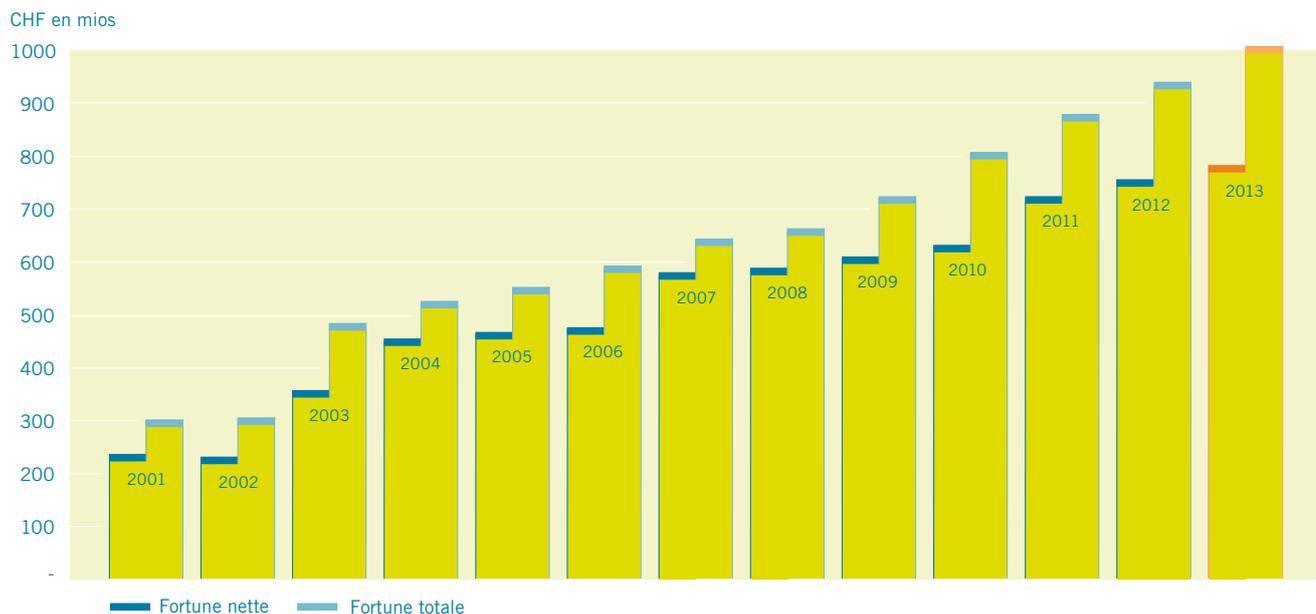
Source: OFS

Parallèlement, les activations correspondant aux travaux de construction s'élèvent à CHF 12,5 mios. A la date de clôture, trois projets se trouvent en cours de réalisation (Epalinges, Sierre et Aubonne Nord).

En tenant compte des transactions, projets en cours et autres travaux de rénovation, la valeur vénale totale des immeubles s'élève à CHF 997,2 mios (2011/2012: 928,8 mios), soit une progression de 7,36%. Cette hausse est due aux transactions et projets en cours à hauteur de CHF 34,7 mios, ainsi qu'aux gains sur les réévaluations résultant de l'estimation des immeubles à hauteur de CHF 33,6 mios. Les plus-values résultent de l'évolution des loyers et de l'adaptation des taux d'actualisation dont la moyenne se situe à 4,78% au 30 juin (2011/2012: 4,98%).



## ÉVOLUTION DE LA FORTUNE





# Communications aux investisseurs

Le financement par fonds étrangers s'inscrit à CHF 128,1 mios (2011/2012: 89,3 mios), soit 12,85% (2011/2012: 9,62%) de la valeur vénale des immeubles. Le taux d'emprunt moyen pondéré par le volume des prêts à la date de clôture est de 0.93%.

En raison de l'appréciation de la valeur des immeubles et des amortissements effectués, les impôts dus en cas de liquidation sont en progression de 9.44% à CHF 85,1 mios (2011/2012: 77,8 mios).

La fortune nette du fonds après déduction des impôts de liquidation estimés atteint CHF 782,5 mios (2011/2012: 756,1 mios), soit CHF 121,61 par part (2011/2012: 117,51).

