



SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

RAPPORT D'ACTIVITÉ EXERCICE 2014

TABLE DES MATIÈRES

Message du Président.....	page 3
Préambule.....	page 4
Gouvernance.....	page 4
Objectifs économiques.....	page 4
Objectifs écologiques	page 5
Commentaires sur l'exercice 2014.....	page 5
Perspectives.....	page 5
Commentaires sur le compte de fortune	page 5
Commentaires sur le résultat de l'exercice	page 6
Indicateurs financiers	page 6
Liste des projets	page 7

PROJETS

Chemin de la Prairie 5A & 5C	page 8
Bonne-Espérance 32	page 9
Place de la Sallaz 4 & 5	page 10
Fiches Nord, lots 8 & 9.....	page 11
Fiches Nord, lot 11	page 12
Falaises (Calvaire)	page 13
En Cojonnex.....	page 14

ETATS FINANCIERS

Compte de fortune.....	page 16
Compte de résultat.....	page 17
Détail des dettes hypothécaires.....	page 18

MESSAGE DU PRÉSIDENT

L'année 2014 marque un tournant important pour la Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL). Après cinq ans de direction et de conduite de projets délégués, la SILL s'est dotée de sa propre organisation interne.

Depuis le mois d'octobre dernier, la SILL dispose donc de ses propres bureaux, de son directeur, Pierre Menoux, architecte EPFL - et, bientôt, d'une petite équipe de direction - capable d'assurer en direct le développement et la conduite des projets en cours et à venir. Elle a également vécu en 2014 son premier exercice complet de location des immeubles sis au chemin de la Prairie 5A et 5C.

Quant aux projets, ils n'ont pas manqué : trois chantiers en cours représentant près de 200 nouveaux logements ainsi qu'une bibliothèque, une garderie et des surfaces commerciales. S'y ajoutent trois projets en phase de développement qui amèneront environ 400 logements supplémentaires au parc immobilier lausannois. Pour ces derniers, l'année 2015 devrait être celle de l'obtention des permis de construire et de l'ouverture des chantiers.

Pour chacun des projets développés par la SILL, l'objectif demeure le même: construire des logements à loyer abordable, dans un souci de mixité sociale, et développer des constructions exemplaires sur le plan énergétique. C'est dans ce sens que le Conseil d'administration travaille, dans le respect du mandat que lui a fixé la Municipalité de Lausanne.

En octobre dernier, notre nouveau directeur, Pierre Menoux, a pris le relais de la société Cougar Management. Au nom du Conseil d'administration, je tiens ici à remercier cette dernière et son directeur qui ont parfaitement assuré ce mandat externe de direction et de développement depuis la création de la SILL en 2010.

Grégoire Junod
Président du Conseil d'administration,
conseiller municipal, directeur du logement et
de la sécurité publique de la Ville de Lausanne

PRÉAMBULE

La société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 20 millions.

La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs et dans le respect des critères du développement durable.

L'activité opérationnelle de la société a débuté au printemps 2010.

Après cinq ans d'existence, la société comprend sept projets à différents stades de développement pour un total d'environ 600 logements.

GOUVERNANCE

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration qui se réunit entre 6 à 8 fois par année pour prendre l'ensemble des décisions stratégiques de la société.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Grégoire Junod, président, conseiller municipal, directeur du logement et de la sécurité publique
- Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, ancienne députée et ancienne conseillère communale
- Yves Ferrari, vice-président, député et conseiller communal
- Andrea Eggli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée et ancienne conseillère communale
- Claude-Alain Voiblet, député et conseiller communal
- Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances
- David Barbi, chef du service des finances
- Pierre Noverraz, notaire

DIRECTION -dès le 1er octobre 2014 -

- Pierre Menoux
Directeur - Architecte EPFL

OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

L'équation économique des opérations de la société repose sur le respect des critères suivants :

- Capacité à offrir des logements à loyers modérés à la population lausannoise en fonction du programme fixé par la Commune de Lausanne
- Paiement des rentes de droit de superficie à la Commune de Lausanne pour la mise à disposition des terrains
- Tenue des charges d'emprunt hypothécaire associées aux emprunts souscrits auprès des établissements bancaires privés
- Rémunération du capital

OBJECTIFS ÉCOLOGIQUES

A l'exception du premier projet chemin de la Prairie 5A+5C certifié MINERGIE®, les projets en construction ou en développement tendent au respect des exigences de la Société à 2000 watts et à l'équivalence au label MINERGIE® P Eco.

