

# Rapport semestriel 31.12.2016 (non révisé)



## Sommaire ▶

Organes .....	3
Chiffres essentiels (non révisé) .....	4
Communications aux investisseurs .....	5
Compte de fortune (non révisé) .....	7
Compte de résultats (non révisé) .....	9
Inventaire de la fortune (non révisé) .....	10
Sociétés immobilières du fonds .....	13
Transactions avec des personnes proches .....	13
Liste des achats, des ventes et autres opérations .....	14
Hypothèques et autres engagements en cours .....	14
Commissions de gestion .....	15



## ORGANES

### 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 GENERAL

**Sandro De Pari**

### SOUS-DIRECTEUR

**Damien Oswald**

### FONDEE DE POUVOIR

**Monique Dubois**

### BANQUE DEPOSITAIRE

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

### EXPERTS

**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

### REVISEUR

**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 (non révisé)

FORTUNE	31.12.2016	31.12.2015
Fortune totale	1'125'266'848.18	1'082'649'802.19
Immeubles à la valeur vénale	1'114'088'800.00	1'072'548'000.00
Fortune nette	822'249'000.00	805'542'300.00
<b>IMMEUBLES (constructions terminées)</b>		
Nombre de logements	3'736	3'715
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	140	137
Loyers encaissés <sup>2)</sup>	34'036'750.00	33'935'077.85
<b>INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de la SFAMA)<sup>3)</sup></b>		
Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	1.56%	1.36%
Coefficient d'endettement	17.55%	15.84%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	53.03%	52.74%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune brute) (6 mois)	0.37%	0.37%
Quote-part des charges d'exploitation (TER) (fortune nette) (6 mois)	0.51%	0.51%
Rendement du capital investi (ROIC) (6mois) <sup>5)</sup>	1.43%	1.48%
Rendement des fonds propres (ROE) (6mois) <sup>5)</sup>	1.81%	1.85%
Rendement sur distribution	2.18%	2.24%
Coefficient de distribution (payout ratio)	n.a.	n.a.
Agio au 31.12	39.83%	39.07%
Performance du 01.01 au 31.12 <sup>6)</sup>	5.13%	7.58%
Performance SWX Immofonds (SWIIT) (Benchmark)	6.85%	4.17%
Rendement de placement <sup>4)</sup> (6 mois)	1.84%	1.88%
<b>PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	6'434'434	6'434'434
Rachats forcés pendant la période	-14'588	-
Emises pendant la période	-	-
Situation au 31 décembre	6'419'846	6'434'434
<b>INFORMATIONS PAR PART</b>		
Valeur d'inventaire	128.08	125.19
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	118.00	116.00
Dernière distribution	3.90	3.90
Cours à fin décembre	179.10	174.10

<sup>1)</sup> Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA. <sup>2)</sup> Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs. <sup>3)</sup> Swiss Funds & Asset Management Association. <sup>4)</sup> Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, aux vacances pour travaux et aux contentieux. <sup>5)</sup> Les ratios ne sont pas corrigés des amortissements et autres attributions aux provisions. <sup>6)</sup> Les performances passées n'offrent pas de 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. <sup>7)</sup> Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).



## COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

### ► Commission de gestion

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

### ► Rapport d'activités (du 01.07 au 31.12.2016)

Durant le dernier semestre, nous avons procédé à l'achat d'un petit immeuble bien situé au centre de Romanel (CHF 2,5 mios) et formalisé l'acquisition des terrains à bâtir sis à Fribourg (projet Beaumont-Sud) pour le prix de CHF 12,6 mios en vue de la construction de 141 nouveaux logements. L'opération était conditionnée à l'obtention des autorisations de construire.

A la suite du départ du dernier occupant, nous avons également démarré les travaux de démolition du projet de Cour 83 qui prévoit la réalisation de 23 nouveaux logements.

Parallèlement, nous avons poursuivi nos efforts d'assainissement des immeubles en portefeuille et prévoyons des investissements à hauteur de CHF 9 à 10 mios (yc activations) sur l'ensemble de l'exercice 2016/2017. Des mandats d'études sont par ailleurs en cours en vue de l'identification de potentiels de plus-values sur les biens-fonds existants (p.ex. démolitions/reconstructions, agrandissements ou surélévations).

