

Rapport semestriel 31.12.2020 (non révisé)



Sommaire ▶

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



ORGANES

DIRECTION DU FONDS

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA
Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Stefan Bichsel, Administrateur de sociétés, Villarepos, 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 DEPOSITAIRE

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

SOCIETE 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 ESSENTIELS (non révisé)

FORTUNE	31.12.2020	31.12.2019
Fortune totale	1'318'295'125.66	1'309'878'414.66
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'307'849'000.00	1'298'559'000.00
Fortune nette	1'054'321'700.00	1'040'560'500.00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'022	4'022
Nombre d'immeubles ¹⁾	146	146
Revenus locatifs ²⁾	36'722'423.75	36'196'069.65
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directives de l'AMAS³⁾)		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	2.71%	2.66%
Coefficient d'endettement	13.64%	14.13%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	48.61%	47.28%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0.36%	0.36%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0.31%	0.31%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	1.36%	1.17%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1.64%	1.39%
Rendement sur distribution	1.86%	1.96%
Coefficient de distribution (payout ratio)	n/a	n/a
Agio à fin décembre	56.86%	46.79%
Performance sur 12 mois au 31.12 ⁵⁾	10.42%	21.90%
SXI Real Estate® Funds TR (12 mois)	10.81%	20.70%
Rendement de placement (6 mois)	1.69%	1.43%
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 31 décembre	7'221'876	7'221'876
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	145.99	144.08
Valeur de rachat ⁶⁾	137.00	135.00
Dernière distribution	4.25	4.15
Cours à fin décembre	229.00	211.50

¹⁾ Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA. ²⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs. ³⁾ Asset Management Association Switzerland. 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⁾ 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 d'émission et du rachat de parts. ⁶⁾ Commission de rachat calculée à 4% (taux maximum 4%).



COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

▶ Commission de gestion

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

▶ Rapport d'activité (du 01.07 au 31.12.2020) et perspectives

Evolution du portefeuille

Les prix des immeubles de rendement ont continué leur progression malgré la pandémie de COVID-19, notamment dans le segment résidentiel. Des taux d'intérêts négatifs et l'absence d'alternatives de placements sûrs offrant des revenus réguliers contribuent à renforcer l'attractivité des investissements dans l'immobilier, ceci malgré une tendance à la hausse des taux de vacances et une diminution des taux de rendement direct sur transactions. Ceux-ci se situent aujourd'hui largement en dessous de 4% pour des situations recherchées. Cette tendance devrait encore se renforcer sur le premier semestre 2021.

Dans ce contexte, le FIR poursuit sa politique d'acquisition très sélective en concentrant ses investissements dans des immeubles ou des projets bien situés et offrant des niveaux de loyers durables à long terme. A titre d'illustration, nous avons récemment finalisé l'achat d'un immeuble locatif à Duillier (Arc Lémanique), sis en bordure du village et bénéficiant d'une vue privilégiée sur les vignobles environnants, le lac et les Alpes. Cette transaction, d'un montant de CHF 13,25 mios, sera portée en compte dès l'obtention des autorisations d'usage par les pouvoirs publics.

Parallèlement, nous avons continué à porter nos efforts sur l'amélioration et l'optimisation des immeubles existants avec l'assainissement thermique de plusieurs objets (Botzet 3 à Fribourg, St-Cergue 52 à 54bis à Nyon, Saugiaz 15 à Renens) dont les travaux sont en voie d'achèvement à fin 2020. Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer jusqu'à CHF 10 mios sur l'exercice en cours pour l'assainissement thermique et la modernisation de nos immeubles.

Ces investissements sont par ailleurs en ligne avec l'évolution des exigences réglementaires visant à une réduction drastique des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

Nous rappelons qu'en raison des dispositions applicables (p.ex. droit du bail, LPPPL), l'ensemble de ces travaux ne peut pas être rentabilisé à court terme. Ces modernisations permettent cependant d'assurer l'entretien du parc et de renforcer sa qualité, ceci afin de limiter les risques de vacances locatives à long terme.

