

65^e Rapport annuel

Révisé au 30 juin 2020





PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Mesdames et Messieurs, Chers investisseurs,

Pour son 65^{ème} exercice, le FIR affiche une nouvelle fois des résultats en progression. Les loyers encaissés sont en hausse de 5,1% à CHF 72,9 mios et la fortune s'accroît de 3,0% à CHF 1'318,1 mios grâce aux effets des dernières réalisations et aux récentes acquisitions. Après investissements et autres charges, le résultat net affiche une hausse de 3,4% à CHF 31,0 mios.

Compte tenu de ces excellents résultats, la distribution a été relevée à CHF 4,25/part.

Il est à souligner que ces bons résultats ont été obtenus dans un contexte de marché très complexe et encore incertain en raison des effets liés à la crise sanitaire Covid-19.

Bien que les dernières statistiques sur les logements vacants confirment la tendance à la hausse des vacances locatives, la demande de logements à des prix modérés reste soutenue dans les régions urbaines. Parallèlement, la hausse des prix des immeubles continue à être alimentée par les taux d'intérêts négatifs. Ces conditions devraient se poursuivre à court terme et favoriser ainsi une forte activité dans le domaine des investissements immobiliers.

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

Ces actions font partie intégrante de notre stratégie ESG et anticipent les mesures réglementaires en matière d'émissions de CO₂.

Nous sommes convaincus que la politique suivie tout au long de ces dernières années et consistant dans des 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



Rénovation de l'enveloppe extérieure, Parcs 129 à Neuchâtel

«Nous continuons à concentrer nos efforts sur la rénovation de logements lors de mutations de locataires et sur l'assainissement énergétique des immeubles dans le but d'en augmenter l'attractivité, dans un marché toujours plus concurrentiel.»



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 EPFZ, 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

Philippe Sormani, Zurich (CIFI/IAZI)*
Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA, Genève

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

Chiffres clés

FORTUNE

	30.06.2020	30.06.2019
Fortune totale	1'318'070'450.54	1'280'048'012.30
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'307'849'000.00	1'267'059'000.00
Fortune nette	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00

IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	4'023	3'936
Nombre d'immeubles ¹⁾	146	144
Revenus locatifs ²⁾	72'870'648.75	69'309'933.20

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

Taux de perte sur loyers ⁴⁾	2.47%	2.28%
Coefficient d'endettement	12.42%	10.93%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	49.40%	50.46%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.72%	0.71%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0.64%	0.65%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.28%	4.56%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.95%	5.44%
Rendement sur distribution	2.09%	2.06%
Rendement de placement	4.06%	5.59%
Coefficient de distribution SFAMA (payout ratio)	96.65%	99.37%
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) ⁵⁾	78.98%	87.11%
Agio à fin juin	37.87%	38.10%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁶⁾	2.94%	15.09%
SXI Real Estate® Funds TR sur 12 mois au 30 juin	5.07%	9.82%

PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

INFORMATIONS PAR PART

Valeur nette d'inventaire (VNI)	147.82	146.20
Valeur de rachat ⁷⁾	138.00	137.00
Distribution	4.25	4.15
Cours à fin juin	203.80	201.90
+ haut de la période	228.50	201.90
+ bas de la période	174.00	171.30

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%).



Rénovation de l'enveloppe extérieure, Botzet 3 à Fribourg



«L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés croissantes rencontrées sur le marché pour la recherche de projets d'investissements à des conditions intéressantes.»

Communications aux investisseurs

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

L'exercice sous revue a connu une forte progression des revenus locatifs à CHF 72,9 mios (+ 5,1%) grâce aux effets des dernières réalisations et des acquisitions réalisées durant l'exercice.

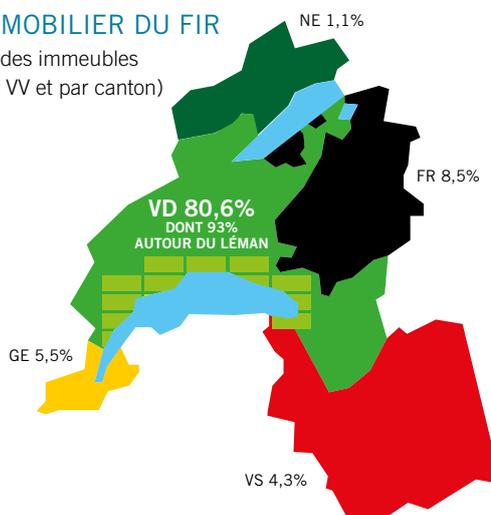
Parallèlement et malgré les effets liés à la crise sanitaire Covid-19, la valeur des actifs affiche une nouvelle progression de 3,0% (+5,0% en 2019) à CHF 1,32 mia. Cette évolution est due aux acquisitions et aux activations de valeur dans le cadre des projets de construction, ainsi qu'aux effets de revalorisation en lien avec les travaux d'assainissement énergétique et de rénovation effectués durant l'exercice.

L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés croissantes rencontrées sur le marché pour la recherche de projets d'investissements à des conditions 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 prévisible à long terme.

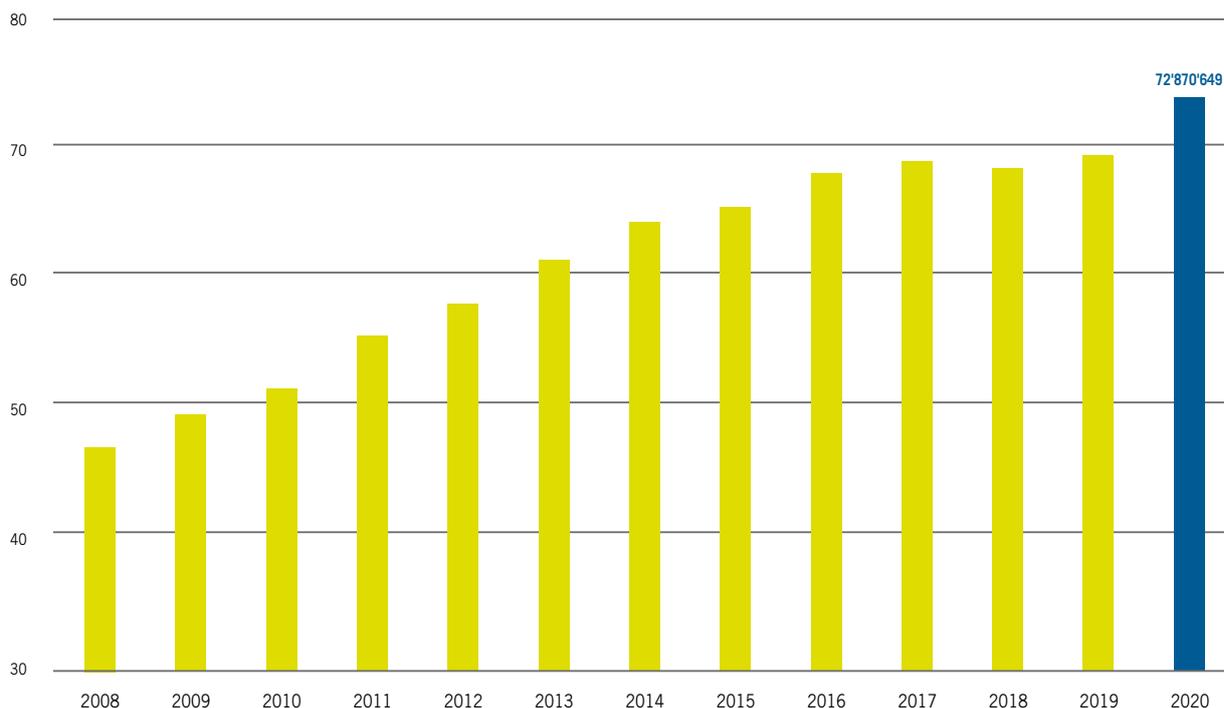
PARC IMMOBILIER DU FIR

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 en raison également des effets de la crise sanitaire Covid-19, 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

La tendance haussière en matière de logements vacants s'est confirmée au niveau national avec une progression de 0,06 point de pourcentage à 1,72% au 1^{er} juin de cette année.

