

Rapport semestriel 31.12.2010 (non révisé)



Sommaire ▶

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



ORGANES

DIRECTION DU FONDS

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aimé Achard, président, directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Bruno de Siebenthal, vice-président, administrateur de sociétés, Chavornay

Guido Sutter, Avocat, Saint-Gall

Claudine Amstein, directrice de la Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Lausanne (dès le 7.12.2010)

Bertrand Sager, directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (dès le 7.12.2010)

DIRECTEUR GENERAL

Sandro De Pari

SOUS-DIRECTEUR

Damien Oswald

FONDEE DE POUVOIR

Monique Dubois

BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

EXPERTS

Danilo Mondada, Lausanne
Architecte EPFL/SIA

Laurent Vago, Corsier
Ingénieur HES et Expert immobilier diplômé

Donato Scognamiglio*, Zurich (CIFI/IAZI)
Docteur ès sciences économiques

Beat Salzmann*, Zurich (CIFI/IAZI)
Docteur ès sciences, Architecte ETHZ

REVISEUR

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne

*MM. Donato Scognamiglio et Beat Salzmann sont associés, respectivement, employés de CIFI SA – IAZI AG à Zurich.



CHIFFRES ESSENTIELS (non révisé)

FORTUNE	31.12.2010	31.12.2009
Fortune totale	822'454'263.41	757'212'075.35
Immeubles à la valeur vénale	806'289'400.00	741'884'814.00
Fortune nette	682'843'500.00	601'597'670.00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	3'283	3'079
Nombre d'immeubles	126	119
¹⁾ Loyers encaissés	27'532'916.75	25'468'296.17
- dont loyers encaissés sur immeuble subventionné	310'330.50	315'092.35
²⁾ INDICES (SFA)		
³⁾ Taux de perte sur loyers	2.01%	1.64%
Coefficient d'endettement	8.35%	11.75%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	55.30%	55.49%
⁴⁾ Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.75%	0.81%
⁴⁾ Rendement des fonds propres (ROE)	3.84%	4.15%
Rendement sur distribution	2.94%	2.89%
Coefficient de distribution (payout ratio)	n.a.	n.a.
Agio	20.15%	23.03%
⁵⁾ Performance du 01.01 au 31.12	3.91%	21.90%
Rendement de placement	6.97%	7.44%
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	5'850'730	5'850'730
Rachetées pendant la période	-	-
Emises pendant la période	583'704	-
Situation au 31 décembre	6'434'434	5'850'730
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur d'inventaire	106.12	102.82
Dernière distribution	3.75	3.65
Cours à fin décembre	127.50	126.50

¹⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des loyers encaissés.

²⁾ Calculés selon la Swiss Funds Association (SFA).

³⁾ Le taux de perte sur loyers tient également compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions.

⁴⁾ Calculé sur 6 mois.

⁵⁾ Les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Elles ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.



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 annuelle de 0,25% (taux maximum 1%) sur la fortune totale du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

► Rapport d'activité

Durant l'année 2010, le fonds a terminé et mis en location 170 nouveaux logements à Aubonne (70), Vevey (40) et Sierre (60).

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

Date de mise en exploitation prévue	Lieu	Projet	Volume total en mios CHF	Volume investi au 31.12 en mios CHF
07.2012	Vevey (îlots B et C)	149 logements, commerces et parking	69	37.2
*	Aubonne II (partie Nord)	30 logements	** 12	-
*	Sierre II (partie Sud)	15 logements	** 6	-

* Sous réserve des autorisations de construire à obtenir.

** Estimation à titre indicatif.

Des discussions sont par ailleurs en cours en vue de l'acquisition d'un projet de construction de 50 logements dans la région d'Epalinges (Lausanne) pour un coût estimé de CHF 22,5 millions.

Parallèlement, des travaux de réhabilitation complète de l'enveloppe de l'immeuble sis au chemin de la Rapille 12 à Prilly ont été réalisés.

Par ailleurs, des études sont actuellement menées en vue de la rénovation d'autres immeubles, ceci en fonction notamment de leur état de vétusté et de la qualité de leur implantation.