## Compte de résultats

Les loyers encaissés sont en augmentation de 6,57% à CHF 61,4 mios (2011/2012: 57,6 mios). Ceci résulte de l'intégration dans le portefeuille des acquisitions effectuées (CHF 0,15 mio) et de la mise en exploitation des nouvelles constructions (CHF 3,7 mios). Par contre, les pertes de loyers dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux pertes de recouvrement s'élèvent à CHF 1,5 mio, soit 2,43% (2011/2012: 1,61%) des loyers théoriques. Ces pertes sont dues en grande partie aux effets de commercialisation des immeubles de Vevey, aux travaux réalisés dans l'immeuble de Tourbillon 80-82 à Sion ainsi qu'au projet de démolition/reconstruction de Cour 83 à Lausanne.

Les frais de financement sont en hausse de 11.35% à CHF 1,9 mio, en ligne avec l'évolution de l'endettement.

Les frais d'entretien ordinaire sont en baisse de 9.66% à CHF 3,9 mios, alors que les charges d'entretien extraordinaire s'élèvent à CHF 8,5 mios (+103%). Les travaux à plus-value effectués durant l'exercice concernent notamment l'assainissement des

enveloppes des immeubles de Charmettes 34-36-38 à Neuchâtel, la réfection complète de l'immeuble de Tourbillon 80-82 à Sion, ainsi que la rénovation totale de 69 logements environ lors de mutations de locataires. Bien que la rentabilisation des travaux à plus-value ne soit pas assurée, ces investissements ont eu un effet positif tant sur les valorisations des immeubles que sur les revenus locatifs.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) s'élèvent à CHF 4,5 mios (2011/2012: 3,8 mios), en ligne avec l'augmentation du nombre d'objets en portefeuille et les frais liés au diagnostic de l'amiante dans les immeubles.

La charge globale d'impôt est en hausse de 5,4% à CHF 7,9 mios en raison de la révision des estimations fiscales et de l'augmentation du nombre d'objets dans le portefeuille.

Les frais d'administration qui correspondent aux frais réglementaires de gérance sont en progression de CHF 0,3 mio à CHF 4,2 mios, en ligne également avec la progression du nombre d'objets dans le fonds.

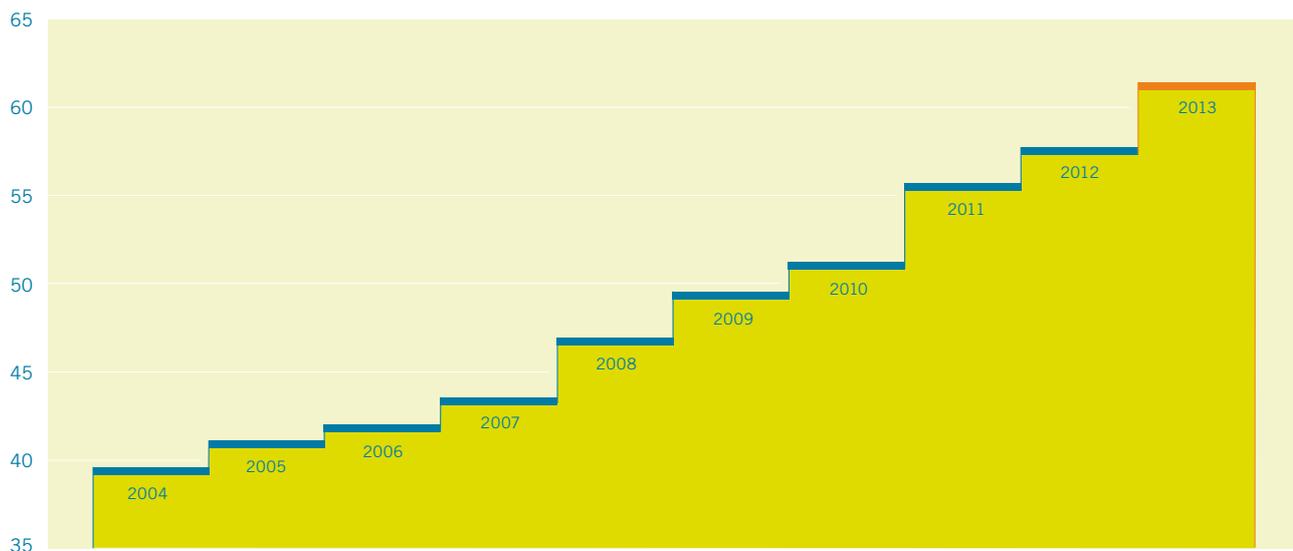
Un nouvel amortissement linéaire de 1% de la valeur comptable de chaque immeuble à hauteur de CHF 3,1 mios (2011/2012: 4,9 mios) a été effectué durant le dernier exercice. Rappelons que ces attributions au fonds d'amortissement ont substitué les affectations aux comptes de provisions pour réparations futures dont les montants n'étaient plus défiscalisés (hors Genève). De cette manière, la charge fiscale dans les sociétés immobilières est moins importante.

