

62^e Rapport annuel

Révisé au 30 juin 2017





MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,

Le 62^{ème} exercice du FIR se solde encore une fois par de très bons résultats et une hausse de la distribution ordinaire aux porteurs de parts. Le bénéfice après amortissements et attributions aux provisions atteint CHF 25,7 mios. Les revenus locatifs sont en progression à CHF 68,2 mios et la valeur des immeubles augmente de 5,4% à CHF 1,15 mia grâce aux travaux de rénovation et d'amélioration, ainsi qu'aux acquisitions réalisés durant l'exercice. La VNI affiche quant à elle une augmentation de 3,8% à CHF 134,56.

Stratégie inchangée

La stratégie d'acquisition suivie durant les dernières années est fondée sur la qualité des emplacements et la pérennité des revenus locatifs. Au cours de l'exercice sous revue, nous avons procédé à l'acquisition de deux petits immeubles et d'un terrain à bâtir à Fribourg pour un investissement de CHF 18,7 mios. Parallèlement, nous avons investi CHF 15,9 mios dans l'optimisation de nos immeubles en portefeuille, ceci afin d'en consolider les revenus et les valeurs.

Perspectives

Pour 2018, les prévisions de croissance pour le PIB vaudois demeurent solides grâce à l'amélioration graduelle de la conjoncture mondiale et l'évolution démographique continue à être robuste dans la région lémanique. La détente annoncée sur le marché du logement s'est concrétisée dans les régions périphériques, alors que la demande de logements demeure soutenue dans les centres urbains et les grandes agglomérations. A court terme, les taux d'intérêts ne devraient pas subir de variation significative et la pierre demeure une valeur refuge pour les investisseurs privés et institutionnels.

Afin de renforcer la situation financière du FIR et d'assurer son développement à long terme, nous allons procéder à une émission de nouvelles parts de l'ordre de CHF 110 mios. Les détails de l'opération seront communiqués durant le mois de novembre 2017.

Nous vous remercions pour votre fidélité et la confiance témoignée.

Sandro De Pari
Directeur général



«Au terme du dernier exercice, les revenus locatifs ont progressé de 0,8% à CHF 68,2 mios et la valeur des actifs est en hausse de 5,4% à CHF 1,15 mia.»



Sommaire

ORGANES	4
CHIFFRES ESSENTIELS	5
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	8
COMPTE DE FORTUNE	22
COMPTE DE RÉSULTAT	24
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	26
LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS	33
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS	33
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	34
RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	35
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 Salzmänn, Zurich (CIFI/IAZI)*
Docteur ès sciences, architecte ETHZ

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA, Genève

* 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

	30.06.2017	30.06.2016
Fortune totale	1'163'949'835.25	1'104'681'302.91
Immeubles à la valeur vénale	1'153'684'000.00	1'094'524'000.00
Fortune nette	863'868'800.00	834'373'300.00

IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	3'735	3'730
Nombre d'immeubles ¹⁾	142	139
Revenus locatifs ²⁾	68'156'319.70	67'629'340.70

INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de la SFAMA³⁾)

Taux de perte sur loyers ⁴⁾	1.46%	1.83%
Coefficient d'endettement	15.99%	14.69%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	49.42%	49.30%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune brute)	0.75%	0.75%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (valeur en bourse)	0.70%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune nette)	1.00%	0.99%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.19%	4.21%
Rendement des fonds propres (ROE) ⁵⁾	6.77%	5.36%
Rendement sur distribution	2.04%	2.11%
Coefficient de distribution SFAMA (payout ratio)	98.50%	99.62%
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) ⁶⁾	78.75%	80.40%
Agio à fin juin	43.65%	42.67%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁷⁾	6.78%	10.31%
SXI Real Estate® Funds TR	7.58%	7.76%
Rendement de placement	6.99%	5.53%

PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	6'434'434	6'434'434
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-14'588	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	6'419'846	6'434'434

INFORMATIONS PAR PART

Valeur nette d'inventaire	134.56	129.67
Valeur de rachat ⁸⁾	125.00	120.00
Distribution	3.95	3.90
Cours à fin juin	193.30	185.00
+ haut de la période	198.90	186.00
+ bas de la période	170.10	165.70

1) Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

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) Nouvelle formule de calcul selon SFAMA dès le 13.09.2016.

6) Selon la directive de la SFAMA, les amortissements ne sont pas considérés.

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

8) Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).





« La dynamique s'est poursuivie sur le marché locatif durant les douze derniers mois. Face à une offre importante de nouveaux logements, la croissance démographique dans le canton de Vaud s'est une nouvelle fois confirmée à un rythme élevé (+1,1%). »

Communications aux investisseurs

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au terme du dernier exercice, les revenus locatifs ont progressé de 0,8% (3,2% en 2016) à CHF 68,2 mios et la valeur des actifs est en hausse de 5,4% (2,12% en 2016) à CHF 1,15 mia.

Cette progression est due aux acquisitions et projets de construction en cours, ainsi qu'aux effets de réévaluation des valeurs vénales des immeubles en portefeuille résultant notamment des importants travaux de rénovation réalisés.

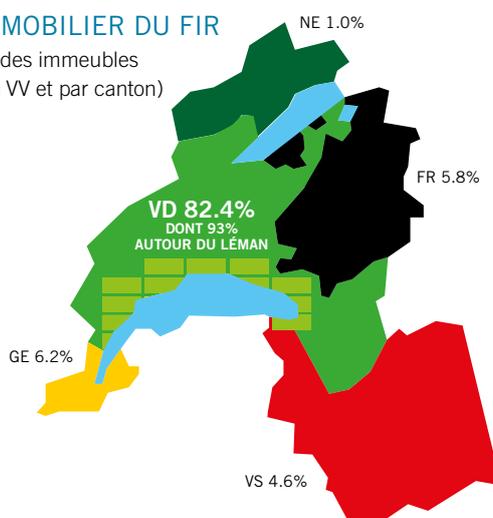
Au vu des difficultés rencontrées sur le marché pour l'identification d'opportunités d'investissement intéressantes, nous poursuivons notre politique d'optimisation des objets en portefeuille. Dans ce cadre, plusieurs mandats d'études et demandes d'autorisations de travaux sont en cours en vue de finaliser des projets (aménagement de combles, surélévations ou densification de terrains).

A court terme, nous continuons à privilégier une croissance organique par opposition à une croissance via acquisitions de nouveaux projets

dont le niveau des loyers planifiés n'est généralement plus adapté à une majorité de la demande.

