

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

Révisé au 30 juin 2019





## MESSAGE AUX INVESTISSEURS

---

Chers investisseurs,

Pour son 64<sup>ème</sup> exercice, le FIR affiche une nouvelle fois des résultats en progression. Les loyers encaissés sont en hausse de 2,0% à CHF 69,3 mios et la fortune s'accroît de 5,0% à CHF 1'280 mios grâce à l'effet des nouvelles constructions et aux récentes acquisitions. Quant au résultat net, il affiche une hausse de 4,8% à CHF 30,0 mios, en tenant compte d'une diminution de la charge fiscale dans le canton de Vaud (RIE III).

Compte tenu de ces excellents résultats, la distribution a été relevée à CHF 4,15/part (+5,0%).

Ces résultats arrivent dans un contexte de marché toujours plus complexe. Les dernières données statistiques sur les logements vacants affichent des taux en hausse significative selon les régions et les prix des loyers sont davantage sous pression. L'environnement réglementaire se durcit également pour les propriétaires immobiliers qui doivent faire face à des normes toujours plus contraignantes en matière de fixation des loyers ou lors de travaux de rénovation.

Dans ce cadre, nous continuons à concentrer nos efforts dans la rénovation de logements lors de mutations de locataires et sur l'assainissement énergétique des immeubles dans le but d'en améliorer l'attractivité, dans un marché toujours plus concurrentiel.

Nous sommes convaincus que la stratégie suivie tout au long de ces dernières années et consistant dans une politique de loyers non spéculatifs, des efforts de modernisation ciblés et un développement basé sur des acquisitions sélectives reste la clé du succès à long terme.

Nous vous remercions pour votre fidélité et la confiance témoignée.

Sandro De Pari  
Directeur général



**Assainissement énergétique, Forêt 45 à Pully**

**«Le marché locatif continue à subir les effets du ralentissement de la croissance démographique. Parallèlement le volume de nouveaux logements construits ou en construction se maintient à des niveaux élevés.»**



# Sommaire

ORGANES	4
CHIFFRES CLÉS	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

**Jacques Richter**, Architecte, Lausanne

## DIRECTION

---

**Sandro De Pari**, Directeur général

**Damien Oswald**, Sous-directeur

**Patrice Nyffeler**, Mandataire

## 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

## SOCIÉTÉ D'AUDIT

---

**KPMG SA**, Genève

\* M. Donato Scognamiglio est associé, respectivement employé, du Centre d'Information et de Formation Immobilières SA à Zurich (CIFI/IAZI).

# Chiffres clés

## FORTUNE

	30.06.2019	30.06.2018
Fortune totale	1'280'048'012.30	1'218'700'621.29
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'267'059'000.00	1'209'829'000.00
Fortune nette	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00

## IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	3'936	3'741
Nombre d'immeubles <sup>1)</sup>	144	142
Revenus locatifs <sup>2)</sup>	69'309'933.20	67'941'821.90

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

Taux de perte sur loyers <sup>4)</sup>	2.28%	2.20%
Coefficient d'endettement	10.93%	8.64%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	50.46%	50.72%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.71%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0.65%	0.68%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.56%	7.08%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.44%	8.71%
Rendement sur distribution	2.06%	2.20%
Rendement de placement	5.59%	9.03%
Coefficient de distribution SFAMA (payout ratio)	99.37%	87.87%
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) <sup>5)</sup>	87.11%	83.68%
Agio à fin juin	38.10%	25.84%
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>6)</sup>	15.09%	-2.68%
SXI Real Estate® Funds TR sur 12 mois au 30 juin	9.82%	-3.13%

## PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	7'221'876	6'419'846
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-400
Emises pendant l'exercice	-	802'430
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

## INFORMATIONS PAR PART

Valeur nette d'inventaire (VNI)	146.20	142.40
Valeur de rachat <sup>7)</sup>	137.00	133.00
Distribution	4.15	3.95
Cours à fin juin	201.90	179.20
+ haut de la période	201.90	195.05
+ bas de la période	171.30	166.80

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

6) 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.

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



**Aménagement des combles, Roséaz 24 à Bussigny**



**« Dans un environnement immobilier toujours plus risqué, le FIR a choisi de poursuivre une stratégie de développement très sélective fondée sur la qualité des emplacements et la pérennité des loyers. »**

# Communications aux investisseurs

## ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Les revenus locatifs sont en hausse de CHF 1,4 mios (+ 2,0%) à CHF 69,3 mios (CHF 67,9 mios en 2018) grâce notamment aux revenus générés par les acquisitions et aux premières locations des projets de construction à Lausanne (Cour 83-85) et à Fribourg (Glâne 15-17).

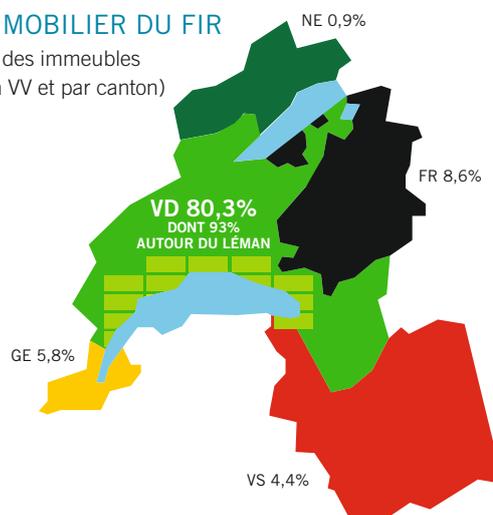
Parallèlement, la valeur des actifs affiche une nouvelle progression de 5,0% (4,8% en 2018) à CHF 1,3 mia. Cette progression est due aux acquisitions et aux activations de valeur dans le cadre des projets de construction, ainsi qu'aux effets de revalorisation en lien avec les travaux d'assainissement énergétique et de rénovation effectués durant l'exercice.

A ce propos, l'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés rencontrées sur le marché pour l'identification d'opportunités d'investissement intéressantes. Dans ce cadre, plusieurs mandats d'études et demandes d'autorisations de travaux sont en cours en vue de finaliser des projets (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densification de terrains).

De manière générale, nous continuons à privilégier une croissance organique par opposition à une croissance par acquisitions de nouveaux projets dont le niveau des loyers planifiés n'est généralement plus adapté à la demande.