## Distribution et rendement

Le résultat net est stable à CHF 24,7 mios. Le résultat total qui comprend les différences d'évaluation des immeubles et les variations des comptes d'amortissement et de provisions est en baisse à CHF 51,1 mios (2011/2012: CHF 55,6 mios).

## ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



## ÉVOLUTION DU FONDS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur d'inventaire (VNI)	Cours de bourse	Distribution
30.06.2013	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.2012	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.2006	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149.25	467'888'740.00	4'877'939	95.92	114.00	3.80*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***
31.12.2001	303'470'190.46	236'634'340.00	249'600	86.19	83.64	3.18

\* Distribution extraordinaire de CHF 0,15 cts au titre du 50<sup>e</sup> anniversaire.

\*\* Regroupement avec FIR1970 et CLAIR-LOGIS.

\*\*\* Exercice partiel.

# Communications aux investisseurs

Le résultat net avant amortissement et provisions pour réparations futures atteint CHF 28,5 mios (2011/2012: 30,5 mios), soit CHF 4.42 (2011/2012: 4.69) par part.

Compte tenu de ces résultats, il a été décidé de maintenir la distribution inchangée à CHF 3.85 par part, ce qui correspond à un payout ratio de 97.90% hors amortissements. Sur la base de la valeur boursière au 30 juin, le rendement direct s'établit à 2,57% (2011/2012: 2,68%). La performance totale durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution) est de 6.98%.

## Perspectives

Les fondamentaux liés à la demande sont toujours robustes dans le segment des logements locatifs et l'évolution des prix des immeubles reste conditionnée par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts. Parallèlement, la demande d'immeubles d'habitation par les investisseurs institutionnels est toujours très forte en raison de l'absence d'alternatives de placements sûrs.

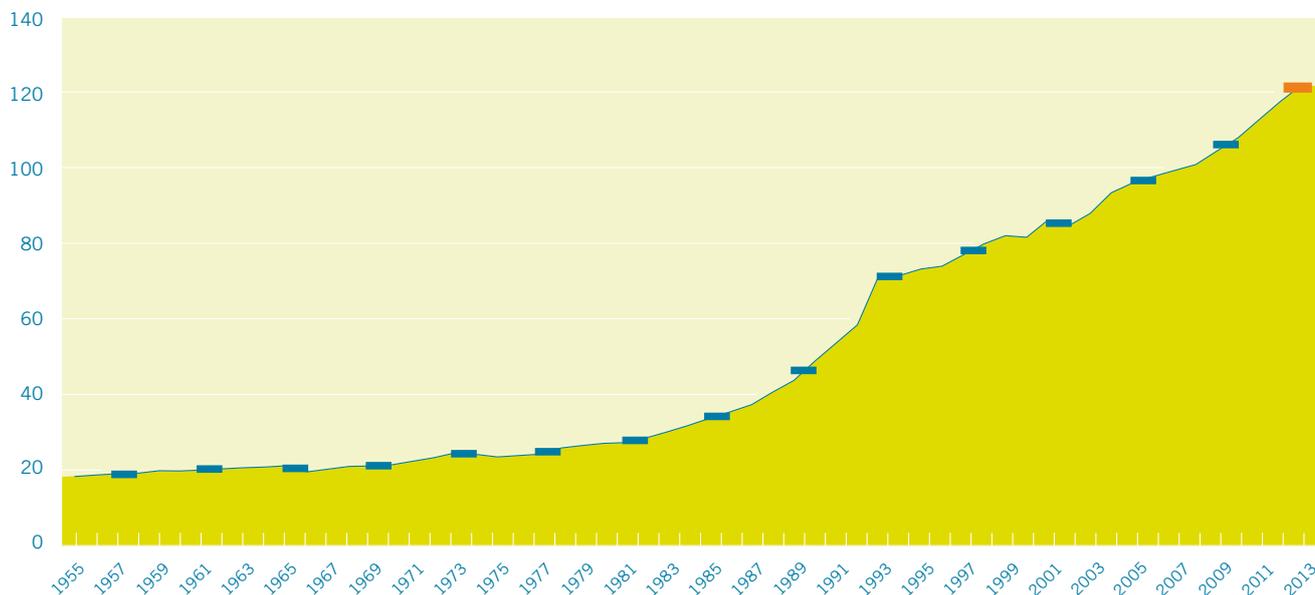
Dans ces conditions, le FIR poursuit sa politique de développement prudente en privilégiant l'acquisition d'immeubles bien situés et qui offrent des niveaux de loyers soutenables à long terme.