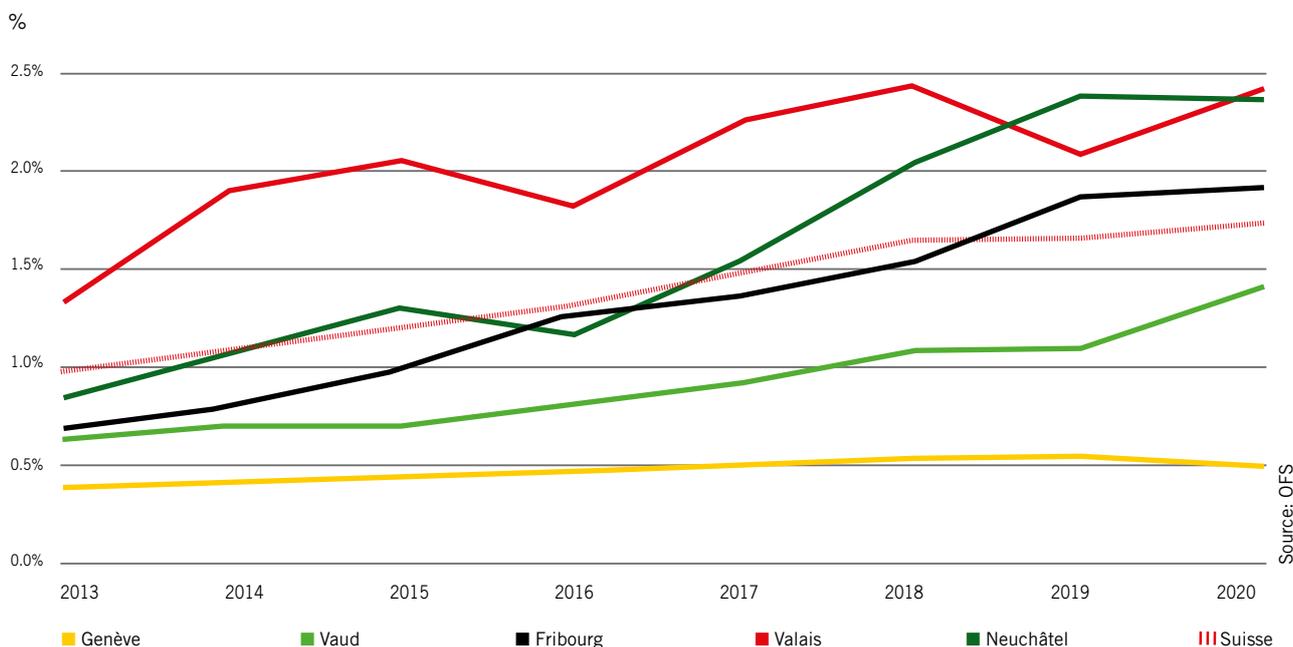
Dans la région lémanique qui regroupe les cantons de Vaud, Valais et Genève, la tendance est identique avec une progression de 0,19 point de pourcentage à 2,44%. A noter que c'est en Valais que la hausse est la plus forte avec un taux de 2,40% au 1^{er} juin, contre 2,09% en 2019. Seul Genève affiche encore une diminution de son taux de vacance sur les 12 derniers mois à 0,49% (0,54%).

Dans les principales villes et agglomérations romandes qui constituent le cœur de cible des investissements du FIR, les taux de vacances demeurent en dessous de la moyenne et la demande de logements à des prix attractifs reste très soutenue. Dans les régions périphériques, par-contre, le nombre de logements vacants devrait continuer à progresser à court terme.

Dans ces conditions, une approche très sélective en matière d'emplacement dans les décisions d'investissement devient toujours plus importante.

1,4%
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 logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région Lémanique sur les douze derniers mois.

Prix des immeubles de rendement

Selon l'Investment Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement sont en constante progression et affichent des hausses de 2,1% depuis le début de l'année. Le corollaire à ces hausses de prix est une baisse des rendements directs offerts pour les investisseurs.

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.

+2,1%

hausse des prix des immeubles
de rendement

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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 est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2020. Depuis cette date, les collectivités publiques (Communes et Canton) disposent d'un droit de préemption sur toutes les transactions d'immeubles d'habitation (plus de 3 logements) et de terrains à bâtir dans des districts où sévit une pénurie de logements (taux de vacance < 1,5%).

Révision totale de la Loi sur le CO₂

Les nouvelles mesures prévues en matière notamment de seuils d'émissions maximum de CO₂ dans les bâtiments dès 2023 auront un impact significatif pour les propriétaires en les obligeant à réaliser des travaux d'assainissement importants. La nouvelle a été approuvée en septembre 2020 par le Parlement.



Fribourg, Glâne 15-17

92,5%

taux d'occupation à Glâne 15-17 à Fribourg

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019/2020

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.

Stratégie du Fonds

Nous poursuivons une stratégie de développement prudente basée sur des acquisitions sélectives en termes d'emplacements et de pérennité 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 stratégie vise également 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:

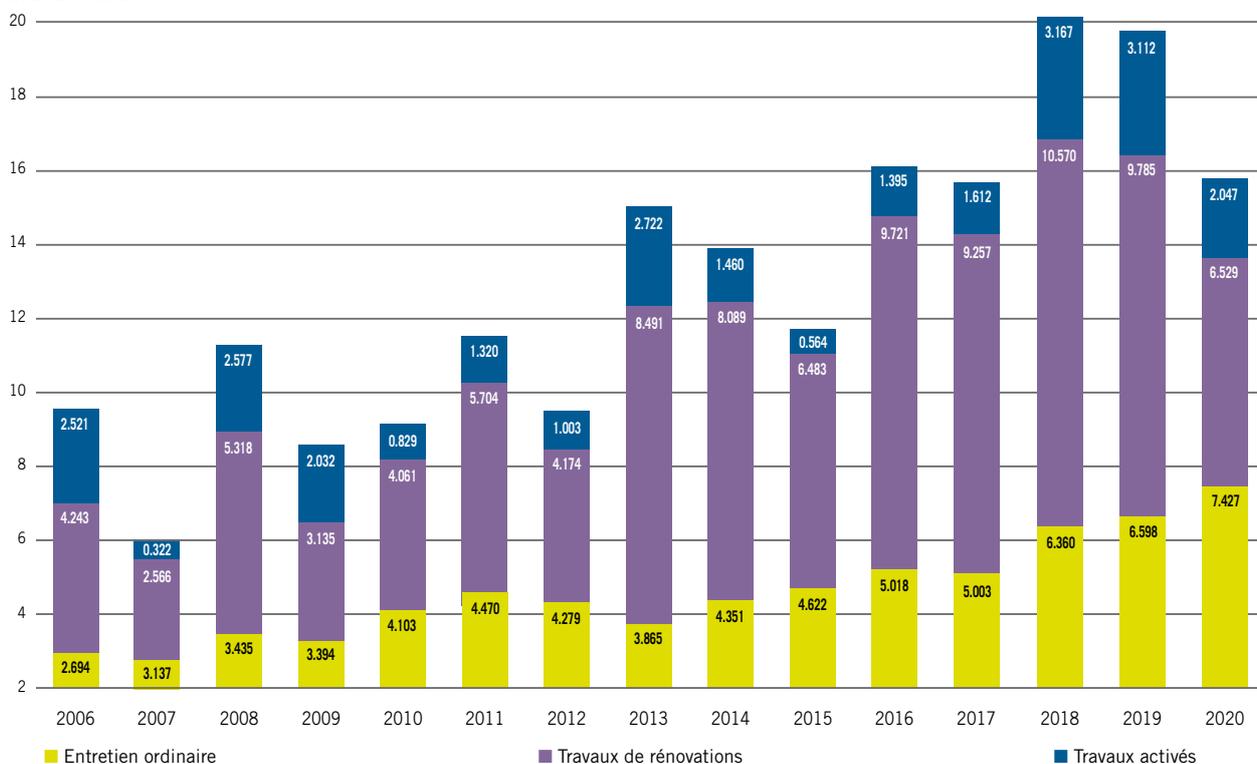
- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des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