Comptes au 31.12.2020 (non révisés)

La hausse des loyers encaissés (+1,5%) résulte principalement de l'intégration des dernières acquisitions (Boisy 47-49 à Lausanne). En ce qui concerne les travaux de rénovations, le rythme de réalisation est conforme aux années précédentes et devrait s'élever à CHF 10 mios environ sur 12 mois. Enfin, la politique d'amortissement reste invariée par rapport aux derniers exercices. Quant à la fortune, elle demeure stable à CHF 1,3 mia (+1%). La performance affichée sur 12 mois, à fin décembre, de 10,41% est en ligne avec le marché.



Impacts de la crise sanitaire Covid-19

Le portefeuille du FIR est relativement peu exposé avec une part de loyers commerciaux limitée à 12,5% de l'état locatif global. A fin décembre, les coûts directs liés aux effets de la première vague (période de mars à mai 2020) sur les baux commerciaux du Fonds s'élevaient à CHF 248'000.00 au total (dont CHF 78'000.00 déjà portés en compte sur l'exercice 2019-2020). Il s'agit pour l'essentiel de réductions de loyers consenties au cas par cas en lien avec les différentes dispositions cantonales. Dans certains cas, des compensations contractuelles (prolongation de la durée des baux) ont été négociées.

En ce qui concerne les effets liés à la deuxième vague de la pandémie (mesures de fermetures effectives depuis novembre 2020) ceux-ci concernent essentiellement les cafés, restaurants, bars, fitness, espaces de loisirs et commerces non-essentiels. Ces segments représentent une part non significative de 2,75% environ de l'état locatif global.

Des discussions sont en cours avec certains locataires ayant demandé des réductions de loyers consécutives aux mesures de fermetures imposées par les pouvoirs publics. Nous précisons que ces mesures n'auront pas d'impact sur le résultat de l'exercice en cours car les éventuelles réductions octroyées seront portées en déduction de la provision pour pertes locatives dont le solde s'élève à un montant de CHF 725'500.00 au 31.12.2020.

Dans tous les cas, les mesures prises en faveur des locataires commerciaux dans le cadre des effets de la crise sanitaire Covid-19 visent à limiter les risques de vacances locatives qui pourraient être plus dommageables à court et moyen terme.

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

Les immeubles sont évalués conformément aux dispositions légales et aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). L'évaluation est effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF).

Le CIFI/IAZI est chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du Collège d'experts, chargés des visites d'immeubles, et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse.

Les 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.

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. Lors de l'achat ou de la vente d'immeubles, des opportunités dans l'intérêt des porteurs et du Fonds peuvent être exploitées et des écarts d'évaluation peuvent apparaître.

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale de l'ensemble du portefeuille s'élève à CHF 1'307'849'000.

Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 3.0% et 5.4% avec une moyenne à 3.8%.

Lausanne, le 24 février 2021.



COMPTE DE FORTUNE (non révisé)

	31.12.2020 valeur vénale CHF	31.12.2019 valeur vénale CHF
Actifs		
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	8'722'677.68	9'784'901.64
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'086'076'000.00	1'071'833'000.00
- Immeubles à usage commercial	31'815'000.00	34'366'000.00
- Immeubles à usage mixte	189'958'000.00	192'360'000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'308'000.00</i>	<i>2'337'000.00</i>
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Autres actifs	1'723'447.98	1'534'513.02
Fortune totale du fonds	1'318'295'125.66	1'309'878'414.66
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	176'000'000.00	181'000'000.00
- Autres engagements à court terme	14'683'155.19	16'213'860.29
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'432'178.00	2'456'178.00
- Autres engagements à long terme	-	-
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'125'179'792.47	1'110'208'376.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	70'858'092.47	69'647'876.37
FORTUNE NETTE DU FONDS	1'054'321'700.00	1'040'560'500.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	7'221'876	7'221'876
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	145.99	148.08
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00
Solde des mouvements de parts	-	-
Distributions	-30'692'973.00	-29'970'785.40
RESULTAT TOTAL	17'502'272.99	14'723'985.40
FORTUNE NETTE A LA FIN DE L'EXERCICE	1'054'321'700.00	1'040'560'500.00