Le FIR veut également intensifier la politique de rénovation de son portefeuille d'immeubles anciens afin d'exploiter tous les potentiels de plus-values disponibles (démolitions/reconstructions, surélévations, etc.). Parmi les projets en cours, la mise en exploitation planifiée des logements d'Epalinges et de l'immeuble de Tourbillon 80-82 permettra de poursuivre la croissance des revenus locatifs sur le prochain exercice.

Afin de mener à bien ses projets et de renforcer sa marge de manœuvre financière en réduisant son taux d'endettement, le FIR envisage de procéder à une augmentation de capital de l'ordre de CHF 60 à 70 mios en novembre 2013, si les conditions sur le marché des capitaux le permettent.

## ÉVOLUTION DE LA VNI

CHF / données corrigées



## 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.

Au 30 juin 2013, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chaque immeuble sur la base des informations fournies par les autres membres du Collège d'experts, 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 4,08% et 5,75% avec une moyenne de 4,78%. Les immeubles en

construction et les objets acquis en cours d'exercice sont évalués selon la méthode du prix de revient et, respectivement, du prix d'achat. 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<sup>er</sup> octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne.

La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2013 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 997'168'670.00. 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 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



# Communications aux investisseurs

## DISTRIBUTION AU 30 OCTOBRE 2013

### Coupon N° 14

Distribution brute	CHF 3.85
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.85
à déduire 35%	CHF 1.35
<b>dont revenu non soumis à impôt anticipé</b>	<b>-</b>
Distribution nette versée	CHF 2.50

## 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%	0.25%
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.

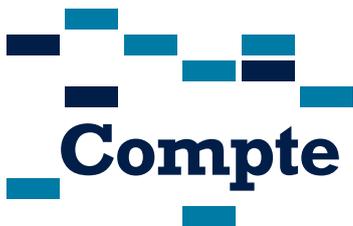
#### Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Frais de livraison des parts (art. 5.3 Prospectus)	CHF 250.00	CHF 250.00
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)	0.025%	0.025%
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%

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



**« Depuis 2002, les investissements consentis dans les nouveaux projets avoisinent les CHF 350 mios. »**



# Compte de fortune

	30.06.2013 valeur vénale CHF	30.06.2012 valeur vénale CHF
<b>ACTIFS</b>		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	7'911'990.80	6'786'526.11
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	768'390'670.00	653'114'200.00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'460'670.00	2'461'200.00
- Immeubles à usage commercial	32'749'000.00	31'617'000.00
- Immeubles à usage mixte	172'425'000.00	197'302'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	23'604'000.00	46'816'000.00
Autres actifs	2'517'864.78	3'073'977.54
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>1'007'598'525.58</b>	<b>938'709'703.65</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	128'145'680.55	89'335'000.00
Autres engagements	11'856'767.47	15'490'199.75
<b>FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>867'596'077.56</b>	<b>833'884'503.90</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	85'116'877.56	77'777'303.90
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>756'107'200.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>6'434'434</b>	<b>6'434'434</b>
<b>VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)</b>	<b>121.61</b>	<b>117.51</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	756'107'200.00	724'671'700.00
Solde des mouvements de parts	-	-
Distributions	-24'772'570.90	-24'129'127.50
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>51'144'570.90</b>	<b>55'564'627.50</b>
<b>FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>756'107'200.00</b>

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

	<b>30.06.2013</b> valeur vénale CHF	<b>30.06.2012</b> valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	66'032'000.00	62'923'400.00
Montant des provisions pour réparations futures	65'274'540.00	64'745'000.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

## NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	6'434'434	6'434'434
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	6'434'434	6'434'434

## INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette	Valeur d'inventaire par part	Performance annuelle au 30.06	Performance SWX (SWIIT) Benchmark
<b>30.06.2013</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>121.61</b>	<b>6.98%</b>	<b>-3.87%</b>
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30% <sup>1)</sup>	9.16%
30.06.2010	630'848'470.00	107.82	10.94%	9.75%
30.06.2009	610'476'700.00	104.34	4.25%	5.04%

1) La performance est de 12.32% sans tenir compte des droits de souscription.  
Les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Elles ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

