





#### MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Mesdames, Messieurs, Chers investisseurs,

A cours des douze derniers mois, nous avons pu poursuivre notre croissance et renforcer encore davantage notre portefeuille. Le 61 ème exercice du FIR se solde par un résultat encore une fois très réjouissant. Les revenus locatifs progressent de 3,2% à CHF 68 mios et la fortune s'apprécie de 2,1% à CHF 1,1 mia. Au 30 juin, la performance totale affichée par le FIR sur les 12 derniers mois était de 10,3%. Le résultat après amortissement et attribution aux provisions atteint CHF 25 mios.

Grâce à ces très bons résultats, le niveau de distribution a été maintenu à CHF 3,90 par part ce qui fait du FIR l'un des seuls produits à n'avoir jamais réduit le montant de son dividende depuis sa création, en 1953.

#### Efficacité de la stratégie

Poursuivant une stratégie d'acquisition fondée sur la qualité des emplacements et la pérennité des revenus locatifs, nous avons procédé à l'achat de 3 petits immeubles locatifs pour un investissement de CHF 10,85 mios et des revenus locatifs projetés de CHF 0,6 mios. Parallèlement, nous avons intensifié nos investissements dans la rénovation et l'amélioration des immeubles existants en vue de consolider les performances du fonds.

#### **Perspectives**

Suite à l'adaptation des comptes du fonds aux nouvelles normes comptables en matière d'amortissement, la situation financière est particulièrement solide. Le développement du fonds est assuré par la réalisation des projets planifiés à Lausanne et à Fribourg. Parallèlement, nous allons maintenir un niveau d'investissement élevé dans les travaux de rénovation et de surélévation, ainsi que dans l'amélioration des performances énergétiques des immeubles.

Nous vous remercions pour votre fidélité et la confiance témoignée.

Sandro De Pari Directeur général



«Sur le dernier exercice, les revenus locatifs ont progressé de 3,22% à CHF 67,6 mios et la valeur des actifs est en hausse de 2,12% à CHF 1,1 mia.»



ORGANES	
CHIFFRES ESSENTIELS	Į
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
DOMICILES DE PAIEMENT	36



#### **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

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

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

Guido Sutter, Avocat, Saint-Gall

#### 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 Salzmann**, Zurich (CIFI/IAZI)\*

Docteur ès sciences, architecte ETHZ

#### SOCIÉTÉ D'AUDIT

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne

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



FORTUNE	30.06.2016	30.06.2015
Fortune totale	1'104'681'302.91	1'081'745'642.39
Immeubles à la valeur vénale	1'094'524'000.00	1'067'398'000.00
Fortune nette	834'373'300.00	815'729'600.00
IMMELIDIES (constructions towns in fee)		
IMMEUBLES (constructions terminées)	2/720	2/700
Nombre de logements	3'730	3'702
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	139	136
Revenus locatifs <sup>2)</sup>	67'629'340.70	65'516'547.60
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de la SFAMA <sup>3</sup> )		
Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	1.83%	1.88%
Coefficient d'endettement	14.69%	14.92%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	49.30%	49.91%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune brute)	0.75%	0.73%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (valeur en bourse)	0.71%	0.75%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune nette)	0.99%	0.96%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.24%	4.81%
Rendement sur distribution	2.11%	2.27%
Coefficient de distribution SFAMA (payout ratio)	99.62%	98.02%
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) <sup>5)</sup>	80.40%	74.88%
Agio à fin juin	42.67%	35.27%
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>6)</sup>	10.31%	15.99%
SXI Real Estate® Funds TR	7.76%	12.88%
Rendement de placement	5.53%	5.05%
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1er 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	129.67	126.78
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	120.00	118.00
Distribution	3.90	3.90
Cours à fin juin	185.00	171.50
+ haut de la période	186.00	185.00
+ bas de la période	165.70	151.40
T has de la periode	100.70	131.40

<sup>1)</sup> Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

<sup>1)</sup> Selon presentation inventaire fortune of C-FINIMA.

2) Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs.

3) Swiss Funds & Asset Management Association.

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 la SFAMA, les amortissements ne sont pas considérés.

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





«Les 12 derniers mois ont été marqués par une progression de l'offre de logements dans un contexte toujours tendu dans les grandes villes et les agglomérations.»

#### ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Sur le dernier exercice, les revenus locatifs ont progressé de 3,2% à CHF 67,6 mios et la valeur des actifs est en hausse de 2,1% à CHF 1,1 mia.

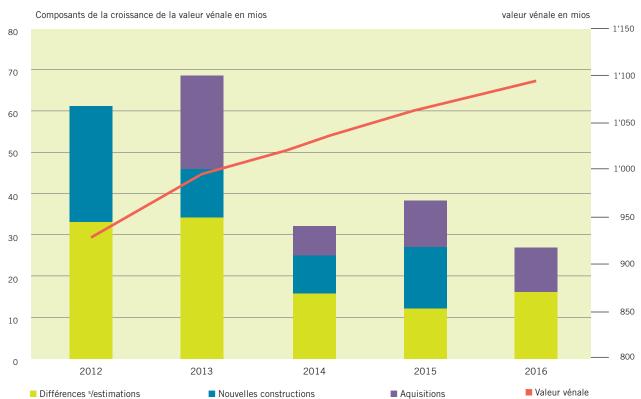
Cette progression est due à l'intégration des dernières acquisitions et des nouvelles constructions terminées au cours de l'exercice précédent, ainsi qu'à la variation des valeurs vénales des immeubles en portefeuille résultant notamment des importants travaux de rénovation réalisés.

