

62. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2017





BRIEF AN DIE ANTEILINHABER

Liebe Anlegerinnen und Anleger

Auch das 62. Geschäftsjahr des FIR schliesst mit einem ausgezeichneten Ergebnis und bringt den Anteilhabern eine Erhöhung der ordentlichen Dividende. Der Ertrag nach Abschreibungen und Rückstellungen beträgt CHF 25,7 Mio. Die Mieterträge stiegen um CHF 68,2 Mio., und der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich dank der im Geschäftsjahr durchgeführten Renovations- und Modernisierungsarbeiten sowie der Akquisitionen um 5,4% auf CHF 1,15 Mrd. Der NIW nahm seinerseits um 3,8% auf CHF 134.56 zu.

Unveränderte Strategie

Die in den letzten Jahren angewandte Akquisitionsstrategie legt den Fokus auf die Standortqualität und die Nachhaltigkeit der Mietzinseinnahmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kauften wir zwei kleine Mietobjekte und ein Baugrundstück in Freiburg für einen Gesamtbetrag von CHF 18,7 Mio. Wir investierten zudem CHF 15,9 Mio. in die Optimierung unseres Immobilienparks, um dessen Rendite- und Wertentwicklung zu konsolidieren.

Perspektiven

Im Kanton Waadt darf dank der allmählichen Festigung der Weltkonjunktur auch 2018 mit einem soliden BIP-Wachstum gerechnet werden, und die demografische Entwicklung in der Genferseeregion ist nach wie vor robust. In den Randregionen ist die angekündigte Entspannung am Wohnungsmarkt eingetreten, in den Siedlungszentren und den grossen Agglomerationen hingegen bleibt die Wohnungsnachfrage hoch. Kurzfristig ist an der Zinsfront keine signifikante Veränderung zu erwarten, und Immobilien stellen für die privaten und institutionellen Anleger weiterhin einen Fluchtwert dar.

Im Bestreben, die finanzielle Situation des Fonds zu stärken und seine langfristige Entwicklung sicherzustellen, werden wir neue Anteile im Umfang von CHF 110 Mio. emittieren. Die Einzelheiten zu dieser Emission werden Ihnen im November 2017 mitgeteilt werden.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Sandro De Pari
Generaldirektor



„Im abgelaufenen Geschäftsjahr stiegen die Mieterträge um 0,8% auf CHF 68,2 Mio., während sich der Wert der Aktiven um 5,4% auf CHF 1,15 Mrd. erhöhte.“



Inhalt

ORGANE	4
KENNZAHLEN	5
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER	8
VERMÖGENSRECHNUNG	22
ERFOLGSRECHNUNG	24
INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS	26
AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN	33
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN	33
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	34
BERICHT DER DEPOTBANK	35
ZAHLSTELLEN	36





FONDSLEITUNG

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

VERWALTUNGSRAT

Stefan Bichsel, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Präsident

Bruno de Siebenthal, Verwaltungsrat div. Gesellschaften, Chavornay, Vizepräsident

Claudine Amstein, Direktorin der Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie, Lausanne

Bertrand Sager, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Guido Sutter, Rechtsanwalt, St. Gallen

GENERALDIREKTOR

Sandro De Pari

VIZEDIREKTOR

Damien Oswald

PROKURISTIN

Monique Dubois

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Danilo Mondada, Lausanne
Architekt EPFL/SIA

Laurent Vago, Corsier
Diplomingenieur HWV und Dipl. Immobilienexperte

Donato Scognamiglio, Zürich (CIFI/IAZI)*
Dr. oec.

Beat Salzmänn, Zürich (CIFI/IAZI)*
Dr. sc., Architekt ETHZ

REVISIONSSTELLE

KPMG SA, Genf

* Dr. Donato Scognamiglio und Dr. Beat Salzmänn sind Partner und Mitarbeiter des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (CIFI/IAZI) in Zürich.

Kennzahlen

VERMÖGEN

	30.06.2017	30.06.2016
Gesamtvermögen	1'163'949'835.25	1'104'681'302.91
Verkehrswert der Liegenschaften	1'153'684'000.00	1'094'524'000.00
Nettofondsvermögen	863'868'800.00	834'373'300.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'735	3'730
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	142	139
Mieterträge ²⁾	68'156'319.70	67'629'340.70

KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA³⁾ berechnet)

Mietzinsausfallrate ⁴⁾	1.46%	1.83%
Fremdfinanzierungsquote	15.99%	14.69%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	49.42%	49.30%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (Bruttovermögen)	0.75%	0.75%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (Börsenwert)	0.70%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER) (Nettovermögen)	1.00%	0.99%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.19%	4.21%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE) ⁵⁾	6.77%	5.36%
Ausschüttungsrendite	2.04%	2.11%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	98.50%	99.62%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁶⁾	78.75%	80.40%
Agio per Ende Juni	43.65%	42.67%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁷⁾	6.78%	10.31%
SXI Real Estate [®] Funds TR	7.58%	7.76%
Anlagerendite	6.99%	5.53%

ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	6'434'434
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-14'588	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	6'419'846	6'434'434

ANGABEN PRO ANTEIL

Nettoinventarwert	134.56	129.67
Rücknahmepreis ⁸⁾	125.00	120.00
Ausschüttung	3.95	3.90
Börsenkurs per Ende Juni	193.30	185.00
Jahreshoch	198.90	186.00
Jahrestief	170.10	165.70

1) vgl. Inventar des Fondsvermögens gemäss KKV-FINMA.

2) Es bestehen keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieterträge entfallen.

3) Swiss Funds & Asset Management Association.

4) In der Mietzinsausfallrate wurden die Auswirkungen der Vermietung von Neubauten sowie des Leerstands infolge von Arbeiten und Streitverfahren berücksichtigt.

5) Neue Berechnungsformel gemäss SFAMA (seit dem 13. 09.2016)

6) Gemäss der SFAMA-Richtlinie werden die Abschreibungen nicht berücksichtigt.

7) Die Angaben zur vergangenen Performance bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Die ausgewiesene Performance berücksichtigt die reinvestierten Dividenden, nicht aber die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen.

8) Rücknahmekommission von 4% (Höchstsatz 4%).





„In den letzten zwölf Monaten hielt die Dynamik auf dem Mietmarkt an. Vor dem Hintergrund des bedeutenden Angebots an neuen Wohnungen wurde im Kanton Waadt erneut ein kräftiges Bevölkerungswachstum verzeichnet (+1,1%).“

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stiegen die Mieterträge um 0,8% (2016: +3,2%) auf CHF 68,2 Mio., während sich der Wert der Aktien um 5,4% (2016: +2,12%) auf CHF 1,15 Mrd. erhöhte.

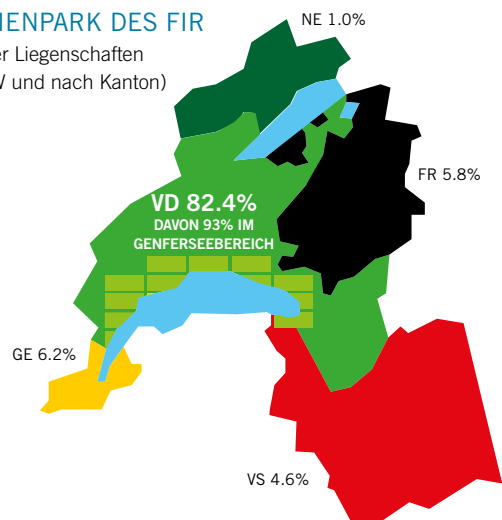
Dieser Zuwachs erklärt sich aus den Akquisitionen und den laufenden Bauprojekten sowie aus dem positiven Neubewertungseffekt, der unter anderem auf die umfangreichen Renovationen zurückzuführen ist.

Es ist derzeit schwierig, interessante Investitionsmöglichkeiten auf dem Markt zu eruieren. Wir setzen dementsprechend unsere Strategie zur Optimierung der bestehenden Portfolioobjekte fort. Zur Umsetzung entsprechender Projekte (Dachausbauten, Gebäudeerhöhungen oder Nachverdichtungen) haben wir verschiedene Studienaufträge erteilt bzw. Baubewilligungsverfahren eingereicht, die noch laufen.

Kurzfristig ziehen wir es weiterhin vor, organisch als über Akquisitionen zu wachsen, da das geplante Mietzinsniveau neuer Projekte dem Grossteil der Nachfrage zumeist nicht mehr gerecht wird.