# Compte de résultats

REVENUS	2012/2013 CHF	2011/2012 CHF
Produits des CCP et avoirs en banque	11'414.55	13'997.50
Loyers	61'425'267.40	57'639'111.55
Autres revenus	683'502.88	661'308.54
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	60'895.00	295'815.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	131'410.00	68'425.00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>62'312'489.83</b>	<b>58'678'657.59</b>

DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	1'872'852.41	1'681'903.05
Entretien et réparations		
- Ordinaires	3'865'442.02	4'278'722.14
- Extraordinaires	8'490'921.00	4'174'480.95
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'457'366.21	3'796'388.58
- Impôts immobiliers	2'125'933.73	1'920'199.15
- Impôts sur le bénéfice et le capital	5'733'153.95	5'534'601.65
- Frais d'administration	4'155'536.70	3'897'777.20
Frais d'évaluation et de révision	257'193.50	273'853.30
Amortissement sur immeubles	3'108'600.00	4'903'400.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	590'435.00	665'467.50
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	166'795.00	207'485.00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'344'121.20	2'196'523.40
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	329'613.45	325'356.45
Autres charges	41'063.05	50'372.45
<b>TOTAL DES DÉDUCTIONS</b>	<b>37'539'027.22</b>	<b>33'906'530.82</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>24'773'462.61</b>	<b>24'772'126.77</b>
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>24'773'462.61</b>	<b>24'772'126.77</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	26'371'108.29	30'792'500.73
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>51'144'570.90</b>	<b>55'564'627.50</b>

UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	24'773'462.61	24'772'126.77
Report du bénéfice de l'exercice précédent	1'864'871.47	1'865'315.60
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>26'638'334.08</b>	<b>26'637'442.37</b>

VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 14 et 13	24'772'570.90	24'772'570.90
Report à nouveau	1'865'763.18*	1'864'871.47
<b>RÉSULTAT NET TOTAL</b>	<b>26'638'334.08</b>	<b>26'637'442.37</b>

\*Dont CHF 33'472.65 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



**« Avec une proportion d'immeuble neufs ou récents représentant près de 30% de son portefeuille, le FIR dispose aujourd'hui d'une assise financière saine et solide. »**

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Terrains à bâtir</b> (y compris les bâtiments à démolir) <b>et constructions commencées</b>				
AUBONNE	Aubonne nord	670'181.40	671'000.00	0.00
ÉPALINGES	Les Grands-Champs	22'932'357.65	22'933'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>23'602'539.05</b>	<b>23'604'000.00</b>	<b>0.00</b>

## Immeubles d'habitation

AUBONNE	Clos 6-20	35'992'369.05	41'790'000.00	2'068'723.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'594'071.44	4'659'000.00	308'760.00
	Roséaz 24	2'242'807.00	3'192'000.00	275'976.00
	Roséaz 16	1'369'180.00	1'702'000.00	145'530.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'815'410.00	17'614'000.00	1'296'491.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	507'846.90	1'575'000.00	120'408.00
	Grands-Champs 1	826'436.85	942'000.00	80'280.00
CLARENS	Collège 2-4	1'423'892.35	4'194'000.00	325'327.50
ÉCUBLENS	Forêt 5A-5B	1'320'529.45	3'216'000.00	279'761.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'627'612.80	5'973'000.00	343'060.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'720'267.00	10'392'000.00	824'091.00
	Botzet 3-5	6'660'979.18	12'515'000.00	996'395.50
	Beaumont 3-7	6'336'683.50	11'107'000.00	839'285.00



Epalinges, Les Grands-Champs

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	1'842'560.07	8'126'000.00	603'524.00
	St-Roch 5	1'040'482.00	4'814'000.00	327'857.00
	Vermont 20	854'515.54	3'936'000.00	247'940.00
	Vermont 22	788'425.99	3'375'000.00	220'310.00
	Aubépines 16	1'432'302.90	4'984'000.00	343'080.00
	Victor Ruffly 30	965'540.15	3'244'000.00	238'482.00
	Victor Ruffly 30B	996'210.15	2'930'000.00	224'436.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'869'255.00	15'192'000.00	1'059'595.00
	Bonne-Espérance 12	985'573.30	4'164'000.00	272'976.00
	Bonne-Espérance 14	999'784.55	4'294'000.00	271'520.00
	Clochatte 11	3'349'300.00	3'270'000.00	51'987.95
	Délices 1 / Dapples 7	8'737'885.10	14'040'000.00	825'239.00
	Morges 17	1'643'391.70	3'835'000.00	320'366.00
	France 49-51	3'022'119.50	5'398'000.00	315'154.50
	Yverdon 2-4	3'216'200.00	5'847'000.00	335'784.00
	Entrebois 15-17	4'937'000.00	2'460'670.00	567'733.95
	Signal 19	2'182'205.15	4'681'000.00	313'131.00
	Passerose 15	3'224'643.50	4'293'000.00	220'045.00
	Bonne-Espérance 28	5'051'765.00	7'262'000.00	518'584.00
	Montchoisi 27	12'009'991.10	17'777'000.00	903'969.00
	Jurigoz 9	2'207'080.00	2'993'000.00	239'774.50