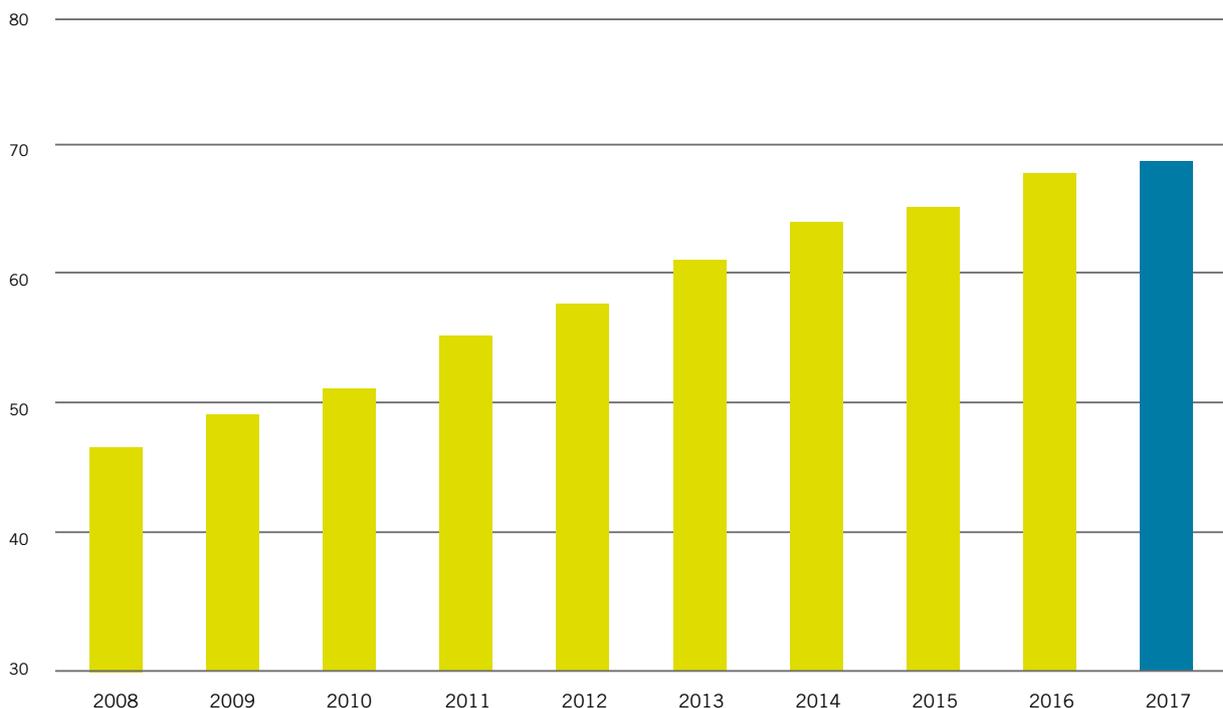
PARC IMMOBILIER DU FIR

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



ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

La dynamique s'est poursuivie sur le marché locatif durant les douze derniers mois. Face à une offre importante de nouveaux logements, la croissance démographique s'est une nouvelle fois confirmée à un rythme élevé (+1,1%) dans le canton de Vaud. Soutenus par des taux d'intérêts bas et par l'absence d'alternatives de placement, les prix des immeubles ont poursuivi leur progression. La période sous revue a également été marquée par une accentuation des différences régionales en termes de vacances locatives.

Logements vacants

Au 1^{er} juin 2017, l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) dénombrait 64'893 unités sur le marché suisse, soit 15% de plus qu'en 2016. Avec un taux de vacance de 1,47%, le marché du logement suisse est donc en phase de sortie de la situation de pénurie qui s'est installée depuis 1999.

Cette croissance du taux de vacance que l'on retrouve dans les sept grandes régions statistiques (Région lémanique, Espace Mittelland, Suisse du Nord-Ouest, Zurich, Suisse orientale, Suisse centrale et Tessin) est toutefois très contrastée entre les grandes agglomérations et les régions périphériques.

Dans la région lémanique (GE, VD, VS) qui comprend la majorité des immeubles du FIR, la progression du taux de vacance à 1,19% (+20,8%) est due essentiellement à la dégradation observée dans le canton du Valais où le taux a atteint 2,25% (+27%). Dans les cantons de Vaud et Genève, les taux de vacance sont également en croissance mais demeurent largement en dessous du seuil d'équilibre avec respectivement 0,91% (+15%) et 0,51% (+13%). Le taux de vacance dans le canton de Fribourg s'établissait à 1,34% à la même date.

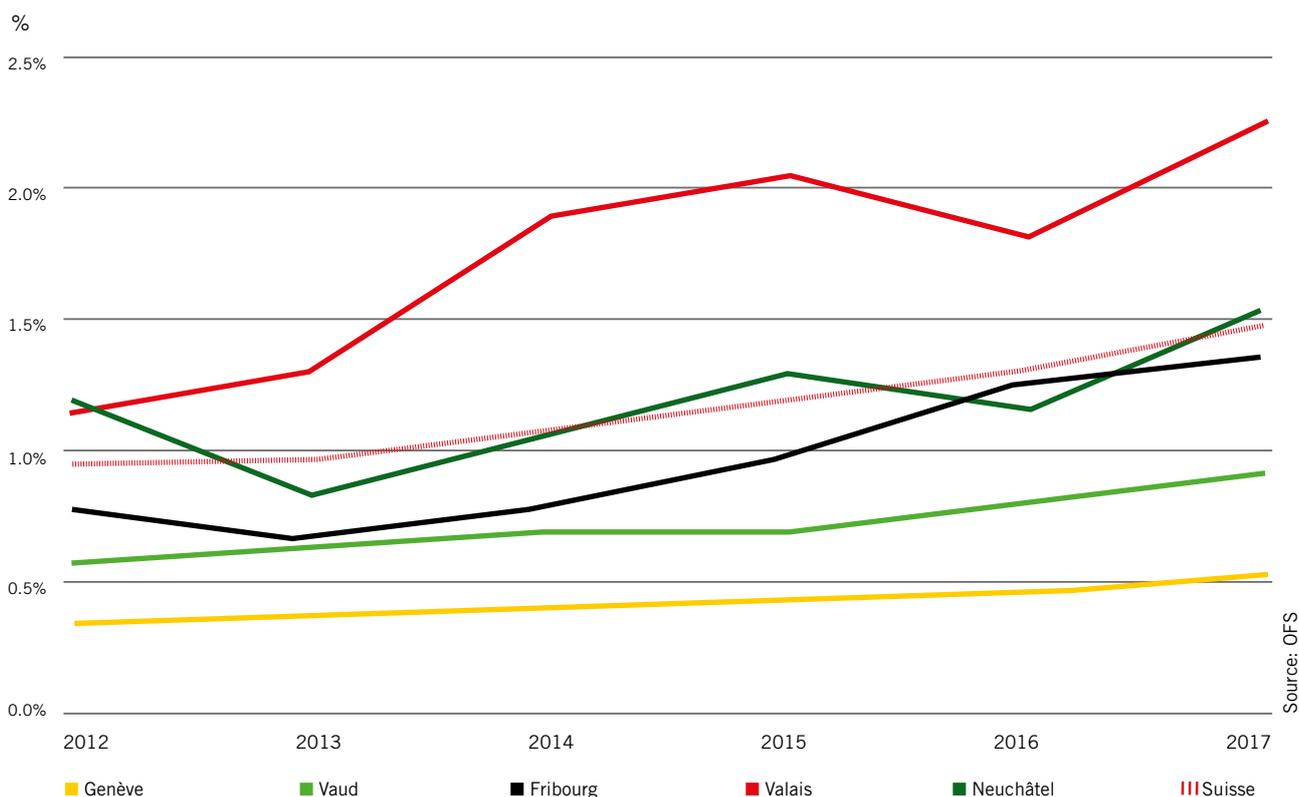
La situation est encore plus contrastée avec les grandes agglomérations de Lausanne et Genève dont les taux de logements vacants demeurent très faibles à 0,57% et 0,55%.

Dans le canton de Vaud, les situations les plus difficiles se retrouvent dans les districts d'Aigle (2,2%) et de la Broye (1,3%), ainsi que dans celui du Gros-de-Vaud (1%).

0,91%

taux de vacance (VD)

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



Source: OFS



Communications aux investisseurs

MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

Niveau des loyers

Sur une année, les prix moyens des logements offerts, toutes catégories confondues, ont diminué de 0,95% en Suisse et de 0,28% dans la région lémanique, selon l'indice Swiss Real Estate Offer du CIFI/IAZI. A fin septembre 2017, le prix moyen d'un logement offert à la location en Suisse était de CHF 260.00/m².

Dans la pratique, nous assistons à un tassement des loyers sur les immeubles existants et à une baisse des prix dans le cadre de la commercialisation de projets neufs, ceci selon la situation géographique des immeubles.

