

# 58. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2013





## WEITERHIN GESUNDE FUNDAMENTALDATEN IN EINEM SICH WANDELNDEN MARKT

---

In den vergangenen Monaten gab es erste Anzeichen für eine Veränderung am Immobilienmarkt. Zahlreiche Indikatoren, insbesondere ein Wachstumsrückgang bei der Hypothekarkreditvergabe der Banken, weisen darauf hin, dass die Massnahmen der SNB und der FINMA zu greifen beginnen. Dies muss sich allerdings noch bestätigen. Wie stark die von den Währungs- und Finanzbehörden herbeigeführte Verlangsamung letztendlich ausfallen wird, lässt sich momentan noch nicht sagen.

Obwohl das Immobilienmarktumfeld ungewisser geworden ist, bleiben die Fundamentaldaten solide: Die strengeren Vorschriften zum Erwerb von Wohneigentum durch Privatpersonen dürften sich günstig auf die Nachfrage nach Mietwohnungen auswirken. Ausserdem sind die Zinsen – allen anderslautenden Voraussagen der letzten Jahre zum Trotz – nach wie vor sehr tief; und da es an alternativen risikolosen Anlagemöglichkeiten fehlt, sind die Preise für Wohnliegenschaften weiterhin im Aufwind. Die Wirtschaftsaussichten (Kanton Waadt: Wachstum von 1,5% im Jahr 2013 bzw. von 2% im Jahr 2014) und die demografischen Perspektiven der Genferseeregion bleiben günstig. Schliesslich ist der Mangel an Neubauwohnungen und das Renovationspotenzial bei den älteren Liegenschaften immer noch bedeutend.

Der FIR beurteilt die Immobilienmarktsituation und -aussichten weiterhin positiv. Sein verhaltener Optimismus gründet allerdings auch auf seiner vorsichtigen Strategie. Das Risiko einer konjunkturellen Verlangsamung lässt sich nicht völlig von der Hand weisen, hat doch die Region in den letzten Jahren ein über dem schweizerischen Durchschnitt liegendes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum verzeichnet, weshalb die Immobilienpreise teilweise sehr hohe Niveaus erreicht haben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hielt der FIR an seinem selektiven Entwicklungsansatz fest: Er investierte in Neubauten und intensivierte die Renovationsarbeiten, um den Wert und die Attraktivität des Fondsportfolios zu erhalten. Der FIR bleibt auch sonst seiner Strategie treu und wird zur Gewährleistung einer dauerhaften Stabilität weiterhin auf langfristig haltbare Mieten setzen.

Diese Politik machte sich im Geschäftsjahr 2012/2013 einmal mehr bezahlt: Das Vermögen und die Mieterträge stiegen erneut markant. Überdies wurde der FIR Ende 2012 mit dem Preis für den erfolgreichsten kotierten Schweizer Immobilienfonds (NZZ Equity Real Estate Award) ausgezeichnet.

Sandro De Pari  
Generaldirektor



**„Der Mietwohnungsmarkt in der Genferseeregion ist immer noch äusserst gut ausgerichtet.“**



# Inhalt

ORGANE	4
KENNZAHLEN	5
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER	8
VERMÖGENSRECHNUNG	18
ERFOLGSRECHNUNG	20
INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS	22
AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN	29
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN	29
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	30
BERICHT DER DEPOTBANK	31
ZAHLSTELLEN	32



## 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

**Guido Sutter**, Rechtsanwalt, St. Gallen

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

**Bertrand Sager**, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## 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

---

**PricewaterhouseCoopers SA**, Lausanne

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

# Kennzahlen

## VERMÖGEN

	30.06.2013	30.06.2012
Gesamtvermögen	1'007'598'525.58	938'709'703.65
Verkehrswert der Liegenschaften	997'168'670.00	928'849'200.00
Nettofondsvermögen	782'479'200.00	756'107'200.00

## FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'517	3'384
Anzahl Liegenschaften <sup>1)</sup>	131	128
Mietzinseinnahmen <sup>2)</sup>	61'425'267.40	57'639'111.55

## KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA<sup>3)</sup> berechnet)

Mietzinsausfallrate <sup>4)</sup>	2.43%	1.61%
Fremdfinanzierungsquote	12.85%	9.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	52.67%	55.45%
Fondbetriebsaufwandquote (TER)	0.73%	0.74%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	6.54%	7.35%
Ausschüttungsrendite	2.57%	2.68%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	97.90%	98.53%
Ausschüttungsquote bei Berücksichtigung der Abschreibungen <sup>5)</sup> (Payout Ratio)	87.19%	82.73%
Agio per Ende Juni	23.02%	22.12%
12-Monats-Performance per 30. Juni <sup>6)</sup>	6.98%	11.87%
Performance SWX Immofonds (SWIIT) (Benchmark)	-3.87%	7.67%
Anlagerendite	6.99%	7.94%

## ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	6'434'434
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	6'434'434	6'434'434

## ANGABEN PRO ANTEIL

Inventarwert	121.61	117.51
Rücknahmepreis <sup>7)</sup>	113.00	109.00
Ausschüttung	3.85	3.85
Börsenkurs per Ende Juni	149.60	143.50
+ Jahreshoch	154.80	147.90
+ Jahrestief	141.20	129.60

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

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

3) Swiss Funds & Asset Management Association

4) In der Mietzinsausfallrate wurde auch die Vermietung von Neubauten berücksichtigt.

5) Gemäss der SFAMA-Richtlinie werden die Abschreibungen nicht berücksichtigt. Behandelt man Abschreibungen und Rückstellungen hingegen analog, beträgt die Ausschüttungsquote für das Jahr 2013 87,19%.

6) Die vergangene Performance bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

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





**„Die Wohnungsnachfrage wird weiterhin durch das positive Bevölkerungswachstum (+8‘410 Personen im Jahr 2012) angetrieben.“**



# Mitteilungen an die Anleger

## EIN AWARD UND DURCHBRUCH DER MILLIARDENGRENZE!

Der FIR wurde Ende 2012 mit dem „NZZ Equity Real Estate Award“ zum erfolgreichsten kotierten Schweizer Immobilienfonds erkoren: Damit wurde seinem Track Record und der Qualität seines Managements Rechnung getragen.