Aubonne, Clos 6-20

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>LAUSANNE</b>	Chandieu 4	2'346'025.00	3'642'000.00	246'499.00
	Chandieu 2	2'195'511.40	3'274'000.00	236'921.00
	Figuiers 31	5'697'800.00	7'813'000.00	412'741.00
	Crêtes 5	2'264'020.00	4'586'000.00	367'473.00
	Berne 35-37	2'766'657.00	5'393'000.00	380'808.00
	Montelly 29B	2'281'738.40	3'247'000.00	210'312.00
	Vermont 18	5'644'947.80	7'902'000.00	586'268.00
	Pierrefleur 22	3'722'689.35	6'474'000.00	372'585.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'497'652.00	5'424'000.00	384'774.00
	Mousquines 38	5'008'771.00	8'799'000.00	539'259.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	8'375'661.00	6'095'000.00	461'029.50
	Plaines-du-Loup 44	1'641'745.00	4'031'000.00	297'203.00
	Bois-Gentil 27-29	1'733'855.00	4'459'000.00	325'016.00
	Entrebois 57-59	3'519'340.00	9'257'000.00	739'286.00
	Muveran 5	1'580'940.00	2'338'000.00	153'072.00
	Fleurettes 28 bis	956'139.00	1'146'000.00	81'238.00
	Cour 83	2'096'550.00	3'390'000.00	140'598.00
	Renens 26 bis	1'562'348.00	2'705'000.00	201'493.00
	A.-Fauquez 110-112-114	1'019'486.00	2'369'000.00	203'448.00
	Risoux 21	2'048'171.00	2'023'000.00	159'853.00
	Renens 24-26	2'073'105.00	2'299'000.00	191'883.00
	Renens 28	1'748'517.66	2'759'000.00	202'764.00
	Grey 45	676'891.00	1'735'000.00	141'780.00
	Cassinette 1-3	1'949'654.00	4'231'000.00	315'566.00



Lausanne, Yverdon 2-4



Lausanne, Mousquines 38

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
MARTIGNY	Maladière 8	2'138'905.00	4'001'000.00	387'176.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'657'034.80	11'711'000.00	733'468.50
	Livron 33-35	3'541'454.10	10'615'000.00	696'797.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'527'843.20	4'934'000.00	383'742.00
MORGES	Lonay 20	1'332'300.00	2'695'000.00	187'482.00
	Lonay 22	643'100.00	1'075'000.00	97'198.00
NEUCHÂTEL	Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	12'789'000.00	915'625.50
	Parcs 129	2'372'655.00	4'920'000.00	450'292.00
NYON	Charmettes 34-36-38	3'560'646.00	6'886'000.00	489'984.00
	St-Cergue 24-24B	5'117'180.00	17'661'000.00	1'085'109.50
	St-Cergue 52-52B-54	4'776'959.10	11'468'000.00	754'990.50
	St-Cergue 54B	1'831'557.50	3'643'000.00	222'558.50
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'454'115.21	3'258'000.00	244'709.00
PAUDEX	Simplon 31	4'634'926.00	4'741'000.00	327'988.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	4'313'500.00	3'594'000.00	285'906.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'231'634.75	7'376'000.00	587'625.00
	Floréal 27	4'119'690.00	4'062'000.00	251'121.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	951'682.73	3'554'000.00	230'616.50
	Fontanettaz 25	1'463'478.00	4'087'000.00	248'289.00
	Rosiaz 7	1'192'474.70	1'929'000.00	130'272.00
	Collèges 39	1'546'155.35	2'439'000.00	162'603.00
	Forêt 45	2'465'410.00	3'012'000.00	198'792.00
	Forêt 47	2'020'205.00	2'275'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'142'439.75	3'148'000.00	209'600.00