► Emission de nouvelles parts

En novembre 2010, la direction a procédé à une augmentation de capital dans un rapport de 1 :10. Toutes les parts proposées à cette occasion ont été souscrites, soit 583'704 parts au total. Cette opération, qui a rapporté un montant net de CHF 61,7 millions, a permis de réduire le taux d'endettement du fonds et de financer les constructions en cours.

► Précisions sur l'estimation de la valeur vénale

Selon l'art. 88, al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC ainsi que la Directive pour les fonds immobiliers de la SFA (lien : www.sfa.ch), les immeubles du fonds sont



estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous 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.

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 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.

Au 30 juin 2010, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du Collège d'experts chargés des visites d'immeubles et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse.

Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 4.71% et 6.09% avec une moyenne à 5.20%.

Les immeubles en construction et les objets acquis en cours d'exercice sont évalués selon la méthode du prix de revient et, respectivement, du prix d'achat.

Lausanne, le 28 février 2011



COMPTE DE FORTUNE (non révisé)

	31.12.2010 <i>valeur vénale</i> CHF	31.12.2009 <i>valeur vénale</i> CHF
Actif		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	13'536'070.57	10'615'120.82
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	620'677'400.00	512'241'822.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'463'400.00</i>	<i>2'461'210.00</i>
- Immeubles à usage commercial	29'313'000.00	28'609'000.00
- Immeubles à usage mixte	119'108'000.00	120'971'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	37'191'000.00	80'062'992.00
Autres actifs	2'628'792.84	4'712'140.53
Fortune totale du fonds	822'454'263.41	757'212'075.35
Dont à déduire		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	67'335'000.00	87'149'920.25
Autres engagements	9'606'005.85	9'292'811.57
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	745'513'257.56	660'769'343.53
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	62'669'757.56	59'171'673.53
FORTUNE NETTE DU FONDS	682'843'500.00	601'597'670.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	6'434'434	5'850'730
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	106.12	102.82
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de la période	630'848'470.00	610'476'700.00
Distributions	-21'940'237.50	-21'355'164.50
Solde des mouvements de parts	60'836'666.15	0.00
RESULTAT TOTAL	13'098'601.35	12'476'134.50
FORTUNE NETTE A LA FIN DE LA PERIODE	682'843'500.00	601'597'670.00



31.12.2010
valeur vénale
CHF

31.12.2009
valeur vénale
CHF

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRESENTEES AU RACHAT

Montant du compte d'amortissement des immeubles	57'970'000.00	57'870'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	63'924'000.00	60'200'000.00
Montant des provisions pour débiteurs douteux	1'182'730.00	1'214'010.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	5'850'730	5'850'730
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	583'704	-
Situation au 31 décembre	6'434'434	5'850'730

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES

	Fortune nette	VNI	Perf. annuelle au 31.12.	Perf. SWIT (benchmark)
31.12.2010	682'843'500.00	106.12	3.9%	5.7%
31.12.2009	601'597'670.00	102.82	21.9%	19.6%
31.12.2008	580'489'100.00	99.22	1.1%	0.5%
31.12.2007	568'737'000.00	97.21	-0.8%	-3.4%
31.12.2006	563'161'580.00	96.25	4.0%	3.1%

Les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Elles ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.



COMPTE DE RESULTATS (non révisé)