Au 31 décembre, les principaux projets suivants sont en cours de réalisation ou en phase de conception / planification :

Lieu	Immeuble	Projet	Volume total en mios CHF	Volume investi au 31.12 en mios CHF
* Genève	Lyon 73	Projet de surélévation avec création de 15 logements	5	-
Lausanne	Cour 83	Démolition et reconstruction d'un nouvel immeuble de 23 logements	11**	-
Fribourg	Rte de Beaumont	Nouvelle construction, 141 logements et parking	55.5	-
<b>Total</b>			<b>71.5</b>	<b>-</b>

\* sous réserve des autorisations à obtenir

\*\* hors terrain

Des études sont également menées en vue de la rénovation de différents immeubles, ceci en fonction notamment de leur état de vétusté et de la qualité de leur implantation.



## ► Cadre réglementaire

### Nombre de parts en circulation

Suite aux communications réglementaires et conformément aux dispositions des art. 108, al. 2 et 144, al. 7 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux, 14'588 parts ont été rachetées au 01.07.2016. Le nombre de parts en circulation s'élève dorénavant à 6'419'846.

## ► Précisions sur l'estimation de la valeur vénale

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 (lien : [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)), 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 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.

Les immeubles acquis en cours d'exercice sont évalués à leur prix d'achat, lequel est jugé correspondre à la valeur vénale. Les immeubles en construction sont en principe évalués à leur prix de revient.

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 chargés des visites d'immeubles 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%.

Lausanne, le 17 février 2017



## COMPTE DE FORTUNE (non révisé)

	31.12.2016 <i>valeur vénale</i> CHF	31.12.2015 <i>valeur vénale</i> CHF
<b>Actif</b>		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	10'063'126.29	8'123'014.75
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	875'041'000.00	858'428'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'395'000.00</i>	<i>2'420'000.00</i>
- Immeubles à usage commercial	34'773'000.00	32'858'000.00
- Immeubles à usage mixte	187'210'000.00	181'262'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	17'064'800.00	0.00
Autres actifs	1'114'921.89	1'978'787.44
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>1'125'266'848.18</b>	<b>1'082'649'802.19</b>
Dont à déduire		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	195'522'178.00	169'852'000.00
Autres engagements	13'708'382.40	14'673'997.66
<b>FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>916'036'287.78</b>	<b>898'123'804.53</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	93'787'287.78	92'581'504.53
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>822'249'000.00</b>	<b>805'542'300.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>6'419'846</b>	<b>6'434'434</b>
<b>VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)</b>	<b>128.08</b>	<b>125.19</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de la période	834'373'300.00	815'729'600.00
Distributions	-25'094'292.60	-25'094'292.60
Solde des mouvements de parts	-1'891'625.96	-
<b>RESULTAT TOTAL</b>	<b>14'861'618.56</b>	<b>14'906'992.60</b>
<b>FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE</b>	<b>822'249'000.00</b>	<b>805'542'300.00</b>



**31.12.2016**  
valeur vénale  
CHF

**31.12.2015**  
valeur vénale  
CHF

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

Montant du compte d'amortissement des immeubles	42'616'000.00	43'955'850.00
Montant des provisions pour réparations futures	66'087'000.00	66'087'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	122'490.00	
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	6'434'434	6'434'434
Rachats forcés pendant l'exercice	-14'588	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 31 décembre	6'419'846	6'434'434

**INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES**

	<b>Fortune nette</b>	<b>VNI</b>	<b>Perf. annuelle au 31.12.</b>	<b>Perf. SWIIT (benchmark)</b>
31.12.2016	822'249'000.00	128.08	5.13%	6.85%
31.12.2015	805'542'300.00	125.19	7.58%	4.17%
31.12.2014	791'151'000.00	122.96	17.93%	14.99%
31.12.2013	771'360'500.00	119.88	-1.29%	-2.73%
31.12.2012	745'053'400.00	115.79	12.50%	6.24%
31.12.2011	714'165'000.00	110.99	9.90%	6.80%
31.12.2010	682'843'500.00	106.12	18.70%	5.70%
31.12.2009	601'597'670.00	102.82	21.90%	19.60%
31.12.2008	580'489'100.00	99.22	1.10%	0.50%

Les performances passées n'offrent pas de 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.