Un budget de l'ordre de CHF 10 mios est alloué aux 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 certaines interventions ne peuvent pas être repercutées sur les loyers.

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



Communications aux investisseurs

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019/2020

Rénovations de logements isolés et autres travaux de mise en valeur

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation totale de 34 logements (51 en 2019) pour un montant de l'ordre de CHF 1,8 mios (CHF 2,8 mios en 2019). Les autres travaux ponctuels de mise en valeur ont représenté CHF 0,8 mios au total (CHF 0,1 mios en 2019).

Assainissements d'immeubles et mises en conformité

Divers assainissements intérieurs et extérieurs comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2019-2020. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 3,7 mios (CHF 6,0 mios en 2019).

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 0,2 mios (CHF 0,9 mios en 2019).

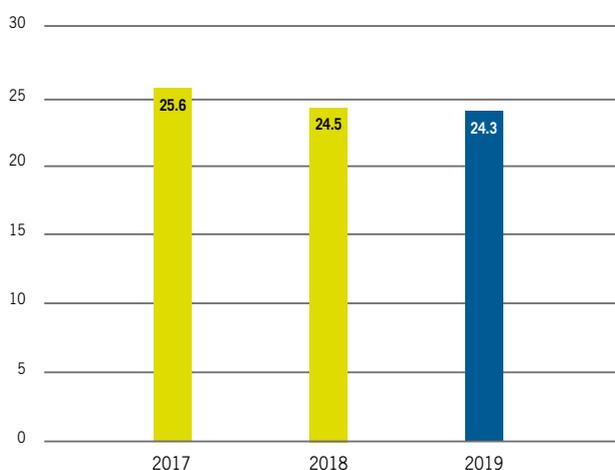
Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 2,0 mios (CHF 3,1 mios en 2019).

Transactions et projets en cours

En 2019-2020, nous avons analysé 120 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 690 mios.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DE CO₂ / M²

kg CO₂-eq par m² SRE/an



Portefeuille au 30 juin 2020.

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, Sévery 6 et Boisy 47-49 à Lausanne, pour un montant de CHF 31,5 mios.

En ce qui concerne les derniers projets de construction réalisés dans le Fonds, leur taux de location atteignaient 96,6% (Cour 83 - 85 à Lausanne) et 92,5% (Glâne 15-17 à Fribourg) au 30 juin.

Affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Impacts de la crise sanitaire Covid-19

Le portefeuille du FIR est très peu exposé avec une part de loyers commerciaux limitée à 12,5% de l'état locatif total. Sur la base des dispositions des différentes ordonnances cantonales et fédérales, seules certaines activités commerciales (commerces de détail, services à la personne, cafés, restaurants, fitness, agences de voyage, hôtels, professionnels de la santé, etc.) correspondant à un volume de 5,3% de l'état locatif du Fonds sont concernées par un arrêt total ou partiel de leurs activités durant la période de confinement. Dans ce cadre, nous avons analysé la situation de chaque locataire ayant soumis une demande d'aide et avons octroyé des arrangements sous forme de gratuités de loyers ou de paiements différés lorsque les circonstances le justifiaient ou que la demande était en ligne avec les dispositions cantonales applicables. Dans tous les cas, les solutions négociées visent en priorité à pérenniser les revenus locatifs.

L'ensemble des mesures prises à la date de bouclage représentait un montant net de CHF 0,2 mios en tenant compte des contributions des collectivités publiques dans le cadre de l'application des différentes ordonnances cantonales (VD, FR et GE). Le montant correspond à seulement 0,3% de l'état locatif total.

Compte tenu des discussions encore en cours et du projet de loi fédérale prévoyant une participation des propriétaires à hauteur de 60% des loyers pour les locataires concernés, nous avons estimé le risque sur les revenus locatifs entre CHF 0,4 mios et CHF 0,5 mios au total, soit CHF 0,1 à 0,2 mios qui viendrait s'ajouter aux mesures déjà prises. Ces montants sont entièrement provisionnés à la date de bouclage.

Dans le cadre des estimations des immeubles et au vu de la situation connue au 30 juin, les évaluateurs indépendants ont admis un

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019/2020

risque supplémentaire de baisse de certains loyers commerciaux et une hausse des taux de vacance dans ce segment. Il s'agit d'un scénario qui intègre les risques potentiels liés à la crise sanitaire Covid-19 et dont l'impact est estimé à CHF 3,3 mios, soit 0,25% de la valorisation totale du portefeuille.

Compte tenu des éléments connus à la date d'établissement du rapport, nous ne voyons pas d'autre élément significatif en lien avec la crise sanitaire Covid-19.

Développement durable

Depuis plusieurs années les actions du FIR en matière de développement durable se concrétisent dans différents domaines d'activités. Une approche structurée en matière d'ESG sera formalisée dans le courant de l'année 2021. Depuis de nombreuses années, le FIR est un précurseur dans le domaine de 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 cinquième année dans le cadre du présent rapport. Cette année nous publions également l'évolution des émissions moyennes de CO₂ du portefeuille.

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.

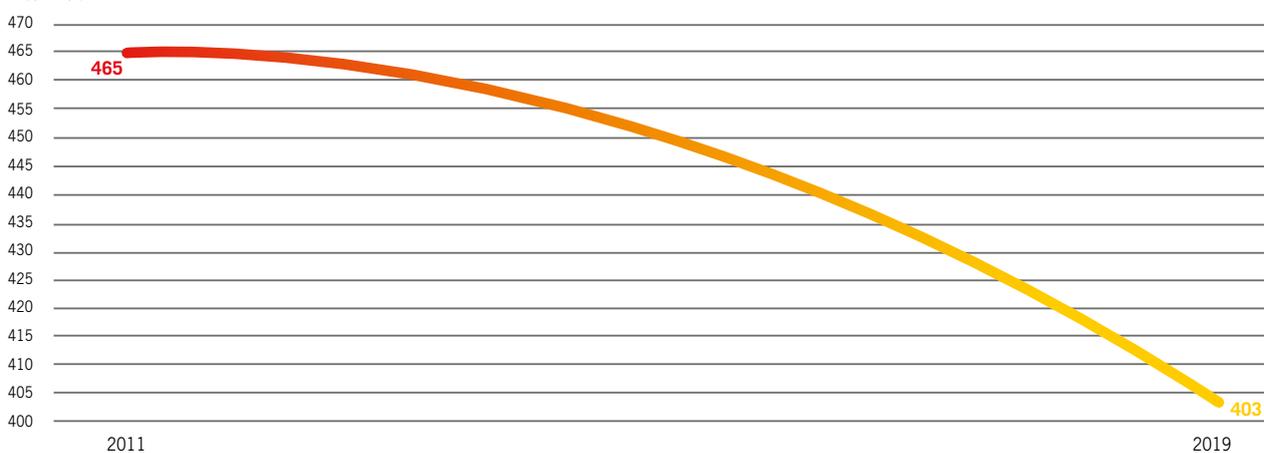
Enfin, nous investissons chaque année massivement pour l'amélioration du confort des locataires et ces travaux sont adjugés en priorité à des entreprises locales. En 2019-2020, CHF 16,0 mios (CHF 19,5 mios en 2019) ont été adjugés à des entreprises, dont la grande majorité sont des acteurs locaux, sous la forme de travaux d'entretien et de rénovation.