Une attention particulière est aujourd'hui portée à l'identification des potentiels de développement des immeubles et parcelles existantes. Dans ce cadre, divers mandats d'études sont en cours en vue de finaliser des projets (aménagements de combles, surélévations ou densification de terrains).

A court terme, nous privilégions une croissance organique par opposition à une croissance via acquisitions de nouveaux projets dont le niveau des loyers n'est généralement plus adapté à l'évolution de la demande.

+3,2 % des revenus locatifs

#### ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE



#### MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

Les 12 derniers mois ont été marqués par une progression de l'offre dans un contexte toujours tendu dans les grandes villes et les agglomérations. Au 1er juin 2016, le taux de logements vacants sur le marché locatif vaudois était 0,9%, contre 0,7% une année auparavant. Ce taux représente un volume de 2'100 objets disponibles à la location (+600 unités).

Parallèlement à une détente sur le marché locatif, on assiste à l'accentuation des disparités régionales. Les taux de vacance sont tendanciellement inférieurs dans les villes et les grandes agglomérations allant de 0,4 à 0,7%, alors qu'ils progressent de manière significative dans les régions périphériques. C'est notamment le cas dans les districts du Chablais (1,9%), de La Broye (1,5%) ou du Gros-de-Vaud (0,7%).

A l'exception de Genève, ces tendances sont également perceptibles à l'échelle de la Suisse romande.

Dans ce contexte, les loyers sont sous pression. Selon l'indice Wuest & Partner, les loyers de l'offre ont baissé de 7,2% dans la région Lémanique sur les 12 derniers mois à fin juin 2016 et de 1,6% en Suisse. Parallèlement, nous constatons également une stagnation des prix de loyers pour les objets occupés, ceci en lien

avec la baisse du taux de référence hypothécaire et l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC).

Cette situation devrait perdurer en raison de l'augmentation attendue des investissements dans la construction de nouveaux logements (58'000 unités prévues en 2016) et du ralentissement de la croissance démographique (-18% sur les premiers mois de l'année 2016). Par ailleurs, la pression réglementaire en vue d'augmenter l'offre de logements subventionnés ou à loyers contrôlés s'est encore renforcée ces derniers mois.

Dans ce scénario, nous privilégions les objets situés dans les centres ou bénéficiant de situations privilégiées et dont les loyers mensuels ne dépassent pas CHF 2'000.00.

**0,9%** taux de vacance (VD)

#### **ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS**

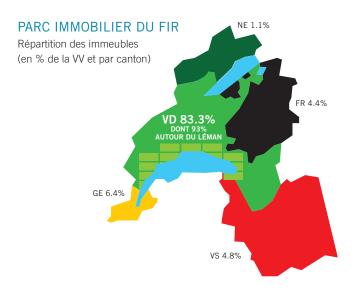
2.5% 2.0% 1.5% 1.0% 0.5% 0.0% 2011 2013 2014 2015 2016 2012 Genève Vaud ■ Fribourg ■ Valais ■ Neuchâtel **III** Suisse

#### ÉVOLUTION RÈGLEMENTAIRE

Conformément aux annonces publiées dans les derniers rapports annuel et semestriel du Fonds, ainsi qu'à la communication officielle parue le 21 août 2015, l'échéance fixée pour l'échange des parts physiques au porteur était fixée au 30 juin 2016.

Les parts non présentées feront l'objet d'un rachat forcé qui sera effectué sur la base de la valeur nette d'inventaire (VNI) calculée au 30 juin 2016. Le montant sera consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs concernés.

Sur la base des parts en circulation au 30 juin, la procédure de rachat concerne 15'751 parts, ce qui correspond à un montant de CHF 2,04 mios.



#### PROGRAMME DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Lieu	Projet	Volume total en CHF (mios)
Lausanne / Cour 83 (démolition/reconstruction)	23 logements et parking	11.0
*Genève / Lyon 73	15 logements (surélévation)	5.0
*Fribourg / Beaumont	141 logements et parking	55.5
TOTAL		71.5

<sup>\*</sup>Sous réserve des autorisations de construire à obtenir.

#### RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015/2016

#### Commission de gestion

Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,26% (taux maximum 1%) sur la fortune totale du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

#### Travaux de rénovation

La stratégie de rénovation du fonds est fondée sur les 3 axes suivants:

- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en améliorant les mesures d'isolation thermique.

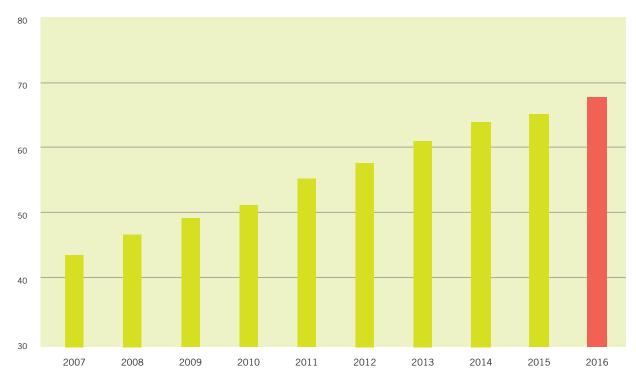
 Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des exigences réglementaires et des besoins.