31.12.2020
valeur vénale
CHF

31.12.2019
valeur vénale
CHF

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRESENTÉES AU RACHAT

Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000.00	33'450'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	64'190'000.00	64'165'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers 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 31 décembre	7'221'876	7'221'876

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES

	Fortune nette	VNI	Perf. annuelle au 31.12	Perf. SXI Real Estate® Funds TR
31.12.2020	1'054'321'700.00	145.99	10.42%	10.81%
31.12.2019	1'040'560'500.00	144.08	21.90%	20.70%
31.12.2018	1'017'643'000.00	140.91	-1.41%	-5.32%
31.12.2017	958'439'900.00	132.71	7.50%	6.60%
31.12.2016	822'249'000.00	128.08	5.13%	6.85%
31.12.2015	805'542'300.00	125.19	7.58%	4.17%
31.12.2014	791'151'000.00	122.96	17.93%	14.99%
31.12.2013	771'360'500.00	119.88	-1.29%	-2.73%
31.12.2012	745'053'400.00	115.79	12.50%	6.24%
31.12.2011	714'165'000.00	110.99	9.90%	6.80%
31.12.2010	682'843'500.00	106.12	18.70%	5.70%
31.12.2009	601'597'670.00	102.82	21.90%	19.60%
31.12.2008	580'489'100.00	99.22	1.10%	0.50%

Les 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.



COMPTE DE RESULTAT (non révisé)

	01.07.2020 au 31.12.2020 CHF	01.07.2019 au 31.12.2019 CHF
REVENUS		
Produits des avoirs en banque	-	-
Loyers	36'722'423.75	36'196'069.65
Autres revenus	294'058.67	409'960.47
Participation des souscripteurs aux revenus courus	-	-
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	-	1'400.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	97'500.00	69'500.00
Total des revenus	37'113'982.42	36'676'930.12
DEPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	445'784.80	414'438.40
Entretien et réparations		
- Ordinaires	3'286'054.35	3'575'276.70
- Rénovations	4'338'764.35	4'419'575.75
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	2'264'550.44	2'542'214.72
- Impôts immobiliers	1'256'511.35	1'259'363.40
- Impôts sur le bénéfice et capital	2'051'032.26	1'670'319.05
- Frais d'administration	2'527'820.95	2'487'296.25
Frais d'évaluation et de révision	175'000.00	149'500.00
Amortissement sur immeubles	3'072'700.00	2'879'100.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	10'000.00	4'400.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	235'000.00	208'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'778'029.30	1'726'659.90
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	291'115.55	277'370.80
Autres charges	26'368.35	33'848.40
Total des dépenses	21'758'731.70	21'647'363.37
RESULTAT NET	15'355'250.72	15'029'566.75
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RESULTAT REALISE	15'355'250.72	15'029'566.75
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	2'147'022.27	-305'581.35
RESULTAT TOTAL	17'502'272.99	14'723'985.40



INVENTAIRE DE LA FORTUNE (non révisé)