Pour les objets existants, ce tassement est dû en partie également à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence et à celle de l'indice des prix à la consommation, qui sont les principaux critères d'adaptation utilisés pour les baux à loyers.

Prix des immeubles de rendement

La hausse des prix des immeubles de rendement mesurée par le SWX IAZI Investment Real Estate Price Index s'est poursuivie à un rythme de 2,86% sur le dernier exercice. Sur le terrain, nous observons des hausses de prix beaucoup plus marquées (+10 à 15%) dans les régions les plus attractives (p. ex. les grandes agglomérations). Ce dynamisme des prix continue à être soutenu tant par des taux d'intérêts toujours très bas, que par l'absence d'alternatives de placement sûr générant des cash-flows positifs.

Parmi les investisseurs institutionnels, les caisses de pensions et les fondations de placement qui bénéficient d'avantages fiscaux,

ainsi que les compagnies d'assurances sont parmi les plus agressifs sur le marché des transactions immobilières.

Evolution réglementaire

Dans le domaine de la réglementation également, l'évolution est très contrastée selon les régions. Le canton de Vaud a modifié sa législation concernant la démolition et la transformation d'objets loués (LDTR). Les nouvelles dispositions qui devraient entrer en force au début de l'année 2018 prévoient notamment un élargissement et un renforcement des procédures de fixation et de contrôle des loyers après travaux, des contraintes complémentaires lors de demandes d'autorisations et une protection étendue des locataires. La nouvelle loi instaure par ailleurs un droit de préemption légal en faveur des collectivités publiques, ainsi qu'une nouvelle catégorie de logement d'utilité publique (LUP) sous l'appellation de logements à loyers abordables (LLA), dont les loyers seront fixés par l'administration.

Bien qu'il soit encore difficile de mesurer les impacts de ces nouvelles mesures, nous prévoyons un rallongement des délais pour l'obtention d'autorisations lors de travaux et une hausse des pertes locatives en résultant.

Plus généralement, tous les cantons ont annoncé ou déjà pris des mesures plus ou moins contraignantes notamment en matière d'économies d'énergie (p.ex. Certificat énergétique des bâtiments CECB) qui devraient aboutir à des hausses des frais d'entretien et de rénovation.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Rachats forcés

Suite aux communications réglementaires et conformément aux dispositions des art. 108 al. 2 et art. 144 al. 7 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (LPCC-OPCC), il a été procédé au rachat de 14'588 parts à la VNI déterminée au 30 juin 2016. Le rachat a été effectué au 31 octobre 2016. Le nombre de parts en circulation s'élève ainsi à 6'419'846 au 30 juin 2017.

Réforme de la fiscalité des entreprises

Suite au refus de la réforme de la fiscalité des entreprises (RIE III) lors des votations du 12 février 2017, le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral des finances (DFF) de définir un nouveau projet. Ce projet intitulé «Projet fiscal 17» va être mis en

consultation d'ici la fin de l'année 2017. Dans le canton de Vaud, lieu de situation de la majorité des immeubles du FIR, la situation est différente puisque la population avait préalablement adopté un projet de réforme de la loi sur les impôts directs cantonaux (LI) visant notamment à instaurer un taux unique d'imposition des bénéficiaires à 13,79% (au lieu de 21,65%) pour toutes les sociétés, dès le 1^{er} janvier 2019. Suite au rejet du projet de loi fédérale, le Conseil d'Etat doit présenter un rapport au Grand Conseil. Sous réserve de l'évolution des différentes mesures prévues, la baisse de la fiscalité concernant les sociétés immobilières devrait notamment impacter les bénéficiaires futurs du fonds, ainsi que le montant des impôts de liquidation servant à déterminer la VNI.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016/2017

Commission de gestion

Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,27% (taux maximum 1%) sur la fortune totale du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

Travaux de rénovations

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

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

Une enveloppe budgétaire de l'ordre de CHF 10 millions 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 répercutés sur les loyers.

Rénovations de logements et autres travaux de mise en valeur

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation de 81 logements (63 en 2016) pour un montant de l'ordre de CHF 4,6 millions. Les autres travaux isolés de mise en valeur ont représenté CHF 0,8 million au total.

Assainissements de façades et mises en conformité

Divers assainissements de façades comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2016/2017. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 1,4 million auxquels s'ajoutent les autres travaux isolés de remplacement de fenêtres et de mises en conformité à hauteur de CHF 1,1 million.

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 six installations pour un montant de CHF 0,6 million.

Parallèlement, six nouvelles installations d'ascenseurs ont été remplacées ou modernisées sur la même période pour un montant de CHF 0,6 million.

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 1,6 million (CHF 1,4 million en 2016).

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en millions



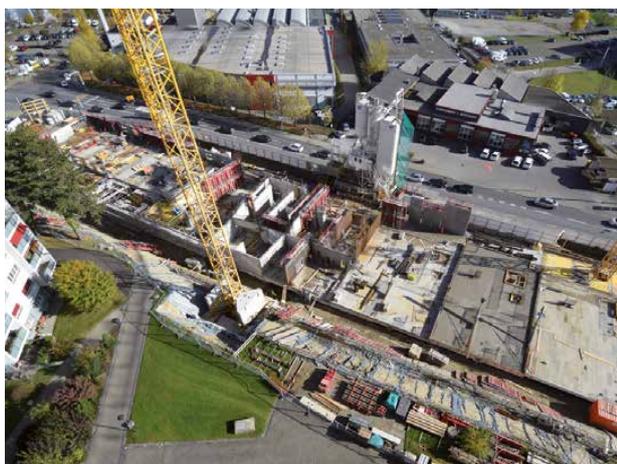
Communications aux investisseurs

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016/2017

Nouveaux projets et transactions

Durant l'exercice sous revue, nous avons procédé à l'acquisition de deux petits immeubles sis à Romanel (rte d'Echallens 5) et à Lausanne (ch. de Primerose 49-51) et d'un terrain à bâtir à Fribourg (rte de la Glâne) pour un investissement total de CHF 18,7 mios.

Parallèlement, les travaux de démolition/construction de l'immeuble de l'av. de Cour 83 à Lausanne ont démarré en mai 2017. Leur achèvement est prévu en février 2019. Le projet prévoit la réalisation de 25 logements de 2,5 à 3,5 pces et d'un parking enterré de 25 places.



Fribourg, rte de la Glâne 15-17



Lausanne, av. de Cour 83

L'acquisition du terrain de Fribourg ayant été conditionnée à l'obtention des autorisations de construire, les travaux ont démarré en octobre 2016 et leur achèvement est prévu fin 2018. Le projet prévoit la réalisation de 141 logements, de diverses surfaces commerciales et d'un parking enterré de 64 places.

Pour ces deux projets, les activations des frais d'acquisition et de construction au 30 juin 2017 s'élèvent à CHF 20,2 mios.

PROGRAMME DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Mise en exploitation prévue	Lieu	Projet	Volume total en CHF (mios)	Investissements au 30.06.2017 en CHF (mios)
Novembre 2018	Fribourg / Glâne 15-17	141 logements et parking	55.5	19.7
Février 2019	Lausanne / Cour 83 (démolition/reconstruction)	25 logements et parking	9.1	0.5
*	Genève / Lyon 73	15 logements (surélévation)	5.0	-
TOTAL			69.6	20.2

*Sous réserve des autorisations de construire à obtenir.

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016/2017

Développement durable

Les actions du FIR en matière de développement durable se concrétisent dans différents domaines d'activités.

Depuis de nombreuses années, le FIR œuvre à l'amélioration de l'efficacité énergétique de son parc d'immeubles. Dans ce cadre, nous avons établi un indice 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. Les résultats sont publiés pour la seconde année dans le cadre du présent rapport (voir graphique ci-dessous). Nous avons également conclu un partenariat avec une start-up spécialisée dans la télégestion afin

d'optimiser les réglages des chaudières en prenant en compte les températures journalières en temps réel. Nous espérons déployer le système sur l'ensemble du parc dans les trois ans, sous réserve d'une validation des coûts refacturables par les milieux locataires.