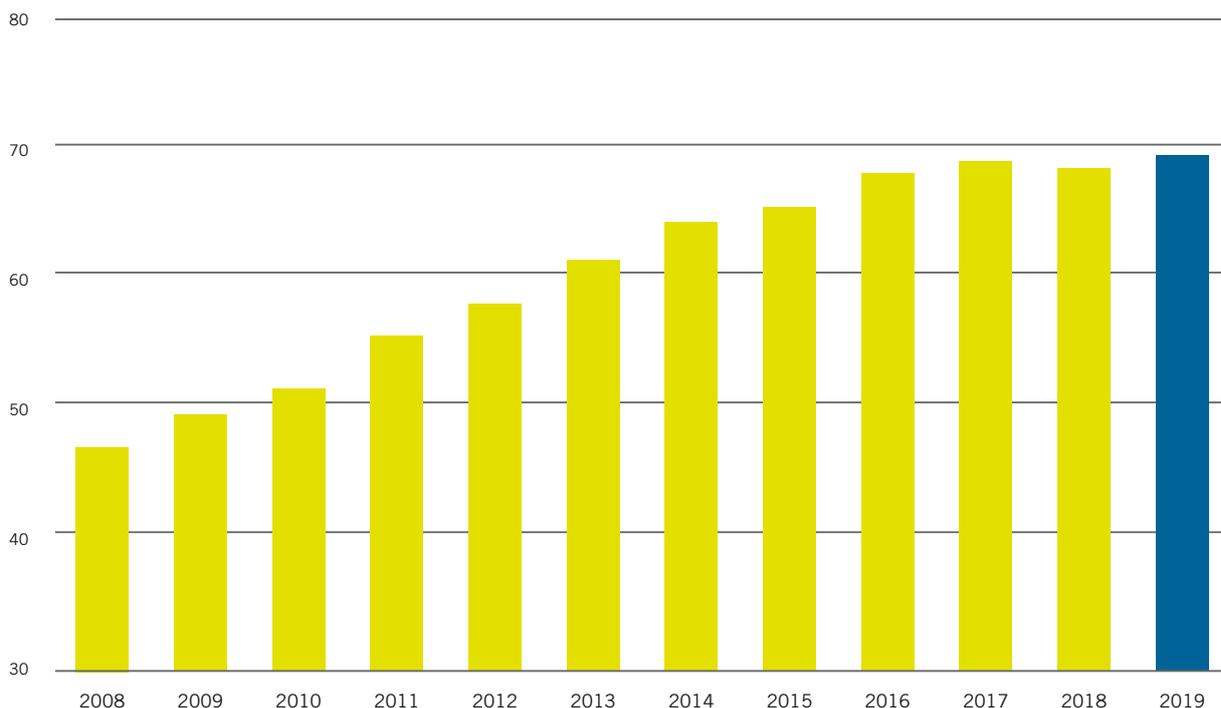
### PARC IMMOBILIER DU FIR

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



## ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



## CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

Le marché locatif continue à subir les effets du ralentissement de la croissance démographique. Parallèlement le volume de nouveaux logements construits ou en construction se maintient à des niveaux élevés. Dans certaines régions, les taux de vacances augmentent de manière significative et les prix des loyers sont sous pression.

Les dernières annonces des banques centrales sur une politique monétaire plus accommodante ont eu pour effet de renforcer l'attrait des placements dans l'immobilier et les prix des immeubles de rendement continuent à progresser avec pour corollaire une baisse des rendements offerts.

Dans un environnement immobilier toujours plus risqué, le FIR a choisi de poursuivre une stratégie de développement très sélective fondée sur la qualité des emplacements et la pérennité des loyers.

### Taux de vacances

Au 1<sup>er</sup> juin 2019, l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) dénombrait 75'323 unités sur le marché suisse, soit 4,2% de plus qu'en 2018. Avec un taux de vacance de 1,66%, la détente sur le marché du logement se poursuit.

Amorcée en 2011, cette détente se reflète de manière très contrastée selon les cantons, les agglomérations, les villes ou les communes romandes.

A l'échelle cantonale, Genève et Vaud affichent toujours des taux de vacances inférieurs à la moyenne avec respectivement 0,5% et 1,1%, alors qu'à Neuchâtel et dans le Valais la situation d'offre excédentaire se confirme avec des taux qui atteignent 2,4% et respectivement, 2,1%. A Fribourg, la détente s'est accélérée sur la dernière période avec un taux de vacance qui est passé de 1,5% à 1,8%.

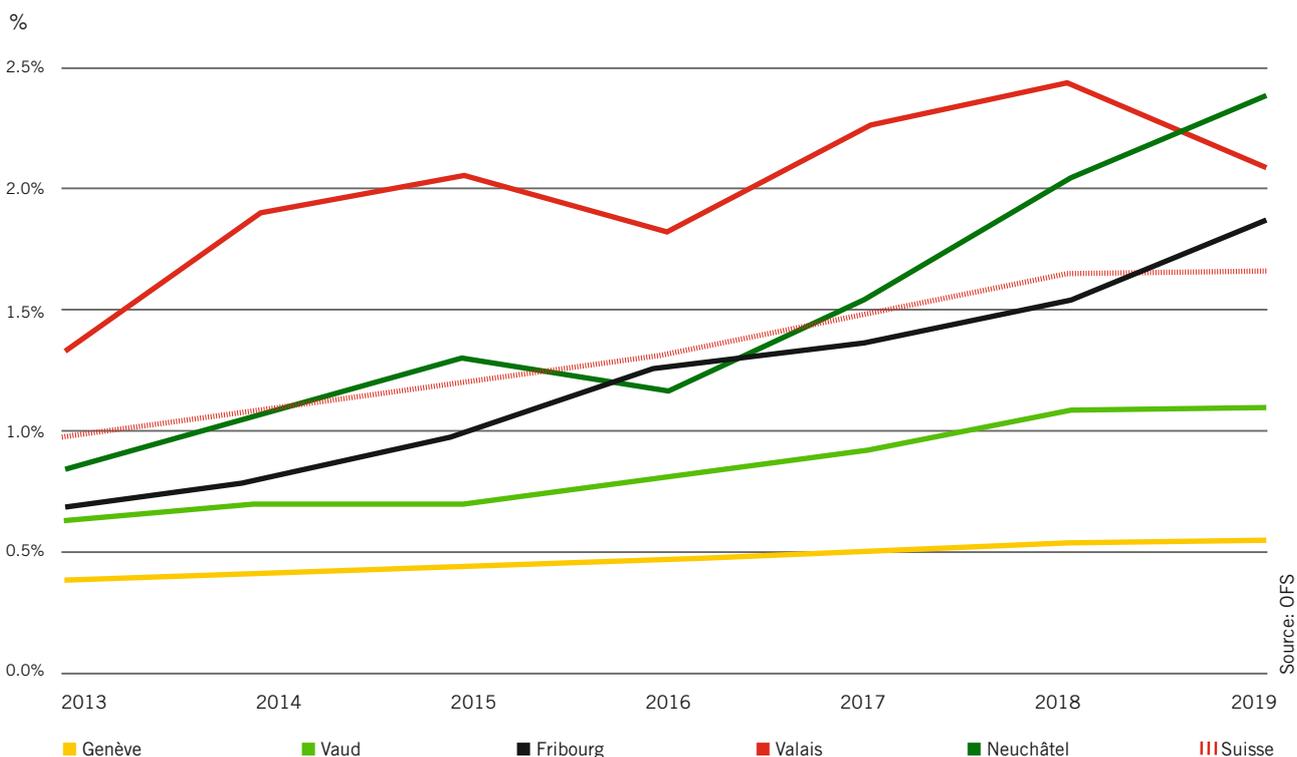
Dans les agglomérations de Lausanne (0,7%) et Genève (0,6%), la situation est très différente car les taux de vacances se situent toujours en dessous du seuil de pénurie.

Dans le canton de Vaud, les régions périphériques de la Broye (2,8%) et du Chablais (2,1%) enregistrent les taux de vacances les plus élevés. Dans le Gros-de-Vaud (1,2%) et le Nord vaudois (1,4%), les progressions de logements vacants sont également significatives avec près de 30% d'objets à louer supplémentaires.

A la lumière de ces chiffres, le choix des emplacements dans les décisions d'investissement devient toujours plus important.

**1,1%**  
taux de vacance (VD)

## ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



Source: OFS



# Communications aux investisseurs

## MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

---

### Niveau des loyers

Selon le Swiss Real Estate Offer Index basé sur les loyers des logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région Lémanique sur les douze derniers mois. Après plusieurs années de hausse ininterrompue, il semble que la pression à la baisse sur les loyers s'accroisse.

Due à des situations de marché régionales ou à un contexte réglementaire spécifique (droit du bail et dispositions législatives cantonales), cette pression est également perceptible sur les loyers des immeubles en portefeuille. La progression des revenus locatifs des immeubles existants a ralenti ces dernières années en raison de l'évolution à la baisse des critères de fixation des loyers (IPC et taux de référence hypothécaire) et des mesures d'encadrement des prix lors de travaux de rénovation (Vaud).

### Prix des immeubles de rendement

Selon l'Investment Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement sont en constante progression et affichent une hausse de 3,2% depuis le début de l'année. Le corollaire à ces

hausse de prix est une baisse des rendements directs pour les investisseurs.

Selon les objets, les rendements bruts lors de transactions sont inférieurs à 4,0%.

Compte tenu des effets des dernières annonces des banques centrales et faute d'alternatives de placements pour les institutionnels, nous pensons que les prix des immeubles d'habitation bien situés vont continuer à s'apprécier à court terme.