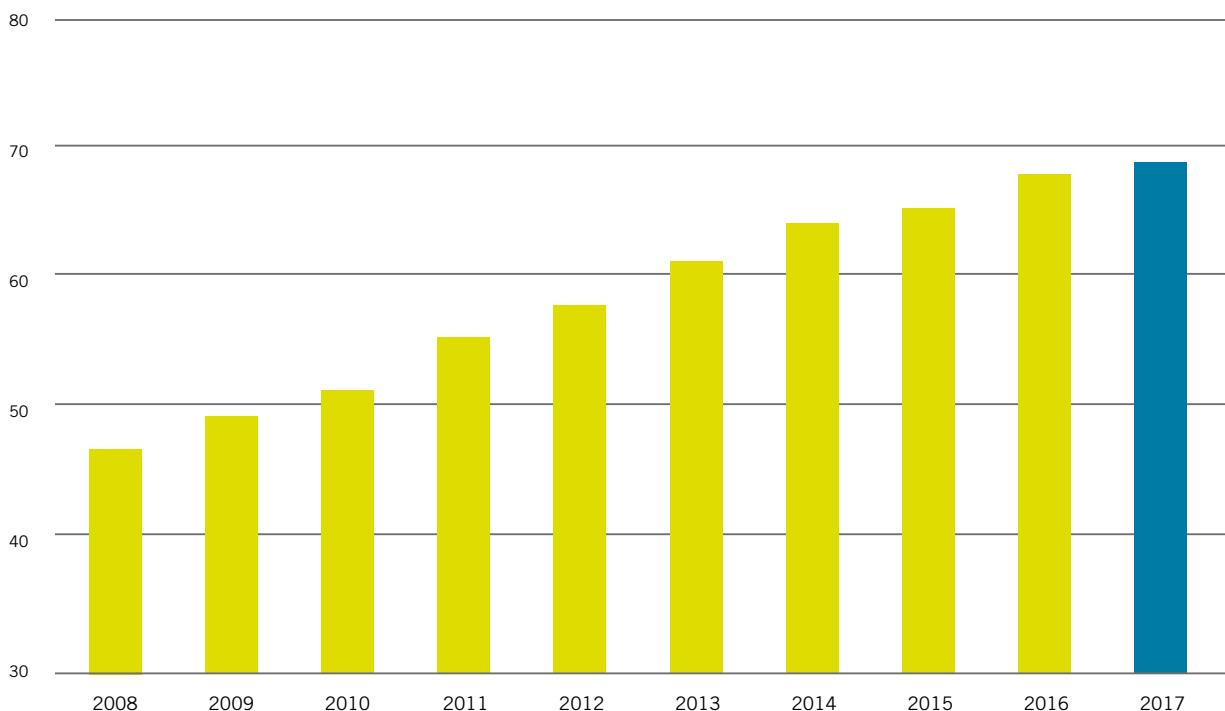
IMMOBILIENPARK DES FIR

Verteilung der Liegenschaften (in % des VW und nach Kanton)



ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



REGIONALER IMMOBILIENMARKT

In den letzten zwölf Monaten hielt die Dynamik auf dem Mietmarkt an. Vor dem Hintergrund eines bedeutenden Angebots an neuen Wohnungen wurde im Kanton Waadt ein kräftiges Bevölkerungswachstum verzeichnet (+1,1%). Die Immobilienpreise stiegen unter dem Einfluss der niedrigen Zinsen und der fehlenden Anlagealternativen weiter an. Im Berichtszeitraum verstärkten sich ausserdem die regionalen Differenzen in Sachen Leerstände.

Leer stehende Wohnungen

Laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) lag die Zahl der Leerwohnungen in der Schweiz per 1. Juni 2017 bei 64'893, das sind 15% mehr als im Vorjahr. Die Leerstandsquote von 1,47% deutet darauf hin, dass die seit 1999 in der Schweiz beobachtete Wohnungs-knappheit bald der Vergangenheit angehören dürfte.

Die Leerwohnungsziffer ist in allen sieben Grossregionen der Schweiz gestiegen (Genferseeregion, Espace Mittelland, Nordostschweiz, Zürich, Westschweiz, Zentralschweiz und Tessin), allerdings gibt es bedeutende Unterschiede zwischen den grossen Agglomerationen und den Randregionen.

In der Genferseeregion (GE, VD, VS), wo die meisten Liegenschaften des FIR angesiedelt sind, stieg die Leerwohnungsziffer auf 1,19% (+20,8%). Diese Entwicklung erklärt sich hauptsächlich aus der Verschlechterung im Kanton Wallis, wo die Leerstandsquote auf 2,25% (+27%) gestiegen ist. In den Kantonen Waadt und Genf hat die Leerstandsquote zwar ebenfalls zugenommen, liegt aber mit 0,91% (+15%) bzw. 0,51% (+13%) immer noch weit unter der Gleichgewichtsschwelle. Im Kanton Freiburg lag die Leerwohnungsziffer am Stichtag bei 1,34%.

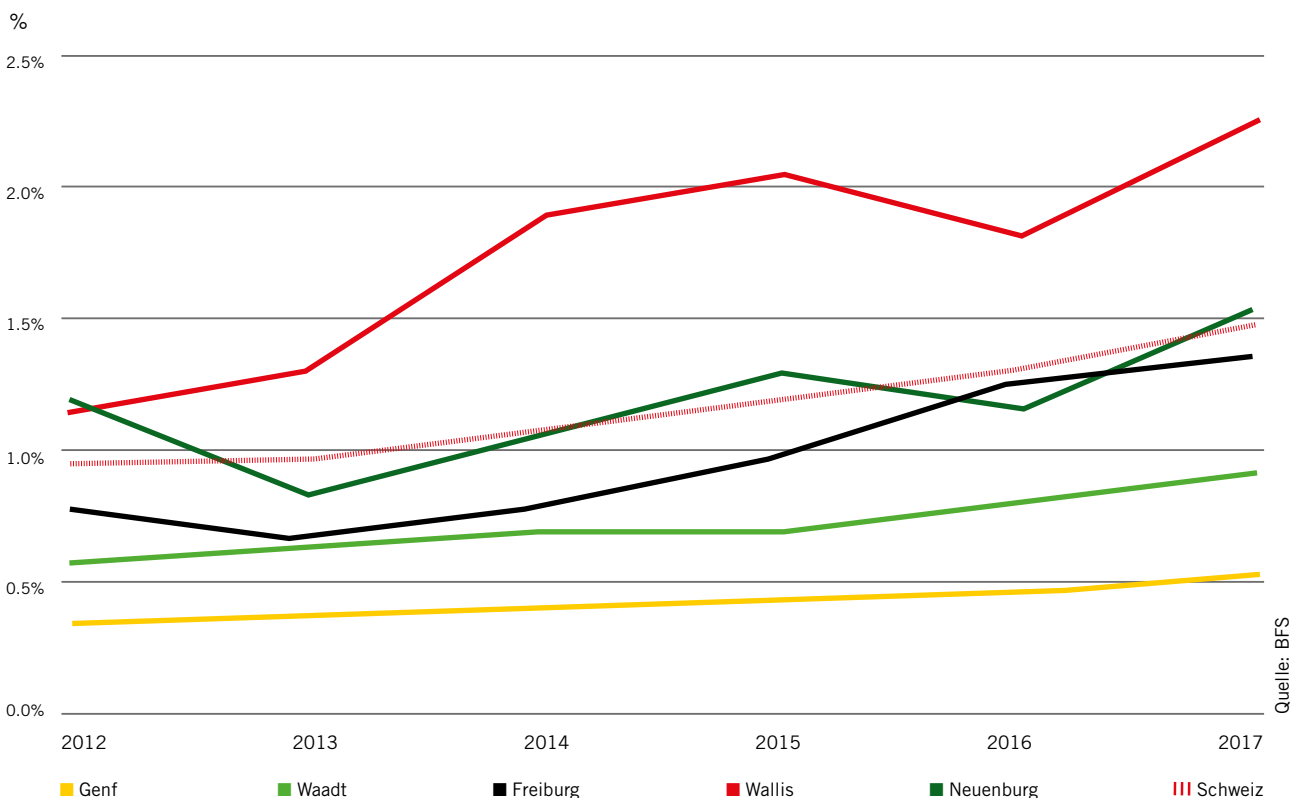
Speziell ist die Situation in den Grossagglomerationen Lausanne und Genf, wo die Leerstandsquote mit 0,57% bzw. 0,55% immer noch äusserst tief ist.

Im Kanton Waadt ist die Lage in den Bezirken Aigle (2,2%), Broye (1,3%) und Gros-de-Vaud (1%) am schwierigsten.

0.91%

Leerstandsquote (VD)

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

REGIONALER IMMOBILIENMARKT

Mietzinsniveau

Laut dem Swiss Real Estate Offer Index von IAZI sind die Angebotsmieten (alle Kategorien zusammengenommen) innerhalb eines Jahres schweizweit um 0,95% und in der Genferseeregion um 0,28% gefallen. Die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in der Schweiz lag Ende September 2017 bei CHF 260.00/m² p.a.

In der Praxis beobachten wir, dass die Mieten der bestehenden Immobilien stagnieren und die bei der Vermarktung von Neubauwohnungen angewandten Mietpreise rückläufig sind; diese Entwicklung ist je nach Standort unterschiedlich stark.

Bei den bestehenden Objekten erklärt sich die Abschwächung aus dem Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des Konsumentenpreisindex, den zwei Hauptkriterien für Mietanpassungen.