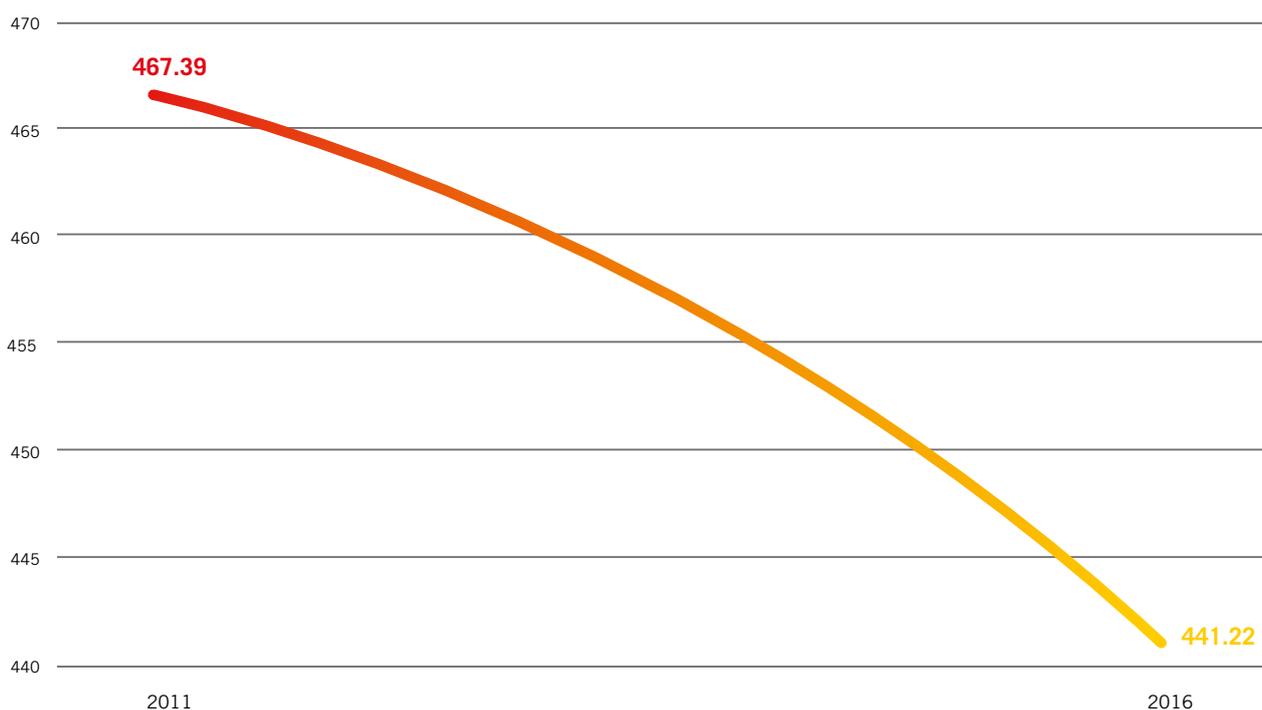
Chaque année, nous investissons massivement pour l'amélioration du confort des locataires et ces travaux sont adjugés en priorité à des entreprises locales. Durant le dernier exercice, nous avons investi CHF 15,9 mios sous la forme de travaux d'entretien et de rénovations.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR

	2011	2016
Surface de référence énergétique (m ²)	313'361	355'840
Production d'énergie pour la production de chaleur et d'eau chaude (kWh)	35'589'540	35'877'009
Indice de dépense de chaleur moyen du parc (IDC)	465	441

Portefeuille au 30 juin 2017.

MJ/m²/an



Communications aux investisseurs

COMPTES

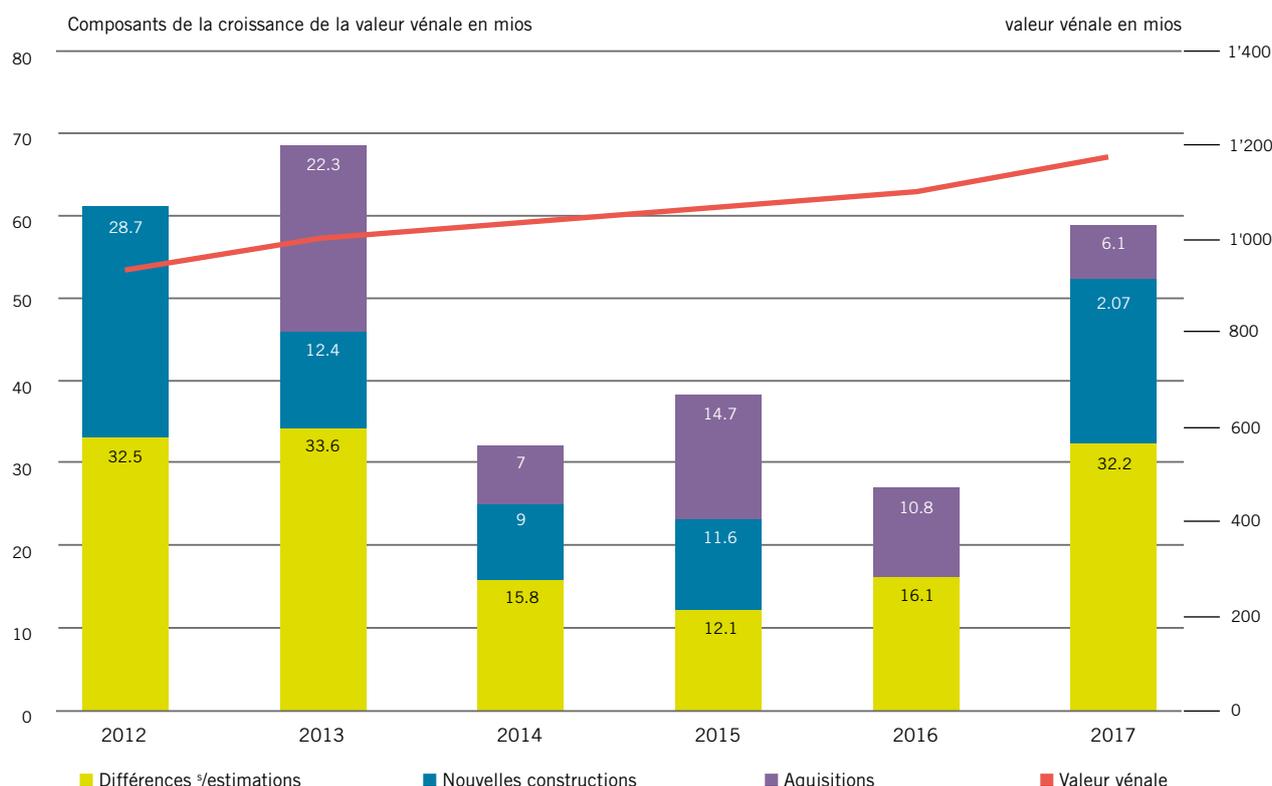
Principes d'évaluation

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 dix ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés sur un principe de continuité d'exploitation et sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE



COMPTES

Evaluation de l'impôt de liquidation

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition au 30 juin 2017 et de la différence entre la valeur vénale des immeubles et de la valeur comptable.

Evaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Les immeubles sont amortis en principe de manière linéaire (1% de la valeur comptable ou du prix de revient). 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, si cette dernière est plus basse, est passé en compte.

Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'163,9 mios à fin juin 2017, en hausse de 5,4% par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 5,4% pour atteindre CHF 1'153,7 mios (CHF 1'094,5 mios en 2016). Cette variation est due aux acquisitions et aux activations dans les projets de constructions réalisées durant l'exercice (+2,46%) et à l'appréciation de valeur du parc résultant de l'évaluation des immeubles (+2,95%).

1'163'949'835.25

fortune totale en CHF

ÉVOLUTION DU FONDS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.2017	1'163'949'835.25	863'868'800.00	6'419'846	134.56	193.30	3.95
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***

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

** Regroupement avec FIR1970 et CLAIR-LOGIS.

*** Exercice partiel.



Communications aux investisseurs

COMPTES

Le volume de financement externe est en hausse de CHF 23,7 mios à CHF 184,5 mios, soit 16% (14,7% en 2016) de la valeur vénale des immeubles. Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 1,3%.

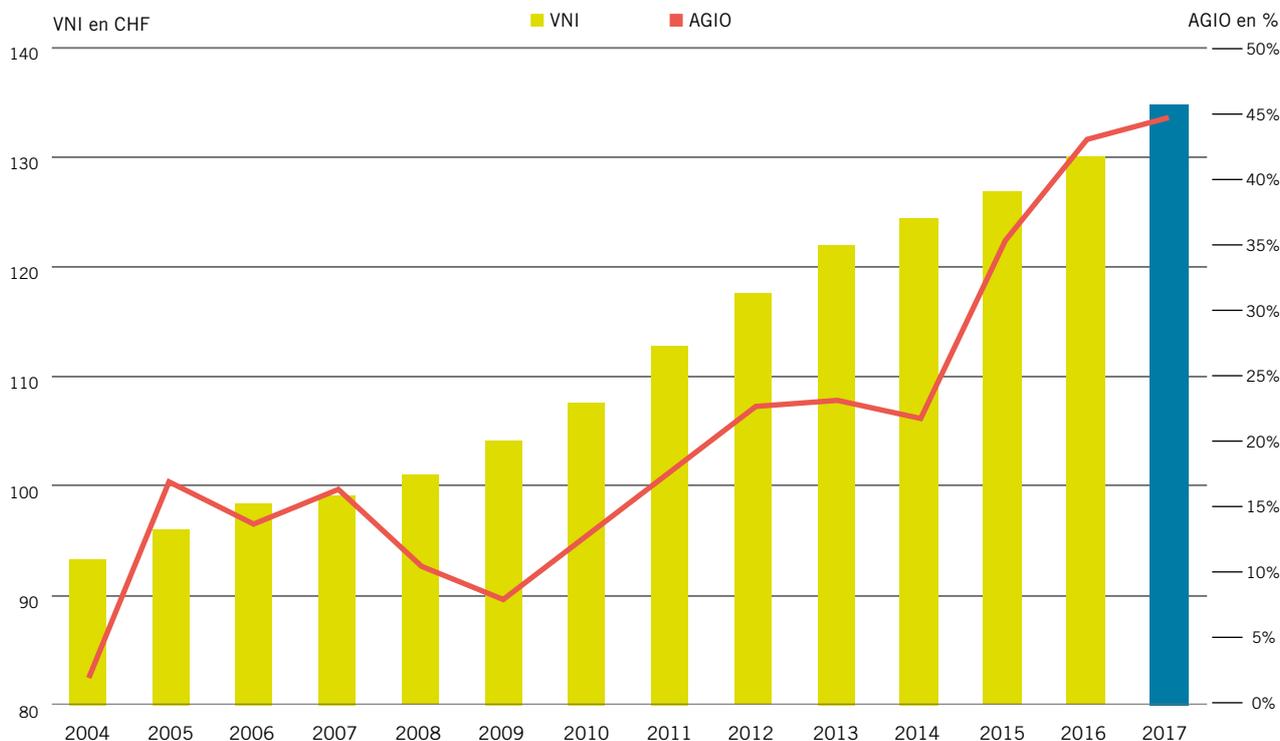
Les impôts dus en cas de liquidation sont en hausse de CHF 4,9 mios à CHF 98,4 mios, en raison notamment de l'augmentation de la valeur du parc et de la variation des prix de revient consécutive aux amortissements effectués.

La fortune nette progresse ainsi de 3,5% (2,3% en 2016) à CHF 863,9 mios ou CHF 134.56 / part (CHF 129,67 en 2016). Il est à noter que la VNI est également impactée par la réduction du nombre de parts en circulation faisant suite à la procédure de rachat forcé (- 14'588 parts).

+3,8%

de la VNI

ÉVOLUTION DE LA VNI



COMPTES

Compte de résultats

Loyers

Les loyers encaissés sont en augmentation de 0,8% à CHF 68,2 mios (CHF 67,6 mios en 2016). Ceci résulte principalement des effets dus à l'intégration dans le portefeuille des dernières acquisitions effectuées.

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 mio, soit 1,46% (CHF 1,26 mio / 1,83% en 2016) des loyers théoriques. Il est à noter que les importants travaux de rénovation intérieure (remplacement des réseaux sanitaires, cuisines et salles de bains) en cours à la rue du Botzet 3 à Fribourg entraînent une augmentation temporaire des vacances locatives (CHF 0,17 mio en 2017). Cette situation va se prolonger sur l'exercice 2017/2018 en raison d'un retard en lien avec l'obtention des autorisations pour l'assainissement des façades de l'immeuble. Un impact de l'ordre de CHF 0,40 mio est estimé sur le prochain exercice.

Autres revenus

Les autres revenus sont en hausse de CHF 0,4 mio suite à une transaction intervenue dans le cadre d'un litige en lien avec l'octroi d'une servitude foncière.

Frais de financement

Les frais de financement sont en hausse de 6% à CHF 2,4 mios, en ligne avec l'évolution du volume d'endettement.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont stables à CHF 5 mios et les charges d'entretien extraordinaire s'élèvent à CHF 9,3 mios (CHF 9,7 mios en 2016). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 1,6 mio, contre CHF 1,4 mio en 2016. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extraordinaire (yc. activations) se sont élevés à CHF 15,9 mios en 2017, contre CHF 16,1 mios en 2016.

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

Impôts

La charge fiscale globale est en très légère hausse à CHF 7,9 mios (CHF 7,8 mios en 2016), ceci grâce à la politique d'amortissement suivie. Les frais d'impôts fonciers et complémentaires n'ont pas subi de variation à CHF 2,2 mios et les impôts sur le bénéfice et le capital ont été contenus à CHF 5,6 mios.

Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables (droit de la SA) et à la politique d'amortissement suivie, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 8,7 mios. Après dissolution d'un montant de CHF 2,3 mios du compte de fonds d'amortissement, c'est une charge nette de CHF 6,4 mios qui a été portée en compte (CHF 6 mios en 2016). Rappelons que les montants passés au compte d'amortissement sont déductibles fiscalement, ce qui n'est plus le cas pour les provisions d'entretien et de réparations (à l'exception de GE).

CHF 193,30

valeur en bourse de la part à fin juin

Communications aux investisseurs

COMPTES

Résultat

Compte tenu des autres charges et provisions, le résultat net est stable à CHF 25,7 mios (CHF 25,5 mios en 2016).

Le cash-flow opérationnel s'établit à CHF 32,1 mios (CHF 4,99/part) contre CHF 31,2 mios en 2016 (CHF 4,85/part).

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 12,8 mios à CHF 56,5 mios (CHF 43,7 mios en 2016).

Distribution et performance

Compte tenu du résultat au terme de l'exercice, il a été décidé de relever le niveau de distribution à CHF 3,95 / part.