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles d'habitation				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'289'800.00	16'416'000.00	377'280.00
	Clos 6-20	30'306'269.05	42'882'000.00	968'837.00
BLONAY	Brent 25	2'933'165.00	3'204'000.00	77'133.00
	Sainte-Croix 7	2'366'100.00	2'427'000.00	59'952.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'770'000.00	158'208.00
	Roséaz 24	2'966'803.85	5'237'000.00	174'483.00
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'085'000.00	75'126.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'666'890.00	21'348'000.00	675'386.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'540'000.00	60'918.00
	Grands-Champs 1	749'236.85	1'031'000.00	41'910.00
CLARENS	Collège 2-4	1'386'882.35	5'351'000.00	170'406.00
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'304'000.00	145'146.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'501'057.65	26'252'000.00	616'038.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'013'312.80	6'000'000.00	157'945.00
FRIBOURG	Beaumont 1-7	5'434'467.00	10'151'000.00	417'143.75
	Botzet 3-5	8'867'230.18	15'912'000.00	550'479.00
	Beaumont 3-7	6'031'066.50	11'281'000.00	430'256.00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'076'523.50	56'983'000.00	1'206'000.00
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'880'580.07	10'394'000.00	311'740.00
	St-Roch 5	1'003'823.00	5'923'000.00	169'496.00
	Vermont 20	819'115.54	4'646'000.00	124'858.00
	Vermont 22	760'725.99	4'015'000.00	114'849.00
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'681'000.00	178'644.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	4'241'000.00	132'666.00
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'885'000.00	123'690.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'704'384.00	17'490'000.00	552'818.00
	Bonne-Espérance 12	951'979.30	4'488'000.00	139'650.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	4'805'000.00	143'844.00
	Clochatte 11	3'332'035.00	3'615'000.00	119'729.60
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	15'136'000.00	399'387.00
	Morges 17	2'584'601.70	6'240'000.00	194'214.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'744'000.00	161'544.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'294'000.00	174'348.00
	Signal 19	2'156'905.15	5'337'000.00	157'460.50
	Passerose 15	3'031'443.50	5'043'000.00	109'962.00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621.50	8'322'000.00	270'030.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	20'190'000.00	414'517.00
	Jurigoz 9	2'082'970.00	3'621'000.00	122'382.00
	Chandieu 4	2'326'825.00	4'532'000.00	135'342.00
	Chandieu 2	2'185'861.40	3'856'000.00	120'602.00
	Figuiers 31	5'356'400.00	8'938'000.00	204'352.50
	Primerose 49-51	3'661'758.48	3'916'000.00	92'322.00
	France 23-23A	9'313'700.00	9'384'000.00	213'978.00
	Porchat 2	3'467'142.10	3'818'000.00	115'986.00
	Porchat 4	3'437'618.55	3'765'000.00	104'652.00
	Crêtes 5	2'242'295.00	5'883'000.00	201'456.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
LAUSANNE	Berne 35-37	2'703'382.00	6'267'000.00	197'082.00
	Montelly 29 B	2'259'478.40	3'945'000.00	110'418.00
	Vermont 18	5'651'793.80	10'401'000.00	321'550.00
	Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'984'000.00	192'053.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'980'002.00	6'799'000.00	221'607.00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'438'130.37	4'436'000.00	115'704.00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'748'400.00	27'958'000.00	555'346.00
	Mousquines 38	4'918'671.00	10'120'000.00	285'486.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'426'054.85	6'381'000.00	232'836.00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225.00	5'117'000.00	161'658.00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175.00	5'982'000.00	179'208.00
	Entrebois 57-59	3'654'810.00	12'342'000.00	405'390.00