Preisentwicklung der Renditeimmobilien

Im abgelaufenen Geschäftsjahr setzte sich der Preisanstieg bei den Renditeimmobilien fort, und zwar betrug er gemessen am SWX IAZI Investment Real Estate Price Index 2,86%. In den attraktivsten Regionen (z.B. den grossen Agglomerationen) stiegen die Preise jedoch deutlich stärker (um 10% bis 15%). Der Preisauftrieb wird weiterhin durch die nach wie vor sehr niedrigen Zinsen gestützt, sowie durch den Mangel an sicheren Anlagealternativen, die positive Cashflows generieren.

Unter den institutionellen Anlegern gehören die Pensionskassen und die Anlagestiftungen, die von Steuervorteilen profitieren, sowie

die Versicherungsgesellschaften zu den aggressivsten Akteuren auf dem Immobilienmarkt.

Regulatorische Entwicklung

Auch die regulatorische Entwicklung ist je nach Region sehr verschieden. Der Kanton Waadt hat seine Gesetzgebung betreffend den Abbruch und den Umbau von Mietobjekten geändert (LDTR). Die neuen Bestimmungen dürften Anfang 2018 in Kraft treten. Sie beinhalten unter anderem eine Erweiterung und Verschärfung der Verfahren zur Festlegung und Kontrolle der Mieten nach Ausführung von Umbau- oder Renovationsarbeiten, zusätzliche Auflagen im Bewilligungsverfahren und einen umfassenden Mieterschutz. Zu erwähnen sind ferner folgende gesetzliche Neuerungen: ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die öffentlichen Körperschaften sowie eine neue Kategorie von gemeinnützigen Wohnungen (LUP), die sogenannten „LLA“ (erschwingliche Mietwohnungen), deren Mietzins von den Behörden festgelegt wird.

Obwohl es noch schwierig ist, die Auswirkungen dieser neuen Massnahmen zu beziffern, so erwarten wir dennoch eine Verlängerung der Baubewilligungsverfahren und mithin eine Zunahme der Mietausfälle.

Mehr oder weniger alle Kantone haben – insbesondere in Sachen Energiesparen (z.B. Gebäudeenergieausweis GEAK) – strengere Auflagen angekündigt bzw. eingeführt, die einen Anstieg der Unterhalts- und Renovationskosten nach sich ziehen dürften.

REGULATORISCHER RAHMEN

Zwangsrückkäufe

Entsprechend den reglementarischen Mitteilungen und in Übereinstimmung mit Art. 108 Abs. 2 und Art. 144 Abs. 7 der Kollektivanlagenverordnung (KKV) wurden 14'588 Anteile zu dem am 30. Juni 2016 bestimmten NIW zurückgekauft. Dieser Rückkauf wurde am 31. Oktober 2016 durchgeführt. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile beläuft sich somit per 30. Juni 2017 auf 6'419'846.

Unternehmenssteuerreform

Nachdem die Unternehmenssteuerreform III (USR III) an der Volksabstimmung vom 12. Februar 2017 gescheitert war, hatte der Bundesrat das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) mit der Ausarbeitung einer neuen Steuervorlage beauftragt. Diese „Steuervorlage 17“ (SV17) wird bis Ende Jahr in die Vernehmlassung geschickt. Im

Kanton Waadt, wo die meisten Liegenschaften des FIR liegen, präsentiert sich die Situation anders. Hier hatten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bereits 2016 eine Reform des Gesetzes über die direkten Kantonssteuern (LI) angenommen. Diese sieht für sämtliche Unternehmen ab dem 1. Januar 2019 einen einheitlichen Steuersatz von 13,79% (statt 21,65%) vor. Aufgrund der Ablehnung der eidgenössischen Steuerreform USR III muss der Staatsrat dem Grossen Rat einen Bericht vorlegen. Vorbehaltlich der Entwicklung der vorgesehenen Massnahmen dürfte sich die Senkung der Steuerbelastung der Immobiliengesellschaften insbesondere auf die künftigen Gewinne des Fonds sowie auf die Liquidationssteuern auswirken, die für die Höhe des NIW mitbestimmend sind.

TÄTIGKEITSBERICHT 2016/2017

Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaften eine jährliche Verwaltungskommission von 0,27% (Höchstsatz 1%) des Gesamtvermögens des Fonds erhoben. In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

Renovationsarbeiten

Die Renovationsstrategie des Fonds orientiert sich an folgenden drei Leitlinien:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel;
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) bei gleichzeitiger Durchführung von Energiesparmassnahmen;
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der regulatorischen Vorschriften und der Bedürfnisse.

Wir sehen ein Budget von rund CHF 10 Mio. für grössere Renovationsarbeiten vor, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen.

Es gilt zu beachten, dass die Rentabilisierung dieser Arbeiten aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts stark eingeschränkt ist und bestimmte Arbeiten nicht auf die Mieten überwält werden können.

Wohnungsrenovierungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden rund 81 Wohnungen (2016: 63) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 4,6 Mio. renoviert. Die übrigen isolierten Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,8 Mio.

Fassadensanierungen und Anpassungen an neue Normen

2016/2017 wurden verschiedene Fassadensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Diese Arbeiten stellten Investitionen in Höhe von CHF 1,4 Mio. dar. Hinzukamen isolierte Arbeiten zur Ersetzung von Fenstern oder zur Anpassung an neue Normen für einen Gesamtbetrag von CHF 1,1 Mio.

Technische Installationen

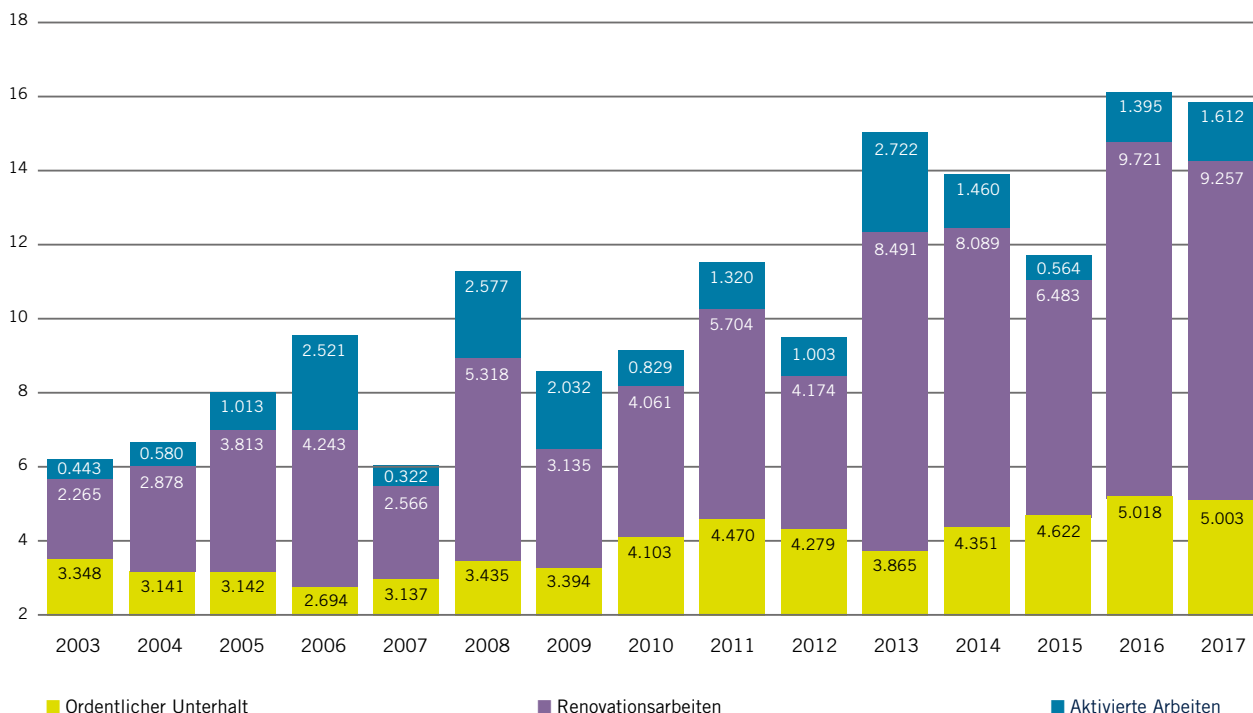
Im Rahmen der Massnahmen zur Sanierung der Heizöltankanlagen und der Heizungsanlagen (LRV-Normen) wurden sechs Heizungsanlagen für einen Betrag von CHF 0,6 Mio. ausgewechselt.

In der Berichtsperiode wurden ausserdem sechs Liftanlagen für einen Gesamtbetrag von CHF 0,6 Mio. ersetzt bzw. modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 1,6 Mio (2016: CHF 1,4 Mio).

UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

CHF in Mio.