	01.07.2010 au 31.12.2010 CHF	01.07.2009 au 31.12.2009 CHF
REVENUS		
Produits des CCP et avoirs en banque	15'926.85	5'068.66
Loyers	27'532'916.75	25'468'296.17
- dont loyers encaissés sur immeuble subventionné	310'330.50	315'092.35
Autres revenus	202'584.95	146'733.32
Provisions réparations futures (dissolutions)	1'200'000.00	1'090'000.00
Provisions débiteurs douteux (dissolutions)	96'000.00	57'000.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus	904'741.20	-
Total des revenus	29'952'169.75	26'767'098.15
DEPENSES		
Intérêts hypothécaires	285'066.05	45'798.90
Autres intérêts passifs	555'216.25	477'231.91
Entretien et réparations (ord. et extr.)	3'828'220.85	3'680'512.60
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	2'161'094.30	1'826'486.64
- Impôts et taxes	3'961'049.85	3'672'896.45
- Frais d'administration	1'715'641.70	1'806'238.90
Frais d'évaluation et de révision	175'000.00	193'902.15
Amortissement sur immeubles	50'000.00	50'000.00
Provisions réparations futures (attributions)	3'824'782.50	3'190'782.50
Provisions débiteurs douteux (attributions)	90'000.00	70'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'008'950.00	908'345.65
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	151'061.70	142'806.00
Frais de publication et d'impression	34'085.38	15'438.55
Total des déductions	17'840'168.58	16'080'440.25
RESULTAT NET	12'112'001.17	10'686'657.90
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
RESULTAT REALISE	12'112'001.17	10'686'657.90
Gains et pertes de capital non réalisés	986'600.18	1'789'476.60
RESULTAT TOTAL	13'098'601.35	12'476'134.50



INVENTAIRE DE LA FORTUNE (non révisé)

Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées				
Vevey	Lieu-dit "Moulins de la Veveyse" (B & C)	37'190'021.65	37'191'000.00	-
	Total	37'190'021.65	37'191'000.00	-
Immeubles d'habitation				
Aubonne	Chemin des Clos 6 à 20	34'041'897.95	35'470'000.00	944'430.00
Bussigny	Rue de l'Industrie 15-17	1'570'721.44	4'241'000.00	151'326.00
	Chemin de Roséaz 24	-	2'909'000.00	133'604.00
	Chemin de Roséaz 16	3'599'287.00	1'574'000.00	73'128.00
Chavannes	Avenue d'Epenex 3-5-7-9	4'768'950.00	15'774'000.00	636'130.00
Cheseaux	Chemin des Grand-Champs 3	507'846.90	1'488'000.00	60'672.00
	Chemin des Grand-Champs 1	826'436.85	868'000.00	40'629.00
Clarens	Rue du Collège 2-4	1'412'392.35	3'982'000.00	164'916.00
Ecublens	Chemin de la Forêt 5 A & B	1'320'529.45	2'807'000.00	138'660.00
Estavayer-le-Lac	Chemin de la Prairie 6-8	5'627'612.80	5'905'000.00	136'290.00
Fribourg	Route de Beaumont 1	5'676'605.00	9'782'000.00	401'853.00
	Rue du Botzet 3	6'606'978.18	12'635'000.00	487'074.00
	Avenue de Beaumont 3	6'322'583.50	10'458'000.00	422'345.00
Genève	Rue Rothschild 39	5'944'280.00	5'263'000.00	178'662.00
Tour-de-Peilz	Avenue de la Perrausaz 20	877'925.60	2'527'000.00	84'361.00
	Avenue des Baumes 8	1'470'237.95	4'681'000.00	168'726.00
Lausanne	Rue St-Roch 1-3	1'842'560.07	7'150'000.00	294'563.00
	Rue St-Roch 5	1'040'482.00	4'136'000.00	163'176.00
	Chemin de Vermont 20	854'515.54	3'498'000.00	122'250.00
	Chemin de Vermont 22	776'775.99	2'728'000.00	103'590.00
	Chemin des Aubépinés 16	1'432'302.90	4'559'000.00	170'034.00
	Avenue Victor Ruffy 30	942'600.15	2'924'000.00	115'581.00
	Avenue Victor Ruffy 30 bis	996'210.15	2'995'000.00	112'641.00
	Chemin des Fleurettes 41-43, Avenue du Mont d'Or 32, Chemin de Fontenay 7 bis	4'827'015.00	13'690'000.00	507'445.50
	Avenue de Bonne-Espérance 12	985'573.30	3'513'000.00	134'406.00
	Avenue de Bonne-Espérance 14	979'184.55	3'433'000.00	128'484.00
	Chemin des Délices 1, Avenue Dapples 7	8'737'885.10	12'264'000.00	406'620.00
	Avenue de Morges 17	1'623'001.70	3'641'000.00	158'874.00
	Avenue d'Yverdon 2-4	6'238'319.50	5'021'000.00	165'674.00
	Avenue de France 49-51	-	4'784'000.00	156'378.00
	Chemin d'Entrebois 17-15	4'937'000.00	2'463'400.00	310'330.50
	Route du Signal 19	2'182'205.15	4'175'000.00	153'113.00
	Chemin de Passerose 15	3'224'643.50	3'719'000.00	109'572.00
	Chemin de Bonne-Espérance 28	5'008'065.00	6'110'000.00	250'811.00
	Avenue de Montchoisi 27	12'009'991.10	15'226'000.00	451'851.00
	Chemin de Jurigoz 9	4'529'105.00	2'437'000.00	111'980.00
	Avenue Chandieu 4	-	3'003'000.00	122'460.00
	Avenue Chandieu 2	2'183'811.40	2'685'000.00	112'927.00
	Avenue des Figuiers 31	5'697'800.00	6'647'000.00	205'788.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
	Rue des Crêtes 5	2'217'400.00	3'809'000.00	178'983.00
	Route de Berne 35 - 37	2'733'627.00	4'744'000.00	182'576.00
	Chemin de Montelly 29 B	2'281'738.40	2'808'000.00	104'640.00
	Chemin de Vermont 18	5'614'247.80	6'800'000.00	292'295.00
	Chemin de Pierrefleur 22	3'670'499.35	4'924'000.00	178'074.00
	Avenue des Mousquines 38	5'008'771.00	8'041'000.00	267'660.00
	Rue de la Pontaise 49, Avenue du Mont-Blanc 1	8'375'661.00	5'580'000.00	227'981.00
	Chemin Plaines-du-Loup 44	3'352'200.00	3'274'000.00	143'518.00
	Avenue du Bois-Gentil 27-29	-	3'750'000.00	154'431.00
	Chemin d'Entrebois 57-59	3'519'340.00	8'321'000.00	361'119.00
	Chemin du Muveran 5	1'580'940.00	2'162'000.00	76'992.00
	Avenue des Fleurettes 28bis	944'259.00	869'000.00	41'742.00
	Avenue de Cour 83	2'096'550.00	2'597'000.00	98'934.00
	Chemin de Renens 26bis	1'359'048.00	2'118'000.00	100'800.00
	Avenue A.Fauquex 110-112-114	1'019'486.00	2'186'000.00	101'088.00