ÉVOLUTION DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR

	2011	2019
Surface de référence énergétique (m ²)	313'361	350'233
Production d'énergie pour la production de chaleur et d'eau chaude (kWh)	35'589'540	36'190'746
Indice de dépense de chaleur moyen du parc (IDC)	465	403

Portefeuille au 30 juin 2020.

MJ/m²/an



Communications aux investisseurs

COMPTES

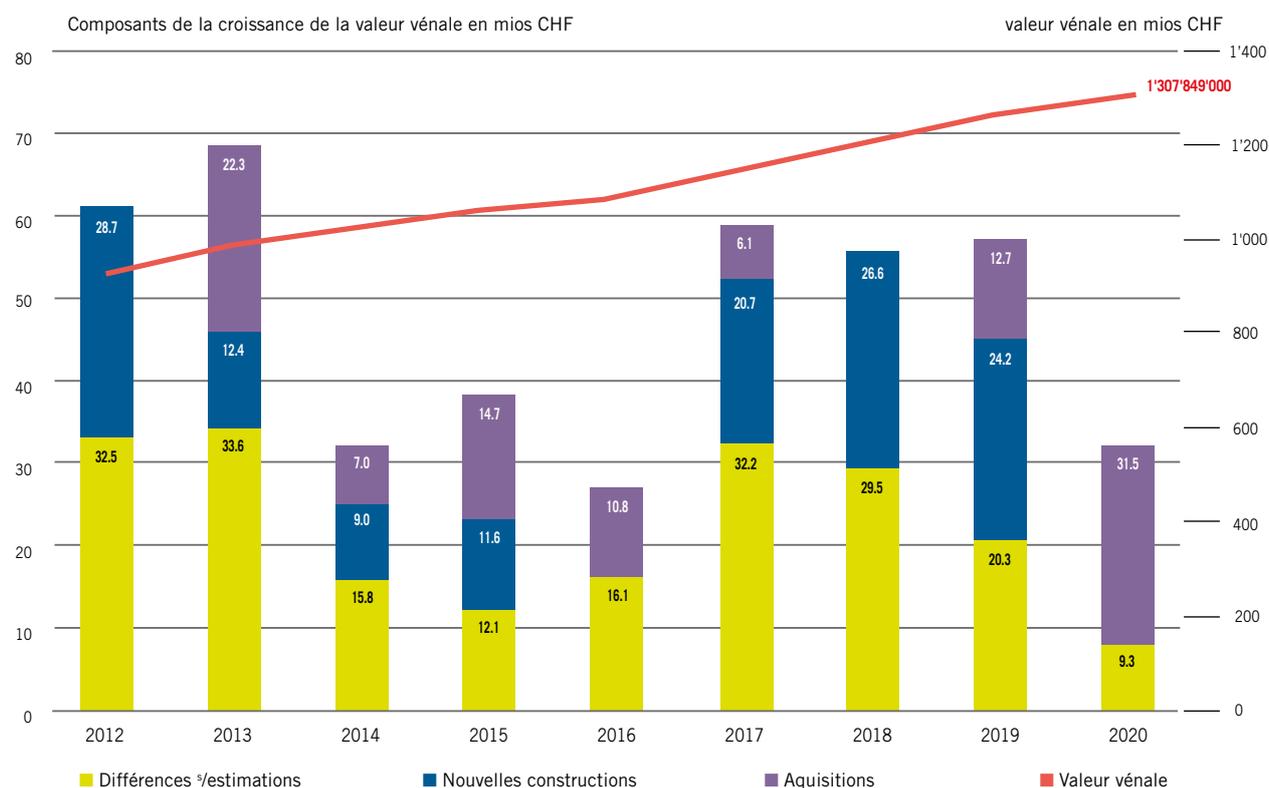
Principes d'évaluation

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 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 2020 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

Evaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Comme pour l'exercice 2018-2019, 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 1'318,1 mios à fin juin 2020, en hausse de 3,0% par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 3,2% pour atteindre CHF 1'307,8 mios (CHF 1'267,1 mios en 2019). Cette variation est due presque exclusivement aux dernières acquisitions effectuées (CHF 32,4 mios / 2,55%).

1'318'070'451

fortune totale en CHF

ÉVOLUTION DU FONDS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.2020	1'318'070'450.54	1'067'512'400.00	7'221'876	147.82	203.80	4.25
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 ¹⁾
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003 ²⁾	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^e anniversaire.

2) Regroupement avec FIR1970 et CLAIR-LOGIS.



Communications aux investisseurs

COMPTES

Afin de procéder au financement des acquisitions, le volume des fonds étrangers s'est accru de 17,3% à CHF 162,4 mios, soit 12,4% de la valeur vénale des immeubles (10,9% en 2019). Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 0,57% (0,72% en 2019).

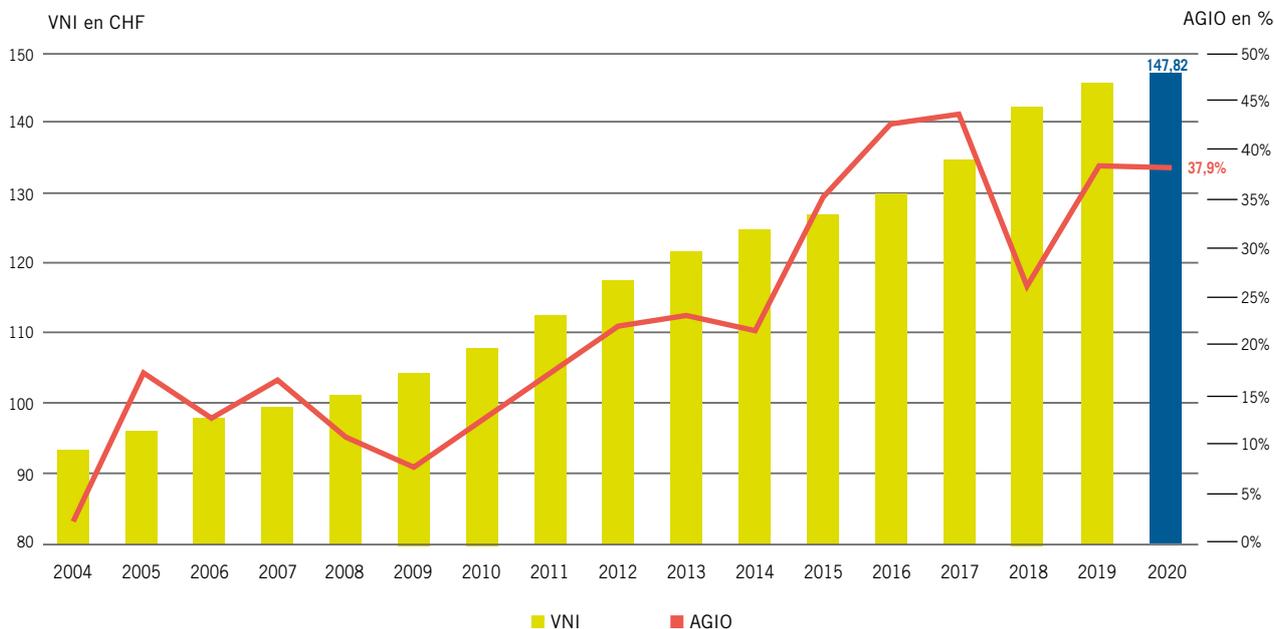
Suite à l'application des nouveaux taux d'imposition réduits en 2019, les impôts de liquidation sont en légère progression en ligne avec l'évolution des valeurs vénales du Fonds à CHF 70,5 mios.