---

# +3,2%

Hausse des prix des immeubles  
de rendement

---

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

---

### Réforme de la fiscalité des entreprises

Suite à l'adoption par le peuple de la loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA), tous les cantons romands, hormis le Valais, ont adopté des mesures d'accompagnement visant à réduire le taux d'imposition des bénéficiaires. L'entrée en vigueur de ces mesures est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'exclusion du canton de Vaud qui applique les nouvelles mesures avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Rappelons que ces nouvelles dispositions concernent directement les sociétés immobilières détenues par le Fonds pour la détermination des impôts de liquidation et des impôts sur les bénéfices.

### Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (Vaud)

Le dernier volet des dispositions concernant un droit de préemption légal en faveur des collectivités publiques entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Dès cette date, les transactions sur des immeubles d'habitation (plus de 3 logements) dans des districts où sévit une pénurie de logements seront soumises à un droit de préemption en faveur des communes.

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018/2019

### 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 1,0%) sur la fortune totale du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

### Stratégie du Fonds

Lors de la dernière revue de la stratégie du FIR au premier trimestre 2019, nous avons décidé de poursuivre une expansion prudente basée sur des acquisitions sélectives en termes d'emplacements et de niveau des loyers, ainsi que sur une intensification des investissements destinés à assainir et rénover les immeubles en portefeuille afin d'en garantir l'attractivité dans le long terme. Des investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments d'habitation plus spécifiques tels que les logements d'utilité publique, les logements pour étudiants ou seniors et les logements avec services ont également été définis dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Enfin, la nouvelle stratégie vise à mieux prendre en compte les critères en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

### Travaux de rénovation

Depuis plusieurs années déjà, la politique de rénovation du fonds est fondée sur les 3 axes suivants:

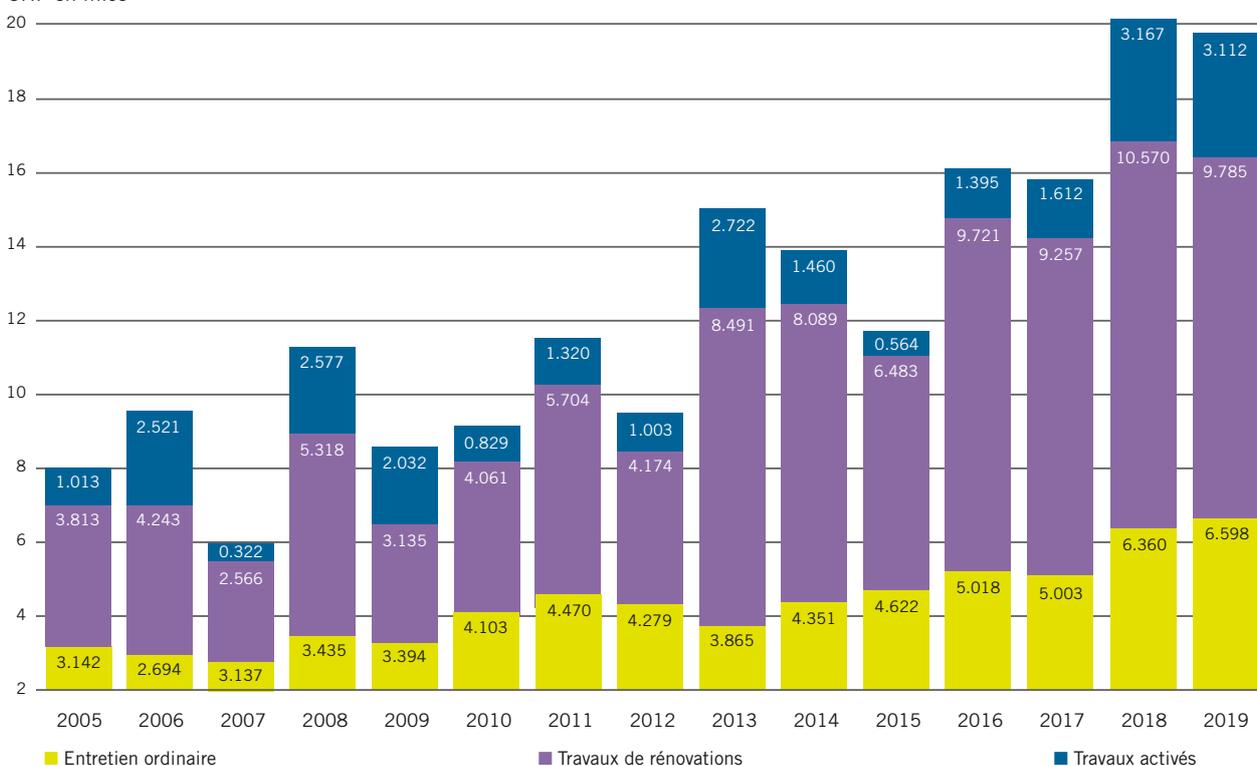
- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des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

Un budget de l'ordre de CHF 10,0 mios est alloué 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 peuvent même ne pas être rentabilisés.

## FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



# Communications aux investisseurs

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018/2019

### Rénovations de logements isolés et autres travaux de mise en valeur

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation de 51 logements (78 en 2018) pour un montant de l'ordre de CHF 2,8 mios (CHF 4,0 mios en 2018). Les autres travaux ponctuels de mise en valeur ont représenté CHF 0,1 mios au total (CHF 0,7 mios en 2018).

### Assainissements d'immeubles et mises en conformité

Divers assainissements intérieurs et extérieurs comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2018-2019. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 6,0 mios (CHF 4,7 mios en 2018).

### Installations techniques

Dans le cadre de mesures d'amélioration de confort et de mises en conformité, nous avons procédé à la modernisation de diverses installations d'ascenseurs pour un montant de CHF 0,9 mios (CHF 1,1 mios en 2018).

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 3,1 mios (CHF 3,2 mios en 2018).

### Transactions et projets en cours

En 2018-2019, nous avons analysé 134 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 600 mios. Des discussions ont été menées dans plusieurs cas mais n'ont pas abouti en raison notamment de situations de surenchères. Finalement, nous avons procédé à l'acquisition de 2 immeubles, à l'Avenue de France 23 à Lausanne et à l'Avenue du Château 81 à Prilly, pour un montant de CHF 13,1 mios.

Parallèlement, nous avons poursuivi la réalisation des projets à Lausanne (Cour 83-85) et à Fribourg (Rte de la Glâne 15-17). Les premiers logements ont été loués à fin mars à Fribourg et fin mai à Lausanne. A la fin du troisième trimestre 2019, les taux de location atteignaient 98,6% (Fribourg) et 96,0% (Lausanne). La commercialisation des surfaces commerciales à Fribourg a pu débuter en septembre.

# CHF 10,0 mios

Montant alloué aux gros travaux de rénovation



Fribourg, Glâne 15-17E

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018/2019

### 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 (IDC) afin de mesurer la consommation d'énergie pour la production de chauffage et d'eau chaude de chaque immeuble. Les résultats sont publiés pour la quatrième année dans le cadre du présent rapport.

Parallèlement, nous avons également conclu un partenariat avec la start-up PRONOÛ spécialisée dans la télégestion afin d'optimiser

les réglages des courbes de chauffe des chaudières en prenant en compte les températures journalières en temps réel.

Le déploiement de cette solution est actuellement en cours sur un parc de 20 immeubles.