	Chemin du Risoux 21	2'048'171.00	1'689'000.00	74'439.00
	Chemin de Renens 24-26	2'073'105.00	2'160'000.00	95'550.00
	Chemin de Renens 28	1'748'517.66	2'443'000.00	98'655.00
	Avenue du Grey 45	676'891.00	1'718'000.00	68'084.00
	Chemin de la Cassinette 1-3	1'584'654.00	3'648'000.00	150'144.00
Martigny	Rue de la Maladière 8	2'104'065.00	3'775'000.00	187'938.00
Meyrin	Rue de Livron 29-31	3'657'034.80	8'386'000.00	308'089.00
	Rue de Livron 33-35	3'541'454.10	7'832'000.00	304'646.00
Monthey	Avenue de la Gare 27-29	1'494'393.20	4'506'000.00	188'136.00
Morges	Avenue de Lonay 20	1'332'300.00	2'373'000.00	93'174.00
	Avenue de Lonay 22	643'100.00	1'187'000.00	48'484.00
	Chemin de la Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	12'390'000.00	450'135.00
Neuchâtel	Rue des Parcs 129	2'347'745.00	4'468'000.00	217'808.00
	Rue des Charmettes 34-36-38	2'802'096.00	5'378'000.00	237'690.00
Nyon	Route de St-Cergue 24-24bis	4'391'180.00	14'454'000.00	523'321.00
	Route de St-Cergue 52 - 52 B & 54	4'776'959.10	10'632'000.00	376'829.00
	Route de St-Cergue 54 bis	1'831'557.50	3'270'000.00	112'890.00
Orbe	Sous-le-Château 2 - 4	1'454'115.21	2'929'000.00	121'867.00
Paudex	Avenue du Simplon 31	4'634'926.00	4'405'000.00	158'856.10
Payerne	Rue d'Yverdon 23	2'110'604.00	3'609'000.00	172'050.00
Penthaz	Chemin de la Vaux 23-23bis	4'313'500.00	3'498'000.00	145'044.00
Prilly	Chemin de Suettaz 7-9-11	2'166'654.75	6'516'000.00	286'007.00
	Avenue de Floréal 27	4'119'690.00	3'699'000.00	125'838.00
Pully	Avenue CF Ramuz 7	930'382.73	3'121'000.00	116'994.00
	Chemin de Fontanettaz 25	1'450'878.00	3'654'000.00	131'137.00
	Avenue de la Rosiaz 7	1'192'474.70	1'789'000.00	64'230.00
	Avenue des Collèges 39	1'546'155.35	2'185'000.00	81'726.75
	Boulevard de la Forêt 45	2'334'830.00	2'676'000.00	98'808.00
	Boulevard de la Forêt 47	2'150'785.00	2'043'000.00	81'336.00
	Ch. des Roches 5	3'104'244.00	2'948'000.00	49'560.00
	Ch. de Fontanettaz 14	1'972'269.00	1'873'000.00	29'865.00
	Ch. de Fontanettaz 18	1'978'587.00	1'879'000.00	29'007.00
	Avenue Guillemin 4	2'377'088.30	3'558'000.00	104'510.00
	Avenue C.-Ramuz 26	2'127'968.67	3'242'000.00	104'621.00
	Avenue des Désertes 21	2'899'045.15	4'235'000.00	131'190.00
	Boulevard de la forêt 1a	1'302'980.00	1'583'000.00	59'573.00
	Boulevard de la forêt 1	2'088'960.00	2'072'000.00	82'740.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Renens	Chemin du Liseron 9	2'039'470.00	2'246'000.00	81'378.00
	Place de la Gare 12	4'528'174.60	5'212'000.00	214'685.00
	Avenue du 24 janvier 7	3'343'726.20	3'224'000.00	124'476.00
	Chemin de Saugiaz 15	2'041'189.00	1'684'000.00	82'710.00
Rolle	Chemin des Pépinières 11	4'074'239.00	3'131'000.00	121'069.00
	Rue Auguste-Matringe 11 à 25	22'020'958.60	27'572'000.00	887'524.00
Sierre	Rue Auguste-Matringe 2 à 34	36'004'496.20	38'611'000.00	1'243'139.00
	Avenue de France 22	1'041'494.00	1'000'000.00	9'667.50
Sion	Rue Saint-Georges 25 à 31	19'145'447.65	19'146'000.00	90'460.00
	Rue Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'813'000.00	150'688.00
	Rue des Condémies 22, Passage de la Matze 11-13	1'803'661.90	3'605'000.00	160'626.00
Vallorbe	Avenue du Tourbillon 80-82	1'527'001.10	2'482'000.00	139'148.10
	Rue de la Boulangerie 2, Grand-Rue 2	2'985'335.00	4'596'000.00	195'855.00
Vevey	Rue du Midi 23-25	1'251'564.20	4'171'000.00	163'026.00
	Avenue Nestlé 9 - 11	7'306'410.80	11'142'000.00	446'543.00
Yverdon	Rue des Moulins 2 à 8	23'733'840.20	23'734'000.00	629'846.50
	Promenade des Pins 1	4'597'300.00	5'979'000.00	227'078.00
	Promenade des Pins 3	-	4'358'000.00	178'758.00
Total		425'593'340.34	620'677'400.00	22'159'836.95