Dank einem Anstieg der Mieterträge um 6,57% und einem Wertzuwachs des Portfolios um 7,36% überstieg das Vermögen des FIR erstmals die symbolische Schwelle von einer Milliarde Schweizer Franken.

Seit der 2002 durchgeführten Zusammenlegung mit den Immobilienfonds

FIR 1970 und CLAIR-LOGIS hat sich das Fondsvermögen von ehemals CHF 475 Mio. mehr als verdoppelt. Dies ist der entschiedenen Entwicklungsstrategie zu verdanken, die den Fokus auf Neubauprojekte legt.

Seit 2002 wurden nahezu CHF 350 Mio. in Neubauprojekte investiert.

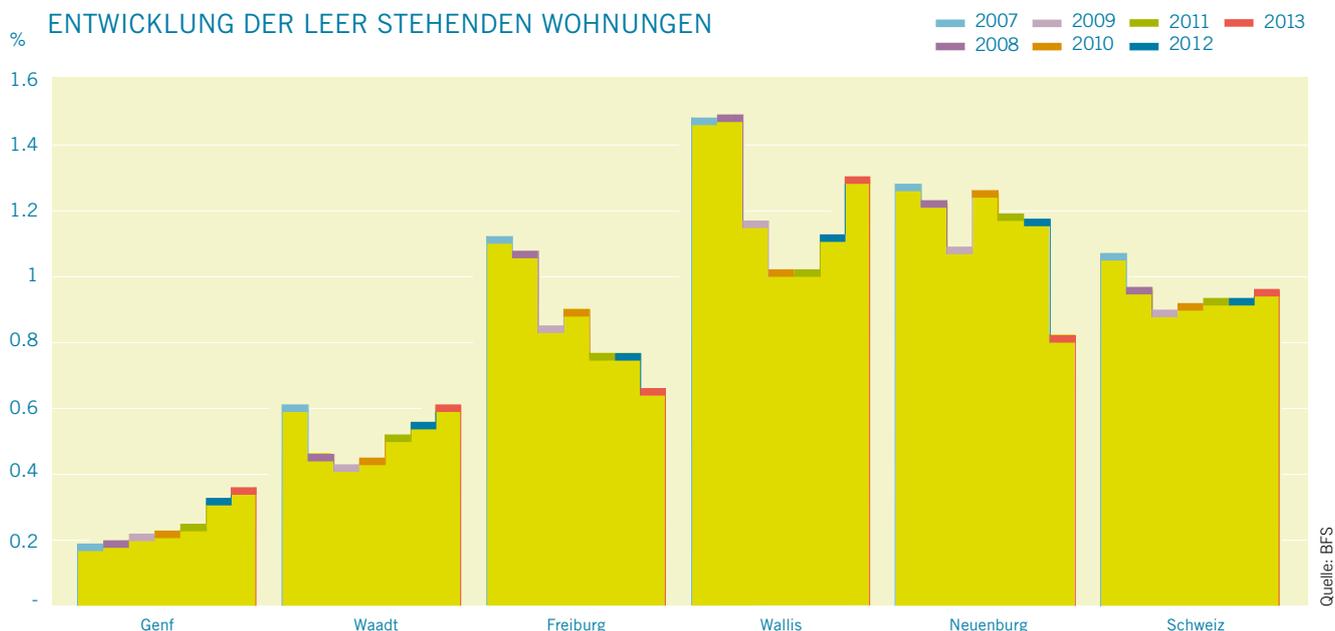
Die neuen und jungen Gebäude machen nahezu 30% des Fondsportfolios aus. Daher verfügt der Fonds über eine gesunde und solide Finanzbasis und kann somit mehrwertgenerierende Arbeiten in Angriff nehmen, um die langfristige Entwicklung der Mietzinserträge sicherzustellen.

## REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Der Mietwohnungsmarkt der Genferseeregion bleibt äusserst gut ausgerichtet. Die Wohnungsnachfrage wird weiterhin durch das positive Bevölkerungswachstum (2012: +8'410 Personen) angetrieben, und die Konjunkturaussichten bleiben günstig. Das Waadtländer BIP soll den Schätzungen zufolge 2013 1,5% und 2014 2% erreichen.

In den letzten 12 Monaten blieb die Anzahl der leer stehenden Wohnungen im Kanton Waadt (2'280 Einheiten, wovon 1'310 zur Vermietung vorgesehen) mit einer Leerstandsquote von 0,6% stabil, während die Bautätigkeit weiterhin auf Hochtouren lief; tatsächlich kam es bei den Baubewilligungsgesuchen für Mehrfamilienhäuser zu einer 14%igen Zunahme.

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



Innerhalb eines Jahres ging der Mietpreisindex der Kantone Genf und Waadt leicht zurück, nämlich von 117,6 auf 116,7. Von diesem Rückgang waren hauptsächlich die grossen Wohnungen (5-Zimmer und mehr) und

Luxusobjekte betroffen, deren Mietpreisniveau nicht mehr der Nachfrage entsprach. Bei den Kleinwohnungen und den erschwinglichen Wohnungen setzte sich der Mietpreisanstieg hingegen fort.

## ANPASSUNGEN AN DAS KAG

Am 1. März 2013 ist das neue Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sowie die entsprechende Verordnung (KKV) in Kraft getreten. Hier die wichtigsten Bestimmungen in Bezug auf die Immobilienfonds:

### Begrenzung des Verschuldungsgrads

Künftig darf der Verschuldungsgrad höchstens noch 33% des Verkehrswerts des Immobilienportfolios ausmachen (bisher 50%). Den bestehenden Anlagefonds wird eine Übergangsfrist bis zum 1. März 2018 eingeräumt, um die neuen Anforderungen zu erfüllen.

### Zulässige Anlagen

Die Anlagebeschränkung für Baurechtsgrundstücke wurde auf 30% erhöht (vormals 20%). Bauland (einschliesslich angefangene Bauten) und Baurechtsgrundstücke dürfen zusammen

höchstens 40% des Fondsvermögens ausmachen (bisher 30%).