Chaque année, une enveloppe budgétaire de l'ordre de CHF 10 mios est affectée aux gros travaux de rénovation, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques.

Il est important de noter qu'en raison des dispositions du droit du bail, la rentabilisation de ces travaux est strictement encadrée et que certains travaux ne peuvent pas être rentabilisés.

#### **ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS**

CHF en mios



### RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015/2016

Durant l'exercice sous revue, le coût total des travaux de rénovation s'est élevé à CHF 11.1 mios. Cet investissement a été réparti selon les principaux éléments suivants:

Rénovations de logements et autres travaux de mise en valeur Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation de 63 logements environ pour un montant de l'ordre de CHF 3,6 mios. Afin de faciliter la location ou la relocation de surfaces vacantes, nous avons également procédé à divers travaux d'amélioration et/ou

#### <u>Assainissements de façades</u>

Divers assainissements de façades comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2016. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 2,3 mios.

#### Installations techniques

Dans le cadre des mesures d'assainissement des citernes à mazout et des installations de chauffage (normes OPAIR), nous avons procédé au remplacement de 8 installations pour un montant de CHF 1,4 mio.

### 63 logements

ont été rénovés durant l'exercice

#### **ÉVOLUTION DU FONDS**

de changement d'affectation.

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur d'inventaire (VNI)	Cours de bourse	Distribution
30.06.2016	1'104'681'302.91	834'373'300.00	6'434'434	129.67	185.00	3.90
30.06.2015	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.2014	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
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***

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

<sup>\*\*</sup> Regroupement avec FIR1970 et CLAIR-LOGIS. \*\*\* Exercice partiel.

#### RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015/2016

Parallèlement, 24 installations d'ascenseurs ont été remplacées ou modernisées sur la même période pour un montant de CHF 1,3 mios.

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 1.4 mios.

#### Nouveaux projets et transactions

Durant l'exercice sous revue, nous avons procédé à l'acquisition de 3 petits immeubles sis au centre de Nyon et de Blonay pour un investissement total de CHF 10,85 mios. L'ensemble représente 26 logements de 1 à 4 pces et des revenus locatifs prévisionnels de CHF 0,6 mios.

Les travaux de démolition/construction de l'immeuble Cour 83 à Lausanne vont débuter dès la fin de l'année après le départ des derniers occupants. En plus d'aménagements pour les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées, le projet prévoit la conclusion d'un partenariat avec une société de services afin de faire bénéficier les futurs locataires de prestations complémentaires (appartements avec services).

S'agissant du projet de Fribourg réservé en 2015, les autorisations de construire devraient être délivrées d'ici à la fin de l'année, ce qui nous permettra de lancer les travaux de réalisation de cet important complexe de 141 logements et dont l'investissement est estimé à CHF 55 mios.

#### Développement durable

Le FIR œuvre depuis de nombreuses années à l'amélioration de l'efficacité énergétique de son parc d'immeubles. Dans ce cadre, nous avons établi un indice de dépense de chaleur (IDC) afin de mesurer la consommation énergétique pour la production de chauffage et d'eau chaude de chaque immeuble et vérifier l'efficacité des actions prises dans ce domaine. Les résultats sont publiés pour la première fois dans le cadre du présent rapport.

Attachés à trouver des solutions simples, économiques et facilement applicables à l'ensemble du portefeuille, nous avons également conclu un partenariat avec une start-up spécialisée dans la télégestion afin d'optimiser en continu les réglages des installations de chauffage.

Cette solution, actuellement en phase de test sur une série d'immeubles pilotes, sera déployée sur l'ensemble du parc dans les 3 ans.

#### RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015/2016

Nous accordons également une grande importance à la sécurité et au bien-être des occupants de nos immeubles. En 2014 déjà, nous avons éliminé dans tous nos logements la présence d'amiante présentant un danger pour les locataires. Parallèlement, nous conduisons chaque année des importants travaux d'adaptation de nos bâtiments existants aux nouvelles normes constructives en vigueur.

Ces travaux sont réalisés principalement par des entreprises locales. Chaque année, le fonds investit environ CHF 10 à 15 mios en travaux d'entretien et d'amélioration de son portefeuille.

Indice de dépense de chaleur moyen du parc (IDC)

Dans le cadre de notre stratégie, nous visons enfin des performances attrayantes pour nos investisseurs par le biais d'une politique de loyers non spéculatifs visant à assurer une stabilité des revenus dans le long terme et des risques de vacances réduits.

467

457

# ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR20112015Surface de référence énergétique (m²)307'417339'484Production d'énergie pour la production de chaleur et d'eau chaude (kWh)35'283'11633'718'033



#### **COMPTES**

#### Principes d'évaluation

#### Evaluation des immeubles

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

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition au 30 juin 2016 et de la différence entre la valeur vénale des immeubles et de leur prix de revient.

#### Evaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

#### Amortissement des immeubles

Les immeubles sont amortis de manière linéaire (1% de la valeur comptable ou du prix de revient) sur une durée de 75 ans. Cas échéant et conformément aux dispositions du Code des obligations (CO), un amortissement correspondant à la différence entre la valeur comptable/le prix de revient et la valeur vénale est comptabilisée, si cette dernière est plus basse.

#### **COMPTES**

#### Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'104,7 mios à fin juin 2016, en hausse de 2,1% par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 2,5% pour atteindre CHF 1'094,5 mios (CHF 1'067,4 mios en 2015). Cette variation est due aux transactions réalisées durant l'exercice (CHF 11 mios / 1,0%) et à l'appréciation de valeur du parc résultant de l'évaluation des immeubles (CHF 16,1 mios / 1,5%).