Afin d'optimiser les chances d'atteindre les objectifs écologiques fixés, la SILL peut compter sur l'appui des compétences du Bureau de Développement Immobilier de la Ville de Lausanne tant sur la phase de développement, que de réalisation et d'exploitation de ses projets.

EXERCICE 2014

L'exercice 2014 de la SILL est le premier sur lequel la société a pu compter sur des revenus réguliers de janvier à décembre. Ainsi, les immeubles sis au chemin de la Prairie ont permis à la SILL de dégager pour la première fois depuis sa création en 2009 un bénéfice d'exploitation. Celui-ci, à hauteur de CHF 104'155.46.-, est toutefois grévé, notamment, de charges exceptionnelles portant le bénéfice après impôts à CHF 1'112.69.-. Le résultat cumulé au bilan du 31.12.2014 se monte à CHF -633'607.25.-.

PERSPECTIVES

L'exercice 2015 sera marqué par la mise en exploitation de deux projets supplémentaires, l'un en début d'année (Bonne-Espérance), l'autre en fin d'année (La Sallaz). Ces revenus vont permettre à la société de dégager des bénéfices plus importants. A compter de 2016, avec la réalisation comptable des ventes à terme des lots PPE du projet Fiches Nord 8/9 et la mise en location de 99 appartements supplémentaires sur ces mêmes parcelles, la SILL pourra envisager de verser une rémunération à son actionnaire.

FORTUNE

Les investissements dans les projets en développement ont été supérieurs à CHF 19 millions au cours de l'année 2014 pour porter la valeur du portefeuille immobilier à près de CHF 47 millions au total. Celui-ci se compose désormais d'un projet en exploitation et de six projets en développement dont celui d'En-Cojonnex dont les premières dépenses ont été enregistrées au cours de cet exercice 2014.

Ces investissements ont été en partie financés par une libération de capital-actions de CHF 10 millions et par des crédits bancaires contractés auprès des établissements suivants : UBS (Prairie 5A/5C), BCV (Bonne-Espérance) et Raiffeisen (La Sallaz et Fiches Nord 8/9). Il est encore à relever que les acquéreurs des lots PPE faisant partie du projet des Fiches Nord 9 ont versé des avances de 10% du prix de la vente à terme prévue pour 2016. Ces avances sont comptabilisées dans les «dettes à court terme » et se montent au 31.12.2014 à CHF 916'500.-.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Les revenus et charges des immeubles sont constitués uniquement par les deux immeubles en exploitation du chemin de la Prairie, soit 52 logements à loyers contrôlés, 3 surfaces commerciales et une APEMS. Un droit de superficie annuel de CHF 170'982 a été versé à la Ville de Lausanne, conformément au préavis 2011/12 voté par le Conseil communal.

De plus, outre l'amortissement intégral des frais de 1^{er} établissement, la société a procédé à un amortissement des deux immeubles en exploitation en proportion à la durée du DDP octroyé, soit 99 ans.

Les frais de direction de la SILL sont à distinguer entre les honoraires versés à la direction externe, en place depuis 2010, à hauteur de CHF 115'425.- pour cette année et la rémunération de la nouvelle direction dès le 1^{er} octobre 2014. Les coûts de la direction de projet sont, eux, imputés directement sur les coûts de construction, à l'actif. Pour la période sous revue, ces derniers s'élèvent à CHF 510'926.- dont CHF 434'160.- de prestations externes à la SILL.

Enfin le paiement d'un droit de timbre de CHF 100'000.-, consécutif à la libération du capital-actions du 28 avril 2014, impacte également le résultat net de l'exercice 2014 qui se solde par un bénéfice de CHF 1'112.69.-

INDICATEURS FINANCIERS

Le taux d'endettement est de 63.76% et s'explique par la stratégie de financement qui a été définie pour la période 2010-2014. En effet, les quatre premiers projets développés l'ont été en se basant sur une utilisation des fonds propres à hauteur d'environ 10% du coût global du projet. Pour les trois derniers projets, à savoir Fiches Nord 11, Falaises et En Cojonnex, le financement par les fonds propres sera porté à 20%. Cette limite n'ayant pas encore été atteinte au 31.12.2014, les coûts de construction de ces derniers sont intégralement financés par les fonds propres dans le bilan de cette année.