### Verbriefung der Anteile

Sieht das Fondsreglement die Auslieferung von Anteilscheinen vor, müssen diese auf den Namen einer bestimmten Person lauten und können nicht mehr wie früher als Inhaberpapiere ausgegeben werden. Den bisherigen Anlagefonds wird eine Übergangsfrist bis am 31.12.2016 eingeräumt, um die sich im Umlauf befindlichen Inhaberpapiere in Wertrechte (Entmaterialisierung) oder in Namenpapiere umzuwandeln.

### Vertragsdokumente

Der Prospekt mit dem integrierten Fondsvertrag muss an diese neuen Bestimmungen angepasst werden. Die SFAMA arbeitet zurzeit die neuen Musterdokumente aus, die als Grundlage für die neuen Verträge dienen werden. Die Fonds müssen ihre neuen Dokumente bis spätestens am 01.03.2015 der FINMA vorlegen.

## LAUFENDE, GEPLANTE UND IM VERHANDLUNGSSTADIUM BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE

Gep plante Inbetriebnahme	Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)	per 30.06.13 investierter Betrag in CHF (Mio.)
07.2013	Epalinges (Les Grands-Champs)	51 Wohnungen und Parkplätze	23.8	22.9
11.2014	Siders / Av. de France 22	22 Wohnungen und Parkplätze	4.9	–
03.2015	Aubonne II (Nordteil)	40 Wohnungen und Parkplätze	10.9	0.7
*	Lausanne / Cour 83 (Abbruch/Wiederaufbau)	23 Wohnungen und Parkplätze	9.0	–
<b>TOTAL</b>			<b>48.6</b>	<b>23.6</b>

\*Vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen



# Mitteilungen an die Anleger

## TÄTIGKEITSBERICHT 2012/2013

### Renovationsarbeiten

Der Fonds führte seine intensive Renovationspolitik fort. Diese beruht auf folgenden Grundsätzen:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) einschliesslich Verbesserung der Wärmeisolierung.
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der Bedürfnisse und Vorschriften.

Es gilt zu beachten, dass gewisse Arbeiten aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts nicht rentabilisiert werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unter anderem die Fassaden der Liegenschaften am Chemin des Charmettes 34-36-38 in Neuenburg sowie am Chemin de Renens 26 B in Lausanne komplett saniert und überdies die Liegenschaft an der Avenue

de Tourbillon 80-82 in Sitten vollständig renoviert. Die folgenden Liegenschaften erhielten neue isolierende Fenster: Maupas 10, Ouchy 3 und Vermont 18-20 in Lausanne; Nicolas-Glasson 7-9 in Bulle; Midi 23 in Vevey sowie Boulangerie 2 in Vallorbe.

Wir nutzten ausserdem Mieterwechsel zur Totalrenovation von 69 Wohnungen und ersetzten verschiedene technische Anlagen (Lifte, Heizungen).

Schliesslich werden derzeit Analysen im Hinblick auf eine Sanierung der Gebäudehüllen der Liegenschaften am Chemin Fontanettaz 25 in Pully und am Chemin de la Suetta 7-9-11 in Prilly durchgeführt.

### Vermögensrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Akquisitionen im Gesamtwert von CHF 22,3 Mio. getätigt.