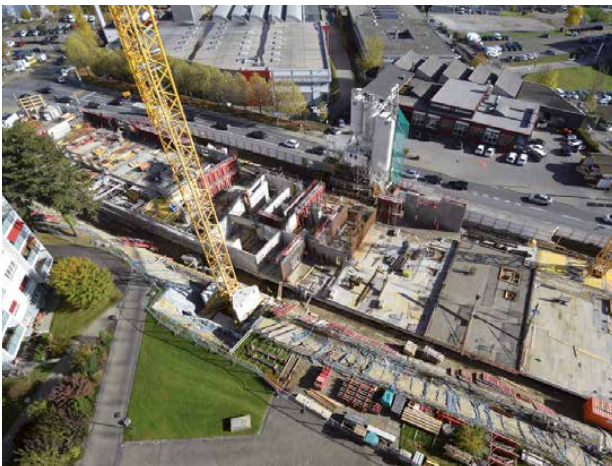
Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

TÄTIGKEITSBERICHT 2016/2017

Neue Projekte und Transaktionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben wir zwei kleine Liegenschaften in Romanel (Rte d'Echallens 5) und Lausanne (Ch. de Primerose 49–51) sowie ein Baugrundstück in Freiburg (Rte de la Glâne) für eine Totalbetrag von CHF 18,7 Mio.

Im Mai 2017 begannen die Abbruch-/Bauarbeiten bei der Liegenschaft an der Avenue de Cour 83 in Lausanne. Die Arbeiten dürften im Februar 2019 beendet sein. Vorgesehen sind der Bau von 25 Wohnungen mit 2,5 bis 3,5 Zimmern und einer Tiefgarage mit 25 Plätzen.



Freiburg, Route de la Glâne 15-17



Lausanne, Avenue de Cour 83

Nach Erhalt der Baubewilligungen für das Projekt in Freiburg konnte die Akquisition des Grundstücks durchgeführt und im Oktober 2016 mit den Bauarbeiten begonnen werden; diese dürften bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Vorgesehen sind der Bau von 141 Wohnungen, diversen Geschäftsflächen und einer Tiefgarage mit 64 Plätzen.

Per 30. Juni 2017 wurden für die beiden Projekte Akquisitions- und Baukosten in Höhe von CHF 20,2 Mio. aktiviert.

NEUBAUPROJEKTE

Voraussichtliche Inbetriebnahme	Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)	Investitionen per 30.06.2017 in CHF (Mio.)
November 2018	Freiburg / Glâne 15-17	141 Wohnungen und Tiefgarage	55.5	19.7
Februar 2019	Lausanne / Cour 83 (Abbruch/Wiederaufbau)	25 Wohnungen und Parking	9.1	0.5
*	Genf / Lyon 73	15 Wohnungen (Aufstockung)	5.0	-
TOTAL			69.6	20.2

*Vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen.

TÄTIGKEITSBERICHT 2016/2017

Nachhaltige Entwicklung

Der FIR setzt in verschiedenen Bereichen Nachhaltigkeitsmassnahmen um.

So engagiert er sich seit vielen Jahren für die Verbesserung der Energieeffizienz seines Immobilienparks. In diesem Zusammenhang haben wir einen Index eingeführt. Dieser dient einerseits zur Messung des Energieverbrauchs für die Wärme- und Warmwassererzeugung der einzelnen Liegenschaften, andererseits zur Beurteilung der Wirksamkeit der im Energiebereich ergriffenen Massnahmen. Die Resultate werden zum zweiten Jahr in Folge in unserem Geschäftsbericht veröffentlicht (siehe nachstehende Grafik). Wir haben im Übrigen eine Partnerschaft mit einem auf Fernsteuerung

spezialisierten Start-up abgeschlossen, um die Regulierung der Heizungsanlagen durch die Berücksichtigung der Tagestemperaturen in Echtzeit zu optimieren. Wir beabsichtigen, dieses System nach Ablauf der dreijährigen Testphase im gesamten Immobilienpark umzusetzen, sofern die Kostenüberwälzung auf die Warmwasser- und Heizkostenrechnung von den Mieterverbänden validiert wird.

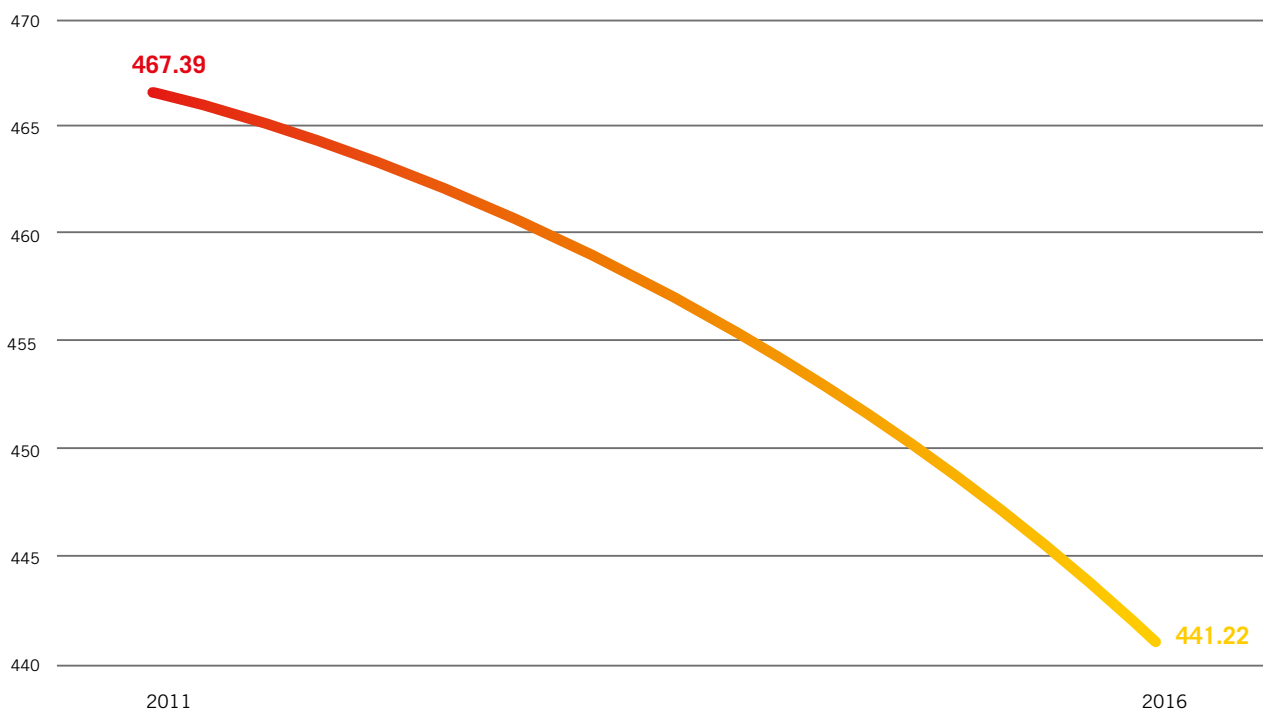
Wir investieren jedes Jahr massiv in die Verbesserung des Wohnkomforts der Mieterinnen und Mieter und diese Arbeiten werden vorzugsweise an lokale Unternehmen vergeben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir CHF 15,9 Mio. in Unterhalts- und Renovationsarbeiten investiert.

ENTWICKLUNG DES WÄRMEVERBRAUCHSINDEX

	2011	2016
Energierferenzfläche (m ²)	313'361	355'840
Energieproduktion für die Wärme- und Warmwassererzeugung (kWh)	35'589'540	35'877'009
Durchschnittswert der Wärmeenergieverbrauchsindizes der Liegenschaften	465	441

Portfolio am 30. Juni 2017

MJ/m²/Jahr



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

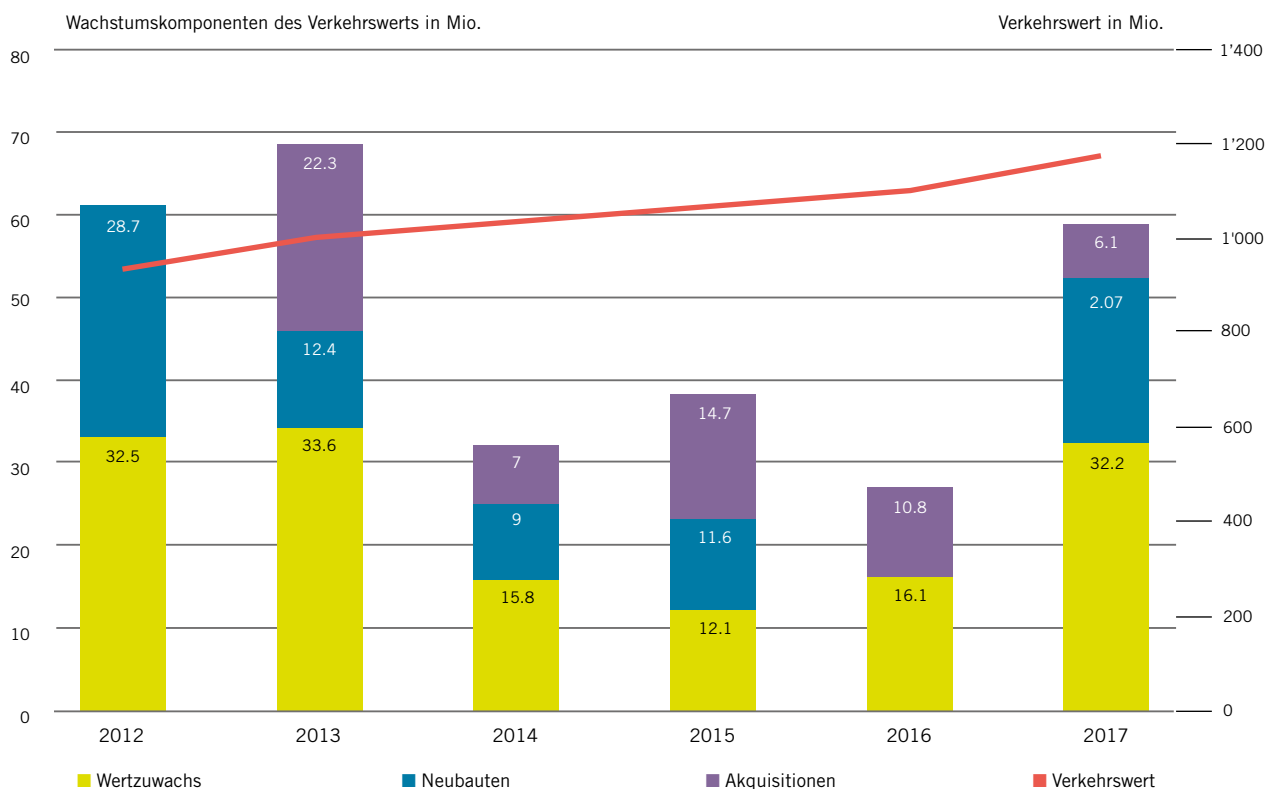
Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftenbewertung

Entsprechend Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der SFAMA werden die Liegenschaften des Fonds regelmässig von unabhängigen und von der Aufsichtsbehörde zugelassen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Anlagen werden zu dem Preis bewertet, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Beim Erwerb oder bei der Veräusserung von Grundstücken für den Fonds sowie am Ende jedes Geschäftsjahres muss der Verkehrswert von den beauftragten Schätzungsexperten geprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines vernünftigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt.

Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Die Immobilien werden gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die entsprechend dem Going-Concern-Prinzip und einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden anhand der per 30. Juni 2017 geltenden Steuersätze und der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Buchwert der Liegenschaften geschätzt.

Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven

Die Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Die Immobilien werden grundsätzlich linear abgeschrieben (1% des Buchwerts oder der Gestehungskosten). Liegt der Verkehrswert unter dem Buch-/Anschaffungswert muss gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) eine Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buch- bzw. Anschaffungswert und Verkehrswert vorgenommen werden.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2017 auf CHF 1'163,9 Mio. und lag damit 5,4% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 5,4% auf CHF 1'153,7 Mio. (2016: CHF 1'094,5 Mio.). Diese Veränderung ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen, die Aktivierungen im Rahmen der Bauprojekte (+2,46%) und auf die Neubewertung der Liegenschaften (+2,95%) zurückzuführen.

1'163'949'835.25

Gesamtvermögen in CHF

FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
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*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***

* Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.15 zur Feier des 50-jährigen Bestehens.

** Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS.

*** Unvollständiges Geschäftsjahr.

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

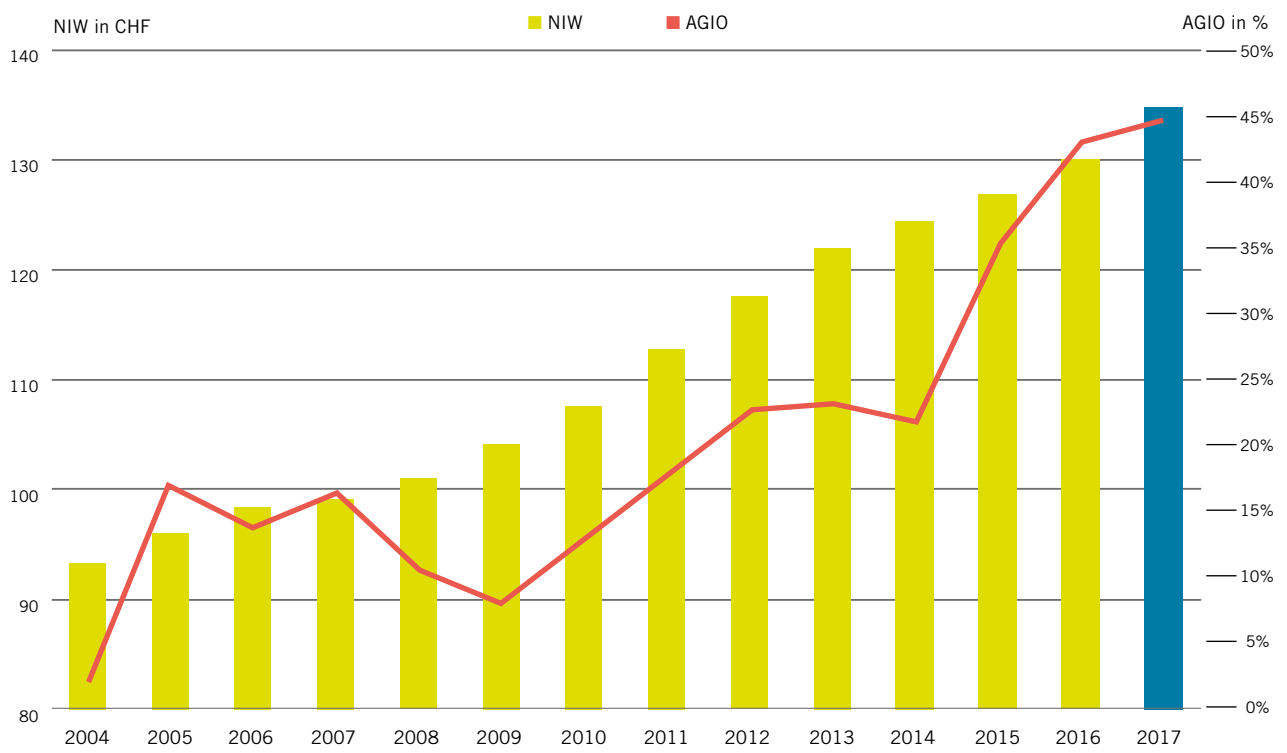
Die Fremdfinanzierung stieg um CHF 23,7 Mio. auf CHF 184,5 Mio. und entspricht damit 16% des Verkehrswerts der Immobilien (2016: 14,7%). Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 1,3%.

Die geschätzten Liquidationssteuern stiegen, unter anderem infolge des Wertzuwachses der Liegenschaften und der Veränderung der Gestehungskosten nach Abschreibungen, um CHF 4,9 Mio. auf CHF 98,4 Mio. an.

Das Nettovermögen des Fonds erhöhte sich folglich um 3,5% (2016: +2,3%) auf CHF 863,9 Mio. bzw. CHF 134.56 pro Anteil (2016: CHF 129.67/Anteil). Die Reduktion der im Umlauf befindlichen Anzahl Anteile im Zuge des Zwangsrückkaufs (-14'588 Anteile) wirkte sich ebenfalls auf den NIW aus.

+3.8%
NIW

ENTWICKLUNG DES NIW



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 0,8% auf CHF 68,2 Mio. (2016: CHF 67,6 Mio.). Diese Zunahme beruht vor allem auf der Integration der jüngsten Akquisitionen.

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubaulprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1 Mio. Dies entspricht 1,46% der theoretischen Mieten (2016: CHF 1,26 Mio. bzw. 1,83%). Es gilt zu erwähnen, dass die umfangreichen Innenrenovationsarbeiten (Ersatz des Sanitärnetzes, Küchen und Badezimmer), die an der Rue du Botzet 3 in Freiburg im Gange sind, mit einer vorübergehenden Erhöhung der Leerstände (2017: CHF 0,17 Mio.) einhergehen. Diese Situation wird bis ins Geschäftsjahr 2017/2018 andauern, da es in Zusammenhang mit der Erteilung der Bewilligungen für die Fassadensanierung zu einem Verzug gekommen ist. Für das kommende Geschäftsjahr rechnen wir mit Auswirkungen in der Grössenordnung von CHF 0,40 Mio.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge stiegen infolge einer Transaktion, die im Rahmen eines Rechtsstreits um eine Grunddienstbarkeit durchgeführt wurde, um CHF 0,4 Mio.

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten stiegen entsprechend der Entwicklung des Verschuldungsvolumens um 6% auf CHF 2,4 Mio. an.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind mit CHF 5 Mio. stabil. Die ausserordentlichen Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 9,3 Mio. (2016: CHF 9,7 Mio.). Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 1,6 Mio. vorgenommen (2016: CHF 1,4 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) auf CHF 15,9 Mio. (2016: CHF 16,1 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) blieben mit CHF 4,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Steuern

Es wurde ein – dank der angewandten Abschreibungspolitik sehr geringer – Anstieg der Gesamtsteuerbelastung auf CHF 7,9 Mio. verzeichnet (2016: CHF 7,8 Mio.). Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen unverändert auf CHF 2,2 Mio., die Gewinn- und Kapitalsteuern blieben mit CHF 5,6 Mio. ebenfalls stabil.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen (Aktienrecht) und der angewandten Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 8,7 Mio. auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung von CHF 2,3 Mio. aus dem Abschreibungskonto wurde ein Nettoabschreibungsaufwand von CHF 6,4 Mio. verbucht (2016: CHF 6 Mio.). Hier sei daran erinnert, dass die über das Abschreibungskonto verbuchten Beträge steuerlich absetzbar sind, was – ausser in Genf – bei den Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen nicht mehr möglich ist

CHF 193.30

Börsenwert des Anteils per Ende Juni

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der sonstigen Aufwendungen und Rückstellungen ist der Nettoertrag mit CHF 25,7 Mio. (2016: CHF 25,5 Mio.) stabil.