## COMPTE DE RESULTATS (non révisé)

	01.07.2016 au 31.12.2016 CHF	01.07.2015 au 31.12.2015 CHF
<b>REVENUS</b>		
Produits des avoirs en banque	394.93	937.44
Loyers	34'036'750.00	33'935'077.85
Autres revenus	185'518.58	192'891.80
Provisions réparations futures (dissolutions)	462'500.00	123'000.00
Provisions débiteurs douteux (dissolutions)	85'000.00	43'000.00
<b>Total des revenus</b>	<b>34'770'163.51</b>	<b>34'294'907.09</b>
<b>DEPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	1'186'640.89	1'157'246.55
Entretien et réparations		
- Ordinaires	2'367'937.51	2'366'111.73
- Extraordinaires	3'555'805.96	3'296'841.45
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	2'197'506.27	2'315'452.67
- Impôts immobiliers	1'099'186.85	1'106'841.30
- Impôts sur le bénéfice et capital	3'810'350.55	3'769'015.35
- Frais d'administration	2'326'795.90	2'340'964.55
Frais d'évaluation et de révision	135'500.00	148'000.00
Amortissements sur immeubles	2'890'000.00	2'796'767.50
Provisions réparations futures (attributions)	292'500.00	318'000.00
Provisions débiteurs douteux (attributions)	65'000.00	90'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'489'836.60	1'350'907.10
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	222'990.74	194'779.98
Autres charges	27'711.90	25'200.00
<b>Total des dépenses</b>	<b>21'667'763.17</b>	<b>21'276'128.18</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>13'102'400.34</b>	<b>13'018'778.91</b>
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>RESULTAT REALISE</b>	<b>13'102'400.34</b>	<b>13'018'778.91</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	1'759'218.22	1'888'213.69
<b>RESULTAT TOTAL</b>	<b>14'861'618.56</b>	<b>14'906'992.60</b>