Enfin, l'indicateur TER REF GAV* permet de mettre en relation les charges de direction de la société avec le total du bilan. Avec un taux de 0.42% pour 2014, la SILL se trouve bien en-deçà des valeurs usuelles de la branche (0.8% en moyenne dans les fonds immobiliers suisses).

* Indicateur Total Expense Ratio (Gross Asset Value), selon la directive de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association). Cet indicateur mesure la totalité des coûts associés à la gestion et à l'administration de la société par rapport à la fortune totale de celle-ci. Il permet de juger de l'utilisation raisonnable des ressources de l'entreprise pour son activité de management et d'exploitation. Le calcul est fait ainsi : (frais de direction + frais d'exploitation) / total de l'actif. C'est à dire pour l'exercice 2014: $(128'850.95 + 93'097.17) / 53'435'181.22 = 0.42\%$

PRÉSENTATION DES PROJETS

LISTE DES PROJETS

Les opérations en cours ou réalisées sont décrites dans les fiches opérations ci-après, il s'agit de:

Projets	Prix de revient	Nbre de logements	⁽³⁾ Etat locatif	Rendement brut	Loyer moyen/ an/m ²
Ch. Prairie 5A+5C	18'561'720.15	52	1'012'890.00	5.46%	249.00
Bonne-Espérance 32 ⁽¹⁾	11'001'111.00	37	591'470.00	5.38%	225.00
Place de La Sallaz 4&5 ⁽¹⁾	17'761'737.00	29	954'460.00	5.37%	255.00
Fiches Nord - Lots 8&9 ⁽¹⁾	⁽²⁾ 34'369'340.00	(99) / 131	1'748'903.00	5.09%	250.00
Fiches Nord - Lot 11 ⁽¹⁾	81'000'000.00	192	4'070'790.00	5.03%	250.00
Falaises ⁽¹⁾	34'027'200.00	72	1'786'180.00	5.25%	250.00
En Cojonnex ⁽¹⁾	32'000'000.00	99	1'650'000.00	5.16%	250.00
	228'721'108.15	612	11'814'693.00	5.17%	248.00

⁽¹⁾ Chiffres prévisionnels

⁽²⁾ Prix de revient uniquement sur la partie locative et après déduction du produit de la vente des 33 lots de PPE

⁽³⁾ Déduction faite de la rente annuelle du droit de superficie



FICHES NORD - LOTS 8 & 9

PROVENCE - CH. DE LA PRAIRIE 5A+5C



Le projet se situe au bas de l'avenue de Provence, plus précisément au chemin de la Prairie 5A à 5E.

Le projet a fait l'objet d'un appel d'offres d'investisseurs organisé par la Commune de Lausanne.

Celui-ci a, conformément à la procédure prévue, été suivi d'un concours d'architecture ouvert au terme duquel le bureau d'architecture Farra & Zoumboulakis a été désigné lauréat.

Le projet prévoyait initialement 3 immeubles locatifs et 2 immeubles en PPE. L'entreprise générale (Losinger Marazzi) a finalement réalisé 5 immeubles locatifs certifiés Minergie. Deux ont été octroyés à la SILL par décision de la Municipalité, les trois autres immeubles ont été acquis par l'investisseur privé, la Vaudoise Assurances.

Le projet a fait l'objet d'un préavis (préavis 2011/12) accepté par le Conseil communal le 9 février 2011. Un droit de superficie distinct et permanent (DDP) a été constitué en faveur de la SILL par la Ville de Lausanne.

La surface brute de plancher réalisée pour la totalité du projet est de 14'834 m² pour une surface utile de 11'576 m².

L'immeuble A détenu par la SILL est un immeuble de 28 logements protégés destinés aux seniors. L'immeuble C est un immeuble de logements standards à loyer contrôlé. Un total de 52 logements sont aujourd'hui propriété de la SILL.

La SILL détient également 20 places de parc dans le sous-sol commun ainsi que trois surfaces d'activités et un APEMS loué à la Commune de Lausanne.

Les deux immeubles propriété de la SILL sont aujourd'hui entièrement loués.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2008	2010-11	2011-13	06.2013

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Prix de revient	18'561'720.15
Amortissement	-292'720.15
Valeur comptable au 31.12.2014	18'269'000.00
Etat locatif DDP déduit	1'012'890.00
Rendement brut	5.46 %

RÉPARTITION

Logements protégés	28
Logements loyer contr.	24
Surf. commerciale(s)	3
APEMS	1
Parking	20



Le projet sis chemin de Bonne Espérance 30-32-34-36 à Lausanne est en cours de finition.