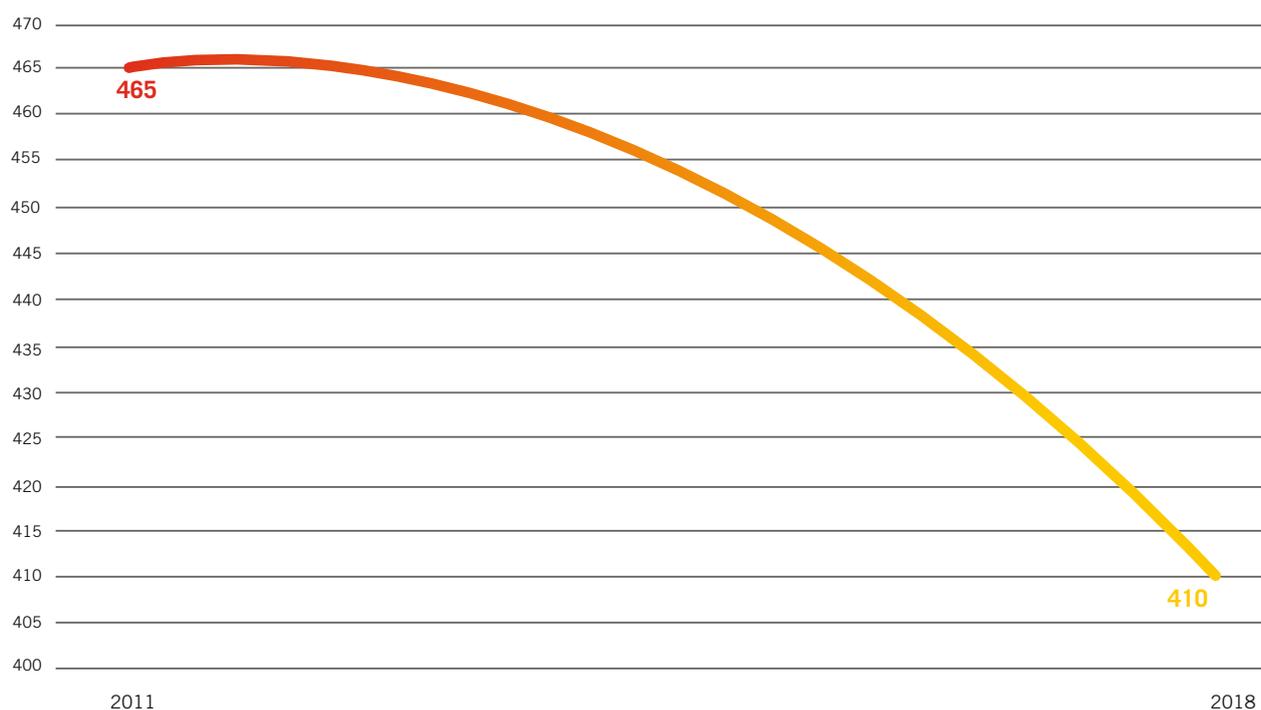
Enfin, nous investissons chaque année massivement pour l'amélioration du confort des locataires et ces travaux sont réalisés en priorité par des entités locales. En 2018-2019, CHF 19,5 mios (CHF 20,0 mios en 2018) ont été adjugés à des entreprises sous la forme de travaux d'entretien et de rénovation.

### ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR

	2011	2018
Surface de référence énergétique (m <sup>2</sup> )	313'361	353'218
Production d'énergie pour la production de chaleur et d'eau chaude (kWh)	35'589'540	36'359'144
Indice de dépense de chaleur moyen du parc (IDC)	465	410

Portefeuille au 30 juin 2019.

MJ/m<sup>2</sup>/an



# Communications aux investisseurs

## COMPTES

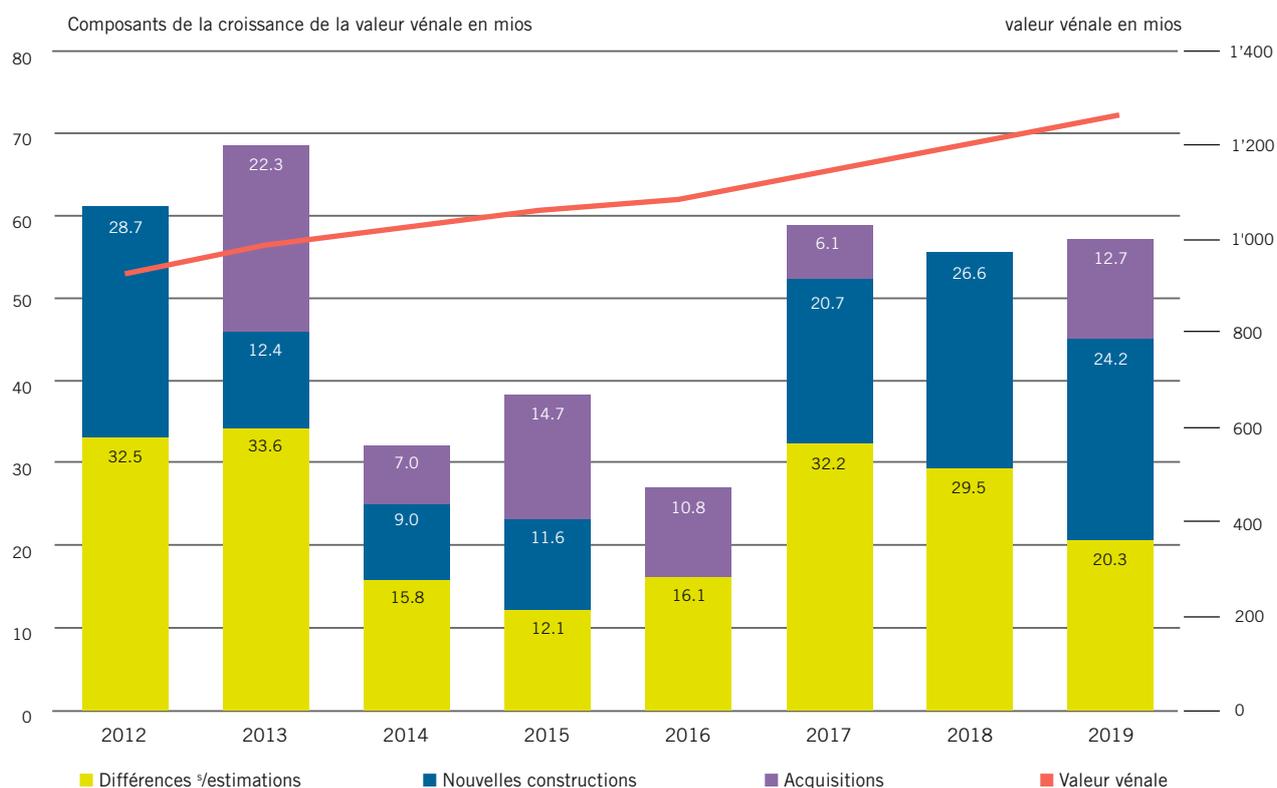
### Principes d'évaluation

#### Évaluation 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 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 des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2019 sont calculés sur la base des futurs taux réduits pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE).

### Evaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

### Amortissement des immeubles

Comme pour l'exercice précédent, nous avons comptabilisé un amortissement de 1,5% pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est inférieure à 35%. Cas échéant et conformément aux dispositions du Code des obligations (CO), un amortissement complémentaire correspondant à la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale est passé en compte.

### **Compte de fortune**

La fortune totale s'élève à CHF 1'280,0 mios à fin juin 2019, en hausse de 5,0% par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 4,7% pour atteindre CHF 1'267,1 mios (CHF 1'209,8 mios en 2018). Cette variation est due aux acquisitions (CHF 12,7 mios / 1,0%), aux activations dans les projets de constructions réalisés durant l'exercice (CHF 24,2 mios / 2,0%) et à l'appréciation de valeur du parc résultant de l'évaluation des immeubles (CHF 20,3 mios / 1,7%).

# 1'280'048'012

fortune totale en CHF

## ÉVOLUTION DU FONDS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.2019	1'280'048'012.30	1'055'807'300.00	7'221'876	146.20	201.90	4.15
30.06.2018	1'218'700'621.29	1'028'397'900.00	7'221'876	142.40	179.20	3.95
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 <sup>1)</sup>
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003 <sup>2)</sup>	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45

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

2) Regroupement avec FIR1970 et CLAIR-LOGIS.