	Muveran 5	1'606'140.00	2'475'000.00	83'008.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'771'000.00	52'950.00
	Renens 26 bis	1'619'148.00	3'544'000.00	112'770.00
	Cour 83-85	12'110'747.34	19'264'000.00	367'250.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'468'000.00	102'420.00
	Risoux 21	2'010'121.00	2'433'000.00	87'378.00
	Renens 24-26	1'981'805.00	2'790'000.00	99'552.00
	Renens 28	1'737'947.66	3'769'000.00	110'028.00
	Grey 45	737'611.00	2'605'000.00	81'228.00
	Cassinette 1-3	1'943'554.00	5'253'000.00	165'279.50
	MARTIGNY	Maladière 8	2'079'755.00	4'431'000.00
Livron 29-31		3'544'934.80	12'086'000.00	396'672.00
MEYRIN	Livron 33-35	3'426'154.10	10'951'000.00	364'230.00
	Gare 27-29	1'522'093.20	5'794'000.00	204'861.00
MONTHHEY	Lonay 20	1'214'100.00	2'989'000.00	96'510.00
	Lonay 22	643'100.00	1'076'000.00	48'856.00
MORGES	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	13'766'000.00	461'657.00
	Parcs 129	3'001'580.00	6'267'000.00	222'260.50
NEUCHATEL	Charmettes 34-36-38	3'483'263.00	7'898'000.00	266'418.00
	St-Cergue 24-24B	4'960'235.65	21'178'000.00	553'052.50
NYON	St-Cergue 52-52B-54	5'194'051.10	13'845'000.00	372'200.00
	St-Cergue 54B	1'989'087.50	4'466'000.00	116'892.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'513'000.00	126'213.00
	Simplon 31	4'305'726.00	5'257'000.00	166'634.10
PAUDEX	Vaux 23-23B	3'286'800.00	4'070'000.00	128'919.00
PENTHAZ	Challex 8-10-12	16'244'800.00	17'304'000.00	485'826.00
PLAINE	Suettaz 7-9-11	2'943'834.75	10'981'000.00	316'580.00
	Château 81	3'030'600.00	3'080'000.00	68'246.40
PRILLY	Floréal 27	3'671'690.00	4'382'000.00	122'784.00
	C.-F. Ramuz 7	1'135'482.73	4'644'000.00	120'810.00
PULLY	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'344'000.00	140'778.00
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'853'000.00	71'676.00
	Collèges 39	1'585'992.35	3'179'000.00	95'014.00
	Forêt 45	2'505'990.00	4'281'000.00	101'962.00
	Forêt 47	2'089'005.00	3'260'000.00	78'688.00
	Roches 5	2'861'478.75	3'500'000.00	110'348.00
	Fontanettaz 14	1'806'609.80	2'335'000.00	69'300.00
	Fontanettaz 18	1'800'991.65	2'077'000.00	59'624.50
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'208'000.00	111'552.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	3'989'000.00	111'762.00
	Désertes 21	2'868'995.15	6'481'000.00	144'843.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
PULLY	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'215'000.00	67'677.00
	Forêt 1	1'887'660.00	2'408'000.00	82'312.00
	Liseron 9	1'935'570.00	2'597'000.00	81'558.00
RENENS	Gare 12	4'505'764.60	7'303'000.00	238'440.00
	24 Janvier 7	3'018'200.00	3'755'000.00	135'535.50
	Saugiaz 15	2'192'639.00	1'471'000.00	54'104.00
	Pépinières 11	3'608'539.00	3'046'000.00	113'976.00
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'490'000.00	876'622.00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	53'789'000.00	1'267'972.00
SIERRE	France 32	4'530'200.00	5'114'000.00	130'970.00
SION	St-Georges 25 à 31	17'034'865.35	19'547'000.00	271'470.00
	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'536'000.00	153'153.00
TOUR-DE-PEILZ	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'397'000.00	175'988.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'452'000.00	185'487.00
	Perrausaz 20	850'225.60	3'238'000.00	93'186.00
VALLORBE	Baumes 8	1'424'337.95	5'338'000.00	172'497.00
	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'689'000.00	218'514.00
VEVEY	Midi 23-25	1'211'494.20	4'934'000.00	170'316.00
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	17'066'000.00	487'542.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'880'325.20	45'730'000.00	1'000'311.00
YVERDON	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	32'224'925.15	41'283'000.00	1'014'934.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'710'600.00	17'288'000.00	470'183.00
	Pins 1	2'253'115.00	7'166'000.00	245'754.00
	Pins 3	2'068'785.00	5'259'000.00	185'420.00
	Total	645'646'672.38	1'086'076'000.00	29'738'766.35