Compte tenu de ce qui précède, la fortune nette quant à elle évolue de 1,1% (2,7% en 2019) à CHF 1'067,5 mios ou CHF 147,82 / part (CHF 146,20 en 2019).

147,82

Valeur Nette d'Inventaire

ÉVOLUTION DE LA VNI



COMPTES

Compte de résultats

Loyers

Grâce aux effets des acquisitions et des derniers projets de construction à Fribourg (Glâne 15-17) et à Lausanne (Cour 83-85), les loyers encaissés sont en hausse de 5,1% à CHF 72,9 mios (CHF 69,3 mios en 2019).

Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 1,8 mios, soit 2,5% (CHF 1,6 mios / 2,3% en 2019) des loyers théoriques.

Frais de financement

Les frais de financement sont en baisse de 7,3% à CHF 0,9 mios, en raison principalement de la réduction des taux d'emprunt.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont en hausse à CHF 7,4 mios (CHF 6,6 mios en 2019) et les charges d'entretien extraordinaire se sont élevées à CHF 6,5 mios (CHF 9,8 mios en 2019). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 2,0 mios, contre CHF 3,1 mios en 2019. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extraordinaire (y.c. activations) se sont élevés à CHF 16,0 mios en 2020, contre CHF 19,5 mios en 2019.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont également en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent à CHF 4,7 mios (CHF 4,4 mios en 2019).

Impôts

Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont stables à CHF 6,6 mios (CHF 6,5 mios en 2019 et CHF 8,2 mios en 2018). 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 s'élèvent à CHF 4,1 mios (CHF 4,0 mios en 2019). Hormis pour le Valais, les taux d'impôt réduit ont été appliqués pour tous les cantons concernés.

Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à notre politique d'amortissement, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 6,9 mios (CHF 6,3 mios en 2019). En l'absence de dissolution du compte d'amortissement général du Fonds, la charge nette portée en compte est de CHF 6,9 mios (CHF 4,0 mios en 2019).

+ 3,4%

Progression du résultat net



Communications aux investisseurs

COMPTES

Résultat

Le résultat net affiche une progression de 3,4% à CHF 31,0 mios (CHF 30,0 mios en 2019) 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 5,32/part (CHF 38,4 mios) contre CHF 4,57/part en 2019.

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 41,7 mios contre CHF 55,9 mios en 2019. Cet écart est dû principalement à la réduction de l'effet de variation des valeurs vénales après la prise en compte des ajustements dus aux conséquences de la crise sanitaire Covid-19.

Distribution et performance

Compte tenu de ces excellents résultats, il a été décidé de relever le niveau de distribution à CHF 4,25 / part (CHF 4,15 en 2019).

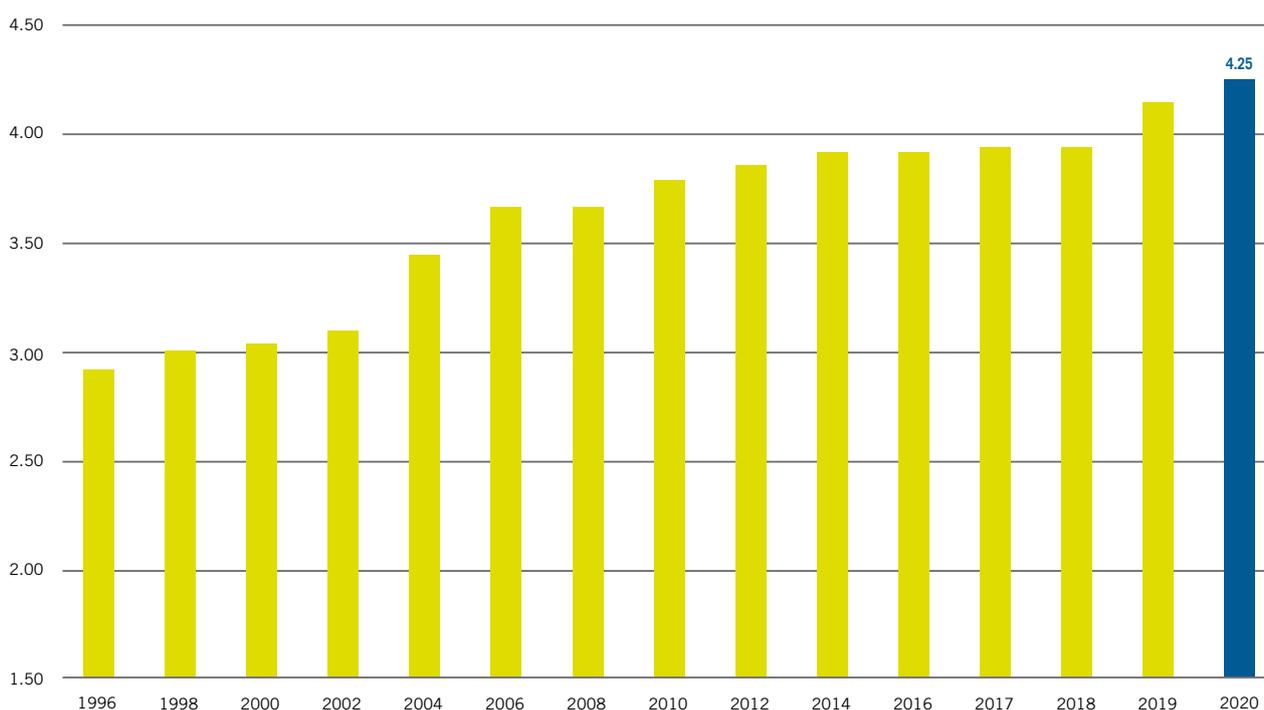
Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2020, le rendement direct s'établit ainsi à 2,09% (2,06% en 2019). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de +2,9% (+15,1% en 2019).

CHF 4,25

distribution par part

ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE

CHF/part



PERSPECTIVES

La variable de la crise sanitaire, dont tous les effets ne sont pas encore connus, est intervenue dans un marché rendu déjà complexe en raison de l'évolution des dynamiques régionales de l'offre et de la demande de logements.

Certaines tendances déjà observables dans le passé comme l'évolution des habitudes d'achat vers le digital, le télétravail ou le ralentissement de la croissance démographique vont être amplifiées par les effets de la crise sanitaire. La question est de savoir si ces effets seront passagers ou durables et quelles en seront les conséquences pour l'économie.