Der betriebliche Cashflow beläuft sich auf CHF 32,1 Mio. (2016: CHF 31,2 Mio.) bzw. CHF 4.99 pro Anteil (2016: CHF 4.85 / Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten berücksichtigt, stieg um CHF 12,8 Mio. auf CHF 56,5 Mio. (2016: CHF 43,7 Mio.).

Ausschüttung und Performance

Angesichts des im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschafteten Ergebnisses wurde beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil auf CHF 3.95 zu erhöhen.

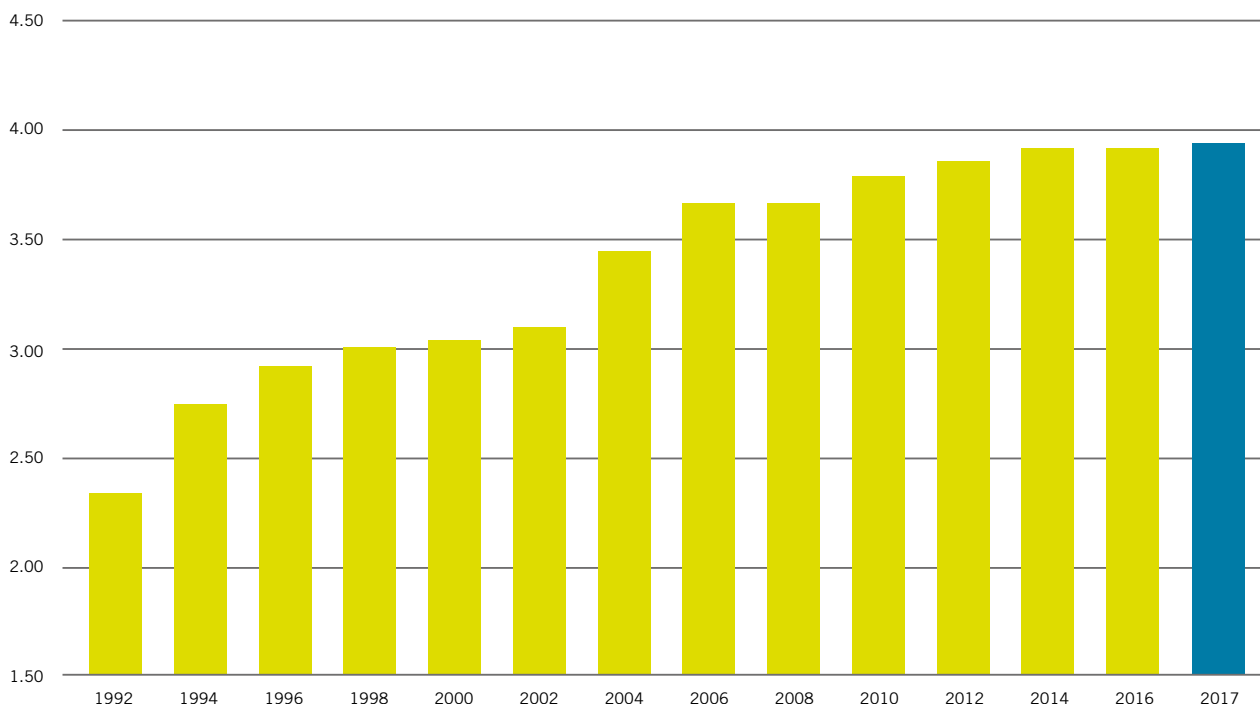
Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2017 beträgt die direkte Rendite 2,04% (2016: 2,11%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 6,78% (2016: 10,31%).

CHF 3.95

Ausschüttung pro Anteil

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF/Anteil



PERSPEKTIVEN

Trotz der in den letzten Monaten am Wohnungsmarkt beobachteten Entspannung wird die Nachfrage in den Siedlungszentren kräftig bleiben, insbesondere im Segment der Wohnungen mit Mietpreisen von bis zu CHF 2'000.00. Gleichzeitig wird sich der Druck auf die Preise der teuren und/oder in Randgebieten gelegenen Objekte verstärken. In den Randgebieten dürften die Leerstandsquoten weiter steigen.

Bei den Renditeimmobilien wird die Preisdynamik dank dem nach wie vor überaus tiefen Zinsniveau und dem Anlagebedarf der institutionellen Anleger voraussichtlich anhalten. Wir erwarten folglich eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Bruttorenditen; bei neu erworbenen Objekten an guter Lage liegt die Bruttorendite derzeit unter 5%.

Die mittelfristig erwartete Zunahme der Leerstandsquoten, die Orientierung der öffentlichen Politik in der Wohnungsfrage (Priorität für erschwingliche und genossenschaftliche Wohnungen) sowie die Umsetzung von neuen Gesetzesbestimmungen sind durchwegs Faktoren, welche die Mieten nach unten drücken.

Damit wird es sehr schwierig bleiben, neue Investitionsgelegenheiten zu identifizieren.

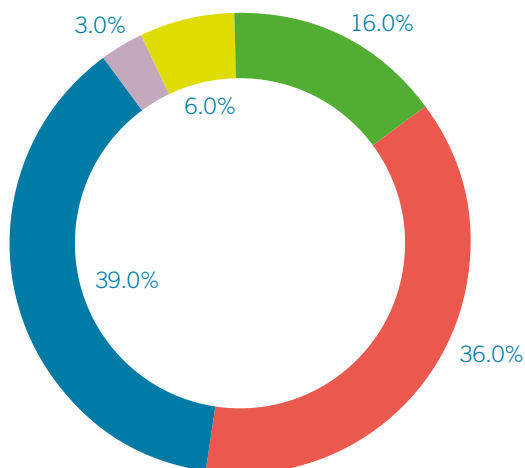
Unter diesen Umständen setzt der FIR den Schwerpunkt weiterhin auf die Standortqualität (Mikro-Situation) und die Nachhaltigkeit der Mieten (nicht spekulatives Mietpreisniveau), während er seine Strategie zur Optimierung des bisherigen Portfolios fortsetzt.

Ausgabe von neuen Anteilen

Im Bestreben, die finanzielle Situation des Fonds zu stärken und seine langfristige Entwicklung sicherzustellen, werden wir neue Anteile im Umfang von CHF 110 Mio. emittieren. Die Einzelheiten zu dieser Emission werden Ihnen im November 2017 mitgeteilt werden.

97 % der Mieten
liegen unter CHF 2'500.00

AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Immobilien gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Um dem Risiko von Mietpreissenkungen, das sich insbesondere aus der Anwendung bestimmter Bestimmungen des Mietrechts (hypothekarischer Referenzzinssatz und Konsumentenpreisindex) ergibt, Rechnung zu tragen, werden die berücksichtigten Mieterträge teilweise basierend auf den effektiven Eigenschaften der Mietverträge bereinigt.

Das IAZI wurde per 30. Juni 2017 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienten die Angaben der übrigen für die Liegenschafteninspektion zuständigen Mitglieder der Expertenkommission und der Fondsleitung.

Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz beruhenden ökonomischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 3,24% und 5,55% mit einem Mittelwert von 4,08% (2016: 4,18%). An dieser Stelle sei erwähnt, dass die subventionierte Liegenschaft am Chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne mit einer Baurechtsdienstbarkeit belegt ist, welche im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Recht eingetragen ist. Der Verkehrswert dieser Liegenschaft geht direkt aus der Vereinbarung vom 1. Oktober 1963 mit der Gemeinde Lausanne hervor. Der von der unabhängigen Expertenkommission ermittelte Schätzwert der Immobilien per 30. Juni 2017 beträgt insgesamt CHF 1'153'684'000.00. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

1'153'684'000.00

Portfoliowert in CHF

AUSSCHÜTTUNG PER 31. OKTOBER 2017

Coupon Nr. 18

Bruttoausschüttung	CHF 3.95
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.88
Abzug 35%	CHF 1.36
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.07
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.59

VERWALTUNGSKOMMISSION

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung	Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Prospekt)	1.00%	0.27%
Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Prospekt)	5.00%	n.a.
Für die Rücknahmekommission (Art. 5.3 Prospekt)	4.00%	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.1b Fondsvertrag)	2.00%	2.00%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19.1a Fondsvertrag)	3.00%	3.00%
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19.1c Fondsvertrag)	6.00%	6.00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 19.1d Fondsvertrag)	0.50%	n.a.

Vergütung an die Depotbank	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Kosten für die Auslieferung der Fondsanteile (Art. 5.3 Prospekt)	CHF 250.00	n.a.
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag)	0.035%	0.035%
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 5.3 Prospekt)	0.50%	0.50%

In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.