Pully, Rosiaz 7



Nyon, St-Cergue 52 à 54B

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>PULLY</b>	Fontanettaz 14	2'027'409.80	2'141'000.00	125'725.00
	Fontanettaz 18	2'008'191.65	2'179'000.00	127'618.00
	Guillemin 4	2'377'088.30	4'029'000.00	218'632.00
	C.-F. Ramuz 26	2'138'968.67	3'733'000.00	222'828.00
	Désertes 21	2'924'595.15	5'472'000.00	283'662.50
	Forêt 1 A	1'345'162.25	1'668'000.00	133'616.00
	Forêt 1	2'088'960.00	2'265'000.00	166'905.00
<b>RENEUS</b>	Liseron 9	2'039'470.00	2'436'000.00	162'756.00
	Gare 12	4'554'864.60	6'365'000.00	462'632.00
	24 Janvier 7	3'369'131.20	3'163'000.00	255'952.00
	Saugiaz 15	2'041'189.00	1'874'000.00	164'892.00
<b>ROLLE</b>	Pépinières 11	4'074'239.00	3'201'000.00	238'227.00
	Auguste-Matringe 11 à 25	22'020'958.60	33'295'000.00	1'787'634.50
	Auguste-Matringe 1 à 34	36'459'287.20	48'344'000.00	2'545'068.50
<b>SIERRE</b>	France 22	1'041'494.00	1'000'000.00	-
	St-Georges 25 à 31	19'124'165.35	17'635'000.00	1'002'042.00



Pully, Liseron 9



Rolle, Auguste-Matringe 11 à 25

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'878'000.00	306'536.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'815'011.90	3'783'000.00	331'858.00
	Tourbillon 80-82	2'697'001.10	5'123'000.00	10'575.20
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	877'925.60	2'661'000.00	176'808.00
	Baumes 8	1'481'137.95	5'085'000.00	328'996.00
VEVEY	Midi 23-25	1'275'704.20	4'617'000.00	331'620.00
	Nestlé 9-11	7'403'150.80	13'115'000.00	922'348.50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	35'791'025.20	38'638'000.00	1'850'590.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	35'791'025.15	35'680'000.00	1'682'895.00
YVERDON	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	19'601'372.50	19'000'000.00	150'843.50
	Pins 1	2'528'515.00	6'360'000.00	468'760.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'600'000.00	363'495.00
<b>TOTAL</b>		<b>495'646'277.24</b>	<b>768'390'670.00</b>	<b>47'945'579.30</b>



Vevey, Moulins 2 à 8



Yverdon, Pins 1

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles à usage mixte</b>				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'436'850.00	11'274'000.00	825'094.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	23'602'753.40	29'104'000.00	1'685'705.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	10'012'593.00	5'209'000.00	450'521.00
GENÈVE	Grand-Pré 27	1'771'462.00	6'791'000.00	484'073.00
	Richemont 16	1'249'869.56	4'262'000.00	294'360.00
	Lyon 73	3'103'851.80	9'880'000.00	566'410.00
	Rothschild 39	5'944'280.00	5'351'000.00	376'729.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	14'247'853.15	27'802'000.00	1'897'462.30
	Maupas 10	4'656'178.10	8'593'000.00	562'145.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'854'975.45	11'831'000.00	779'254.00
	Alpes 27 bis	1'966'343.25	5'158'000.00	365'351.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'135'259.00	3'919'000.00	336'676.00
PRILLY	Rapille 12	2'427'370.00	3'434'000.00	249'114.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'691'017.00	4'579'000.00	370'491.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'985'335.00	5'192'000.00	420'120.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'044'704.45	4'731'000.00	346'032.00
	Moulins 2-4-6-8	23'733'840.20	25'315'000.00	1'413'108.00
<b>TOTAL</b>		<b>111'864'535.36</b>	<b>172'425'000.00</b>	<b>11'422'646.10</b>

<b>Immeubles à usage commercial</b>				
GENÈVE	Richemont 10	1'967'906.45	4'178'000.00	297'548.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'426'150.00	16'356'000.00	1'013'390.00
	Rumine 35	5'286'344.30	5'146'000.00	333'976.00
	Rumine 3	6'918'229.70	7'069'000.00	412'128.00
<b>TOTAL</b>		<b>17'598'630.45</b>	<b>32'749'000.00</b>	<b>2'057'042.00</b>

<b>Récapitulation</b>				
	Immeubles d'habitation ordinaire	495'646'277.24	768'390'670.00	47'945'579.30
	Immeubles à usage mixte	111'864'535.36	172'425'000.00	11'422'646.10
	Immeubles à usage commercial	17'598'630.45	32'749'000.00	2'057'042.00
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	23'602'539.05	23'604'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>648'711'982.10</b>	<b>997'168'670.00</b>	<b>61'425'267.40</b>

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 802'190'459.24 (hors immeubles en construction).  
 Valeur d'assurance en cours de détermination à Vevey: Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4 - Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3 - Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4

## SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA  
 FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA / S.I. ES PIECETTES B SA (DÈS 01.04.2013)  
 Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR.