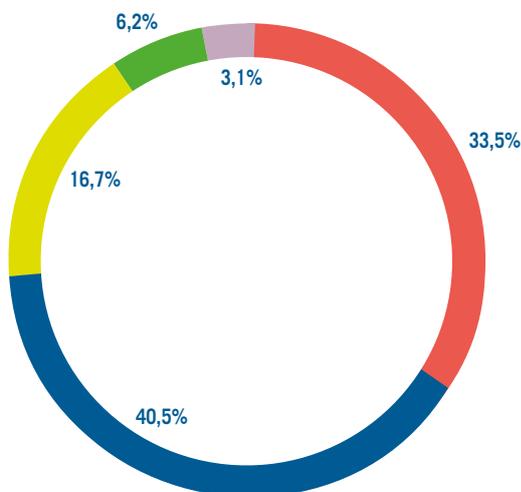
A court terme, nous pensons que la demande de logements dans les zones urbaines va rester très soutenue et va permettre d'absorber la production de logements qui reste à un niveau historiquement élevé. Parallèlement les prix des immeubles d'habitation devraient poursuivre leur progression grâce aux taux d'intérêts négatifs et la forte demande des investisseurs institutionnels.

Dans ce cadre, le niveau des risques continue à augmenter avec la hausse des taux de vacances dans les zones périphériques et une pression sur les loyers découlant également d'un renforcement de l'évolution réglementaire (encadrement des loyers, création de logements à loyer modéré et droit de préemption). Dans le même temps, 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 dans les immeubles existants.

Dans ces conditions, l'identification de nouvelles opportunités pour le développement du Fonds reste très difficile et nous allons continuer à privilégier la qualité des emplacements (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.

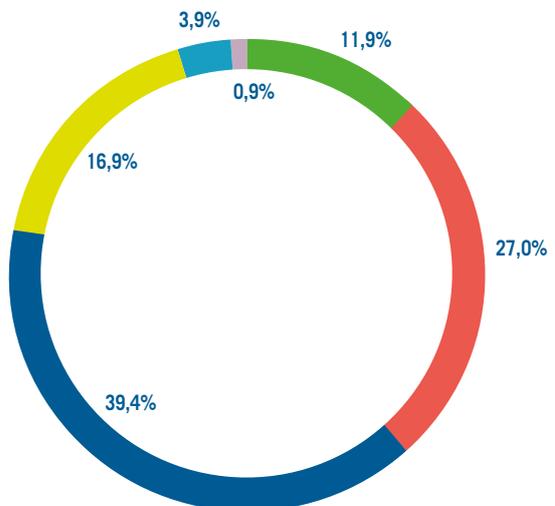
96,9% des loyers
sont inférieurs à CHF 2'500.00

RÉPARTITION DES OBJETS
EN FONCTION DES LOYERS



■ < CHF 1'000 ■ CHF 2'000 - 2'500
■ CHF 1'000 - 1'500 ■ > CHF 2'500
■ CHF 1'500 - 2'000

RÉPARTITION DES OBJETS
EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE



■ 1 & 1.5 Pièces ■ 4 & 4.5 Pièces
■ 2 & 2.5 Pièces ■ 5 & 5.5 Pièces
■ 3 & 3.5 Pièces ■ > 5.5 Pièces



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 2020, 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 3,00% et 5,37% avec une moyenne à 3,81% (3,93% en 2019). 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 2020 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'307'849'000.00. 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.

1'307'849'000

valeur du portefeuille en CHF

DISTRIBUTION AU 30 OCTOBRE 2020

Coupon N° 21

Distribution brute	CHF 4.25
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 4.14
à déduire 35%	CHF 1.45
dont revenu non soumis à impôt anticipé	CHF 0.11
Distribution nette versée	CHF 2.80

COMMISSION DE GESTION

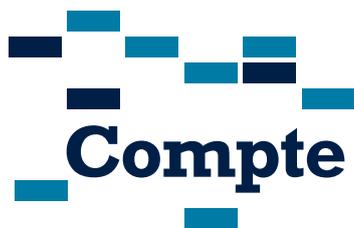
TAUX DE RÉMUNÉRATION

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% ¹⁾
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% ¹⁾
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%

1) Sur la base de la fortune au 30.06.2019.

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



Compte de fortune

	30.06.2020 valeur vénale CHF	30.06.2019 valeur vénale CHF
ACTIFS		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	7'857'186.60	11'107'642.69
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'086'076'000.00	1'040'333'000.00
- Immeubles à usage commercial	31'815'000.00	34'366'000.00
- Immeubles à usage mixte <i>dont en droit de superficie</i>	189'958'000.00 <i>2'308'000.00</i>	192'360'000.00 <i>2'337'000.00</i>
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Autres actifs	2'364'263.94	1'881'369.61
FORTUNE TOTALE DU FONDS	1'318'070'450.54	1'280'048'012.30
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	160'000'000.00	136'000'000.00
- Autres engagements à court terme	17'578'947.89	16'677'435.84
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'444'178.00	2'468'178.00
- Autres engagements à long terme	-	-
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'138'047'324.65	1'124'902'398.46
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	70'534'924.65	69'095'098.46
FORTUNE NETTE DU FONDS	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	7'221'876	7'221'876
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	147.82	146.20
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-	-
Solde des mouvements de parts (émission)	-	-
Distributions	-29'970'785.40	-28'526'410.20
Résultat total	41'675'885.40	55'935'810.20
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT

	30.06.2020 valeur vénale CHF	30.06.2019 valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000.00	34'950'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	64'180'000.00	64'162'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers des immeubles subventionnés	233'666.00	233'381.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

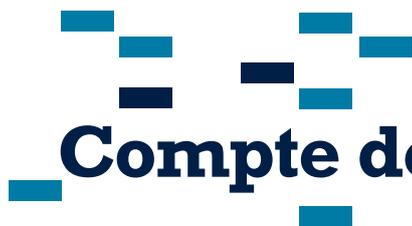
Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Performance annuelle¹⁾ (année civile)²⁾	Performance SXI Real Estate® Funds TR²⁾
30.06.2020	1'067'512'400.00	147.82	-3.64%	-1.64%
30.06.2019	1'055'807'300.00	146.20	21.85%	20.67%
30.06.2018	1'028'397'900.00	142.40	-1.41%	-5.32%
30.06.2017	863'868'800.00	134.56	7.50%	6.60%
30.06.2016	834'373'300.00	129.67	5.13%	6.85%

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 2020, jusqu'au 30 juin.



Compte de résultat

	du 01.07.2019 au 30.06.2020 CHF	du 01.07.2018 au 30.06.2019 CHF
REVENUS		
Loyers	72'870'648.75	69'309'933.20
Autres revenus	1'144'047.47	899'003.12
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	-	1'286'950.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	194'860.00	139'365.00
TOTAL DES REVENUS	74'209'556.22	71'635'251.32
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	918'504.87	991'209.92
Entretien et réparations		
- Ordinaires	7'427'285.52	6'598'224.79
- Rénovations	6'528'514.89	9'785'061.71
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'742'184.01	4'385'551.93
- Impôts immobiliers	2'513'205.70	2'518'797.45
- Impôts sur le bénéfice et le capital	4'088'188.80	4'001'257.20
- Frais d'administration	4'952'497.95	4'666'529.75
Frais d'évaluation et de révision	350'727.15	321'527.65
Amortissement sur immeubles	6'935'100.00	4'042'742.70
Provisions pour réparations futures (attributions)	18'000.00	8'950.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	650'095.00	416'245.00
Rémunérations réglementaires à la direction	3'453'319.80	3'287'622.60
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	581'930.58	570'246.94
Autres charges	57'376.35	57'425.41
TOTAL DES DÉPENSES	43'216'930.62	41'651'393.05
RÉSULTAT NET	30'992'625.60	29'983'858.27
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RÉSULTAT RÉALISÉ	30'992'625.60	29'983'858.27
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	10'683'259.80	25'951'951.93
RÉSULTAT TOTAL	41'675'885.40	55'935'810.20
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	30'992'625.60	29'983'858.27
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'344'486.72	3'331'413.85
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	34'337'112.32	33'315'272.12
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 21 et 20	30'692'973.00	29'970'785.40
Report à nouveau*	3'644'139.32	3'344'486.72
RÉSULTAT NET TOTAL	34'337'112.32	33'315'272.12

*dont CHF 43'687.25 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



Pose de panneaux photovoltaïques, St-Cergue, 52-54B à Nyon

«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.»