Vermögensrechnung

	30.06.2017 Verkehrswert CHF	30.06.2016 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8'889'530.18	8'481'952.99
Grundstücke		
- Wohnbauten	909'247'000.00	875'041'000.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'377'000.00	2'395'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	35'656'000.00	34'773'000.00
- Gemischte Bauten	185'390'000.00	184'710'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	23'391'000.00	-
Übrige Aktiven	1'376'305.07	1'675'349.92
GESAMTVERMÖGEN	1'163'949'835.25	1'104'681'302.91
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	182'000'000.00	95'840'000.00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17'196'892.97	16'002'155.81
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	2'516'178.00	65'000'000.00
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	962'236'764.28	927'839'147.10
Geschätzte Liquidationssteuern	98'367'964.28	93'465'847.10
NETTOFONDSVERMÖGEN	863'868'800.00	834'373'300.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	6'419'846	6'434'434
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	134.56	129.67
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	834'373'300.00	815'729'600.00
Saldo Emission / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-1'891'625.96	-
Ausschüttungen	-25'094'292.60	-25'094'292.60
Gesamterfolg	56'481'418.56	43'737'992.60
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	863'868'800.00	834'373'300.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2017	30.06.2016
	Verkehrswert	Verkehrswert
	CHF	CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	40'500'000.00	42'806'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	65'200'000.00	65'420'000.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	149'897.00	122'490.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	6'434'434
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-14'588	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	6'419'846	6'434'434

ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance per 30.06	Performance SXI Real Estate® Funds TR
30.06.2017	863'868'800.00	134.56	6.78%	7.58%
30.06.2016	834'373'300.00	129.67	10.31%	7.76%
30.06.2015	815'729'600.00	126.78	15.99%	12.88%
30.06.2014	801'602'400.00	124.58	3.93%	7.39%
30.06.2013	782'479'200.00	121.61	6.98%	-3.87%



Erfolgsrechnung

ERTRÄGE	vom 1.07.2016 bis zum 30.06.2017 CHF	vom 1.07.2015 bis zum 30.06.2016 CHF
Erträge der Bankguthaben	394.93	1'381.01
Mieterträge	68'156'319.70	67'629'340.70
Sonstige Erträge	1'445'151.31	1'069'069.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	708'795.00	925'275.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	74'900.00	169'410.00
TOTAL ERTRÄGE	70'385'560.94	69'794'476.06

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	2'425'051.45	2'287'264.49
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	5'003'077.26	5'017'635.42
- Renovationen	9'257'090.19	9'720'597.51
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'504'747.44	4'540'607.24
- Liegenschaftssteuern	2'245'955.05	2'203'275.60
- Gewinn- und Kapitalsteuern	5'610'143.57	5'567'140.20
- Verwaltungsaufwand	4'657'457.15	4'608'866.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	317'121.00	273'345.30
Abschreibungen auf Liegenschaften	6'388'368.60	6'022'124.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	488'795.00	579'930.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	271'110.00	131'785.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'979'673.20	2'809'746.70
Regl. Vergütungen an die Depotbank	483'158.86	447'880.57
Sonstige Aufwendungen	56'703.95	47'798.50
TOTAL AUFWENDUNGEN	44'688'452.72	44'257'997.08
NETTOERTRAG	25'697'108.22	25'536'478.98
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
REALISierter ERFOLG	25'697'108.22	25'536'478.98
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw.-verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	30'784'310.34	18'201'513.62
GESAMTERFOLG	56'481'418.56	43'737'992.60

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'697'108.22	25'536'478.98
Vortrag des Vorjahres	2'901'973.07	2'459'786.69
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	28'599'081.29	27'996'265.67

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 18 und 17	25'358'391.70	25'094'292.60
Vortrag auf neue Rechnung*	3'240'689.59	2'901'973.07
NETTOGESAMTERFOLG	28'599'081.29	27'996'265.67

*Ein Teilbetrag von CHF 42'729.99 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



„Laut dem Swiss Real Estate Offer Index von IAZI sind die Angebotsmieten (alle Kategorien zusammengenommen) innerhalb eines Jahres schweizweit um 0,95% und in der Genferseeregion um 0,28% gefallen.“

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
-----	---------	-------------------------	---------------------	---------------------

Bauland und angefangene Bauten

FREIBURG	Glâne 15-17	18'075'000.00	18'075'000.00	-
LAUSANNE	Cour 83	2'863'284.00	5'316'000.00	1'428.00
TOTAL		20'938'284.00	23'391'000.00	1'428.00

Wohnbauten

AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'968'200.00	15'603'000.00	751'410.00
	Clos 6-20	31'983'569.05	42'509'000.00	2'080'227.50
BLONAY	Brent 25	3'080'265.00	3'117'000.00	152'019.50
	Sainte-Croix 7	2'572'600.00	2'766'000.00	128'705.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'584'000.00	315'348.00
	Roséaz 24	2'223'507.00	3'270'000.00	298'644.00
	Roséaz 16	1'291'280.00	1'774'000.00	146'842.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'592'510.00	19'993'000.00	1'330'100.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	478'446.90	1'394'000.00	120'528.00
	Grands-Champs 1	777'236.85	864'000.00	82'392.00
CLARENS	Collège 2-4	1'357'392.35	4'793'000.00	326'232.50
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'385'000.00	279'590.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	22'840'387.45	25'462'000.00	1'226'515.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'290'412.80	5'898'000.00	348'060.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'420'167.00	9'588'000.00	824'494.50
	Botzet 3-5	6'582'230.18	11'453'000.00	839'915.00
	Beaumont 3-7	6'005'566.50	10'502'000.00	861'017.00



Epalinges, Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'801'510.07	9'922'000.00	611'196.00
	St-Roch 5	963'182.00	5'415'000.00	337'752.00
	Vermont 20	819'115.54	4'356'000.00	249'336.00
	Vermont 22	733'925.99	3'645'000.00	225'420.00
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'262'000.00	351'693.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	3'920'000.00	245'584.00
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'455'000.00	234'900.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'640'985.00	16'968'000.00	1'078'392.00
	Bonne-Espérance 12	941'473.30	4'330'000.00	277'035.00
	Bonne-Espérance 14	946'884.55	4'647'000.00	277'027.00
	Clochatte 11	3'373'965.00	3'264'000.00	241'795.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	14'847'000.00	811'796.00
	Morges 17	1'635'091.70	4'340'000.00	334'477.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'542'000.00	322'342.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'073'000.00	342'124.00
	Entrebois 15-17	1'714'003.00	2'377'000.00	560'500.70
	Signal 19	2'143'505.15	5'053'000.00	309'574.00
	Passerose 15	3'031'443.50	4'849'000.00	221'844.00
	Bonne-Espérance 28	4'772'365.00	7'492'000.00	524'436.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	19'786'000.00	867'463.50
	Jurigoz 9	2'061'280.00	3'107'000.00	238'992.00
	Chandieu 4	2'314'625.00	4'174'000.00	262'406.00



Lausanne, St-Roch 5

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
-----	---------	-------------------------	---------------------	---------------------

Wohnbauten

LAUSANNE

Chandieu 2	2'173'661.40	3'805'000.00	236'169.00
Figuiers 31	5'356'400.00	8'499'000.00	415'116.00
Primerose 49-51	3'704'158.48	3'668'000.00	44'106.00
Porchat 2	3'551'082.10	3'468'000.00	223'024.00
Porchat 4	3'508'368.55	3'639'000.00	211'716.00
Crêtes 5	2'209'220.00	5'111'000.00	389'646.00
Berne 35-37	2'691'307.00	5'842'000.00	392'727.00
Montelly 29 B	2'247'488.40	3'657'000.00	211'717.00
Vermont 18	5'602'198.80	9'360'000.00	613'906.00
Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'730'000.00	388'170.00
Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'234'052.00	6'549'000.00	424'385.00
Mousquines 38	4'918'671.00	9'597'000.00	556'496.00
Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'680'864.85	5'967'000.00	464'521.50
Plaines-du-Loup 44	1'513'545.00	4'383'000.00	317'952.00
Bois-Gentil 27-29	1'768'855.00	5'147'000.00	345'290.00
Entrebois 57-59	3'565'730.00	10'792'000.00	792'874.00
Muveran 5	1'602'340.00	2'390'000.00	147'600.00
Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'583'000.00	97'145.00
Renens 26 bis	1'595'498.00	3'031'000.00	223'038.00
A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'212'000.00	201'720.00
Risoux 21	2'037'921.00	2'319'000.00	171'360.00
Renens 24-26	2'029'405.00	2'600'000.00	197'328.00
Renens 28	1'711'317.66	3'327'000.00	210'882.00
Grey 45	715'341.00	2'332'000.00	155'280.00
Cassinette 1-3	1'919'254.00	4'859'000.00	328'253.00