## IM BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN

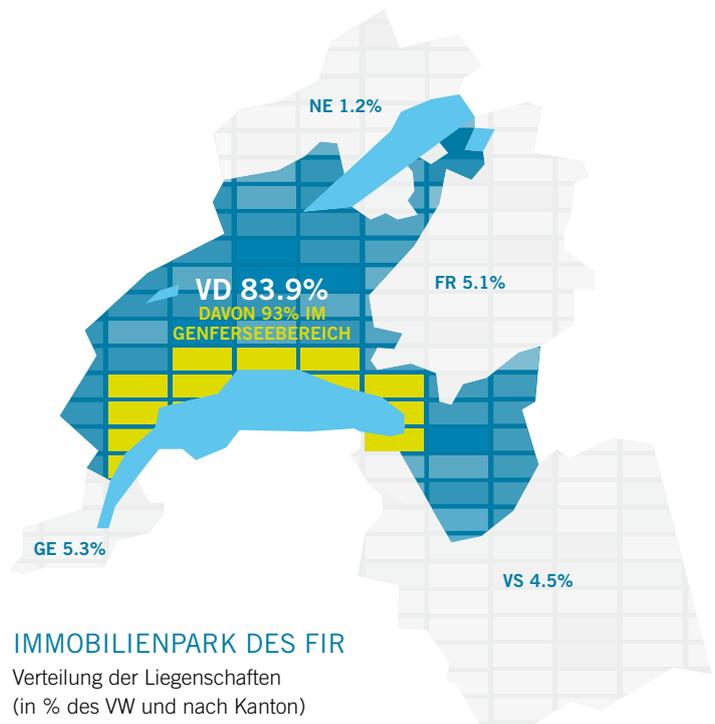
Tausend



Quelle: BFS

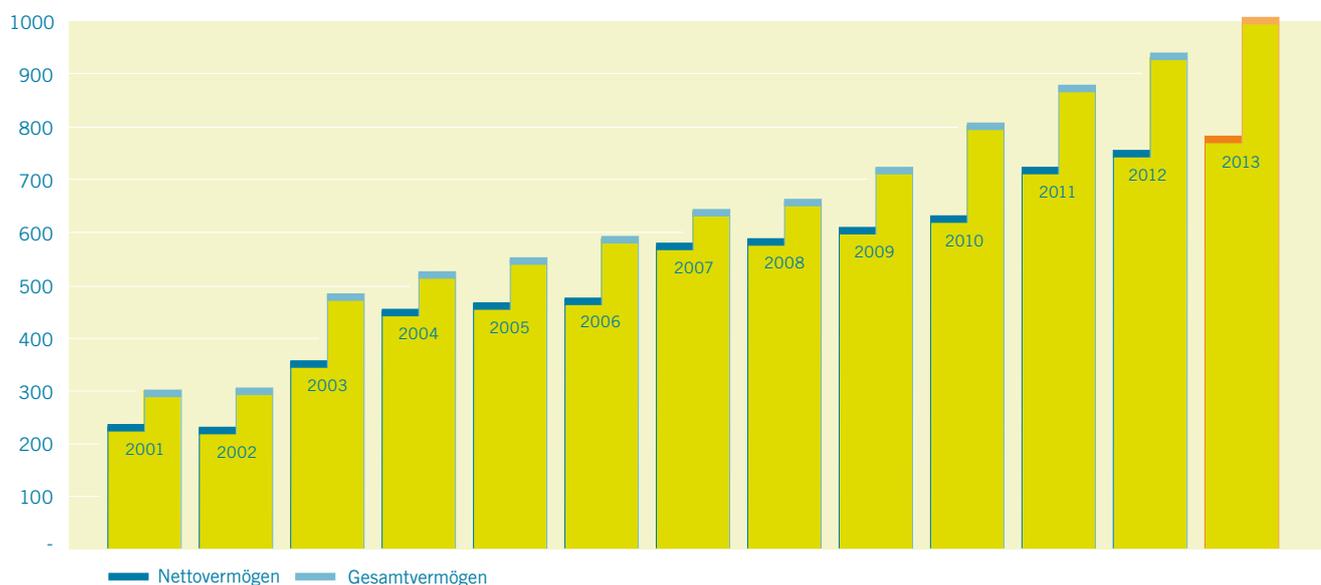
Die Aktivierungen für Bauarbeiten beliefen sich ihrerseits auf CHF 12,5 Mio. Am Bilanzstichtag befanden sich drei Projekte im Bau (Epalinges, Siders und Aubonne Nord).

Unter Berücksichtigung der Transaktionen, laufenden Projekte und Renovationsarbeiten beläuft sich der Verkehrswert aller Liegenschaften auf insgesamt CHF 997,2 Mio. (2011/2012: 928,8 Mio.) und liegt damit 7,36% über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg ist auf die laufenden Transaktionen und Projekte in Höhe von CHF 34,7 Mio. sowie auf Neubewertungsgewinne in Höhe von CHF 33,6 Mio. zurückzuführen. Die Mehrwerte beruhen auf der Entwicklung der Mieten und der Anpassung der Diskontsätze, deren Mittelwert am 30. Juni 4,78% betrug (2011/2012: 4,98%).



## VERMÖGENSENTWICKLUNG

CHF in Mio.





# Mitteilungen an die Anleger

Die Fremdfinanzierung beläuft sich auf CHF 128,1 Mio. (2011/2012: 89,3 Mio.) bzw. 12,85% des Verkehrswerts der Immobilien (2011/2012: 9,62%). Am Bilanzstichtag betrug der nach dem Kreditvolumen gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,93%.

Infolge des Wertzuwachses der Liegenschaften und der vorgenommenen Abschreibungen sind die geschätzten Liquidationssteuern um 9,44% auf CHF 85,1 Mio. (2011/2012: 77,8 Mio.) gestiegen.

Das Nettovermögen des Fonds nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern beläuft sich auf CHF 782,5 Mio. (2011/2012: 756,1 Mio.) bzw. CHF 121.61 pro Anteil (2011/2012: 117.51).

## **Erfolgsrechnung**

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 6,57% auf CHF 61,4 Mio. (2011/2012: 57,6 Mio.).

Diese Zunahme beruht auf den Einnahmen aus den neu erworbenen Liegenschaften (CHF 0,15 Mio.) bzw. den in Betrieb genommenen Neubauten (CHF 3,7 Mio.). Die Mietausfälle wegen Leerständen, Kommerzialisierung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,5 Mio. Dies entspricht 2,43% der theoretischen Mieten (2011/2012: 1,61%). Der Grossteil dieser Ausfälle steht in Zusammenhang mit der Kommerzialisierung der Liegenschaften in Vevey, der Totalrenovation des Gebäudes an der Avenue de Tourbillon 80-82 in Sitten sowie dem Abbruch-/Wiederaufbauprojekt an der Avenue de Cour 83 in Lausanne.

Die Finanzierungskosten sind entsprechend der Entwicklung der Fremdfinanzierung um 11,35% auf CHF 1,9 Mio. gestiegen.

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind um 9,66% auf CHF 3,9 Mio. gesunken, während sich die ausserordentlichen Unterhaltskosten auf CHF 8,5 Mio. (+103%) belaufen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insbesondere folgende wertsteigernden

Arbeiten vorgenommen: Sanierung der Gebäudehüllen der Liegenschaften am Chemin des Charmettes 34-36-38 in Neuenburg, Totalsanierung des Gebäudes an der Avenue de Tourbillon 80-82 in Sitten sowie die bei Mieterwechsel durchgeführte vollständige Renovation von rund 69 Wohnungen. Wiewohl die Rentabilisierung der wertsteigernden Arbeiten nicht gewährleistet ist, so haben diese Investitionen einen klar positiven Effekt, und zwar sowohl in Bezug auf die Wertentwicklung der Immobilien als auch auf die Mieterträge.

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) belaufen sich auf CHF 4,5 Mio. (2011/2012: CHF 3,8 Mio.). Dieser Anstieg erklärt sich aus der Vergrösserung des Immobilienportfolios und den Kosten für die Asbestdiagnostik in den Gebäuden.