Le bureau Tribu'Architecture, lauréat d'un concours sur présélection, assure l'entier des prestations d'architecte et de direction des travaux.

Le 19 juin 2012, le Conseil communal a adopté le préavis 2012/16 et octroyé un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la SILL et de la FLCL.

La SILL et la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL) réalisent chacun leur immeuble et partagent le programme suivant: un total de 59 logements (22 FLCL et 37 SILL), une maison de quartier (immeuble FLCL), et un parking souterrain de 34 places (13 FLCL et 21 SILL) avec 3 places extérieures en sus.

Le permis de construire a été délivré le 1^{er} février 2012.

La surface brute de plancher construite est de 3'589 m² et la surface utile principale est de 2'953 m².

Parmi les 37 logements de la SILL, respectivement 18 sont des logements subventionnés et 19 sont des logements à loyers modérés et contrôlés.

Quant à l'aspect écologique, le projet s'inscrit dans une démarche de certification Minergie P Eco.

La mise en exploitation/location est effective à partir du 1^{er} février 2015.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2010	2010-11	2012-14	02.2015

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	11'001'111.00
Valeur comptable au 31.12.2014	9'217'862.27
Etat locatif DDP déduit	591'470.00
Rendement brut	5.38%

RÉPARTITION

Logements loc. subv.	18
Logements loyer contr.	19
Parking	21

PLACE DE LA SALLAZ 4 & 5



Le projet appelé « La Sallaz C » est en cours d'édification rue du Vallon, place de la Sallaz 4 et 5 futurs, à Lausanne.

Le projet a fait l'objet d'un préavis (préavis 2013/38) accepté par le Conseil communal le 22 août 2013 et un droit distinct et permanent (DDP) de superficie a été constitué en faveur de la SILL par la Ville de Lausanne.

Le permis de construire a été délivré le 14 novembre 2013.

Le bureau L-architectes assure les prestations d'architecte et de direction des travaux.

Le programme se compose de deux immeubles et intègre 29 logements à loyers contrôlés, une crèche de 22 places, une bibliothèque et un parking de 88 places dont 68 publiques.

La surface brute de plancher est de 3'807 m² et la surface utile de plancher est de 2'960 m².

Le bâtiment nord comporte 16 logements et la crèche de 347 m² (y compris bureau), le bâtiment sud 13 logements et la bibliothèque de 403 m².

Le projet répond aux exigences constructives et aux critères de certification Minergie Eco.

Le loyer annuel moyen, pour les logements, est fixé à CHF 255 /m² (hors charges) et à CHF 2'400 pour les places de parking.

La mise en location est prévue pour le 1^{er} décembre 2015.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2011	2012-13	2013-15	12.2015