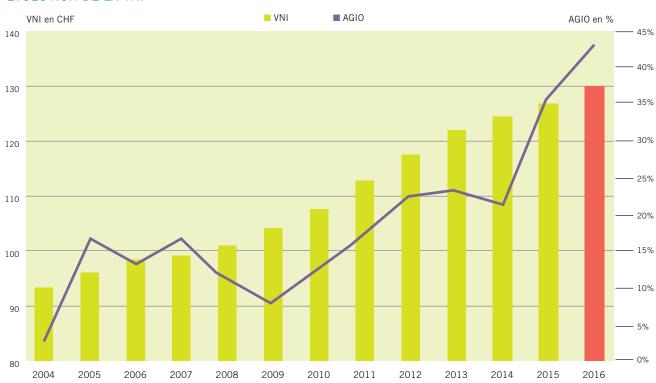
Le volume de financement externe est resté stable à CHF 160,8 mios (CHF 159,3 mios en 2015), soit 14,7% (14,9% en 2015) de la valeur vénale des immeubles. Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 1,4%.

Les impôts dus en cas de liquidation sont en hausse de CHF 1,5 mios à CHF 93,5 mios, en raison de l'augmentation de la valeur du parc et des amortissements effectués.

La fortune nette progresse ainsi de 2,3% à CHF 834,4 mios ou CHF 129,67 / part (CHF 126,78 en 2015).

+2,3%

#### ÉVOLUTION DE LA VNI



#### **COMPTES**

#### Compte de résultats

#### Loyers

Les loyers encaissés sont en augmentation de 3,2% à CHF 67,6 mios (CHF 65,5 mios en 2015). Ceci résulte principalement de l'intégration dans le portefeuille des acquisitions effectuées (CHF 0,05 mio) et de l'exploitation sur un exercice complet des dernières constructions (CHF 1,6 mios).

Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux pertes de recouvrement s'élèvent à CHF 1,26 mios, soit 1,83% (CHF 1,25 mios / 1,88% en 2015) des loyers théoriques.

#### Frais de financement

Les frais de financement sont en hausse de 5,4% à CHF 2,3 mios, en ligne avec l'évolution du volume d'endettement.

#### Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont en hausse de 8,6% à CHF 5 mios et les charges d'entretien extraordinaire s'élèvent à CHF 9,7 mios (+ 50%). Globalement, les charges d'entretien et réparation se sont élevées à CHF 14,7 mios, contre CHF 11,1 mios en 2015. Les variations observées d'une année sur l'autre résultent essentiellement de la nature des projets réalisés et des délais nécessaires pour l'obtention des autorisations.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont en hausse à CHF 4,5 mios (CHF 4,2 mios en 2015), en ligne avec le nombre d'objets en portefeuille.

#### **Impôts**

La charge fiscale globale est stable à CHF 7,8 mios (CHF 7,4 mios en 2015), ceci grâce à la politique d'amortissement suivie. Les frais d'impôts foncier et complémentaires n'ont pas subi de variation à CHF 2,2 mios et les impôts sur le bénéfice et le capital sont en hausse de CHF 0,4 mios à CHF 5,6 mios.

#### Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à la politique d'amortissement suivie, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 7,5 mios. Après dissolution d'un montant de CHF 1,5 mios du compte de fonds d'amortissement, c'est une charge nette de CHF 6 mios qui a été portée en compte (CHF 7,9 mios en 2015).

CHF 185,00

valeur en bourse de la part à fin juin

#### **COMPTES**

#### <u>Résultat</u>

Compte tenu des autres charges et provisions, le résultat net est stable à CHF 25,5 mios (CHF 25,4 mios en 2015).

Le cash-flow opérationnel s'établit à CHF 31,2 mios (CHF 4,85/ part) contre CHF 33,6 mios en 2015 (CHF 5,22/part). Cette baisse de CHF 2,4 mios est en ligne avec le niveau des frais des travaux extraordinaires en 2016 (+ CHF 3,2 mios).

Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluation sur immeubles et des variations des comptes d'amortissement et de provisions affiche une progression de CHF 4,5 mios à CHF 43,7 mios (CHF 39,2 mios en 2015).

#### Distribution et performance

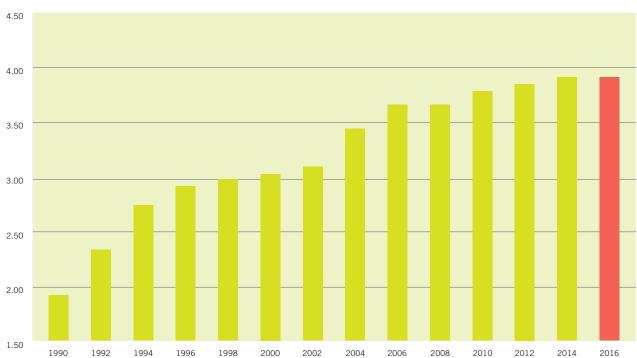
Compte tenu du résultat au terme de l'exercice, il a été décidé de maintenir le niveau de distribution à CHF 3,90 / part.

Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2016, le rendement direct s'établit ainsi à 2,11% (2,27% en 2015). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de 10,31%.