# Communications aux investisseurs

## COMPTES

Afin de procéder au financement des acquisitions et des investissements dans les nouvelles constructions, le volume des fonds étrangers s'est accru de 32,5% à CHF 138,5 mios, soit 10,9% de la valeur vénale des immeubles (8,6% en 2018). Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 0,72% (0,81% en 2018).

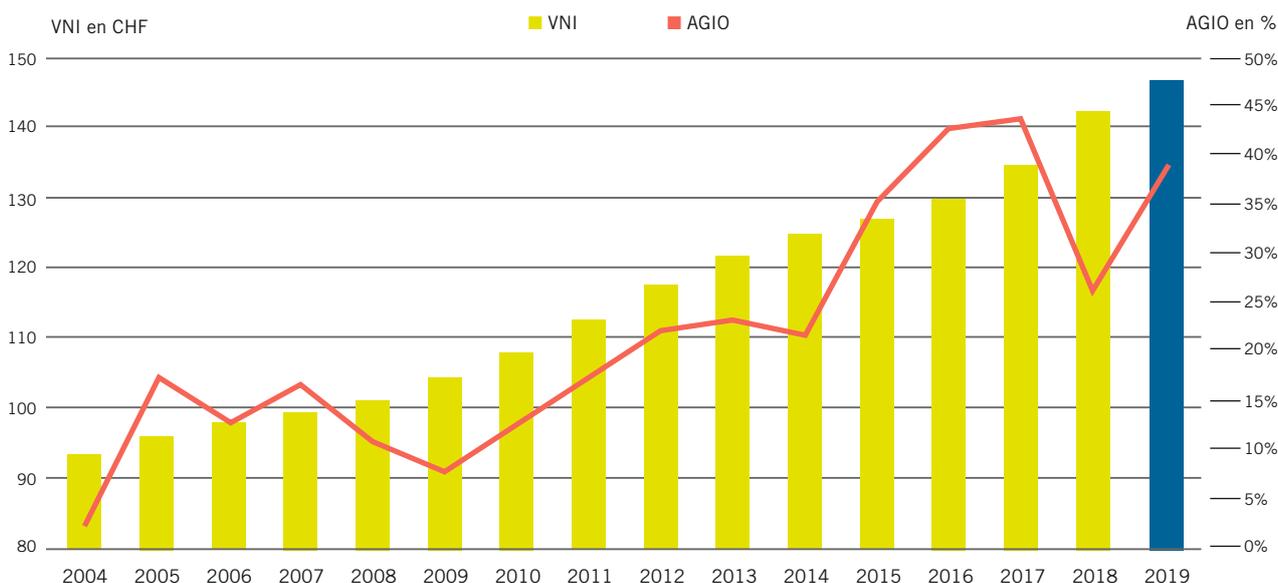
Compte tenu de la prise en compte des nouveaux taux d'impôt réduits, les impôts de liquidation sont en baisse de CHF 2,2 mios à CHF 69,1 mios.

La fortune nette quant à elle s'apprécie de 2,7% (19,0% en 2018) à CHF 1'055,8 mios ou CHF 146,20 / part (CHF 142,40 en 2018).

# + 2,7%

de la VNI

## ÉVOLUTION DE LA VNI



## COMPTES

---

### Compte de résultats

#### Loyers

Grâce aux effets des acquisitions et des premières locations des projets de la Glâne 15-17 (Fribourg) et de Cour 83-85 (Lausanne), les loyers encaissés sont en hausse de 2,0% à CHF 69,3 mios (CHF 67,9 mios en 2018).

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 1,6 mios, soit 2,3% (CHF 1,5 mios / 2,2% en 2018) des loyers théoriques.

#### Frais de financement

Les frais de financement sont en baisse de 32,2% à CHF 1,0 mios, en raison principalement de la réduction des taux d'emprunt.

#### Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont stables à CHF 6,6 mios (CHF 6,4 mios en 2018) et les charges d'entretien extraordinaire se sont élevées à CHF 9,8 mios (CHF 10,6 mios en 2018). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 3,1 mios contre CHF 3,2 mios en 2018. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extraordinaire (yc activations) se sont élevés à CHF 19,5 mios en 2019 contre CHF 20,1 mios en 2018.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont également stables par rapport à l'exercice précédent à CHF 4,4 mios (CHF 4,4 mios en 2018).

#### Impôts

La charge fiscale globale affiche une diminution de 20,7% à CHF 6,5 mios (CHF 8,2 mios en 2018), ceci en lien avec l'application du nouveau taux d'impôt réduit pour les sociétés immobilières vaudoises. Les frais d'impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) sont stables à CHF 2,5 mios alors que les impôts sur le bénéfice et le capital se sont réduits à CHF 4,0 mios (CHF 5,9 mios en 2018). Les taux d'imposition réduits pour les autres cantons romands (hors Valais) seront appliqués dès l'exercice 2019-2020.

#### Provisions pour réparations futures

Comme annoncé dans le dernier rapport de gestion, face à un changement de pratique de l'administration fiscale genevoise, nous avons procédé à une dissolution des réserves existantes pour les immeubles dans ce canton. Une partie correspondante à CHF 0,53 mios a été réaffectée au titre d'amortissement.

#### Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à notre politique d'amortissement, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 6,3 mios (CHF 5,6 mios en 2018). Après dissolution d'un montant de CHF 2,3 mios du compte de fonds d'amortissement, c'est une charge nette de CHF 4,0 mios qui a été portée en compte (CHF 1,4 mios en 2018).

---

# +4,8%

Progression du résultat net

---



# Communications aux investisseurs

## COMPTES

### Résultat

Le résultat net affiche une progression de 4,8% à CHF 30,0 mios (CHF 28,6 mios en 2018) et la situation financière au terme de l'exercice demeure très solide avec un taux d'endettement limité.

Le cash flow opérationnel dégagé durant l'exercice sous revue s'élève à CHF 4,57/part (CHF 33,0 mios) contre CHF 3,82/part en 2018.

Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluation sur immeubles et des variations des comptes d'amortissement et de provisions, ainsi que des variations sur les impôts de liquidation atteint CHF 55,9 mios contre CHF 84,4 mios en 2018. Cet écart est dû principalement à l'effet de l'application pour la première fois en 2018 du nouveau taux d'imposition vaudois pour le calcul des impôts de liquidation.

### Distribution et performance

Compte tenu de ces excellents résultats, il a été décidé de relever le niveau de distribution à CHF 4,15 / part (CHF 3,95 en 2018).