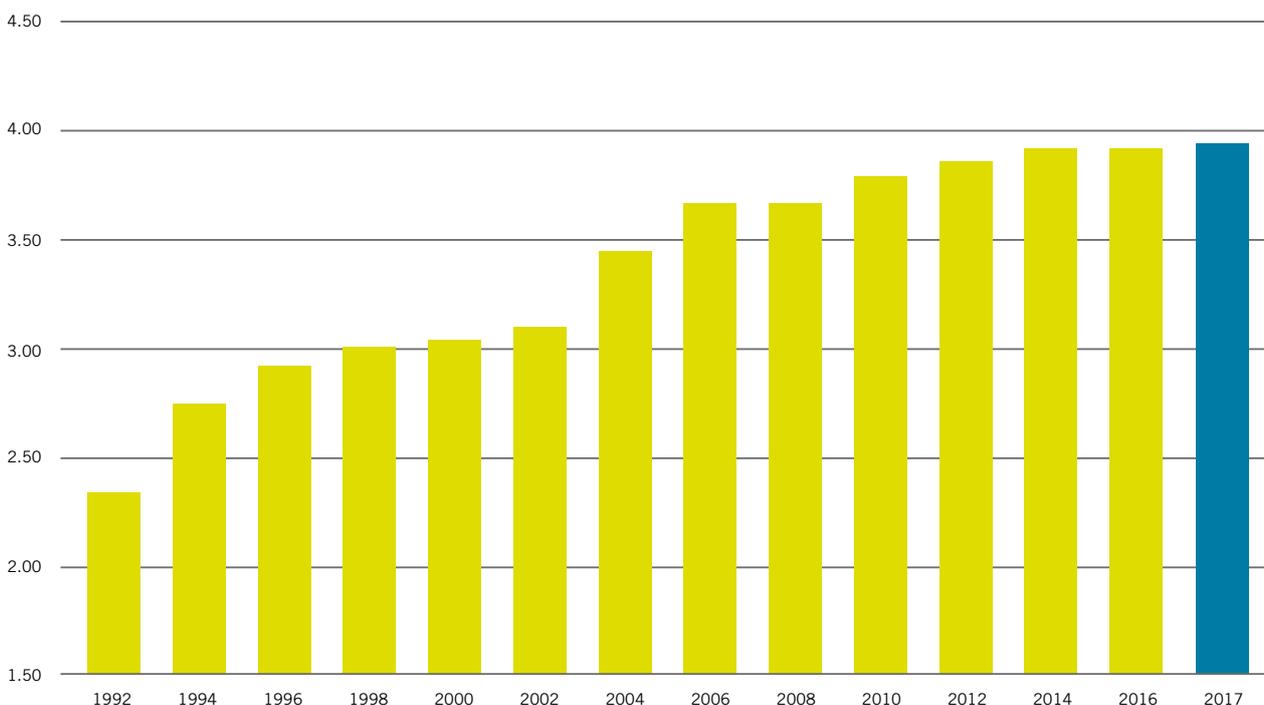
Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2017, le rendement direct s'établit ainsi à 2,04% (2,11% en 2016). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de 6,78% (10,31% en 2016).

CHF 3,95

distribution par part

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

CHF/part



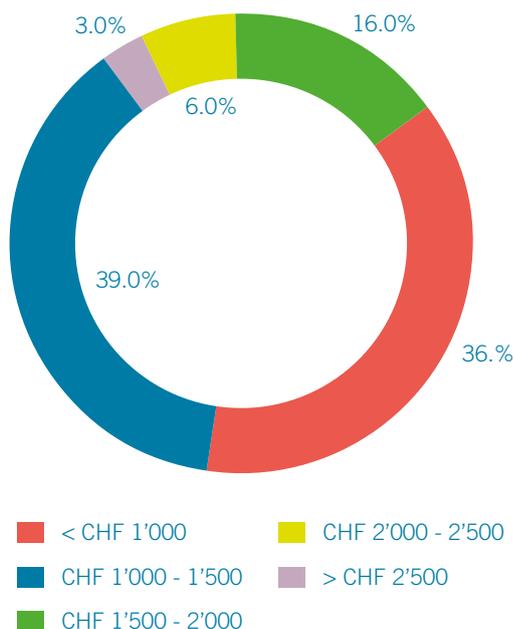
PERSPECTIVES

Malgré la détente observée ces derniers mois sur le marché du logement, la demande dans les centres urbains va rester soutenue, notamment dans les segments de loyers jusqu'à CHF 2'000.00. Parallèlement, la pression sur les prix des loyers des objets chers et/ou décentrés va s'accroître et les taux de vacance devraient continuer à augmenter dans les régions périphériques.

La dynamique des prix des immeubles de rendement devrait persister en raison des taux d'intérêts bas et des besoins des investisseurs institutionnels. Nous prévoyons donc une nouvelle diminution des rendements bruts moyens, qui se situent actuellement en dessous de 5%, pour les objets bien situés lors de transactions.

La hausse des taux de vacance attendue à moyen terme, l'orientation des politiques publiques en matière de logement (priorité aux logements à loyers abordables et aux coopératives), ainsi que la mise en œuvre de nouvelles dispositions législatives sont autant de facteurs qui contribuent à maintenir une pression à la baisse sur les niveaux des loyers.

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



Dans ces conditions, l'identification de nouvelles opportunités d'investissement intéressantes reste très difficile.

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

Emission de nouvelles parts

Afin de renforcer la situation financière du fonds et assurer son développement à long terme, nous allons procéder à une émission de nouvelles parts de l'ordre de CHF 110 millions. Les détails de l'opération seront communiqués durant le mois de novembre 2017.

97% des loyers
sont inférieurs à CHF 2'500.00



Communications aux investisseurs

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 dix 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 2017, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du collège d'experts et de la direction

de fonds, et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse. Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 3,24% et 5,55% avec une moyenne à 4,08% (4,18% en 2016). Rappelons que l'immeuble subventionné du chemin d'Entrebois15-17 à Lausanne fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. La valeur vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1^{er} octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2017 par le collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'153'684'000.00. 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.

1'153'684'000.00

valeur du portefeuille en CHF

DISTRIBUTION AU 31 OCTOBRE 2017

Coupon N° 18

Distribution brute	CHF 3.95
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.88
à déduire 35%	CHF 1.36
dont revenu non soumis à impôt anticipé	CHF 0.07
Distribution nette versée	CHF 2.59

COMMISSION DE GESTION

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Rémunération à la Direction	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1.00%	0.27%
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 paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0.035%	0.035%
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.



Compte de fortune

	30.06.2017 valeur vénale CHF	30.06.2016 valeur vénale CHF
ACTIFS		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8'889'530.18	8'481'952.99
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	909'247'000.00	875'041'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'377'000.00	2'395'000.00
- Immeubles à usage commercial	35'656'000.00	34'773'000.00
- Immeubles à usage mixte	185'390'000.00	184'710'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	23'391'000.00	-
Autres actifs	1'376'305.07	1'675'349.92
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'163'949'835.25	1'104'681'302.91
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	182'000'000'00	95'840'000.00
- Autres engagements à court terme	17'196'892.97	16'002'155.81
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'516'178.00	65'000'000.00
- Autres engagements à long terme	-	-
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	962'236'764.28	927'839'147.10
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	98'367'964.28	93'465'847.10
FORTUNE NETTE DU FONDS	863'868'800.00	834'373'300.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	6'419'846	6'434'434
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	134.56	129.67
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	834'373'300.00	815'729'600.00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-1'891'625.96	-
Distributions	-25'094'292.60	-25'094'292.60
Résultat total	56'481'418.56	43'737'992.60
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE	863'868'800.00	834'373'300.00