## INVENTAIRE DE LA FORTUNE (non révisé)

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées</b>				
<b>FRIBOURG</b>	Glâne 15-17	17'064'800.00	17'064'800.00	0.00
	<b>Total</b>	<b>17'064'800.00</b>	<b>17'064'800.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>AUBONNE</b>	Clos d'Asper 1-3	14'040'150.00	14'420'000.00	375'530.00
	Clos 6-20	32'153'919.05	40'594'000.00	1'038'023.00
<b>BLONAY</b>	Brent 25	3'096'950.00	3'100'000.00	74'751.50
	Sainte-Croix 7	2'586'300.00	2'600'000.00	63'930.00
<b>BUSSIGNY</b>	Industrie 15-17	1'527'521.44	4'612'000.00	157'674.00
	Roséaz 24	2'230'157.00	3'459'000.00	149'322.00
	Roséaz 16	1'288'480.00	1'734'000.00	74'340.00
<b>CHAVANNES</b>	Epenex 3-5-7-9	4'617'010.00	19'723'000.00	662'704.00
<b>CHESEAUX</b>	Grands-Champs 3	480'896.90	1'415'000.00	60'264.00
	Grands-Champs 1	781'336.85	880'000.00	41'196.00
<b>CLARENS</b>	Collège 2-4	1'350'292.35	4'517'000.00	162'476.00
<b>ECUBLENS</b>	Forêt 5A-5B	1'267'179.45	3'336'000.00	141'060.00
<b>EPALINGES</b>	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	22'959'237.45	25'199'000.00	613'045.00
<b>ESTAVAYER</b>	Prairie 6-8	5'318'512.80	5'759'000.00	174'030.00
<b>FRIBOURG</b>	Beaumont 1-7	5'422'917.00	9'446'000.00	414'023.00
	Botzet 3-5	6'339'130.18	11'559'000.00	470'064.00
	Beaumont 3-7	6'036'716.50	10'264'000.00	425'148.00
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	1'799'710.07	9'322'000.00	300'183.00
	St-Roch 5	957'282.00	5'181'000.00	168'526.00
	Vermont 20	811'115.54	4'243'000.00	125'268.00
	Vermont 22	737'575.99	3'642'000.00	112'710.00
	Aubépines 16	1'357'152.90	5'141'000.00	175'239.00
	Victor-Ruffy 30	1'187'190.15	3'175'000.00	121'602.00
	Victor-Ruffy 30B	1'218'060.15	2'756'000.00	117'450.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'654'485.00	16'280'000.00	538'430.00
	Bonne-Espérance 12	936'623.30	4'295'000.00	138'690.00
	Bonne-Espérance 14	951'734.55	4'473'000.00	136'750.00
	Clochatte 11	3'379'265.00	3'089'000.00	120'897.60
	Délices 1 / Dapples 7	8'292'480.10	14'533'000.00	404'186.00
	Morges 17	1'627'441.70	4'204'000.00	166'501.00
	France 49-51	2'870'319.50	5'489'000.00	160'852.00
	Yverdon 2-4	3'051'750.00	5'970'000.00	171'612.00
	Entrebois 15-17	1'732'003.00	2'395'000.00	279'550.50
	Signal 19	2'135'455.15	4'732'000.00	153'321.00
	Passerose 15	3'047'543.50	4'708'000.00	110'922.00
	Bonne-Espérance 28	4'797'715.00	7'761'000.00	262'518.00
	Montchoisi 27	11'484'741.10	19'524'000.00	420'733.00
	Jurigoz 9	2'065'930.00	3'054'000.00	119'496.00
	Chandieu 4	2'318'175.00	4'044'000.00	131'598.00
	Chandieu 2	2'166'761.40	3'589'000.00	119'880.00
	Figuier 31	5'384'850.00	8'307'000.00	207'558.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>LAUSANNE</b>	Porchat 2	3'560'532.10	3'460'000.00	110'992.00
	Porchat 4	3'517'718.55	3'629'000.00	105'858.00
	Crêtes 5	2'210'620.00	4'832'000.00	194'340.00
	Berne 35-37	2'698'557.00	6'035'000.00	196'443.00
	Montelly 29 B	2'241'838.40	3'482'000.00	103'971.00
	Vermont 18	5'601'798.80	8'677'000.00	302'176.00
	Pierrefleur 22	3'589'889.35	6'382'000.00	192'710.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'261'952.00	6'082'000.00	208'830.00
	Mousquines 38	4'929'621.00	9'263'000.00	277'837.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'709'464.85	5'819'000.00	232'192.00
	Plaines-du-Loup 44	1'530'695.00	4'517'000.00	158'976.00
	Bois-Gentil 27-29	1'769'055.00	4'867'000.00	171'184.00
	Entrebois 57-59	3'549'630.00	10'243'000.00	394'795.00
	Muveran 5	1'605'690.00	2'375'000.00	73'800.00
	Fleurettes 28 bis	942'989.00	1'288'000.00	48'420.00
	Cour 83	2'178'832.00	2'650'000.00	1'428.00