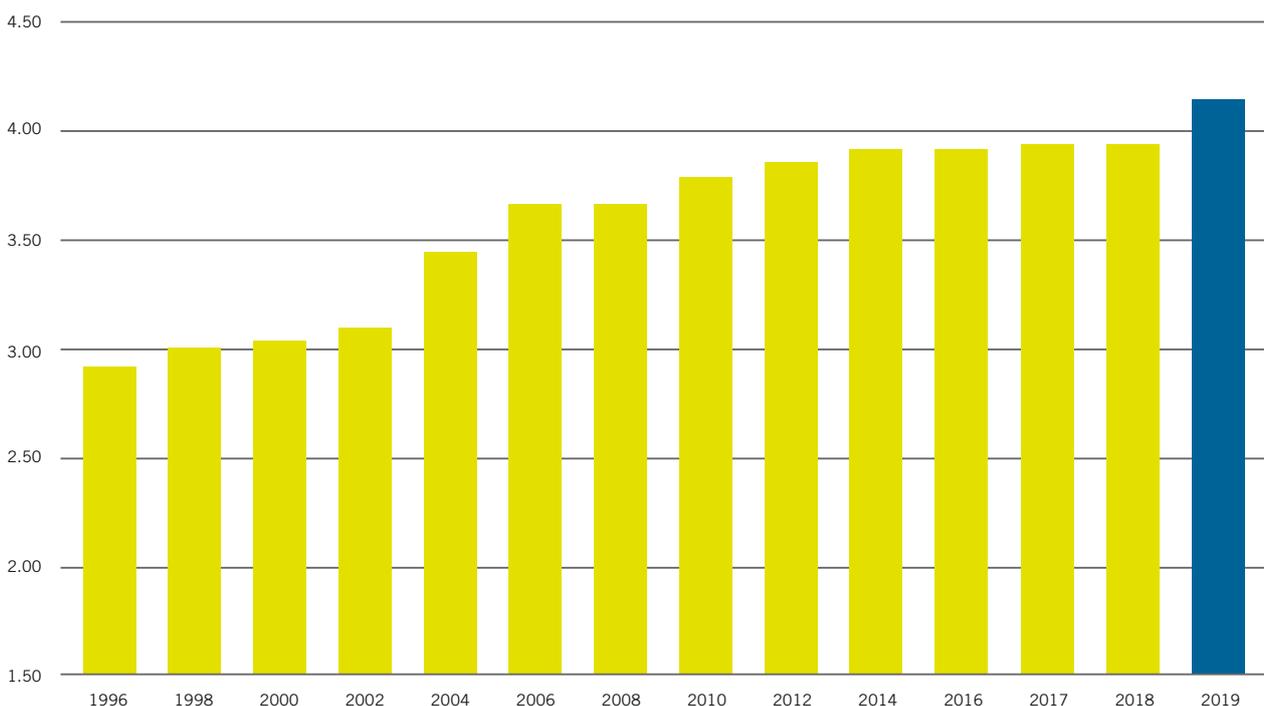
Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2019, le rendement direct s'établit ainsi à 2,06% (2,20% en 2018). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de 15,1% (-2,7% en 2018).

# CHF 4,15

distribution par part

## ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

CHF/part



## PERSPECTIVES

Le contexte macro-économique général et l'évolution des dynamiques de l'offre et de la demande de logements rendent le marché locatif toujours plus complexe à appréhender.

Le ralentissement de la croissance démographique et le rythme élevé de production de nouveaux logements devraient contribuer à alimenter une hausse des taux de vacances, notamment dans les régions les moins attractives.

Les loyers seront sous pression en particulier dans les régions périphériques. Dans les agglomérations, la demande de logements devrait rester soutenue et les loyers devraient se maintenir à des niveaux relativement élevés. Parallèlement, les effets de la baisse du taux de référence hypothécaire et des prix à la consommation (IPC) devraient continuer à peser sur les prix des logements des immeubles existants.

La tendance haussière sur les prix des immeubles de rendement devrait persister en raison du niveau des taux d'intérêt toujours très

bas et des besoins de placement des investisseurs institutionnels. Nous prévoyons donc une nouvelle diminution des rendements bruts moyens, qui se situent actuellement entre 3,5% et 4,3%, pour les objets bien situés lors de transactions.

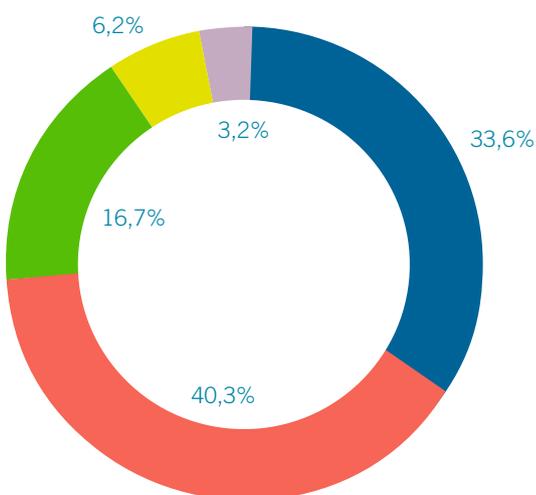
Dans ces conditions, l'identification de nouvelles opportunités pour le développement du Fonds reste très difficile.

Dans le cadre du FIR, nous allons 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'optimisation du portefeuille existant.

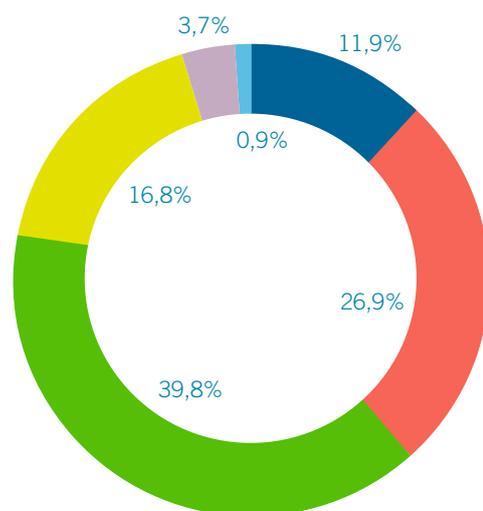
# 3,2%

 des loyers  
sont supérieurs à CHF 2'500.00

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE





# 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 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 2019, le CIF/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 3,07% et 5,44% avec une moyenne à 3,93% (4,02% en 2018). 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 1er octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2019 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'267'059'000. 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.

---

# 1'267'059'000

valeur du portefeuille en CHF

---

## DISTRIBUTION AU 31 OCTOBRE 2019

### Coupon N° 20

Distribution brute	CHF 4.15
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 4.11
à déduire 35%	CHF 1.44
<b>dont revenu non soumis à impôt anticipé</b>	<b>CHF 0.04</b>
Distribution nette versée	CHF 2.71

## COMMISSION DE GESTION

### TAUX DE RÉMUNÉRATION

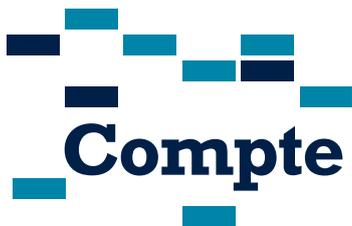
Rémunération à la Direction	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1.00%	0.27% <sup>1)</sup>
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	5.00%	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 5.3 Prospectus)	4.00%	n.a.
Pour l'achat ou 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
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% <sup>1)</sup>
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%

1) Sur la base de la fortune au 30.06.2018.

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



# Compte de fortune

	30.06.2019 valeur vénale CHF	30.06.2018 valeur vénale CHF
<b>ACTIFS</b>		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	11'107'642.69	7'360'911.74
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'040'333'000.00	933'875'000.00
- Immeubles à usage commercial	34'366'000.00	35'431'000.00
- Immeubles à usage mixte <i>dont en droit de superficie</i>	192'360'000.00 <i>2'337'000.00</i>	190'509'000.00 <i>2'359'000.00</i>
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	50'014'000.00
Autres actifs	1'881'369.61	1'510'709.55
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>1'280'048'012.30</b>	<b>1'218'700'621.29</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	136'000'000.00	102'000'000.00
- Autres engagements à court terme	16'677'435.84	14'556'602.35
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'468'178.00	2'492'178.00
- Autres engagements à long terme	-	-
<b>FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>1'124'902'398.46</b>	<b>1'099'651'840.94</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	69'095'098.46	71'253'940.94
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>1'055'807'300.00</b>	<b>1'028'397'900.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>7'221'876</b>	<b>7'221'876</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)</b>	<b>146.20</b>	<b>142.40</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	1'028'397'900.00	863'868'800.00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-	-51'868.00
Solde des mouvements de parts (émission)	-	105'532'918.85
Distributions	-28'526'410.20	-25'356'811.70
Résultat total	55'935'810.20	84'404'860.85
<b>FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>1'055'807'300.00</b>	<b>1'028'397'900.00</b>

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

	<b>30.06.2019</b> valeur vénale CHF	<b>30.06.2018</b> valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000.00	36'300'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	64'162'000.00	65'440'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	233'381.00	208'897.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

## NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	7'221'876	6'419'846
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-400
Emises pendant l'exercice	-	802'430
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

## INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Performance annuelle <sup>1)</sup> (année civile) <sup>2)</sup>	Performance SXI Real Estate® Funds TR <sup>2)</sup>
<b>2019</b>	<b>1'055'807'300.00</b>	<b>146.20</b>	<b>14.07%</b>	<b>12.96%</b>
<b>2018</b>	1'028'397'900.00	142.40	-1.41%	-5.32%
<b>2017</b>	863'868'800.00	134.56	7.50%	6.60%
<b>2016</b>	834'373'300.00	129.67	5.13%	6.85%
<b>2015</b>	815'729'600.00	126.78	7.58%	4.17%

1) 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.