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT

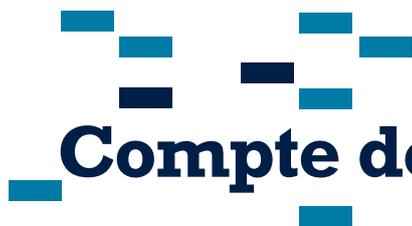
	30.06.2017 valeur vénale CHF	30.06.2016 valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	40'500'000.00	42'806'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	65'200'000.00	65'420'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	149'897.00	122'490.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	6'434'434	6'434'434
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-14'588	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	6'419'846	6'434'434

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Performance annuelle au 30.06	Performance SXI Real Estate® Funds TR
30.06.2017	863'868'800.00	134.56	6.78%	7.58%
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%



Compte de résultat

	du 1.07.2016 au 30.06.2017 CHF	du 1.07.2015 au 30.06.2016 CHF
REVENUS		
Produits des avoirs en banque	394.93	1'381.01
Loyers	68'156'319.70	67'629'340.70
Autres revenus	1'445'151.31	1'069'069.35
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	708'795.00	925'275.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	74'900.00	169'410.00
TOTAL DES REVENUS	70'385'560.94	69'794'476.06

DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	2'425'051.45	2'287'264.49
Entretien et réparations		
- Ordinaires	5'003'077.26	5'017'635.42
- Renovations	9'257'090.19	9'720'597.51
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'504'747.44	4'540'607.24
- Impôts immobiliers	2'245'955.05	2'203'275.60
- Impôts sur le bénéfice et le capital	5'610'143.57	5'567'140.20
- Frais d'administration	4'657'457.15	4'608'866.35
Frais d'évaluation et de révision	317'121.00	273'345.30
Amortissement sur immeubles	6'388'368.60	6'022'124.20
Provisions pour réparations futures (attributions)	488'795.00	579'930.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	271'110.00	131'785.00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'979'673.20	2'809'746.70
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	483'158.86	447'880.57
Autres charges	56'703.95	47'798.50
TOTAL DES DÉPENSES	44'688'452.72	44'257'997.08
RÉSULTAT NET	25'697'108.22	25'536'478.98
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ	25'697'108.22	25'536'478.98
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	30'784'310.34	18'201'513.62
RÉSULTAT TOTAL	56'481'418.56	43'737'992.60

UTILISATION DU RÉSULTAT

Résultat de l'exercice	25'697'108.22	25'536'478.98
Report du bénéfice de l'exercice précédent	2'901'973.07	2'459'786.69
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	28'599'081.29	27'996'265.67

VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS

Coupons N° 18 et 17	25'358'391.70	25'094'292.60
Report à nouveau*	3'240'689.59	2'901'973.07
RÉSULTAT NET TOTAL	28'599'081.29	27'996'265.67

*dont CHF 42'729.99 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



«Sur une année, les prix moyens des logements offerts, toutes catégories confondues, ont diminué de 0,95% en Suisse et de 0,28% dans la région lémanique, selon l'indice Swiss Real Estate Offer du CIFI/IAZI.»

Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Terrain à bâtir et constructions commencées				
FRIBOURG	Glâne 15-17	18'075'000.00	18'075'000.00	-
LAUSANNE	Cour 83	2'863'284.00	5'316'000.00	1'428.00
TOTAL		20'938'284.00	23'391'000.00	1'428.00

Immeubles d'habitation

AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'968'200.00	15'603'000.00	751'410.00
	Clos 6-20	31'983'569.05	42'509'000.00	2'080'227.50
BLONAY	Brent 25	3'080'265.00	3'117'000.00	152'019.50
	Sainte-Croix 7	2'572'600.00	2'766'000.00	128'705.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'584'000.00	315'348.00
	Roséaz 24	2'223'507.00	3'270'000.00	298'644.00
	Roséaz 16	1'291'280.00	1'774'000.00	146'842.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'592'510.00	19'993'000.00	1'330'100.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	478'446.90	1'394'000.00	120'528.00
	Grands-Champs 1	777'236.85	864'000.00	82'392.00
CLARENS	Collège 2-4	1'357'392.35	4'793'000.00	326'232.50
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'385'000.00	279'590.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	22'840'387.45	25'462'000.00	1'226'515.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'290'412.80	5'898'000.00	348'060.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'420'167.00	9'588'000.00	824'494.50
	Botzet 3-5	6'582'230.18	11'453'000.00	839'915.00
	Beaumont 3-7	6'005'566.50	10'502'000.00	861'017.00



Epalinges, Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'801'510.07	9'922'000.00	611'196.00
	St-Roch 5	963'182.00	5'415'000.00	337'752.00
	Vermont 20	819'115.54	4'356'000.00	249'336.00
	Vermont 22	733'925.99	3'645'000.00	225'420.00
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'262'000.00	351'693.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	3'920'000.00	245'584.00
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'455'000.00	234'900.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'640'985.00	16'968'000.00	1'078'392.00
	Bonne-Espérance 12	941'473.30	4'330'000.00	277'035.00
	Bonne-Espérance 14	946'884.55	4'647'000.00	277'027.00
	Clochatte 11	3'373'965.00	3'264'000.00	241'795.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	14'847'000.00	811'796.00
	Morges 17	1'635'091.70	4'340'000.00	334'477.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'542'000.00	322'342.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'073'000.00	342'124.00
	Entrebois 15-17	1'714'003.00	2'377'000.00	560'500.70
	Signal 19	2'143'505.15	5'053'000.00	309'574.00
	Passerose 15	3'031'443.50	4'849'000.00	221'844.00
	Bonne-Espérance 28	4'772'365.00	7'492'000.00	524'436.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	19'786'000.00	867'463.50
	Jurigoz 9	2'061'280.00	3'107'000.00	238'992.00
	Chandieu 4	2'314'625.00	4'174'000.00	262'406.00



Lausanne, St-Roch 5

Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
LAUSANNE	Chandieu 2	2'173'661.40	3'805'000.00	236'169.00
	Figuiers 31	5'356'400.00	8'499'000.00	415'116.00
	Primerose 49-51	3'704'158.48	3'668'000.00	44'106.00
	Porchat 2	3'551'082.10	3'468'000.00	223'024.00
	Porchat 4	3'508'368.55	3'639'000.00	211'716.00
	Crêtes 5	2'209'220.00	5'111'000.00	389'646.00
	Berne 35-37	2'691'307.00	5'842'000.00	392'727.00
	Montelly 29 B	2'247'488.40	3'657'000.00	211'717.00
	Vermont 18	5'602'198.80	9'360'000.00	613'906.00
	Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'730'000.00	388'170.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'234'052.00	6'549'000.00	424'385.00
	Mousquines 38	4'918'671.00	9'597'000.00	556'496.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'680'864.85	5'967'000.00	464'521.50
	Plaines-du-Loup 44	1'513'545.00	4'383'000.00	317'952.00
	Bois-Gentil 27-29	1'768'855.00	5'147'000.00	345'290.00
	Entrebois 57-59	3'565'730.00	10'792'000.00	792'874.00
	Muveran 5	1'602'340.00	2'390'000.00	147'600.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'583'000.00	97'145.00
	Renens 26 bis	1'595'498.00	3'031'000.00	223'038.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'212'000.00	201'720.00
	Risoux 21	2'037'921.00	2'319'000.00	171'360.00
	Renens 24-26	2'029'405.00	2'600'000.00	197'328.00
	Renens 28	1'711'317.66	3'327'000.00	210'882.00
	Grey 45	715'341.00	2'332'000.00	155'280.00
	Cassinette 1-3	1'919'254.00	4'859'000.00	328'253.00