	Renens 26 bis	1'603'948.00	3'037'000.00	111'621.00
	A.-Fauquez 110-112-114	967'236.00	2'134'000.00	100'860.00
	Risoux 21	2'040'721.00	2'329'000.00	85'680.00
	Renens 24-26	2'034'205.00	2'324'000.00	98'664.00
	Renens 28	1'715'717.66	3'024'000.00	103'626.00
	Grey 45	708'641.00	1'974'000.00	77'170.00
	Cassinette 1-3	1'913'904.00	4'488'000.00	163'694.00
<b>MARTIGNY</b>	Maladière 8	2'036'405.00	3'825'000.00	198'908.00
	Livron 29-31	3'597'034.80	11'370'000.00	387'616.00
<b>MEYRIN</b>	Livron 33-35	3'476'454.10	10'066'000.00	360'445.00
	Gare 27-29	1'510'843.20	5'187'000.00	201'886.00
<b>MONTHHEY</b>	Lonay 20	1'227'200.00	2'790'000.00	95'038.00
	Lonay 22	639'850.00	1'101'000.00	48'954.00
<b>MORGES</b>	Grosse-Pierre 3	5'597'532.20	12'899'000.00	461'673.00
	Parcs 129	2'273'580.00	4'935'000.00	227'238.00
<b>NEUCHATEL</b>	Charmettes 34-36-38	3'449'833.00	7'024'000.00	266'151.00
	St-Cergue 24-24B	4'836'130.00	19'090'000.00	544'392.00
<b>NYON</b>	St-Cergue 52-52B-54	4'523'409.10	12'465'000.00	375'836.50
	St-Cergue 54B	1'744'657.50	3'765'000.00	113'136.00
<b>ORBE</b>	Sous-le-Château 2-4	1'492'755.21	3'223'000.00	127'441.00
	Simplon 31	4'463'326.00	4'788'000.00	165'254.10
<b>PAUDEX</b>	Vaux 23-23B	3'499'350.00	3'681'000.00	141'554.00
	Challex 8-10-12	17'145'000.00	17'145'000.00	457'878.00
<b>PENTHAZ</b>	Suettaz 7-9-11	2'124'184.75	7'769'000.00	302'442.00
	Floréal 27	3'894'190.00	4'097'000.00	123'096.00
<b>PLAINE</b>	C.-F. Ramuz 7	892'932.73	3'666'000.00	114'184.00
	Fontanettaz 25	1'593'028.00	4'892'000.00	139'058.00
<b>PRILLY</b>	Rosiaz 7	1'140'924.70	2'206'000.00	57'090.00
	Collèges 39	1'515'205.35	2'400'000.00	82'543.50
<b>PULLY</b>	Forêt 45	2'337'260.00	3'059'000.00	97'767.00
	Forêt 47	1'901'955.00	2'087'000.00	80'721.00
	Roches 5	2'979'789.75	3'176'000.00	108'399.00
	Fontanettaz 14	1'916'509.80	2'188'000.00	64'580.00
	Fontanettaz 18	1'898'291.65	2'067'000.00	63'230.00
	Guillemin 4	2'323'188.30	4'286'000.00	110'292.00
	C.-F. Ramuz 26	2'097'168.67	3'750'000.00	111'162.00
	Désertes 21	2'852'095.15	5'937'000.00	148'410.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
PULLY	Forêt 1 A	1'277'562.25	1'859'000.00	68'688.00
	Forêt 1	1'910'560.00	2'324'000.00	82'927.00
	Liseron 9	1'987'220.00	2'439'000.00	79'958.00
RENENS	Gare 12	4'515'514.60	6'817'000.00	237'105.00
	24 Janvier 7	3'202'300.00	3'245'000.00	135'536.00
	Saugiaz 15	2'026'189.00	1'647'000.00	85'252.00
	Pépinières 11	3'774'239.00	2'969'000.00	115'334.00
ROLLE	Auguste-Matringe 11 à 25	20'809'858.60	35'841'000.00	871'423.00
	Auguste-Matringe 1 à 34	34'454'537.20	52'826'000.00	1'277'499.00
SIERRE	France 32	4'827'050.00	5'161'000.00	133'940.00
SION	St-Georges 25 à 31	18'072'565.35	18'738'000.00	508'606.00
	Chanoine-Berchtold 20-22	1'506'038.85	4'082'000.00	155'068.00
TOUR-DE-PEILZ	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	3'895'000.00	172'524.00
	Tourbillon 80-82	3'180'901.10	6'870'000.00	212'277.00
	Perrausaz 20	843'675.60	2'893'000.00	91'854.00
VEVEY	Baumes 8	1'401'937.95	4'949'000.00	167'537.00
	Midi 23-25	1'207'504.20	4'712'000.00	168'990.00
YVERDON	Nestlé 9-11	7'285'190.80	14'687'000.00	482'667.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	33'822'675.20	41'253'000.00	992'695.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'180'475.15	39'518'000.00	997'358.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'707'000.00	16'805'000.00	422'176.00
YVERDON	Pins 1	2'276'065.00	6'537'000.00	243'614.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'605'000.00	183'449.00
	<b>Total</b>	<b>538'384'363.49</b>	<b>875'041'000.00</b>	<b>27'040'172.70</b>