Immeubles à usage mixte

BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'076'377.00	10'835'000.00	404'706.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	21'024'053.40	28'852'000.00	836'633.90
ECHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'518'799.85	4'912'000.00	196'304.50
GENEVE	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'191'000.00	250'056.00
	Richemont 16	1'183'969.56	4'372'000.00	149'130.00
	Lyon 73	3'061'851.80	11'080'000.00	288'450.00
LAUSANNE	Rothschild 39	4'975'600.00	5'497'000.00	189'390.00
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'566'280.15	30'491'000.00	964'539.90
	Entrebois 15-17	1'629'703.00	2'308'000.00	280'342.10
MONTREUX	Maupas 10	4'543'778.10	9'180'000.00	276'711.50
	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	13'704'000.00	383'772.00
NYON	Alpes 27 bis	1'928'383.25	6'324'000.00	174'546.00
	Viollier 14	4'947'500.00	5'181'000.00	152'142.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'153'752.00	4'439'000.00	184'560.00
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'385'000.00	138'648.00
ROMANEL	Echallens 5	2'228'100.00	2'521'000.00	64'356.00
SION	Cèdres 2 / Gare 18	3'990'400.00	4'433'000.00	204'980.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'725'000.00	179'264.00
	Moulins 2-4-6-8	21'532'595.20	27'528'000.00	706'391.50
	Total	104'220'301.21	189'958'000.00	6'024'923.40



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Immeubles à usage commercial				
GENEVE	Richemont 10	1'890'906.45	2'615'000.00	59'142.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	17'139'000.00	529'542.00
	Rumine 35	4'709'344.30	5'209'000.00	163'986.00
	Rumine 3	6'163'029.70	6'852'000.00	206'064.00
	Total	15'959'230.45	31'815'000.00	958'734.00
Récapitulation				
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	-	-	-
	Immeubles d'habitation	645'646'672.38	1'086'076'000.00	29'738'766.35
	Immeubles à usage mixte	104'220'301.21	189'958'000.00	6'024'923.40
	Immeubles à usage commercial	15'959'230.45	31'815'000.00	958'734.00
	Total	765'826'204.04	1'307'849'000.00	36'722'423.75

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

La gérance des immeubles est déléguée à 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, Optigestion Services Immobiliers SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

SOCIETES IMMOBILIERES DU FONDS

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

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

La société immobilière Valency-Prélez A. SA a été fusionnée par absorption dans FIR VD SA avec effet au 1^{er} juillet 2020 selon la loi sur les fusion (LFUS), en franchise d'impôt.

TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

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



LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPERATIONS

IMMEUBLES, TERRAIN

Achats

Néant

Ventes

Néant

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant

Ventes

Néant

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant

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

HYPOTHEQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2020
Engagements de moins de 1 an					
ATF	26.06.2020	24.07.2020	160'000'000.00	0.55%	-
ATF	24.07.2020	28.08.2020	156'000'000.00	0.55%	-
ATF	28.08.2020	25.09.2020	152'000'000.00	0.55%	-
ATF	25.09.2020	30.10.2020	151'000'000.00	0.55%	-
ATF	30.10.2020	27.11.2020	168'000'000.00	0.55%	-
ATF	27.11.2020	23.12.2020	176'000'000.00	0.40%	-
ATF	23.12.2020	29.01.2021	176'000'000.00	0.40%	176'000'000.00
Engagements de plus de 5 ans					
Hypothèque à taux fixe	01.09.2016	24.08.2025	694'178.00	1.91%	694'178.00
Hypothèque à taux fixe	11.04.2017	10.04.2027	1'750'000.00	1.35%	1'738'000.00
TOTAL					178'432'178.00

A la date de bouclage, il n'y a pas d'engagements non comptabilisés liés à des contrats d'entreprise ou à des acquisitions d'immeubles. Après la date du bouclage, la direction de fonds a procédé à l'acquisition d'un immeuble sis à Duillier pour une valeur de CHF 13'250'000.00. Cette transaction est conditionnée à l'obtention d'autorisations spécifiques délivrées par les pouvoirs publics et sera portée en compte dès l'obtention de celles-ci.



COMMISSIONS DE GESTION

Taux de rémunération du 01.07 au 31.12.2020

Rémunération à la Direction	Taux max./an selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1.00%	0.27%
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	5.00%	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 5.3 Prospectus)	4.00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.1b Contrat de fonds)	2.00%	n.a.
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		
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0.035%	0.035%
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0.50%	0.50%