2) Pour 2019, jusqu'au 30 juin.



# Compte de résultat

	du 01.07.2018 au 30.06.2019 CHF	du 01.07.2017 au 30.06.2018 CHF
<b>REVENUS</b>		
Produits des avoirs en banque	-	-
Loyers	69'309'933.20	67'941'821.90
Autres revenus	899'003.12	666'912.68
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	1'479'145.95
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	1'286'950.00	217'420.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	139'365.00	68'015.00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>71'635'251.32</b>	<b>70'373'315.53</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	991'209.92	1'461'917.38
Entretien et réparations		
- Ordinaires	6'598'224.79	6'359'749.55
- Rénovations	9'785'061.71	10'569'849.85
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'385'551.93	4'365'286.93
- Impôts immobiliers	2'518'797.45	2'363'524.75
- Impôts sur le bénéfice et le capital	4'001'257.20	5'861'693.45
- Frais d'administration	4'666'529.75	4'557'410.35
Frais d'évaluation et de révision	321'527.65	316'344.40
Amortissement sur immeubles	4'042'742.70	1'447'200.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	8'950.00	457'420.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	416'245.00	294'815.00
Rémunérations réglementaires à la direction	3'287'622.60	3'139'746.80
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	570'246.94	504'625.21
Autres charges	57'425.41	58'177.40
<b>TOTAL DES DÉPENSES</b>	<b>41'651'393.05</b>	<b>41'757'761.07</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>29'983'858.27</b>	<b>28'615'554.46</b>
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>29'983'858.27</b>	<b>28'615'554.46</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	25'951'951.93	55'789'306.39
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>55'935'810.20</b>	<b>84'404'860.85</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat de l'exercice	29'983'858.27	28'615'554.46
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'331'413.85	3'242'269.59
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>33'315'272.12</b>	<b>31'857'824.05</b>
<b>VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
Coupons N° 20 et 19	29'970'785.40	28'526'410.20
Report à nouveau*	3'344'486.72	3'331'413.85
<b>RÉSULTAT NET TOTAL</b>	<b>33'315'272.12</b>	<b>31'857'824.05</b>

\*dont CHF 44'821.26 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



**Nouvelle construction, Cour 83-85 à Lausanne**

**«Selon le Swiss Real Estate Offer Index basé sur les loyers des logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région Lémanique sur les douze derniers mois.»**

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'594'100.00	16'374'000.00	752'560.00
	Clos 6-20	31'000'169.05	42'537'000.00	1'885'224.50
BLONAY	Brent 25	3'000'265.00	3'184'000.00	160'599.00
	Sainte-Croix 7	2'420'200.00	2'429'000.00	121'389.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'673'000.00	316'416.00
	Roséaz 24	2'906'203.85	5'263'000.00	305'124.00
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'053'000.00	150'315.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'640'290.00	21'169'000.00	1'336'519.50
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'505'000.00	118'651.50
	Grands-Champs 1	753'536.85	941'000.00	82'392.00
CLARENS	Collège 2-4	1'373'282.35	5'062'000.00	330'179.00
ÉCUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'275'000.00	280'522.50
ÉPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'993'357.65	25'764'000.00	1'239'930.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'128'012.80	6'230'000.00	319'190.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'434'467.00	9'977'000.00	838'674.50
	Botzet 3-5	8'341'230.18	15'617'000.00	1'064'002.00
	Beaumont 3-7	6'018'266.50	10'934'000.00	872'253.00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	55'302'000.00	55'302'000.00	373'205.00



Fribourg, Glâne 15-17E

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	1'870'080.07	10'313'000.00	621'428.00
	St-Roch 5	991'423.00	5'826'000.00	343'248.00
	Vermont 20	819'115.54	4'504'000.00	251'194.00
	Vermont 22	733'925.99	3'745'000.00	225'210.00
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'562'000.00	353'653.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	4'298'000.00	257'402.00
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'939'000.00	240'435.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'694'734.00	17'479'000.00	1'105'462.00
	Bonne-Espérance 12	951'979.30	4'589'000.00	278'580.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	4'881'000.00	282'694.50
	Clochatte 11	3'354'535.00	3'483'000.00	235'151.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	15'037'000.00	810'667.00
	Morges 17	2'584'601.70	5'932'000.00	332'142.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'743'000.00	322'038.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'416'000.00	344'535.00
	Signal 19	2'143'505.15	5'408'000.00	313'171.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'061'000.00	218'419.00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621.50	8'148'000.00	529'508.50
	Montchoisi 27	11'436'991.10	20'357'000.00	889'251.00
	Jurigoz 9	2'071'480.00	3'402'000.00	241'791.00
	Chandieu 4	2'326'825.00	4'457'000.00	269'453.00
	Chandieu 2	2'185'861.40	3'953'000.00	241'404.00



Lausanne, Cour 83-85

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>LAUSANNE</b>	Figuiers 31	5'356'400.00	8'908'000.00	415'116.00
	Primerose 49-51	3'678'758.48	3'733'000.00	161'264.00
	France 23-23A	9'589'000.00	9'589'000.00	349'575.00
	Porchat 2	3'508'942.10	3'805'000.00	223'641.00
	Porchat 4	3'463'968.55	3'728'000.00	216'000.00
	Crêtes 5	2'242'295.00	5'710'000.00	389'605.00
	Berne 35-37	2'703'382.00	6'197'000.00	396'900.00
	Montelly 29 B	2'259'478.40	3'746'000.00	217'167.50
	Vermont 18	5'651'793.80	10'211'000.00	630'105.00
	Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'890'000.00	392'728.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'084'152.00	6'752'000.00	437'150.00
	Mousquines 38	4'918'671.00	10'049'000.00	569'712.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'535'254.85	6'322'000.00	462'704.00
	Plaines-du-Loup 44	1'536'755.00	5'060'000.00	321'397.50
	Bois-Gentil 27-29	1'825'235.00	5'940'000.00	351'556.50
	Entrebois 57-59	3'598'880.00	12'031'000.00	809'600.00
	Muveran 5	1'592'340.00	2'472'000.00	149'670.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'751'000.00	104'820.00
	Renens 26 bis	1'595'498.00	3'379'000.00	222'492.00
	Cour 83-85	12'009'822.20	18'968'000.00	32'345.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'411'000.00	202'060.00
	Risoux 21	2'021'621.00	2'510'000.00	159'260.00
	Renens 24-26	2'001'505.00	2'812'000.00	197'883.50
	Renens 28	1'737'947.66	3'730'000.00	219'267.00
	Grey 45	715'341.00	2'494'000.00	160'200.00
	Cassinette 1-3	1'929'754.00	5'264'000.00	332'915.50



Bussigny, Roséaz 24



Bussigny, Roséaz 24

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
MARTIGNY	Maladière 8	2'052'385.00	4'231'000.00	396'936.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'544'934.80	12'154'000.00	782'658.00
	Livron 33-35	3'426'154.10	10'919'000.00	723'578.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'522'093.20	5'761'000.00	402'962.00
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'984'000.00	193'020.00
	Lonay 22	643'100.00	1'067'000.00	99'036.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	13'677'000.00	920'467.50
NEUCHÂTEL	Parcs 129	2'523'580.00	4'108'000.00	454'476.00
	Charmettes 34-36-38	3'468'763.00	7'838'000.00	523'335.00
NYON	St-Cergue 24-24B	4'951'335.75	20'670'000.00	1'107'373.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'557'051.10	11'427'000.00	745'654.00
	St-Cergue 54B	1'793'087.50	3'708'000.00	232'404.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'581'000.00	255'173.50
PAUDEX	Simplon 31	4'369'726.00	5'311'000.00	331'553.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'362'000.00	4'024'000.00	282'467.50
PLAINE	Challex 8-10-12	16'616'700.00	18'006'000.00	962'201.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'922'834.75	10'497'000.00	618'142.00
	Château 81	3'100'000.00	3'100'000.00	34'123.20
	Floréal 27	3'755'290.00	4'391'000.00	244'793.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'121'082.73	4'423'000.00	243'440.00
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'322'000.00	282'046.00
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'854'000.00	143'352.00
	Collèges 39	1'585'992.35	3'272'000.00	176'070.90
	Forêt 45	2'505'990.00	3'894'000.00	192'175.50
	Forêt 47	2'072'705.00	2'592'000.00	160'692.00
	Roches 5	2'912'628.75	3'496'000.00	227'625.00