## GÉRANCE DES IMMEUBLES

Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Naef Immobilier Lausanne SA, Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gerim gérance immobilière SA à Prilly, Régie de la Couronne SA à Vevey, Duc-Sarrasin & Cie SA à Sierre, Optigestion Services Immobiliers SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg, Roduit-Bourban Immobilier et Gérances SA à Sion.  
 Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

# Liste des achats, des ventes, et autres opérations

## IMMEUBLES

### Achats

Lausanne, Route de la Clochette 11	CHF 3'270'000.00	
Vevey, Rue des Moulins 24-26, Pont-de-Danse 2-4	CHF 19'000'000.00	

### Ventes

Néant	-	
-------	---	--

## PAPIERS-VALEURS

### Achats

Néant	-	
-------	---	--

### Ventes

Néant	-	
-------	---	--

## TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-	
-------	---	--

Conformément aux directives de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA, la direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

# Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.13
ATF	29.06.2012	30.07.2012	22'000'000.00	0.78%	-
ATF	30.07.2012	30.08.2012	25'000'000.00	0.77%	-
ATF	30.08.2012	01.10.2012	22'000'000.00	0.76%	-
ATF	01.10.2012	01.11.2012	22'000'000.00	0.75%	-
ATF	30.10.2012	30.11.2012	19'000'000.00	0.75%	-
ATF	01.11.2012	30.11.2012	22'000'000.00	0.75%	-
ATF	30.11.2012	31.12.2012	48'000'000.00	0.75%	-
ATF	21.12.2012	31.01.2013	2'000'000.00	0.75%	-
ATF	31.12.2012	31.01.2013	48'000'000.00	0.75%	-
ATF	31.01.2013	28.02.2013	46'000'000.00	0.75%	-
ATF	28.02.2013	28.03.2013	43'000'000.00	0.75%	-
ATF	27.03.2013	27.04.2013	16'000'000.00	0.76%	-
ATF	28.03.2013	27.04.2013	43'000'000.00	0.76%	-
ATF	26.04.2013	27.05.2013	56'000'000.00	0.76%	-
ATF	27.05.2013	27.06.2013	56'000'000.00	0.76%	-
ATF	27.06.2013	26.07.2013	60'000'000.00	0.76%	60'000'000.00
Hypothèque à taux fixe	11.04.2011	11.04.2013	1'900'000.00	1.77%	-
Hypothèque à taux fixe	11.04.2013	11.04.2015	1'900'000.00	1.10%	1'900'000.00
Hypothèque à taux fixe	27.02.2009	26.02.2014	810'680.55	2.55%	810'680.55
Hypothèque à taux fixe	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Hypothèque à taux variable			435'000.00	2.75%	435'000.00
<b>TOTAL</b>					<b>128'145'680.55</b>



# Rapport de l'organe de révision

## RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS SUR LES COMPTES ANNUELS

---

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels (pages 5, 16-29) du fonds de placements FIR Fonds Immobilier Romand comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2013.

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

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

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

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

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

### *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2013 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

## RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

---

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

### PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sebastien Lassonde  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable

Simona Terranova  
Expert-réviseur

Lausanne, le 9 octobre 2013



# 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 2012/2013.

Lausanne, le 11 octobre 2013

**Banque Cantonale Vaudoise**

Daniel Hilfiker  
Fondé de pouvoir

Cyril Scheidegger  
Fondé de pouvoir



# Domiciles de paiement

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
LANDOLT & CIE SA	Lausanne
BANQUE JULIUS BAER & CIE SA	Genève
BASLER KANTONALBANK	Bâle
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzone
VALIANT BANK AG	Berne
UBS AG	Bâle et Zurich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genève
J.P. MORGAN (SUISSE) SA	Genève
KBL (SWITZERLAND) LTD	Genève
LOMBARD, ODIER & CIE	Genève
BASELSTADTSCHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Lucerne
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ACREVIS BANK AG	Saint-Gall
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion
COUTTS & CO AG	Zurich



**SOCIÉTÉ POUR LA GESTION  
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA**

RUE DU MAUPAS 2  
1004 LAUSANNE  
TÉL. 021 318 72 72  
FAX 021 318 72 00  
WWW.FIR.CH  
ISIN CH0014586710