Lausanne, Muveran 5



Lausanne, Risoux 21

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
MARTIGNY	Maladière 8	2'036'405.00	3'795'000.00	397'916.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'597'034.80	11'690'000.00	777'510.50
	Livron 33-35	3'476'454.10	10'243'000.00	723'337.00
MONTHEY	Gare 27-29	1'510'843.20	5'390'000.00	405'202.00
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'844'000.00	190'738.00
	Lonay 22	643'100.00	1'139'000.00	97'468.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	12'887'000.00	923'289.00
NEUCHÂTEL	Parcs 129	2'273'580.00	4'794'000.00	454'476.00
	Charmettes 34-36-38	3'450'033.00	7'102'000.00	528'909.00
NYON	St-Cergue 24-24B	4'810'580.00	19'410'000.00	1'090'577.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'500'359.10	12'493'000.00	751'685.50
	St-Cergue 54B	1'736'757.50	3'757'000.00	226'272.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'280'000.00	256'087.00
PAUDEX	Simplon 31	4'460'226.00	4'883'000.00	328'318.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'477'800.00	3'734'000.00	283'990.00
PLAINE	Challex 8-10-12	17'145'000.00	17'581'000.00	929'756.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'124'134.75	7'941'000.00	603'688.00
	Floréal 27	3'873'690.00	4'160'000.00	246'192.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'121'082.73	3'763'000.00	235'138.00
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'212'000.00	280'436.00
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'679'000.00	127'375.00
	Collèges 39	1'525'655.35	2'489'000.00	164'207.00
	Forêt 45	2'325'610.00	3'220'000.00	193'867.00
	Forêt 47	1'891'205.00	2'102'000.00	160'827.00
	Roches 5	2'990'658.75	3'240'000.00	212'383.00



Meyrin, Livron 29-35



Monthey, Gare 27-29

Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
PULLY	Fontanettaz 14	1'906'409.80	2'397'000.00	133'205.00
	Fontanettaz 18	1'888'291.65	2'071'000.00	126'530.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'501'000.00	220'584.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	4'062'000.00	222'324.00
	Désertes 21	2'845'495.15	6'323'000.00	296'820.00
	Forêt 1 A	1'291'062.25	1'914'000.00	135'766.00
	Forêt 1	1'920'260.00	2'293'000.00	163'295.00
	Liseron 9	1'982'470.00	2'536'000.00	161'516.00
REGENS	Gare 12	4'518'964.60	6'773'000.00	473'245.00
	24 Janvier 7	3'185'300.00	3'430'000.00	273'122.00
	Saugiaz 15	2'023'939.00	1'782'000.00	172'450.00
ROLLE	Pépinières 11	3'758'539.00	2'830'000.00	230'740.00
	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'179'000.00	1'755'904.00
SIERRE	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	54'390'000.00	2'554'647.00
	France 32	4'796'400.00	5'064'000.00	267'770.00
	St-Georges 25 à 31	17'976'965.35	19'234'000.00	1'008'357.00



Pully, Forêt 1 A



Rolle, Auguste Matringe 11 à 25

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'179'000.00	309'083.50
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	3'865'000.00	341'518.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'119'000.00	420'864.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	839'225.60	3'113'000.00	182'858.00
	Baumes 8	1'404'637.95	5'192'000.00	333'488.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'315'000.00	421'340.00
VEVEY	Midi 23-25	1'201'304.20	4'762'000.00	337'980.00
	Nestlé 9-11	7'289'990.80	15'453'000.00	963'053.00
YVERDON	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	33'643'725.20	42'943'000.00	1'994'717.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'001'525.15	41'074'000.00	2'007'686.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'609'000.00	17'500'000.00	843'304.00
	Pins 1	2'253'115.00	6'686'000.00	487'151.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'793'000.00	366'897.00
TOTAL		541'434'608.97	909'247'000.00	54'594'405.60



Sion, Condémines 22 / Matze 11-13



Vevey, Nestlé 9-11

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	4'066'377.00	10'760'000.00	792'910.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'186'753.40	29'065'000.00	1'661'076.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'842'799.85	5'084'000.00	463'181.00
GENÈVE	Grand-Pré 27	1'765'462.00	8'022'000.00	461'008.00
	Richemont 16	1'199'869.56	4'338'000.00	300'510.00
	Lyon 73	3'090'851.80	10'759'000.00	597'816.00
LAUSANNE	Rothschild 39	5'256'000.00	5'369'000.00	386'512.00
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'527'913.15	30'490'000.00	1'886'356.30
MONTREUX	Maupas 10	4'543'778.10	9'260'000.00	567'705.00
	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'743'275.45	13'674'000.00	782'586.00
NYON	Alpes 27 bis	1'900'543.25	5'652'000.00	373'996.00
	Viollier 14	5'219'500.00	5'587'000.00	304'806.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'091'997.00	4'220'000.00	360'232.00
PRILLY	Rapille 12	2'334'360.00	3'922'000.00	274'908.00
ROMANEL	Echallens 5	2'505'000.00	2'505'000.00	109'395.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'214'600.00	4'606'000.00	410'458.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'978'804.45	5'507'000.00	350'070.00
	Moulins 2-4-6-8	22'721'295.20	26'570'000.00	1'348'087.00
TOTAL		106'189'180.21	185'390'000.00	11'431'613.10
Immeubles à usage commercial				
GENÈVE	Richemont 10	1'967'906.45	3'978'000.00	296'548.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	18'714'000.00	1'069'209.00
	Rumine 35	4'969'544.30	5'570'000.00	350'988.00
	Rumine 3	6'503'629.70	7'394'000.00	412'128.00
TOTAL		16'637'030.45	35'656'000.00	2'128'873.00
Récapitulation				
Immeubles d'habitation ordinaire		541'434'608.97	909'247'000.00	54'594'405.60
Immeubles à usage mixte		106'189'180.21	185'390'000.00	11'431'613.10
Immeubles à usage commercial		16'637'030.45	35'656'000.00	2'128'873.00
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées		20'938'284.00	23'391'000.00	1'428.00
TOTAL		685'199'103.63	1'153'684'000.00	68'156'319.70

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 999'375'638.51

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA / L'ECUREUIL 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 Martigny, 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

Romanel, Route d'Echallens 5	CHF 2'500'000.00	
Fribourg, Route de Glâne 15-17	CHF 12'590'000.00	
Lausanne, Chemin de Primerose 49-51	CHF 3'654'500.00	

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 30.06.2017
Engagements de moins de 1 an					
Hypothèque à terme fixe	27.06.16	27.07.16	94'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	27.07.16	26.08.16	94'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	26.08.16	26.09.16	89'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	26.09.16	26.10.16	89'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	26.10.16	25.11.16	105'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	14.11.16	23.12.16	10'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	25.11.16	23.12.16	113'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	14.12.16	23.12.16	5'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	23.12.16	23.01.17	128'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	23.01.17	23.02.17	125'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	23.02.17	23.03.17	122'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	23.03.17	24.04.17	119'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	24.04.17	24.05.17	119'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	24.05.17	23.06.17	115'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	23.06.17	21.07.17	117'000'000.00	0.75%	117'000'000.00
Hypothèque à taux fixe	29.10.10	29.10.17	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Engagements de plus de 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178.00	1.91%	694'178.00
Hypothèque à taux fixe	11.04.17	11.04.27	1'840'000.00	1.35%	1'822'000.00
TOTAL					184'516'178.00

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 49.4 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 ci-joints du fonds de placements Fonds Immobilier Romand comprenant le compte de fortune, le compte de résultats et 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 2017.

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Autre information

Les comptes annuels du placement collectif Fonds Immobilier Romand pour l'exercice arrêté au 30 juin 2016 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes annuels dans le rapport daté du 28 octobre 2016.

RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

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

KPMG SA

Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Maria Altukhova
Expert-réviseur agréée

Lausanne, le 25 octobre 2017

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 2016/2017.

Lausanne, le 25 octobre 2017

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker
Fondé de pouvoir

Annick Perreaud
Fondée 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
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