CHF3,90 distribution par part

#### ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

#### CHF/part



#### **COMPTES**

#### Perspectives

La demande de logements dans les segments de loyers jusqu'à CHF 2'000.00 devrait continuer à être supérieure à l'offre. La pression sur les prix des loyers chers et/ou des objets décentrés devrait par contre s'accentuer à l'avenir.

En raison de la persistance de taux bas, la concurrence entre investisseurs sur les investissements locatifs ne devrait pas baisser ce qui maintiendra les prix des immeubles à des niveaux très élevés. Les rendements attendus continueront à s'effriter pour les bons objets.

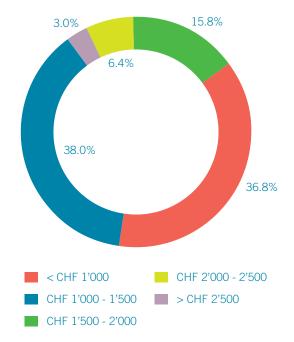
La pression réglementaire sur le marché locatif devrait également s'accentuer par le biais de nouvelles lois et/ou l'action des locataires en vue d'obtenir des baisses de loyers en application des dispositions en vigueur.

L'identification de nouvelles opportunités d'investissement va rester très difficile.

Dans ce scénario, le FIR va continuer à privilégier la qualité des placements (micro-situation) et la pérennité des revenus locatifs (niveau des loyers non spéculatif) tout en poursuivant une stratégie très active d'identification et de développement des potentiels existants dans le portefeuille.

97% des loyers sont inférieurs à CHF 2'500.00

#### RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTIONS DES LOYERS



#### ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

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 2016, 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, 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 3.37% et 5.58%

avec une moyenne à 4,18% (4,34% en 2015). Les objets acquis en cours d'exercice sont évalués à leur prix d'achat, lequel est jugé correspondre à la valeur vénale. 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 1er octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2016 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'094'524'000.00. 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.

1'094'524'000.00

valeur du portefeuille en CHF

#### DISTRIBUTION AU 31 OCTOBRE 2016

#### Coupon Nº 17

Distribution brute	CHF 3.90
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.86
à déduire 35%	CHF 1.35
dont revenu non soumis à impôt anticipé	CHF 0.04
Distribution nette versée	CHF 2.55

#### **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%	0.257%*
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	n.a.
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiemes la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	nts, 0.035%	0.032%**
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%

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

<sup>\*0.25%</sup> jusqu'au 31.12.2015 et 0.27% dès le 01.01.2016. \*\*0.025% jusqu'au 22.10 2015 et 0.035% dès le 23.10.2015.



ACTIFS	30.06.2016 valeur vénale CHF	30.06.2015 valeur vénale CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8'481'952.99	6'450'215.59
Immeubles - Immeubles d'habitation dont en droit de superficie - Immeubles à usage commercial - Immeubles à usage mixte	875'041'000.00 2'395'000.00 34'773'000.00 184'710'000.00	858'428'000.00 2'420'000.00 32'858'000.00 176'112'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Autres actifs	1'675'349.92	7'897'426.80
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'104'681'302.91	1'081'745'642.39
Dont à déduire  Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	160'840'000.00	159'299'000.00
Autres engagements	16'002'155.81	14'736'497.17
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION  Estimation des impôts dus en cas de liquidation	<b>927'839'147.10</b> 93'465'847.10	<b>907'710'145.22</b> 91'980'545.22
Estimation des impots dus en cas de ilquidation	93 403 647.10	91 960 343.22
FORTUNE NETTE DU FONDS	834'373'300.00	815'729'600.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	6'434'434	6'434'434
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	129.67	126.78
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	815'729'600.00	801'602'400.00
Solde des mouvements de parts	-	-
Distributions	-25'094'292.60	-25'094'292.60
Résultat total	43'737'992.60	39'221'492.60
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE	834'373'300.00	815'729'600.00

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT	30.06.2016 valeur vénale CHF	30.06.2015 valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	42'806'000.00	44'306'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	65'420'000.00	65'765'345.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	122'490.00	126'655.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1er 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 SXI Real Estate® Funds TR
30.06.2016	834'373'300.00	129.67	10.31%	7.76%
30.06.2015	815'729'600.00	126.78	15.99%	12.88%
30.06.2014	801'602'400.00	124.58	3.93%	7.39%
30.06.2013	782'479'200.00	121.61	6.98%	-3.87%
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%



REVENUS	du 01.07.2015 au 30.06.2016 CHF	du 01.07.2014 au 30.06.2015 CHF
Produits des avoirs en banque	1'381.01	4'67E 24
Loyers	67'629'340.70	4'675.34 65'516'547.60
Autres revenus	1'069'069.35	695'278.89
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	925'275.00	564'462.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	169'410.00	85'925.00
TOTAL DES REVENUS	69'794'476.06	66'866'888.83
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	2'287'264.49	2'169'656.28
Entretien et réparations		
- Ordinaires	5'017'635.42	4'621'748.78
- Rénovations	9'720'597.51	6'482'753.95
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'540'607.24	4'168'786.13
- Impôts immobiliers	2'203'275.60	2'207'922.25
- Impôts sur le bénéfice et le capital	5'567'140.20	5'175'211.38
- Frais d'administration	4'608'866.35	4'461'196.05
Frais d'évaluation et de révision	273'345.30	304'492.15
Amortissement sur immeubles	6'022'124.20	7'912'435.20
Provisions pour réparations futures (attributions)	579'930.00	764'538.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	131'785.00	180'410.00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'809'746.70	2'600'964.60
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	447'880.57	370'171.08
Autres charges	47'798.50	45'283.15
TOTAL DES DÉPENSES	44'257'997.08	41'465'569.00
RÉSULTAT NET	25'536'478.98	25'401'319.83
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ	25'536'478.98	25'401'319.83
Gains et pertes de capital non réalisés	18'201'513.62	13'820'172.77
RESULTAT TOTAL	43'737'992.60	39'221'492.60
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	25'536'478.98	25'401'319.83
Report du bénéfice de l'exercice précédent	2'459'786.69	2'152'759.46
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	27'996'265.67	27'554'079.29
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons № 17 et 16	25'094'292.60	25'094'292.60
Report à nouveau*	2'901'973.07	2'459'786.69
RÉSULTAT NET TOTAL	27'996'265.67	27'554'079.29