Lausanne, Morges 17



Lausanne, Morges 17

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>PULLY</b>	Fontanettaz 14	1'847'909.80	2'489'000.00	138'600.00
	Fontanettaz 18	1'830'391.65	2'154'000.00	126'720.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'577'000.00	210'249.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	4'067'000.00	220'674.00
	Désertes 21	2'856'995.15	6'718'000.00	302'880.00
	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'089'000.00	138'936.00
	Forêt 1	1'894'860.00	2'359'000.00	169'308.00
	Liseron 9	1'954'970.00	2'577'000.00	163'116.00
<b>RENENS</b>	Gare 12	4'505'764.60	7'157'000.00	474'055.00
	24 Janvier 7	3'087'300.00	3'638'000.00	275'172.00
	Saugiaz 15	2'011'039.00	1'882'000.00	169'859.00
	Pépinières 11	3'669'739.00	3'008'000.00	227'323.00
<b>ROLLE</b>	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'684'000.00	1 759'756.00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	55'015'000.00	2 499'527.50
<b>SIERRE</b>	France 32	4'633'900.00	5'194'000.00	262'425.00
	St-Georges 25 à 31	17'424'865.35	19'502'000.00	824'130.00



Pully, Forêt 45



Rolle, Auguste Matringe 11-25

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'409'000.00	311'556.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'437'000.00	349'398.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'221'000.00	401'949.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	850'225.60	3'250'000.00	183'386.00
	Baumes 8	1'404'637.95	5'391'000.00	336'040.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'754'000.00	424'376.00
VEVEY	Midi 23-25	1'201'304.20	4'966'000.00	336'183.00
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	16'685'000.00	962'856.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	32'610'325.20	45'809'000.00	2'001'141.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	32'962'825.15	40'542'000.00	2'028'888.00
YVERDON	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'070'300.00	16'998'000.00	879'558.00
	Pins 1	2'253'115.00	7'073'000.00	488'301.00
	Pins 3	2'068'785.00	5'097'000.00	372'215.00
<b>TOTAL</b>		<b>617'118'983.47</b>	<b>1'040'333'000.00</b>	<b>55'153'450.00</b>



Sierre, France 32



Vevey, Moulins 2-4-6-8

# Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles à usage mixte</b>				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'076'377.00	11'107'000.00	822'182.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	21'505'353.40	28'945'000.00	1'666'532.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'622'199.85	4'976'000.00	413'873.50
GENÈVE	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'050'000.00	495'684.00
	Richemont 16	1'183'969.56	4'452'000.00	301'860.00
	Lyon 73	3'061'851.80	10'929'000.00	575'170.50
	Rothschild 39	5'089'400.00	5'669'000.00	382'396.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'552'380.15	31'188'000.00	1'930'454.30
	Entrebois 15-17	1'666'003.00	2'337'000.00	556'642.10
	Maupas 10	4'543'778.10	9'458'000.00	571'327.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	14'266'000.00	775'943.00
	Alpes 27 bis	1'914'493.25	6'483'000.00	378'478.00
NYON	Viollier 14	5'060'700.00	5'235'000.00	303'585.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'134'122.00	4'566'000.00	365'544.00
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'284'000.00	275'143.50
ROMANEL	Echallens 5	2'279'000.00	2'279'000.00	128'112.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'081'700.00	4'842'000.00	407'407.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'785'000.00	350'212.50
	Moulins 2-4-6-8	22'025'595.20	27'509'000.00	1'337'200.00
	<b>TOTAL</b>	<b>106'228'481.21</b>	<b>192'360'000.00</b>	<b>12'037'747.20</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>				
GENÈVE	Richemont 10	1'936'706.45	2'799'000.00	291'922.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	18'603'000.00	1'065'234.00
	Rumine 35	4'817'044.30	5'607'000.00	349'452.00
	Rumine 3	6'304'029.70	7'357'000.00	412'128.00
	<b>TOTAL</b>	<b>16'253'730.45</b>	<b>34'366'000.00</b>	<b>2'118'736.00</b>
<b>Récapitulation</b>				
	Immeubles d'habitation ordinaire	617'118'983.47	1'040'333'000.00	55'153'450.00
	Immeubles à usage mixte	106'228'481.21	192'360'000.00	12'037'747.20
	Immeubles à usage commercial	16'253'730.45	34'366'000.00	2'118'736.00
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	-	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>739'601'195.13</b>	<b>1'267'059'000.00</b>	<b>69'309'933.20</b>

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'012'856'771.51

## 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 Pully, 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 Pesieux, 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

Lausanne, Avenue de France 23-23A*	10'000'000.00	
Prilly, Avenue du Château 81	3'100'000.00	

### Ventes

Néant	-	
-------	---	--

## PAPIERS-VALEURS

### Achats

Néant	-	
-------	---	--

### Ventes

Néant	-	
-------	---	--

## TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-	
-------	---	--

\*L'immeuble a été acquis à un prix légèrement supérieur à la valeur la plus basse retenue par le Collège d'experts de CHF 9'589'000.00 (- 4%). Outre le faible écart, dont le niveau est inférieur à la marge d'erreur généralement admise en matière d'évaluation, les caractéristiques intrinsèques du bien et les éventuelles synergies possibles avec les autres immeubles déjà détenus par le Fonds dans le quartier justifient cet écart.

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 30.06.2019
<b>Engagements de moins de 1 an</b>					
Hypothèque à terme fixe	29.06.18	27.07.18	102'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	27.07.18	31.08.18	102'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	17.08.18	31.08.18	6'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	31.08.18	28.09.18	110'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	28.09.18	31.10.18	110'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	31.10.18	30.11.18	127'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	30.11.18	31.01.19	138'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	31.01.19	08.03.19	136'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	08.03.19	29.03.19	136'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	29.03.19	26.04.19	137'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	26.04.19	31.05.19	135'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	31.05.19	28.06.19	133'000'000.00	0.75%	-
Hypothèque à terme fixe	28.06.19	26.07.19	136'000'000.00	0.55%	136'000'000.00
<b>Engagements de plus de 5 ans</b>					
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	10.04.27	1'798'000.00	1.35%	1'774'000.00
<b>TOTAL</b>					<b>138'468'178.00</b>

Le montant total des engagements contractuels se rapportant à des contrats d'entreprise pour la réalisation de travaux de construction s'élève à CHF 55,1 mios dont CHF 4,6 mios sont dus au 30.06.2019.

Un immeuble sis à l'avenue de Sévery 6 à Lausanne a été acquis avec effet au 01.08.2019 par reprise du capital-actions de la SI Valency Prélaz A SA pour le prix de CHF 4,0 mios.

Il n'y a pas d'autres engagements liés à des acquisitions d'immeubles à la date de boucllement.



# 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 FIR 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 2019 (pages 4 à 5 et 20 à 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 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 2019 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.

## 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

Bruno Beça  
Expert-réviseur agréé

Genève, le 16 octobre 2019

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 2018/2019.

Lausanne, le 16 octobre 2019

**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 BÄR & CO AG	Zurich
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  
LEI 506700T3QVEQTB751334