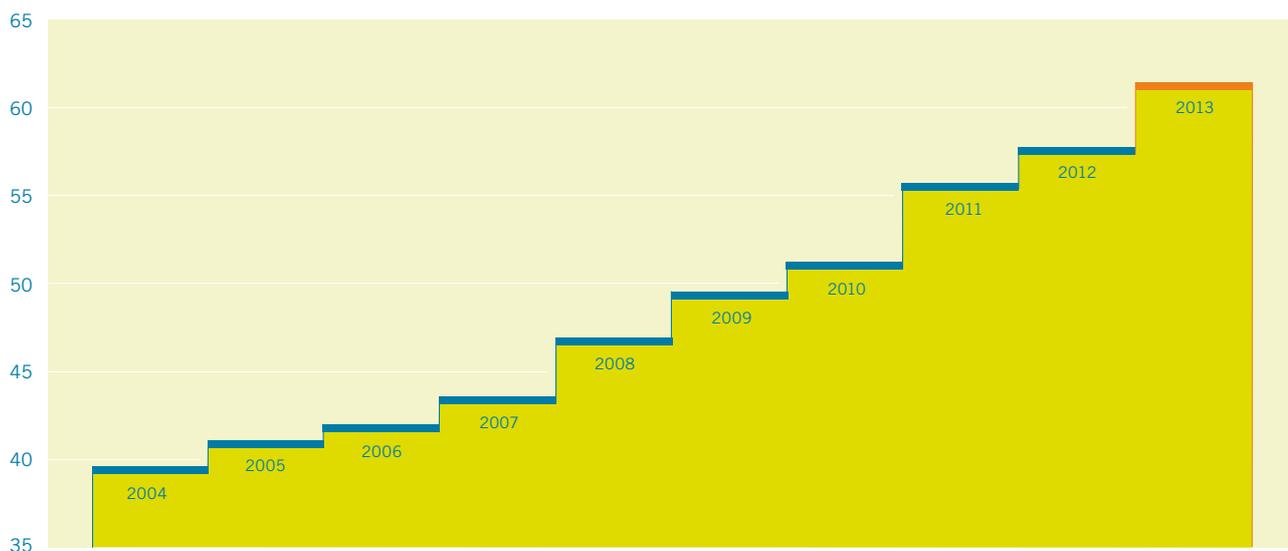
Die Gesamtsteuerbelastung ist um 5,4% auf CHF 7,9 Mio. gestiegen, was einerseits auf die Neuschätzung der Steuerwerte, andererseits auf die gestiegene Anzahl von Immobilienobjekten im Portfolio zurückzuführen ist.

Die Kosten für die reglementarisch geregelte Liegenschaftsverwaltung stiegen um CHF 0,3 Mio. auf CHF 4,2 Mio., was sich ebenfalls aus der Vergrösserung des Immobilienportfolios erklärt.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde eine weitere lineare Abschreibung von 1% auf dem Buchwert jeder einzelnen Immobilie vorgenommen, was insgesamt CHF 3,1 Mio. entsprach. Es sei hier daran erinnert, dass diese Abschreibungen die Zuweisungen an die Rückstellungen für künftige Reparaturen ersetzen, die nicht mehr steuerlich absetzbar sind (ausser Genf). Dadurch kann die Steuerbelastung der Immobiliengesellschaften verringert werden.

## ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



## FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
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***
31.12.2001	303'470'190.46	236'634'340.00	249'600	86.19	83.64	3.18

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

\*\* Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS

\*\*\* Unvollständiges Geschäftsjahr



# Mitteilungen an die Anleger

## Ausschüttung und Ertrag

Der Nettoertrag ist mit CHF 24,7 Mio. stabil. Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten berücksichtigt, sank auf CHF 51,1 Mio. (2011/2012: CHF 55,6 Mio.).

Der Reingewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen für künftige Reparaturen erreichte CHF 28,5 Mio. (2011/2012: 30,5 Mio.), d.h. CHF 4.42 pro Anteil (2011/2012: 4.69).

Angesichts dieser Ergebnisse wurde beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil bei CHF 3.85 pro Anteil zu belassen. Damit beträgt die Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ohne Abschreibungen 97,90%. Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni beträgt die direkte Rendite 2,57% (2011/2012: 2,68%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im letzten Geschäftsjahr auf 6,98%.

## Perspektiven

Im Segment der Wohnliegenschaften sind die Fundamentaldaten in Zusammenhang mit der Nachfrage nach wie vor robust; die Immobilienpreisentwicklung steht weiterhin

unter dem Einfluss des historisch tiefen Zinsniveaus. Schliesslich ist die Nachfrage der institutionellen Anleger nach Wohnimmobilien unverändert stark, da es an sicheren Anlagealternativen mangelt. In diesem Umfeld hält der FIR an seiner vorsichtigen Entwicklungsstrategie fest und legt den Fokus auf den Erwerb von Immobilien an guter Lage, die langfristig haltbare Mieterträge bieten.

Gleichzeitig plant der FIR die Renovationsarbeiten an den älteren Liegenschaften seines Portfolios zu intensivieren, um das vorhandene Mehrwertpotenzial voll auszuschöpfen (Abbruch, Wiederaufbau, Aufstockung usw.). Im neuen Geschäftsjahr wird sich das Wachstum der Mieterträge dank der geplanten Inbetriebnahme der Wohnungen in Epalinges und des Gebäudes an der Avenue de Tourbillon 80-82 fortsetzen.

Der FIR beabsichtigt, im November 2013 eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 60-70 Mio. durchzuführen, sofern die Kapitalmarktbedingungen dies erlauben. Damit will der Fonds seine Projekte vorantreiben und seinen finanziellen Handlungsspielraum über eine Verringerung der Fremdfinanzierungsquote vergrössern.

## ENTWICKLUNG DES NIW

CHF / bereinigte Daten



## VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

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.

Das IAZI wurde per 30. Juni 2013 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienen die Angaben der übrigen für die Immobilieninspektion zuständigen Mitglieder der Expertenkommission. Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz basierenden ökonomischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 4,08% und 5,75% mit einem Mittelwert von 4,78%. Die im Bau befindlichen Immobilien und die im Verlauf des Berichtsjahres erworbenen Objekte