Immeubles à usage mixte

Bulle	Avenue de la Gare 7-9,	4'404'590.00	10'348'000.00	405'821.00
	Rue Nicolas-Glasson 3			
Cugy	Chemin de Bottens 1 A à C	23'602'753.40	25'553'000.00	839'399.90
Echallens	Rue des Champs 1-3,	10'012'593.00	5'049'000.00	218'202.00
	Route de Lausanne 31			
Genève	Rue du Grand-Pré 27	1'771'462.00	6'057'000.00	229'197.00
	Rue Richemont 16	1'249'869.56	3'826'000.00	146'554.00
	Rue de Lyon 73	3'065'851.80	8'451'000.00	277'346.00
Lausanne	Chemin des Croix-Rouges 10-20	14'206'753.15	25'338'000.00	913'023.90
	Avenue Tivoli 7-9			
	Rue du Maupas 10			
Montreux	Avenue Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'487'472.00	4'895'000.00	192'550.00
	Avenue des Alpes 27, Grand-Rue 46	2'840'275.45	10'588'000.00	386'602.00
	Avenue des Alpes 27 bis	1'966'343.25	4'523'000.00	181'179.00
Prilly	Avenue de la Rapille 12	2'155'470.00	2'408'000.00	113'808.00
	Rue des Deux-Marchés 15	2'022'704.45	4'301'000.00	168'591.00
Vevey				
	Total	77'442'316.16	119'108'000.00	4'351'556.80

Immeubles à usage commercial

Genève	Rue Richemont 10	1'967'906.45	3'770'000.00	149'785.00
Lausanne	Avenue de la Rasude 2	3'426'150.00	14'681'000.00	500'220.00
	Avenue d'Ouchy 3			
	Avenue Rumine 35			
	Avenue de Rumine 3			
Total		17'598'630.45	29'313'000.00	1'021'523.00



Lieu	Rue	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Récapitulation				
	Terrains à bâtir	37'190'021.65	37'191'000.00	-
	Constructions terminées			
	Immeubles d'habitation	425'593'340.34	620'677'400.00	22'159'836.95
	Immeubles à usage mixte	77'442'316.16	119'108'000.00	4'351'556.80
	Immeubles à usage commercial	17'598'630.45	29'313'000.00	1'021'523.00
	Total	557'824'308.60	806'289'400.00	27'532'916.75

La valeur d'assurance des immeubles est de CHF 724'916'168.31 sans tenir compte des immeubles en cours de construction dont la valeur d'assurance correspond généralement à l'état d'avancement des travaux.

La gérance des immeubles est déléguée à Naef immobilier Lausanne SA , Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gerim à Prilly, Régie de la Couronne SA à Vevey, Duc-Sarrasin & Cie SA à Martigny, Optigestion SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.

SOCIETES IMMOBILIERES DU FONDS

SI FIR VD SA

SI FIR GE SA

SI FIR FR SA

SI FIR NE SA

SI FIR VS SA

SI Tour d'Entrebois A SA

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



LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPERATIONS

IMMEUBLES

Achats

Chemin des Roches 5 à Pully
Chemin de Fontanettaz 14 à Pully
Chemin de Fontanettaz 18 à Pully

CHF 2'948'000.00
CHF 1'873'000.00
CHF 1'879'000.00

Ventes

Néant

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant

Ventes

Néant

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant

Conformément aux directives de la Swiss Funds Association SFA, 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 CREDITS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant	Taux	Solde au 31.12.2010
Hypothèque à taux fixe	30.09.2008	30.09.2010	8'000'000.00	3.42%	-
ATF	30.10.2009	29.10.2010	9'000'000.00	1.54%	-
ATF	12.11.2009	29.10.2010	14'000'000.00	1.54%	-
ATF	30.11.2009	29.10.2010	13'000'000.00	1.46%	-
ATF	12.01.2010	29.10.2010	7'000'000.00	1.40%	-
ATF	03.02.2010	29.10.2010	39'000'000.00	1.34%	-
ATF	25.06.2010	29.10.2010	11'000'000.00	1.00%	-
ATF	30.09.2010	29.11.2010	8'000'000.00	1.01%	-
ATF	29.10.2010	29.11.2010	42'000'000.00	0.84%	-
Hypothèque à taux fixe	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Hypothèque à taux variable			435'000.00	2.75%	435'000.00
Hypothèque à taux variable			1'900'000.00	2.90%	1'900'000.00
TOTAL					67'335'000.00