<sup>\*</sup>dont CHF 48'353.72 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



«Nous privilégions les objets situés dans les centres ou bénéficiant de situations privilégiées et dont les loyers mensuels ne dépassent pas CHF 2'500.00.»

### Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient	Valeur vénale	Produits bruts	
Immeubles d'ha	abitation	CHF	CHF	CHF	
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	14'112'100.00	14'420'000.00	750'960.00	
	Clos 6-20	32'324'369.05	40'594'000.00	2'085'454.00	
BLONAY	Brent 25	3'100'000.00	3'100'000.00	76'650.00	
	Sainte-Croix 7	2'600'000.00	2'600'000.00	63'930.00	
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'534'771.44	4'612'000.00	309'163.00	
	Roséaz 24	2'236'807.00	3'459'000.00	297'283.00	
	Roséaz 16	1'296'880.00	1'734'000.00	145'379.00	
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'618'110.00	19'723'000.00	1'320'686.00	
CHESEAUX	Grands-Champs 3	483'346.90	1'415'000.00	121'212.00	
	Grands-Champs 1	785'436.85	880'000.00	82'392.00	
CLARENS	Collège 2-4	1'356'992.35	4'517'000.00	324'795.00	
<b>ECUBLENS</b>	Forêt 5A-5B	1'272'029.45	3'336'000.00	281'836.50	
<b>EPALINGES</b>	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	23'078'087.45	25'199'000.00	1'225'142.50	
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'346'612.80	5'759'000.00	346'090.00	
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'438'467.00	9'446'000.00	827'460.00	
	Botzet 3-5	6'370'330.18	11'559'000.00	1'009'018.00	
	Beaumont 3-7	6'041'783.50	10'264'000.00	856'630.00	



Aubonne, Clos 6-20 et Clos d'Asper 1-3

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Immeubles d'h	abitation	СПГ	СПГ	СПГ	
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'762'160.07	9'322'000.00	604'153.00	
	St-Roch 5	951'782.00	5'181'000.00	338'352.00	
	Vermont 20	815'115.54	4'243'000.00	248'191.00	
	Vermont 22	741'225.99	3'642'000.00	225'420.00	
	Aubépines 16	1'354'502.90	5'141'000.00	352'200.00	
	Victor-Ruffy 30	1'193'440.15	3'175'000.00	247'875.00	
	Victor-Ruffy 30B	1'224'510.15	2'756'000.00	234'900.00	
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'659'055.00	16'280'000.00	1'062'332.00	
	Bonne-Espérance 12	941'373.30	4'295'000.00	277'380.00	
	Bonne-Espérance 14	946'384.55	4'473'000.00	277'788.00	
	Clochatte 11	3'384'565.00	3'089'000.00	230'915.20	
	Délices 1 / Dapples 7	8'320'885.10	14'533'000.00	818'992.00	
	Morges 17	1'623'791.70	4'204'000.00	333'177.00	
	France 49-51	2'884'119.50	5'489'000.00	320'529.00	
	Yverdon 2-4	3'066'700.00	5'970'000.00	340'124.00	
	Entrebois 15-17	1'732'003.00	2'395'000.00	566'140.20	
	Signal 19	2'139'705.15	4'732'000.00	308'807.00	
	Passerose 15	3'063'643.50	4'708'000.00	221'184.00	
	Bonne-Espérance 28	4'823'065.00	7'761'000.00	527'702.00	
	Montchoisi 27	11'532'491.10	19'524'000.00	844'416.00	
	Jurigoz 9	2'070'580.00	3'054'000.00	238'992.00	