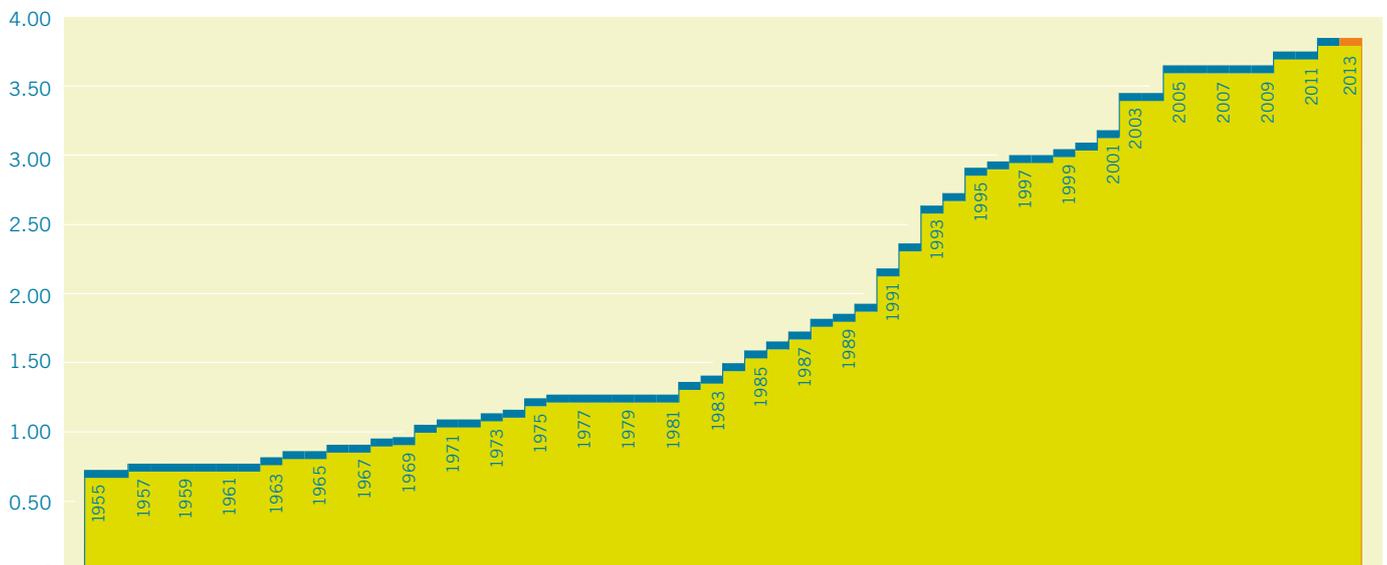
werden anhand der Gestehungskosten bzw. der Anschaffungskosten bewertet.

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 2013 beträgt insgesamt CHF 997'168'670.00. 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 im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

## ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF / Anteil



# Mitteilungen an die Anleger

## AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2013

### Coupon Nr. 14

Bruttoausschüttung	CHF 3.85
wovon verrechnungssteuerepflichtig	CHF 3.85
Abzug 35%	CHF 1.35
<b>wovon nicht verrechnungssteuerepflichtig</b>	<b>-</b>
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.50

## VERWALTUNGSKOMMISSION

### VERGÜTUNGSSÄTZE

<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>	Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Prospekt)	1.00%	0.25%
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.
<b>Vergütung an die Depotbank</b>	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Kosten für die Auslieferung der Fondsanteile (Art. 5.3 Prospekt)	CHF 250.00	CHF 250.00
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag)	0.025%	0.025%
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 5.3 Prospekt)	0.50%	0.50%

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



**„Seit 2002 wurden nahezu CHF 350 Mio.  
in Neubauprojekte investiert.“**



# Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2013 Verkehrswert CHF	30.06.2012 Verkehrswert CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7'911'990.80	6'786'526.11
Grundstücke		
- Wohnbauten	768'390'670.00	653'114'200.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'460'670.00	2'461'200.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	32'749'000.00	31'617'000.00
- Gemischte Bauten	172'425'000.00	197'302'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	23'604'000.00	46'816'000.00
Übrige Aktiven	2'517'864.78	3'073'977.54
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>1'007'598'525.58</b>	<b>938'709'703.65</b>
<i>abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	128'145'680.55	89'335'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	11'856'767.47	15'490'199.75
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>	<b>867'596'077.56</b>	<b>833'884'503.90</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	85'116'877.56	77'777'303.90
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>756'107'200.00</b>
<b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>	<b>6'434'434</b>	<b>6'434'434</b>
<b>INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)</b>	<b>121.61</b>	<b>117.51</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	756'107'200.00	724'671'700.00
Saldo Emission / Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-24'772'570.90	-24'129'127.50
<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>51'144'570.90</b>	<b>55'564'627.50</b>
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>756'107'200.00</b>

## INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	<b>30.06.2013</b> Verkehrswert CHF	<b>30.06.2012</b> Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	66'032'000.00	62'923'400.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	65'274'540.00	64'745'000.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

## ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	6'434'434
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	6'434'434	6'434'434

## ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance per 30.06	Performance SWX (SWIIT) Benchmark
<b>30.06.2013</b>	<b>782'479'200.00</b>	<b>121.61</b>	<b>6.98%</b>	<b>-3.87%</b>
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30% <sup>1)</sup>	9.16%
30.06.2010	630'848'470.00	107.82	10.94%	9.75%
30.06.2009	610'476'700.00	104.34	4.25%	5.04%

1) Ohne Berücksichtigung der Bezugsrechte beträgt die Performance 12,32%. Die vergangene Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

# Erfolgsrechnung

ERTRÄGE	2012/2013 CHF	2011/2012 CHF
Erträge der PC- und Bankguthaben	11'414.55	13'997.50
Mietzinseinnahmen	61'425'267.40	57'639'111.55
Sonstige Erträge	683'502.88	661'308.54
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	60'895.00	295'815.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	131'410.00	68'425.00
<b>TOTAL ERTRÄGE</b>	<b>62'312'489.83</b>	<b>58'678'657.59</b>

## AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	1'872'852.41	1'681'903.05
Unterhalt und Reparaturen		
- ordentlich	3'865'442.02	4'278'722.14
- ausserordentlich	8'490'921.00	4'174'480.95
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'457'366.21	3'796'388.58
- Liegenschaftssteuern	2'125'933.73	1'920'199.15
- Gewinn- und Kapitalsteuern	5'733'153.95	5'534'601.65
- Verwaltungsaufwand	4'155'536.70	3'897'777.20
Schätzungs- und Revisionsaufwand	257'193.50	273'853.30
Abschreibungen auf Liegenschaften	3'108'600.00	4'903'400.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	590'435.00	665'467.50
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	166'795.00	207'485.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'344'121.20	2'196'523.40
Regl. Vergütungen an die Depotbank	329'613.45	325'356.45
Sonstige Aufwendungen	41'063.05	50'372.45
<b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>	<b>37'539'027.22</b>	<b>33'906'530.82</b>
<b>NETTOERTRAG</b>	<b>24'773'462.61</b>	<b>24'772'126.77</b>
Realisierte Gewinne und Kapitalverluste	-	-
<b>REALISIRTER ERFOLG</b>	<b>24'773'462.61</b>	<b>24'772'126.77</b>
Nicht realisierte Gewinne und Kapitalverluste	26'371'108.29	30'792'500.73
<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>51'144'570.90</b>	<b>55'564'627.50</b>

## VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'773'462.61	24'772'126.77
Vortrag des Vorjahres	1'864'871.47	1'865'315.60
<b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG</b>	<b>26'638'334.08</b>	<b>26'637'442.37</b>

## AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 14 und 13	24'772'570.90	24'772'570.90
Vortrag auf neue Rechnung	1'865'763.18*	1'864'871.47
<b>NETTOGESAMTERFOLG</b>	<b>26'638'334.08</b>	<b>26'637'442.37</b>

\*Ein Teilbetrag von CHF 33'472.65 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



**„Die neuen oder jungen Gebäude machen nahezu 30% des Fondsportfolios aus. Damit verfügt der FIR über eine gesunde und solide Finanzbasis.“**



# Inventar des Fondsvermögens

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

## Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

AUBONNE	Aubonne nord	670'181.40	671'000.00	0.00
ÉPALINGES	Les Grands-Champs	22'932'357.65	22'933'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>23'602'539.05</b>	<b>23'604'000.00</b>	<b>0.00</b>

## Wohnbauten

AUBONNE	Clos 6-20	35'992'369.05	41'790'000.00	2'068'723.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'594'071.44	4'659'000.00	308'760.00
	Roséaz 24	2'242'807.00	3'192'000.00	275'976.00
	Roséaz 16	1'369'180.00	1'702'000.00	145'530.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'815'410.00	17'614'000.00	1'296'491.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	507'846.90	1'575'000.00	120'408.00
	Grands-Champs 1	826'436.85	942'000.00	80'280.00
CLARENS	Collège 2-4	1423'892.35	4'194'000.00	325'327.50
ÉCUBLENS	Forêt 5A-5B	1'320'529.45	3'216'000.00	279'761.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'627'612.80	5'973'000.00	343'060.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'720'267.00	10'392'000.00	824'091.00
	Botzet 3-5	6'660'979.18	12'515'000.00	996'395.50
	Beaumont 3-7	6'336'683.50	11'107'000.00	839'285.00



Epalinges, Les Grands-Champs

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	1'842'560.07	8'126'000.00	603'524.00
	St-Roch 5	1'040'482.00	4'814'000.00	327'857.00
	Vermont 20	854'515.54	3'936'000.00	247'940.00
	Vermont 22	788'425.99	3'375'000.00	220'310.00
	Aubépines 16	1'432'302.90	4'984'000.00	343'080.00
	Victor Ruffy 30	965'540.15	3'244'000.00	238'482.00
	Victor Ruffy 30B	996'210.15	2'930'000.00	224'436.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'869'255.00	15'192'000.00	1'059'595.00
	Bonne-Espérance 12	985'573.30	4'164'000.00	272'976.00
	Bonne-Espérance 14	999'784.55	4'294'000.00	271'520.00
	Clochatte 11	3'349'300.00	3'270'000.00	51'987.95
	Délices 1 / Dapples 7	8'737'885.10	14'040'000.00	825'239.00
	Morges 17	1'643'391.70	3'835'000.00	320'366.00
	France 49-51	3'022'119.50	5'398'000.00	315'154.50
	Yverdon 2-4	3'216'200.00	5'847'000.00	335'784.00
	Entrebois 15-17	4'937'000.00	2'460'670.00	567'733.95
	Signal 19	2'182'205.15	4'681'000.00	313'131.00
	Passerose 15	3'224'643.50	4'293'000.00	220'045.00
	Bonne-Espérance 28	5'051'765.00	7'262'000.00	518'584.00
	Montchoisi 27	12'009'991.10	17'777'000.00	903'969.00
	Jurigoz 9	2'207'080.00	2'993'000.00	239'774.50



Aubonne, Clos 6-20

# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>LAUSANNE</b>	Chandieu 4	2'346'025.00	3'642'000.00	246'499.00
	Chandieu 2	2'195'511.40	3'274'000.00	236'921.00
	Figuiers 31	5'697'800.00	7'813'000.00	412'741.00
	Crêtes 5	2'264'020.00	4'586'000.00	367'473.00
	Berne 35-37	2'766'657.00	5'393'000.00	380'808.00
	Montelly 29B	2'281'738.40	3'247'000.00	210'312.00
	Vermont 18	5'644'947.80	7'902'000.00	586'268.00
	Pierrefleur 22	3'722'689.35	6'474'000.00	372'585.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'497'652.00	5'424'000.00	384'774.00
	Mousquines 38	5'008'771.00	8'799'000.00	539'259.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	8'375'661.00	6'095'000.00	461'029.50
	Plaines-du-Loup 44	1'641'745.00	4'031'000.00	297'203.00
	Bois-Gentil 27-29	1'733'855.00	4'459'000.00	325'016.00
	Entrebois 57-59	3'519'340.00	9'257'000.00	739'286.00
	Muveran 5	1'580'940.00	2'338'000.00	153'072.00
	Fleurettes 28 bis	956'139.00	1'146'000.00	81'238.00
	Cour 83	2'096'550.00	3'390'000.00	140'598.00
	Renens 26 bis	1'562'348.00	2'705'000.00	201'493.00
	A.-Fauquez 110-112-114	1'019'486.00	2'369'000.00	203'448.00
	Risoux 21	2'048'171.00	2'023'000.00	159'853.00
	Renens 24-26	2'073'105.00	2'299'000.00	191'883.00
	Renens 28	1'748'517.66	2'759'000.00	202'764.00
	Grey 45	676'891.00	1'735'000.00	141'780.00
	Cassinette 1-3	1'949'654.00	4'231'000.00	315'566.00