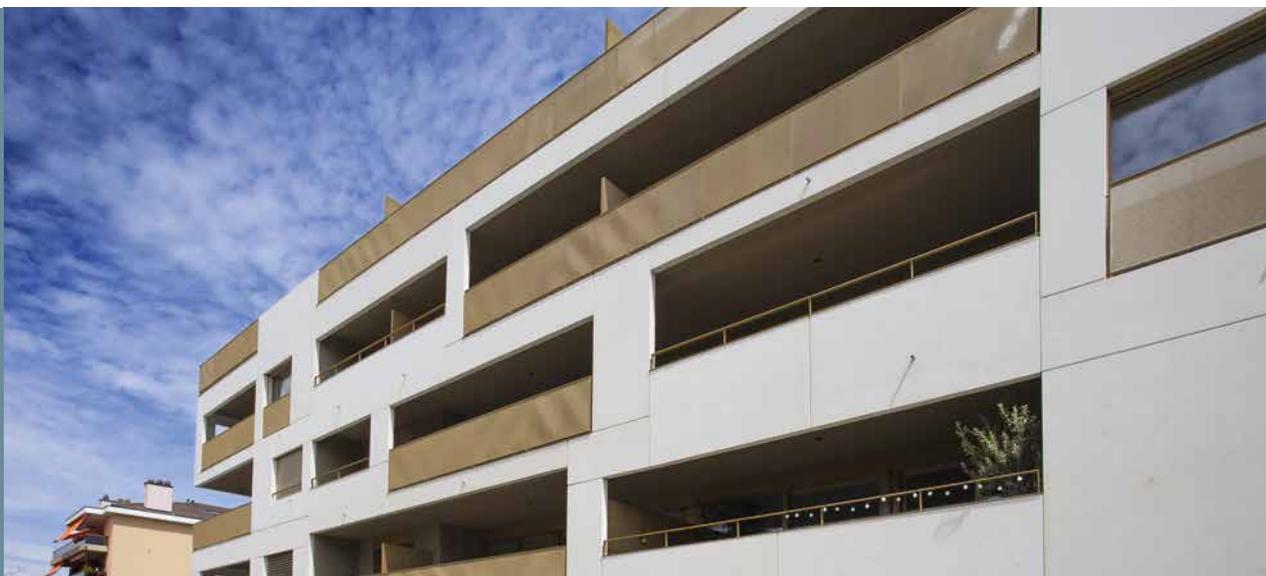
Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'390'200.00	16'416'000.00	754'560.00
	Clos 6-20	30'535'269.05	42'882'000.00	1'991'587.50
BLONAY	Brent 25	2'955'265.00	3'204'000.00	160'560.00
	Sainte-Croix 7	2'383'900.00	2'427'000.00	119'904.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'770'000.00	316'416.00
	Roséaz 24	2'966'803.85	5'237'000.00	345'709.00
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'085'000.00	150'252.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'666'890.00	21'348'000.00	1'341'068.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'540'000.00	122'151.00
	Grands-Champs 1	754'836.85	1'031'000.00	80'668.50
CLARENS	Collège 2-4	1'386'882.35	5'351'000.00	332'888.50
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'304'000.00	289'077.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'663'457.65	26'252'000.00	1'233'720.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'051'112.80	6'000'000.00	344'175.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'434'467.00	10'151'000.00	843'891.00
	Botzet 3-5	8'674'230.18	15'912'000.00	1'088'378.00
	Beaumont 3-7	6'018'266.50	11'281'000.00	857'580.00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'485'123.50	56'983'000.00	2'246'045.00



Fribourg, Glâne 15-17E

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'880'580.07	10'394'000.00	621'333.50
	St-Roch 5	991'423.00	5'923'000.00	344'587.00
	Vermont 20	819'115.54	4'646'000.00	248'512.00
	Vermont 22	760'725.99	4'015'000.00	219'642.50
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'681'000.00	355'033.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	4'241'000.00	263'430.50
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'885'000.00	246'539.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'694'734.00	17'490'000.00	1'106'006.00
	Bonne-Espérance 12	951'979.30	4'488'000.00	277'648.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	4'805'000.00	284'248.00
	Clochatte 11	3'339'435.00	3'615'000.00	243'139.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	15'136'000.00	805'217.00
	Morges 17	2'584'601.70	6'240'000.00	381'379.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'744'000.00	323'088.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'294'000.00	348'696.00
	Signal 19	2'156'905.15	5'337'000.00	316'590.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'043'000.00	219'139.00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621.50	8'322'000.00	534'400.50
	Montchoisi 27	11'436'991.10	20'190'000.00	881'732.00
	Jurigoz 9	2'082'970.00	3'621'000.00	239'994.00
Chandieu 4	2'326'825.00	4'532'000.00	270'684.00	
Chandieu 2	2'185'861.40	3'856'000.00	241'404.00	



Lausanne, Cour 83-85

Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
LAUSANNE	Figuiers 31	5'356'400.00	8'938'000.00	412'232.50
	Primerose 49-51	3'667'358.48	3'916'000.00	178'614.00
	France 23-23A	9'384'000.00	9'384'000.00	420'766.00
	Porchat 2	3'480'342.10	3'818'000.00	230'162.00
	Porchat 4	3'435'768.55	3'765'000.00	216'000.00
	Crêtes 5	2'242'295.00	5'883'000.00	399'350.00
	Berne 35-37	2'703'382.00	6'267'000.00	396'038.00
	Montelly 29 B	2'259'478.40	3'945'000.00	220'836.00
	Vermont 18	5'651'793.80	10'401'000.00	639'887.00
	Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'984'000.00	391'449.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'017'602.00	6'799'000.00	441'400.50
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'444'230.37	4'436'000.00	215'206.00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'958'000.00	27'958'000.00	639'409.40
	Mousquines 38	4'918'671.00	10'120'000.00	570'972.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'462'054.85	6'381'000.00	465'852.00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225.00	5'117'000.00	323'240.00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175.00	5'982'000.00	351'132.00
	Entrebois 57-59	3'643'910.00	12'342'000.00	799'359.50
	Muveran 5	1'606'140.00	2'475'000.00	145'952.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'771'000.00	105'630.00
	Renens 26 bis	1'619'148.00	3'544'000.00	204'402.00
	Cour 83-85	12'110'747.34	19'264'000.00	684'450.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'468'000.00	203'045.00
	Risoux 21	2'013'921.00	2'433'000.00	133'176.00
	Renens 24-26	1'988'305.00	2'790'000.00	199'054.00
	Renens 28	1'737'947.66	3'769'000.00	224'496.00
	Grey 45	737'611.00	2'605'000.00	155'651.50
	Cassinette 1-3	1'929'754.00	5'253'000.00	334'869.00