Lausanne, Muveran 5



Lausanne, Risoux 21

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
MARTIGNY	Maladière 8	2'036'405.00	3'795'000.00	397'916.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'597'034.80	11'690'000.00	777'510.50
	Livron 33-35	3'476'454.10	10'243'000.00	723'337.00
MONTHEY	Gare 27-29	1'510'843.20	5'390'000.00	405'202.00
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'844'000.00	190'738.00
	Lonay 22	643'100.00	1'139'000.00	97'468.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	12'887'000.00	923'289.00
NEUENBURG	Parcs 129	2'273'580.00	4'794'000.00	454'476.00
	Charmettes 34-36-38	3'450'033.00	7'102'000.00	528'909.00
NYON	St-Cergue 24-24B	4'810'580.00	19'410'000.00	1'090'577.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'500'359.10	12'493'000.00	751'685.50
	St-Cergue 54B	1'736'757.50	3'757'000.00	226'272.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'280'000.00	256'087.00
PAUDEX	Simplon 31	4'460'226.00	4'883'000.00	328'318.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'477'800.00	3'734'000.00	283'990.00
PLAINE	Challex 8-10-12	17'145'000.00	17'581'000.00	929'756.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'124'134.75	7'941'000.00	603'688.00
	Floréal 27	3'873'690.00	4'160'000.00	246'192.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'121'082.73	3'763'000.00	235'138.00
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'212'000.00	280'436.00
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'679'000.00	127'375.00
	Collèges 39	1'525'655.35	2'489'000.00	164'207.00
	Forêt 45	2'325'610.00	3'220'000.00	193'867.00
	Forêt 47	1'891'205.00	2'102'000.00	160'827.00
	Roches 5	2'990'658.75	3'240'000.00	212'383.00



Meyrin, Livron 29-35



Monthey, Gare 27-29

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Fontanettaz 14	1'906'409.80	2'397'000.00	133'205.00
	Fontanettaz 18	1'888'291.65	2'071'000.00	126'530.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'501'000.00	220'584.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	4'062'000.00	222'324.00
	Désertes 21	2'845'495.15	6'323'000.00	296'820.00
	Forêt 1 A	1'291'062.25	1'914'000.00	135'766.00
	Forêt 1	1'920'260.00	2'293'000.00	163'295.00
	Liseron 9	1'982'470.00	2'536'000.00	161'516.00
RENENS	Gare 12	4'518'964.60	6'773'000.00	473'245.00
	24 Janvier 7	3'185'300.00	3'430'000.00	273'122.00
	Saugiaz 15	2'023'939.00	1'782'000.00	172'450.00
	Pépinières 11	3'758'539.00	2'830'000.00	230'740.00
ROLLE	Auguste Matringe 11 bis 25	20'699'758.60	37'179'000.00	1'755'904.00
	Auguste Matringe 1 bis 34	34'272'287.20	54'390'000.00	2'554'647.00
SIDERS	France 32	4'796'400.00	5'064'000.00	267'770.00
	St-Georges 25 bis 31	17'976'965.35	19'234'000.00	1'008'357.00



Pully, Forêt 1 A



Rolle, Auguste Matringe 11 bis 25

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'179'000.00	309'083.50
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	3'865'000.00	341'518.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'119'000.00	420'864.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	839'225.60	3'113'000.00	182'858.00
	Baumes 8	1'404'637.95	5'192'000.00	333'488.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'315'000.00	421'340.00
VEVEY	Midi 23-25	1'201'304.20	4'762'000.00	337'980.00
	Nestlé 9-11	7'289'990.80	15'453'000.00	963'053.00
YVERDON	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	33'643'725.20	42'943'000.00	1'994'717.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'001'525.15	41'074'000.00	2'007'686.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'609'000.00	17'500'000.00	843'304.00
	Pins 1	2'253'115.00	6'686'000.00	487'151.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'793'000.00	366'897.00
	TOTAL	541'434'608.97	909'247'000.00	54'594'405.60



Sitten, Condémines 22 / Matze 11-13



Vevey, Nestlé 9-11

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'066'377.00	10'760'000.00	792'910.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'186'753.40	29'065'000.00	1'661'076.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'842'799.85	5'084'000.00	463'181.00
GENF	Grand-Pré 27	1'765'462.00	8'022'000.00	461'008.00
	Richemont 16	1'199'869.56	4'338'000.00	300'510.00
	Lyon 73	3'090'851.80	10'759'000.00	597'816.00
	Rothschild 39	5'256'000.00	5'369'000.00	386'512.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'527'913.15	30'490'000.00	1'886'356.30
	Maupas 10	4'543'778.10	9'260'000.00	567'705.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'743'275.45	13'674'000.00	782'586.00
	Alpes 27 bis	1'900'543.25	5'652'000.00	373'996.00
NYON	Viollier 14	5'219'500.00	5'587'000.00	304'806.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'091'997.00	4'220'000.00	360'232.00
PRILLY	Rapille 12	2'334'360.00	3'922'000.00	274'908.00
ROMANEL	Echallens 5	2'505'000.00	2'505'000.00	109'395.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'214'600.00	4'606'000.00	410'458.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'978'804.45	5'507'000.00	350'070.00
	Moulins 2-4-6-8	22'721'295.20	26'570'000.00	1'348'087.00
TOTAL		106'189'180.21	185'390'000.00	11'431'613.10
Kommerziell genutzte Bauten				
GENF	Richemont 10	1'967'906.45	3'978'000.00	296'548.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	18'714'000.00	1'069'209.00
	Rumine 35	4'969'544.30	5'570'000.00	350'988.00
	Rumine 3	6'503'629.70	7'394'000.00	412'128.00
TOTAL		16'637'030.45	35'656'000.00	2'128'873.00
Zusammenfassung				
	Wohnbauten	541'434'608.97	909'247'000.00	54'594'405.60
	Gemischte Bauten	106'189'180.21	185'390'000.00	11'431'613.10
	Kommerziell genutzte Bauten	16'637'030.45	35'656'000.00	2'128'873.00
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	20'938'284.00	23'391'000.00	1'428.00
TOTAL		685'199'103.63	1'153'684'000.00	68'156'319.70

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 999'375'638.51

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

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

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftenverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Régie de la Couronne SA in Bussigny, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Gérim gérance immobilière SA, Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Duc-Sarrasin & Cie SA in Martigny, Optigestion Services Immobiliers SA in Peseux und Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg. Die genauen Modalitäten der Auftragsführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Romanel, Route d'Echallens 5	CHF 2'500'000.00	
Freiburg, Route de Glâne 15-17	CHF 12'590'000.00	
Lausanne, Chemin de Primerose 49-51	CHF 3'654'500.00	

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

WERTSCHRIFTEN

Käufe

Keine	-	
-------	---	--

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

Keine	-	
-------	---	--

Die Fondsleitung bestätigt, dass entsprechend den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA keine Immobilienwerte an nahestehende Personen abgetreten wurden. Sie bestätigt ausserdem, dass alle Geschäfte mit nahestehenden Personen zu den marktüblichen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2017
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr					
Termin-Festhypothek	27.06.16	27.07.16	94'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	27.07.16	26.08.16	94'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	26.08.16	26.09.16	89'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	26.09.16	26.10.16	89'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	26.10.16	25.11.16	105'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	14.11.16	23.12.16	10'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	25.11.16	23.12.16	113'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	14.12.16	23.12.16	5'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.12.16	23.01.17	128'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.01.17	23.02.17	125'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.02.17	23.03.17	122'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.03.17	24.04.17	119'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	24.04.17	24.05.17	119'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	24.05.17	23.06.17	115'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.06.17	21.07.17	117'000'000.00	0.75%	117'000'000.00
Festhypothek	29.10.10	29.10.17	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Restlaufzeit: mehr als 5 Jahre					
Festhypothek	01.09.16	24.08.25	694'178.00	1.91%	694'178.00
Festhypothek	11.04.17	11.04.27	1'840'000.00	1.35%	1'822'000.00
TOTAL					184'516'178.00

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften, vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen: CHF 49,4 Mio.



Bericht der Revisionsstelle

BERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand für das am 30. Juni 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 28. Oktober 2016 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

KPMG SA

Yvan Mermod

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Maria Altukhova

Zugelassene Revisionsexpertin

Genf, 25. Oktober 2017

Prüfungsgegenstand durch die Prüfgesellschaft war der Jahresbericht des Fonds Immobilier Romand FIR in französischer Sprache, weshalb der Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft auch nur auf diesen Bezug nimmt.



Bericht der Depotbank

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR erklären wir hiermit, im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) übertragenen Pflichten, dass die Bestimmungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und des KAG für das Geschäftsjahr 2016/2017 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 25. Oktober 2017

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker
Prokurist

Annick Perreaud
Prokuristin



Zahlstellen

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
LANDOLT & CIE SA	Lausanne
BANQUE JULIUS BAER & CIE SA	Genf
BASLER KANTONALBANK	Basel
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzona
VALIANT BANK AG	Bern
UBS AG	Basel und Zürich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Freiburg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genf
J.P. MORGAN (SUISSE) SA	Genf
BANQUE LOMBARD ODIER & CIE SA	Genf
BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuenburg
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuenburg
ACREVIS BANK AG	St.Gallen
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sitten
COUTTS & CO AG	Zürich



**SOCIÉTÉ POUR LA GESTION
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA**

RUE DU MAUPAS 2
1004 LAUSANNE
TEL. 021 318 72 72
FAX 021 318 72 00
WWW.FIR.CH
ISIN CH0014586710