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

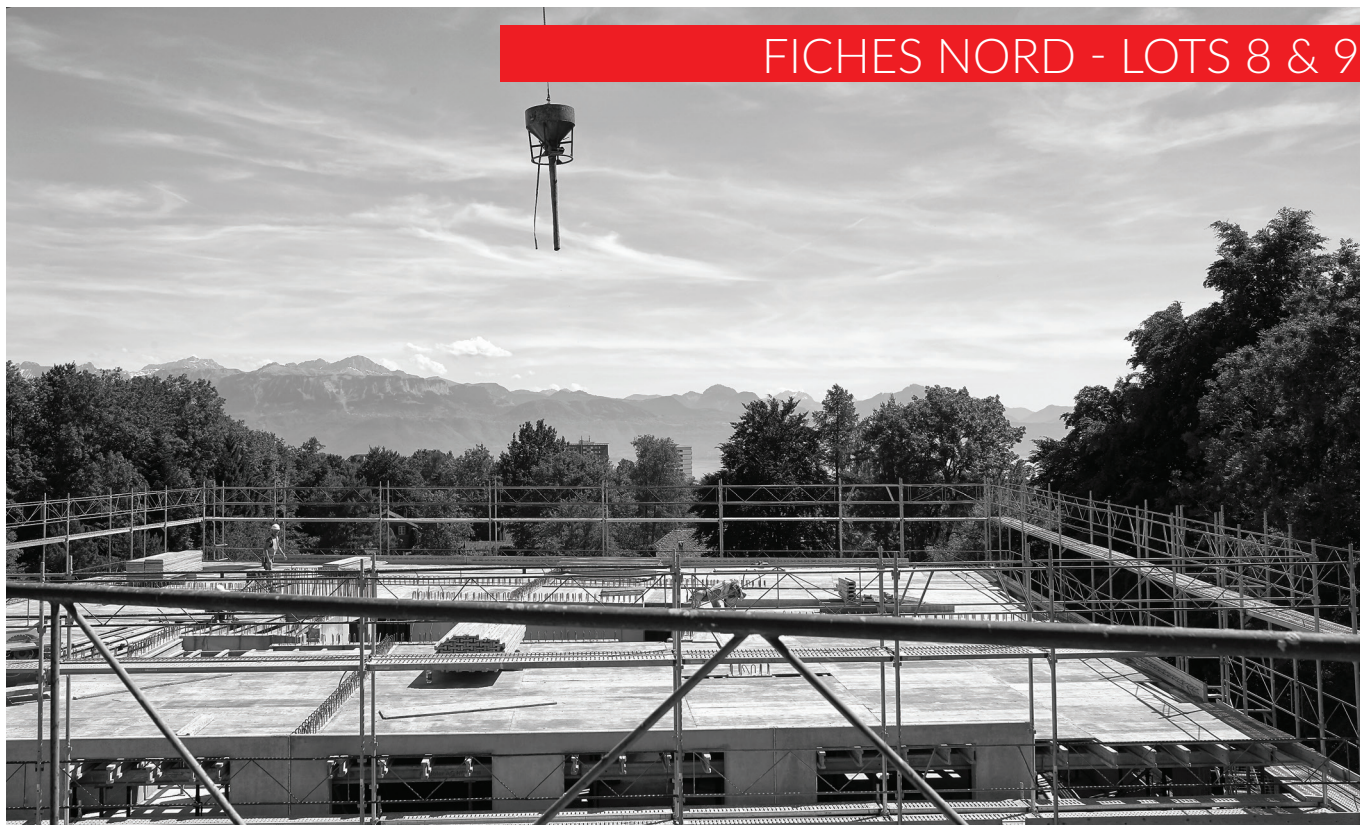
MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	17'761'737.00
Valeur comptable au 31.12.2014	7'860'275.67
Etat locatif DDP déduit	954'460.00
Rendement brut	5.37%

RÉPARTITION

Logements loyer contr.	29
Surf. commerciale(s)	1
Bibliothèque	1
Crèche 22 pl.	1
Parking privé	20
Parking public	68



FICHES NORD - LOTS 8 & 9

Le projet « Fiches Nord – lots 8 & 9 » se situe au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) et jouxtera les constructions de la CPCL, la FLCL, l'ECA, la Vaudoise Assurances et du Crédit Agricole.

Le projet a fait l'objet d'un concours en procédure ouverte dont le lauréat est le bureau NB.arch de Lausanne, assisté par A.Planir pour la direction des travaux.

Composé de 8 immeubles, 131 logements (32 en PPE, 47 en loyers subventionnés et 52 logements à loyer contrôlé), 1 zone d'activité et 93 places de parc souterraines, le projet répond aux critères de certification Minergie P Eco.

La ville a mis les terrains à disposition de la SILL via un droit distinct et permanent (DDP) accepté par le Conseil communal en août 2013 (préavis 2013/37)

La surface brute de plancher est de 13'718 m² et la surface utile de plancher est de 10'289 m². A la location le prix moyen au m² est de CHF 250.-

A ce jour, les 32 appartements destinés à la vente ont fait l'objet d'une promesse d'achat.

La mise en exploitation/location interviendra au deuxième semestre 2016.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-14	2014-16	2016

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient total	51'124'340.00
Produit vente PPE	./16'755'000.00
Prix de revient	34'369'340.00
Valeur comptable au 31.12.2014	7'965'062.29
Etat locatif DDP déduit	1'748'903.00
Rendement brut	5.09%

RÉPARTITION

Logements PPE	32
Logements loc. subv.	47
Logements loyer contr.	52
Surf. commerciale(s)	1
Parking (location)	60
Parking (PPE)	33

FICHES NORD - LOT 11



Le projet « Fiches Nord – lot 11 » est en cours d'élaboration au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) à Lausanne.