#### Immeubles à usage mixte

BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'096'783.10	10'819'000.00	390'130.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'304'753.40	28'963'000.00	832'066.90
ECHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'892'899.85	4'943'000.00	232'056.00
GENEVE	Grand-Pré 27	1'765'462.00	8'070'000.00	215'324.00
	Richemont 16	1'199'869.56	4'306'000.00	150'330.00
	Lyon 73	3'090'851.80	10'490'000.00	303'558.00
	Rothschild 39	5'256'000.00	5'256'000.00	193'456.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'570'813.15	29'147'000.00	934'324.40
	Maupas 10	4'555'478.10	9'090'000.00	282'795.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'754'025.45	13'225'000.00	396'792.00
	Alpes 27bis	1'897'593.25	5'674'000.00	190'410.00
NYON	Viollier 14	5'246'750.00	5'274'000.00	152'676.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'102'547.00	4'120'000.00	178'126.00
PRILLY	Rapille 12	2'346'760.00	3'858'000.00	137'340.00
ROMANEL	Echallens 5	2'500'000.00	2'500'000.00	43'678.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'238'200.00	4'329'000.00	205'174.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'821'435.00	5'226'000.00	212'232.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'988'454.45	5'214'000.00	174'060.00
	Moulins 2-4-6-8	22'555'345.20	26'706'000.00	706'800.00
	<b>Total</b>	<b>109'184'021.31</b>	<b>187'210'000.00</b>	<b>5'931'328.30</b>



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles à usage commercial</b>				
<b>GENEVE</b>	Richemont 10	1'967'906.45	3'859'000.00	149'574.00
<b>LAUSANNE</b>	Rasude 2 / Ouchy 3	3'213'050.00	18'502'000.00	534'117.00
	Rumine 35	4'995'944.30	5'335'000.00	175'494.00
	Rumine 3	6'538'179.70	7'077'000.00	206'064.00
	<b>Total</b>	<b>16'715'080.45</b>	<b>34'773'000.00</b>	<b>1'065'249.00</b>
<b>Récapitulation</b>				
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	17'064'800.00	17'064'800.00	0.00
	Immeubles d'habitation ordinaires	538'384'363.49	875'041'000.00	27'040'172.70
	Immeubles à usage mixte	109'184'021.31	187'210'000.00	5'931'328.30
	Immeubles à usage commercial	16'715'080.45	34'773'000.00	1'065'249.00
	<b>Total</b>	<b>681'348'265.25</b>	<b>1'114'088'800.00</b>	<b>34'036'750.00</b>

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'000'099'745.51

La gérance des immeubles est déléguée à 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.

## SOCIETES IMMOBILIERES DU FONDS

**FIR VD SA**  
**FIR GE SA**  
**FIR FR SA**  
**FIR NE SA**  
**FIR VS SA**  
**S.I. Tour d'Entrebois A SA**

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR. Le fonds détient également 5 immeubles en propriété directe.

## TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

La direction du fonds confirme qu'elle n'a ni acquis ni aliéné des valeurs immobilières provenant de personnes proches ou destinées à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.



## LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPERATIONS

### IMMEUBLES, TERRAIN

#### Achats

Romanel, Route d'Echallens 5

CHF 2'500'000.00

Fribourg, Route de la Glâne 15-17

CHF 12'590'000.00

#### 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.

## HYPOTHEQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant	Taux	Solde au 31.12.2016
<b>Engagements de moins de 1 an</b>					
ATF	27.06.2016	27.07.2016	94'000'000.00	0.75%	-
ATF	27.07.2016	26.08.2016	94'000'000.00	0.75%	-
ATF	26.08.2016	26.09.2016	89'000'000.00	0.75%	-
ATF	26.09.2016	26.10.2016	89'000'000.00	0.75%	-
ATF	26.10.2016	25.11.2016	105'000'000.00	0.75%	-
ATF	14.11.2016	23.12.2016	10'000'000.00	0.75%	-
ATF	25.11.2016	23.12.2016	113'000'000.00	0.75%	-
ATF	14.12.2016	23.12.2016	5'000'000.00	0.75%	-
ATF	23.12.2016	23.01.2017	128'000'000.00	0.75%	128'000'000.00
Hypothèque à taux fixe	11.04.2015	11.04.2017	1'840'000.00	1.10%	1'828'000.00
Hypothèque à taux fixe	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
<b>Engagements de plus de 5 ans</b>					
Hypothèque à taux fixe	01.09.2016	24.08.2025	694'178.00	1.91%	694'178.00
<b>TOTAL</b>					<b>195'522'178.00</b>



## COMMISSIONS DE GESTION

### Taux de rémunération du 01.07 au 31.12.2016

<b>Rémunération à la Direction</b>	<b>Taux max./an selon prospectus</b>	<b>Taux appliqué</b>
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.
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>		
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%