Lausanne, Delices 1/Dapples 7

### Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Immeubles d'ha	bitation	Cili	Cili	Cili	
LAUSANNE	Chandieu 4	2'321'725.00	4'044'000.00	265'956.00	
	Chandieu 2	2'171'661.40	3'589'000.00	238'510.00	
	Figuiers 31	5'413'300.00	8'307'000.00	415'116.00	
	Porchat 2	3'558'082.10	3'460'000.00	218'871.00	
	Porchat 4	3'527'068.55	3'629'000.00	211'716.00	
	Crêtes 5	2'204'920.00	4'832'000.00	391'740.00	
	Berne 35-37	2'705'807.00	6'035'000.00	391'084.00	
	Montelly 29 B	2'236'238.40	3'482'000.00	210'792.00	
	Vermont 18	5'577'898.80	8'677'000.00	601'656.00	
	Pierrefleur 22	3'601'989.35	6'382'000.00	383'414.50	
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'264'452.00	6'082'000.00	419'980.00	
	Mousquines 38	4'940'571.00	9'263'000.00	548'428.00	
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'738'064.85	5'819'000.00	463'374.00	
	Plaines-du-Loup 44	1'547'845.00	4'517'000.00	317'952.00	
	Bois-Gentil 27-29	1'769'255.00	4'867'000.00	334'108.50	
	Entrebois 57-59	3'525'430.00	10'243'000.00	770'161.00	
	Muveran 5	1'609'040.00	2'375'000.00	147'600.00	
	Fleurettes 28 bis	945'139.00	1'288'000.00	94'650.00	
	Cour 83	2'190'282.00	2'650'000.00	41'871.00	
	Renens 26 bis	1'612'398.00	3'037'000.00	220'822.00	
	AFauquez 110-112-114	971'986.00	2'134'000.00	201'720.00	
	Risoux 21	2'043'521.00	2'329'000.00	169'570.00	
	Renens 24-26	2'039'005.00	2'324'000.00	189'050.00	
	Renens 28	1'705'517.66	3'024'000.00	202'152.00	
	Grey 45	699'541.00	1'974'000.00	144'940.00	



Cassinette 1-3



325'432.50

Lausanne, Renens 26 bis

Lausanne, Mousquines 38

1'912'454.00

4'488'000.00

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Immeubles d'ha	abitation				
MARTIGNY	Maladière 8	2'036'405.00	3'825'000.00	396'996.00	
MEYRIN	Livron 29-31	3'597'034.80	11'370'000.00	770'649.00	
	Livron 33-35	3'476'454.10	10'066'000.00	722'020.00	
MONTHEY	Gare 27-29	1'500'143.20	5'187'000.00	399'892.00	
MORGES	Lonay 20	1'233'800.00	2'790'000.00	190'651.00	
	Lonay 22	643'100.00	1'101'000.00	97'168.00	
	Grosse-Pierre 3	5'621'632.20	12'899'000.00	919'223.00	
NEUCHÂTEL	Parcs 129	2'273'580.00	4'935'000.00	454'476.00	
	Charmettes 34-36-38	3'436'533.00	7'024'000.00	534'037.00	
NYON	St-Cergue 24-24B	4'861'680.00	19'090'000.00	1'092'867.00	
	St-Cergue 52-52B-54	4'546'459.10	12'465'000.00	750'453.00	
	St-Cergue 54B	1'752'557.50	3'765'000.00	227'280.00	
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'499'355.21	3'223'000.00	256'476.00	
PAUDEX	Simplon 31	4'478'926.00	4'788'000.00	329'368.20	
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'520'900.00	3'681'000.00	284'904.00	
PLAINE	Challex 8-10-12	17'145'000.00	17'145'000.00	942'208.50	
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'135'034.75	7'769'000.00	599'776.00	
	Floréal 27	3'914'690.00	4'097'000.00	246'912.00	
PULLY	CF. Ramuz 7	897'482.73	3'666'000.00	244'034.00	
	Fontanettaz 25	1'601'178.00	4'892'000.00	273'036.00	
	Rosiaz 7	1'146'874.70	2'206'000.00	129'593.00	
	Collèges 39	1'518'855.35	2'400'000.00	165'087.00	
	Forêt 45	2'348'910.00	3'059'000.00	195'792.00	
	Forêt 47	1'912'705.00	2'087'000.00	143'922.00	
	Roches 5	2'995'539.75	3'176'000.00	217'128.00	
	Fontanettaz 14	1'926'609.80	2'188'000.00	136'860.00	
	Fontanettaz 18	1'908'291.65	2'067'000.00	127'023.00	





Pully, Forêt 45 Morges, Lonay 22

### Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
Immeubles d'h	abitation				
PULLY	Guillemin 4	2'328'088.30	4'286'000.00	217'674.00	
	CF. Ramuz 26	2'100'968.67	3'750'000.00	218'899.00	
	Désertes 21	2'858'695.15	5'937'000.00	296'820.00	
	Forêt 1 A	1'279'362.25	1'859'000.00	137'376.00	
	Forêt 1	1'915'260.00	2'324'000.00	161'521.00	
	Liseron 9	1'991'970.00	2'439'000.00	162'756.00	
RENENS	Gare 12	4'522'964.60	6'817'000.00	469'804.00	
	24 Janvier 7	3'212'800.00	3'245'000.00	263'449.50	
	Saugiaz 15	2'028'439.00	1'647'000.00	171'804.00	
	Pépinières 11	3'789'939.00	2'969'000.00	230'360.00	
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	20'919'958.60	35'841'000.00	1'773'497.50	
	Auguste Matringe 1 à 34	34'636'787.20	52'826'000.00	2'553'504.00	
SIERRE	France 32	4'857'700.00	5'161'000.00	266'855.00	
	St-Georges 25 à 31	18'168'165.35	18'738'000.00	1'017'817.00	