Le lauréat du concours en procédure ouverte est le bureau Ferrari Architectes à Lausanne. Il assurera les prestations d'architecte et de direction des travaux.

Le programme se compose de 192 logements garantissant une parfaite mixité sociale au sein du quartier. Il est en effet prévu de réaliser des logements subventionnés, à loyer contrôlé, en marché libre ainsi qu'estudiantins. S'ajoutent encore une crèche, des surfaces administratives et un parking souterrain de 191 places.

Un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sera constitué en faveur de la SILL sur proposition de la Ville de Lausanne.

La demande de permis de construire a été déposée au mois de novembre 2014.

Le projet respecte les exigences constructives et critères de certification Minergie P Eco.

La surface brute de plancher est de 21'441 m² et la surface utile de plancher est de 16'283 m².

L'ouverture du chantier est prévue au deuxième semestre 2015 sous réserve de l'octroi du permis de construire.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2015-17	2017

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	81'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2014	2'569'455.43
Etat locatif DDP déduit	4'070'790.00
Rendement brut	5.03%

RÉPARTITION

Logements	192
Surf. commerciale(s)	>3
Crèche	1
Parking	191



Le projet « Réservoir du calvaire » - Falaises est en cours de développement à l'avenue de La Sallaz 1,3,5 futurs à Lausanne.

Lauréat du concours en procédure ouverte, MPH Architectes (Lausanne) est l'architecte du projet ; Quartal assurera la direction des travaux.

L'enquête du Plan Partiel d'Affectation, basé sur le projet d'architecture, est aujourd'hui terminée.

Un droit distinct et permanent (DDP) de superficie sera constitué en faveur de la SILL sur proposition de la Ville de Lausanne. Une demande de permis de construire sera déposée au deuxième trimestre 2015.

Un second Maître de l'Ouvrage est présent pour environ 50% du programme, il s'agit de SCILMO (Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière).

Le programme se compose de trois immeubles et intègre 152 logements (logements à loyer subventionné, à loyer contrôlé et logements protégés), des studios pour étudiants, un socle d'activité et un parking souterrain. Il répond aux exigences constructives et aux critères de certification Minergie P Eco.

La surface brute de plancher est de 27'275 m² et la surface utile de plancher est de 21'765 m².

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-15	2015-17	2017

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient (SILL)	34'027'200.00
Valeur comptable au 31.12.2014	808'576.21
Etat locatif DDP déduit	1'786'180.00
Rendement brut	5.25 %

RÉPARTITION

Logements	72
Surf. commerciale(s)	>3
Crèche	1
Parking	48

«EN COJONNEX»



Le projet « En Cojonnex » est actuellement en phase de développement sur une parcelle sise au nord de l'Ecole Hôtelière de Lausanne (EHL), le long de la route de Berne, à proximité du Chalet-à-Gobet. Cette parcelle n° 20610, est propriété de la Ville de Lausanne qui le cède en droit de superficie à la SILL. Elle fait partie intégrante du PPA « En Cojonnex », entré en force le 26 septembre 2013. Ce PPA doit permettre l'édification sur la parcelle de 7'500 à 8'000 m² de surface de plancher, soit 100 logements environ.

La SILL souhaite réaliser des logements locatifs destinés aux étudiants ainsi qu'une crèche de 44 places.

Les constructions réalisées sur la parcelle devront permettre l'hébergement d'environ 250 étudiants.

Un concours d'architecture a été lancé en mars 2014. Il s'agit d'un concours de projets à un degré en procédure ouverte.

Le lauréat a été désigné par le jury le 2 juillet 2014, il s'agit du bureau MPH Architectes (Lausanne).

L'enjeu de ce projet réside aussi dans sa flexibilité, son adaptabilité. En effet, les logements sont destinés à accueillir, dans un premier temps, des étudiants en colocation, mais à terme, ils doivent aussi pouvoir accueillir des familles.

Du fait de son caractère péri-urbain, le projet ne doit pas forcément être entièrement conçu comme un outil au service de l'EHL et de ses étudiants. Il doit donc être traité comme un programme de logements familiaux adapté à l'accueil d'étudiants en colocation.

Le projet en cours de développement comprend trois bâtiments pour un total de 99 logements.