Bussigny, Roséaz 24



Bussigny, Roséaz 24

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
MARTIGNY	Maladière 8	2'079'755.00	4'431'000.00	397'171.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'544'934.80	12'086'000.00	785'746.00
	Livron 33-35	3'426'154.10	10'951'000.00	726'885.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'522'093.20	5'794'000.00	408'087.00
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'989'000.00	193'020.00
	Lonay 22	643'100.00	1'076'000.00	99'036.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	13'766'000.00	918'921.00
NEUCHÂTEL	Parcs 129	3'001'580.00	6'267'000.00	442'756.00
	Charmettes 34-36-38	3'483'263.00	7'898'000.00	528'581.50
NYON	St-Cergue 24-24B	4'951'335.75	21'178'000.00	1'116'576.50
	St-Cergue 52-52B-54	4'995'051.10	13'845'000.00	746'627.00
	St-Cergue 54B	1'939'087.50	4'466'000.00	233'784.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'513'000.00	257'161.00
PAUDEX	Simplon 31	4'326'826.00	5'257'000.00	333'268.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'311'600.00	4'070'000.00	283'675.00
PLAINE	Challex 8-10-12	16'367'500.00	17'304'000.00	944'441.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'943'834.75	10'981'000.00	626'523.50
	Château 81	3'053'500.00	3'080'000.00	136'492.80
	Floréal 27	3'699'290.00	4'382'000.00	245'568.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'121'082.73	4'644'000.00	235'993.00
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'344'000.00	282'816.00
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'853'000.00	142'392.00
	Collèges 39	1'585'992.35	3'179'000.00	189'658.00
	Forêt 45	2'505'990.00	4'281'000.00	185'395.50
	Forêt 47	2'072'705.00	3'260'000.00	161'086.00
	Roches 5	2'883'078.75	3'500'000.00	227'580.00
	Fontanettaz 14	1'820'209.80	2'335'000.00	136'940.00



Neuchâtel, Parcs 129



Nyon, St-Cergue 52-54B

Inventaire de la fortune

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
PULLY	Fontanettaz 18	1'802'991.65	2'077'000.00	126'840.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'208'000.00	213'906.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	3'989'000.00	219'324.00
	Désertes 21	2'856'995.15	6'481'000.00	302'640.00
	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'215'000.00	138'936.00
	Forêt 1	1'883'860.00	2'408'000.00	168'912.00
	Liseron 9	1'941'970.00	2'597'000.00	163'116.00
RENENS	Gare 12	4'505'764.60	7'303'000.00	475'369.00
	24 Janvier 7	3'041'000.00	3'755'000.00	273'984.00
	Saugiaz 15	2'197'039.00	1'471'000.00	140'043.00
ROLLE	Pépinières 11	3'628'739.00	3'046'000.00	229'395.00
	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'490'000.00	1'764'688.50
SIERRE	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	53'789'000.00	2'524'763.50
	France 32	4'564'400.00	5'114'000.00	261'270.00
	St-Georges 25 à 31	17'163'565.35	19'547'000.00	657'166.00



Pully, Forêt 45



Rolle, Auguste Matringe 11-25

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'536'000.00	295'706.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'397'000.00	349'888.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'452'000.00	374'214.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	850'225.60	3'238'000.00	182'170.00
	Baumes 8	1'424'337.95	5'338'000.00	339'859.50
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'689'000.00	434'433.00
VEVEY	Midi 23-25	1'211'494.20	4'934'000.00	335'959.00
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	17'066'000.00	960'630.50
YVERDON	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	32'121'225.20	45'730'000.00	2'001'216.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	32'468'425.15	41'283'000.00	2'028'568.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'829'300.00	17'288'000.00	880'280.00
	Pins 1	2'253'115.00	7'166'000.00	487'787.00
	Pins 3	2'068'785.00	5'259'000.00	379'156.50
TOTAL		647'543'772.48	1'086'076'000.00	58'790'105.60



Sierre, France 32



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	4'076'377.00	10'835'000.00	802'394.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	21'182'853.40	28'852'000.00	1'667'202.30
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'552'899.85	4'912'000.00	396'345.00
GENÈVE	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'191'000.00	497'291.00
	Richemont 16	1'183'969.56	4'372'000.00	300'660.00
	Lyon 73	3'061'851.80	11'080'000.00	576'900.00
	Rothschild 39	5'013'100.00	5'497'000.00	380'816.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'566'280.15	30'491'000.00	1'931'518.80
	Entrebois 15-17	1'642'003.00	2'308'000.00	563'497.05
	Maupas 10	4'543'778.10	9'180'000.00	571'343.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	13'704'000.00	790'247.00
	Alpes 27 bis	1'914'493.25	6'324'000.00	377'972.00
NYON	Viollier 14	4'984'800.00	5'181'000.00	304'428.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'144'032.00	4'439'000.00	355'641.50
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'385'000.00	277'296.00
ROMANEL	Echallens 5	2'244'900.00	2'521'000.00	128'287.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	4'020'500.00	4'433'000.00	393'280.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'725'000.00	353'417.50
	Moulins 2-4-6-8	21'695'295.20	27'528'000.00	1'341'419.00
TOTAL		104'686'291.21	189'958'000.00	12'009'955.15
Immeubles à usage commercial				
GENÈVE	Richemont 10	1'906'006.45	2'615'000.00	256'614.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	17'139'000.00	1'061'584.00
	Rumine 35	4'744'844.30	5'209'000.00	340'262.00
	Rumine 3	6'209'529.70	6'852'000.00	412'128.00
TOTAL		16'056'330.45	31'815'000.00	2'070'588.00
Récapitulation				
	Immeubles d'habitation	647'543'772.48	1'086'076'000.00	58'790'105.60
	Immeubles à usage mixte	104'686'291.21	189'958'000.00	12'009'955.15
	Immeubles à usage commercial	16'056'330.45	31'815'000.00	2'070'588.00
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	-	-	-
TOTAL		768'286'394.14	1'307'849'000.00	72'870'648.75

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'090'768'168.12

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA /

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VALENCY-PRÉLAZ A SA. Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR.

L'ÉCUREUIL SA a été fusionnée par absorption dans FIR VD SA avec effet au 1^{er} juillet 2019 selon la loi sur les fusions (LFUS) en franchise d'impôt.

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 (jusqu'au 31.12.2019), 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

Lausanne, Avenue William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'000'000.00	
Lausanne, Chemin du Boisy 47/47A-49/49A	27'500'000.00	

Ventes

Néant	-	
-------	---	--

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant	-	
-------	---	--

Ventes

Néant	-	
-------	---	--

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-	
-------	---	--

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

Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2020
Engagements de moins de 1 an					
Hypothèque à terme fixe	28.06.19	26.07.19	136'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	26.07.19	30.08.19	133'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	30.08.19	30.09.19	128'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	30.09.19	30.10.19	128'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	30.10.19	29.11.19	146'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	29.11.19	20.12.19	152'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	06.12.19	20.12.19	29'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	20.12.19	31.01.20	181'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	31.01.20	28.02.20	175'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	28.02.20	27.03.20	173'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	27.03.20	27.04.20	170'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	27.04.20	29.05.20	165'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	29.05.20	26.06.20	160'000'000.00	0.55%	-
Hypothèque à terme fixe	26.06.20	24.07.20	160'000'000.00	0.55%	160'000'000.00
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	10.04.27	1'774'000.00	1.35%	1'750'000.00
TOTAL					162'444'178.00

A la date de bouclage, il n'y a pas d'engagement non comptabilisé lié à des contrats d'entreprise ou autres. Il n'y a pas d'autres engagements liés à des acquisitions d'immeubles.



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, 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 2020 (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 œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020 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 14 octobre 2020

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 2019/2020.

Lausanne, le 19 octobre 2020

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	Zurich
BANQUE CANTONALE DE BÂLE	Bâle
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzone
BANQUE VALIANT SA	Berne
UBS SA	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
BANQUE CANTONALE DE BÂLE-CAMPAGNE	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Lucerne
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ACREVIS BANK AG	Saint-Gall
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion



**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