Rolle, Auguste-Matringe 11 à 25

Sierre, France 32

Lieu Immeubles d'habita	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF	
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'506'038.85	4'082'000.00	310'206.00	
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	3'895'000.00	344'678.00	
	Tourbillon 80-82	3'197'501.10	6'870'000.00	424'554.00	
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	848'125.60	2'893'000.00	182'908.00	
	Baumes 8	1'409'137.95	4'949'000.00	337'671.00	
VEVEY	Midi 23-25	1'213'704.20	4'712'000.00	337'980.00	
	Nestlé 9-11	7'301'590.80	14'687'000.00	963'088.00	
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	34'001'625.20	41'253'000.00	1'964'883.00	
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'359'425.15	39'518'000.00	1'986'205.00	
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'805'000.00	16'805'000.00	815'099.00	
YVERDON	Pins 1	2'299'015.00	6'537'000.00	488'282.00	
	Pins 3	2'068'785.00	4'605'000.00	365'503.00	
	TOTAL	540'332'305.49	875'041'000.00	53'975'342.60	



Vevey, Moulins 18 à 22

### Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF			
Immeubles à usage mixte							
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'080'550.00	10'819'000.00	781'366.00			
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'422'753.40	28'963'000.00	1'666'740.30			
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'942'999.85	4'943'000.00	464'134.00			
GENÈVE	Grand-Pré 27	1'751'462.00	8'070'000.00	442'448.00			
	Richemont 16	1'199'869.56	4'306'000.00	297'730.00			
	Lyon 73	3'090'851.80	10'490'000.00	603'116.00			
	Rothschild 39	5'256'000.00	5'256'000.00	389'886.00			
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'637'013.15	29'147'000.00	1'861'262.80			
	Maupas 10	4'552'778.10	9'090'000.00	564'577.00			
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'764'775.45	13'225'000.00	793'584.00			
	Alpes 27 bis	1'907'343.25	5'674'000.00	374'675.00			
NYON	Viollier 14	5'274'000.00	5'274'000.00	295'200.00			
PAYERNE	Yverdon 23	2'100'097.00	4'120'000.00	358'708.00			
PRILLY	Rapille 12	2'359'160.00	3'858'000.00	274'332.00			
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'261'800.00	4'329'000.00	408'883.00			
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'836'335.00	5'226'000.00	423'322.00			
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'986'904.45	5'214'000.00	348'402.00			
	Moulins 2-4-6-8	22'673'995.20	26'706'000.00	1'348'534.00			
	TOTAL	107'098'688.21	184'710'000.00	11'696'900.10			
Immeubles à us	sage commercial						
GENÈVE	Richemont 10	1'967'906.45	3'859'000.00	299'148.00			
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'230'150.00	18'502'000.00	894'834.00			
	Rumine 35	5'022'344.30	5'335'000.00	350'988.00			
	Rumine 3	6'572'729.70	7'077'000.00	412'128.00			
	TOTAL	16'793'130.45	34'773'000.00	1'957'098.00			
Récapitulation							
·	Immeubles d'habitation ordinaire	540'332'305.49	875'041'000.00	53'975'342.60			
	Immeubles à usage mixte	107'098'688.21	184'710'000.00	11'696'900.10			
	Immeubles à usage commercial	16'793'130.45	34'773'000.00	1'957'098.00			
	Terrains à bâtir (y compris les						
	bâtiments à démolir) et constructions commencées	0.00	0.00	0.00			
	TOTAL	664'224'124.15	1'094'524'000.00	67'629'340.70			

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 997'208'528.51

#### SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

 $FIR\ VD\ SA\ /\ FIR\ GE\ SA\ /\ FIR\ NE\ SA\ /\ FIR\ FR\ SA\ /\ FIR\ VS\ SA\ /\ SI\ TOUR\ D'ENTREBOIS\ A\ SA.$  Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR.

#### GÉRANCE DES IMMEUBLES

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

### Liste des achats, des ventes, et autres opérations

#### **IMMEUBLES**

Achats	
Blonay, Route de Brent 25	CHF 3'100'000.00
Blonay, Chemin de Sainte-Croix 7	CHF 2'600'000.00
Nyon, Avenue de Viollier 14	CHF 5'150'000.00
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 30.06.16	
Engagements de moins de 1 an						
Hypothèque à terme fixe	22.06.15	22.07.15	92'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à taux variable	-	28.07.15	435'000.00	2.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	22.07.15	21.08.15	90'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	21.08.15	22.09.15	86'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	22.09.15	22.10.15	85'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	22.10.15	20.11.15	98'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	20.11.15	18.12.15	104'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	18.12.15	29.01.16	103'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	04.01.16	29.01.16	7'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	29.01.16	29.02.16	105'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	29.02.16	29.03.16	104'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	29.03.16	29.04.16	100'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	29.04.16	27.05.16	97'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	27.05.16	27.06.16	94'000'000.00	0.75%	-	
Hypothèque à terme fixe	27.06.16	27.07.16	94'000'000.00	0.75%	94'000'000.00	
Hypothèque à taux fixe	11.04.15	11.04.17	1'864'000.00	1.10%	1'840'000.00	
Engagements de 1 à 5 ans						
Hypothèque à taux fixe	29.10.10	29.10.17	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00	
TOTAL					160'840'000.00	

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles, sous réserve des autorisations de construire à obtenir: CHF 71.5 mios.

### 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 du fonds de placement 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 2016 (pages 4,5, 21-33).

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 de 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 2016 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) 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 Marc-Olivier Cadoche Expert-réviseur

Lausanne, le 28 octobre 2016

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.

# 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 2015/2016.

Lausanne, le 19 octobre 2016

#### Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker

Fondé de pouvoir

**Annick Perreaud** 

Fondée de pouvoir



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
BANQUE LOMBARD ODIER & CIE SA	Genève
BASELLANDSCHAFTLICHE 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