Le permis de construire devrait être déposé mi-2015. Sous réserve de l'octroi du permis de construire, le chantier doit démarrer fin 2015.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2015-17	2017

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	32'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2014	360'694.33
Etat locatif DDP déduit	1'650'000.00
Rendement brut	5.16 %

RÉPARTITION

Logements	99
Crèche	1
Parking	93

ÉTATS FINANCIERS



BONNE-ESPÉRANCE 32

COMPTE DE FORTUNE

CHF

Au 31.12.2014

Au 31.12.2013

ACTIFS

Liquidités	6'340'469.79	1'554.346.78
Actifs disponibles	6'340'469.79	1'554.346.78
Actifs transitoires	26'576.48	27'925.05
Impôt anticipé	467.30	853.66
Actifs réalisables	27'043.78	28'778.71
Actifs circulants	6'367'513.57	1'583'125.49
Immobilisations financières	16'741.45	0.00
Garantie de loyer Haldimand 17	16'741.45	0.00
Immobilisations corporelles	47'050'926.20	27'435'028.69
Immeubles en exploitation		
Prairie 5A + 5C	18'269'000.00	18'259'000.00
• Valeur brute	18'561'720.15	18'367'404.87
• Fonds d'amortissement	-292'720.15	-108'404.87
Projets en cours		
Bonne-Espérance 32	9'217'862.27	4'017'383.47
Place de la Sallaz 4 & 5	7'860'275.67	1'438'417.59
Fiches Nord, lots 8 & 9	7'965'062.29	2'625'541.58
Fiches Nord, lot 11	2'569'455.43	852'426.85
Falaises (Calvaire)	808'576.21	242'259.20
En Cojonnex	360'694.33	0.00
Immobilisations incorporelles	0.00	17'600.00
Frais de 1 ^{er} établissement	0.00	17'600.00
Total actifs immobilisés	47'067'667.65	27'452'628.69
Total des actifs	53'435'181.22	29'035'754.18

PASSIFS

Dettes à court terme	6'354'538.47	3'909'624.12
Dettes à long terme	27'714'250.00	15'760'850.00
Fonds étrangers	34'068'788.47	19'670'474.12
Capital et réserves	20'000'000.00	10'000'000.00
Résultat total cumulé	-633'607.25	-634'719.94
Fonds propres	19'366'392.75	9'365'280.06
Total des passifs	53'435'181.22	29'035'754.18

COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2014 01.01.14-31.12.14	2013 01.01.13-31.12.13
REVENUS		
Revenus des immeubles	1'275'680.64	567'233.27
Intérêts bancaires	617.16	816.54
Autres revenus	5'342.15	5'079.76
Revenus d'exploitation	1'281'639.95	573'129.57
Revenus exceptionnels	3'645.50	0.00
Total des revenus	1'285'285.45	573'129.57
CHARGES		
Charges d'immeubles	268'276.85	164'564.42
Rentes de droit de superficie	170'982.00	38'944.00
Charges hypothécaires et financières	300'362.24	171'235.13
Amortissements	201'915.28	126'004.87
Amortissement des immeubles	184'315.28	108'404.87
Amortissement frais de 1er établissement	17'600.00	17'600.00
Frais de direction	128'850.95	153'900.50
Frais d'exploitation	93'097.17	56'650.45
Impôts	14'000.00	7'100.00
Charges d'exploitation	1'177'484.49	718'399.37
Charges exceptionnelles ⁽¹⁾	106'688.27	50'000.00
Total des charges	1'284'172.76	768'399.37
RÉSULTAT		
Résultat net	1'112.69	-195'269.80

⁽¹⁾ notamment droit de timbre

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Etablissement	Type	Montant	Taux	Echéance
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	variable	222'000.00	2.5%	
Fiches nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	variable	193'000.00	2.5%	
Bonne-Espérance 32	BCV	avance à terme fixe	4'812'000.00	0.76%	31.01.2015
Fiches nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	avance à terme fixe	2'400'000.00	0.85%	31.03.2015
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	avance à terme fixe	2'800'000.00	0.85%	31.03.2015
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	avance à terme fixe	3'100'000.00	0.8584%	11.05.2015
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	3'910'500.00	1.81%	16.09.2019
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	6'877'500.00	1.73%	22.06.2022
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	4'814'250.00	1.96%	15.02.2023
Bonne-Espérance 32	BCV	fixe	3'397'000.00	2.31%	31.01.2024
			32'526'250.00	1.48%	



PLACE DE LA SALLAZ 4 & 5



SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

Rue Haldimand 17
1003 Lausanne
T: 021 324 08 08
sillsa.ch