Lausanne, Yverdon 2-4



Lausanne, Mousquines 38

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
MARTIGNY	Maladière 8	2'138'905.00	4'001'000.00	387'176.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'657'034.80	11'711'000.00	733'468.50
	Livron 33-35	3'541'454.10	10'615'000.00	696'797.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'527'843.20	4'934'000.00	383'742.00
MORGES	Lonay 20	1'332'300.00	2'695'000.00	187'482.00
	Lonay 22	643'100.00	1'075'000.00	97'198.00
NEUENBURG	Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	12'789'000.00	915'625.50
	Parcs 129	2'372'655.00	4'920'000.00	450'292.00
NYON	Charmettes 34-36-38	3'560'646.00	6'886'000.00	489'984.00
	St-Cergue 24-24B	5'117'180.00	17'661'000.00	1'085'109.50
	St-Cergue 52-52B-54	4'776'959.10	11'468'000.00	754'990.50
	St-Cergue 54B	1'831'557.50	3'643'000.00	222'558.50
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'454'115.21	3'258'000.00	244'709.00
PAUDEX	Simplon 31	4'634'926.00	4'741'000.00	327'988.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	4'313'500.00	3'594'000.00	285'906.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'231'634.75	7'376'000.00	587'625.00
	Floréal 27	4'119'690.00	4'062'000.00	251'121.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	951'682.73	3'554'000.00	230'616.50
	Fontanettaz 25	1'463'478.00	4'087'000.00	248'289.00
	Rosiaz 7	1'192'474.70	1'929'000.00	130'272.00
	Collèges 39	1'546'155.35	2'439'000.00	162'603.00
	Forêt 45	2'465'410.00	3'012'000.00	198'792.00
	Forêt 47	2'020'205.00	2'275'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'142'439.75	3'148'000.00	209'600.00



Pully, Rosiaz 7



Nyon, St-Cergue 52-54B

# Inventar des Fondsvermögens

Ot	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>PULLY</b>	Fontanettaz 14	2'027'409.80	2'141'000.00	125'725.00
	Fontanettaz 18	2'008'191.65	2'179'000.00	127'618.00
	Guillemin 4	2'377'088.30	4'029'000.00	218'632.00
	C.-F. Ramuz 26	2'138'968.67	3'733'000.00	222'828.00
	Désertes 21	2'924'595.15	5'472'000.00	283'662.50
	Forêt 1 A	1'345'162.25	1'668'000.00	133'616.00
	Forêt 1	2'088'960.00	2'265'000.00	166'905.00
<b>RENEUS</b>	Liseron 9	2'039'470.00	2'436'000.00	162'756.00
	Gare 12	4'554'864.60	6'365'000.00	462'632.00
	24 Janvier 7	3'369'131.20	3'163'000.00	255'952.00
	Saugiaz 15	2'041'189.00	1'874'000.00	164'892.00
	Pépinieres 11	4'074'239.00	3'201'000.00	238'227.00
<b>ROLLE</b>	Auguste-Matringe 11 à 25	22'020'958.60	33'295'000.00	1'787'634.50
	Auguste-Matringe 1 à 34	36'459'287.20	48'344'000.00	2'545'068.50
<b>SIDERS</b>	France 22	1'041'494.00	1'000'000.00	-
	St-Georges 25 à 31	19'124'165.35	17'635'000.00	1'002'042.00



Pully, Liseron 9



Rolle, Auguste-Matringe 11-25

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'878'000.00	306'536.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'815'011.90	3'783'000.00	331'858.00
TOUR-DE-PEILZ	Tourbillon 80-82	2'697'001.10	5'123'000.00	10'575.20
	Perrausaz 20	877'925.60	2'661'000.00	176'808.00
VEVEY	Baumes 8	1'481'137.95	5'085'000.00	328'996.00
	Midi 23-25	1'275'704.20	4'617'000.00	331'620.00
YVERDON	Nestlé 9-11	7'403'150.80	13'115'000.00	922'348.50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	35'791'025.20	38'638'000.00	1'850'590.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	35'791'025.15	35'680'000.00	1'682'895.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	19'601'372.50	19'000'000.00	150'843.50
	Pins 1	2'528'515.00	6'360'000.00	468'760.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'600'000.00	363'495.00
<b>TOTAL</b>		<b>495'646'277.24</b>	<b>768'390'670.00</b>	<b>47'945'579.30</b>



Vevey, Moulins 2-8



Yverdon, Pins 1

# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Gemischte Bauten</b>				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'436'850.00	11'274'000.00	825'094.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	23'602'753.40	29'104'000.00	1'685'705.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	10'012'593.00	5'209'000.00	450'521.00
GENF	Grand-Pré 27	1'771'462.00	6'791'000.00	484'073.00
	Richemont 16	1'249'869.56	4'262'000.00	294'360.00
	Lyon 73	3'103'851.80	9'880'000.00	566'410.00
	Rothschild 39	5'944'280.00	5'351'000.00	376'729.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	14'247'853.15	27'802'000.00	1'897'462.30
	Maupas 10	4'656'178.10	8'593'000.00	562'145.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'854'975.45	11'831'000.00	779'254.00
	Alpes 27 bis	1'966'343.25	5'158'000.00	365'351.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'135'259.00	3'919'000.00	336'676.00
PRILLY	Rapille 12	2'427'370.00	3'434'000.00	249'114.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'691'017.00	4'579'000.00	370'491.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'985'335.00	5'192'000.00	420'120.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'044'704.45	4'731'000.00	346'032.00
	Moulins 2-4-6-8	23'733'840.20	25'315'000.00	1'413'108.00
<b>TOTAL</b>		<b>111'864'535.36</b>	<b>172'425'000.00</b>	<b>11'422'646.10</b>
<b>Kommerziell genutzte Bauten</b>				
GENF	Richemont 10	1'967'906.45	4'178'000.00	297'548.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'426'150.00	16'356'000.00	1'013'390.00
	Rumine 35	5'286'344.30	5'146'000.00	333'976.00
	Rumine 3	6'918'229.70	7'069'000.00	412'128.00
<b>TOTAL</b>		<b>17'598'630.45</b>	<b>32'749'000.00</b>	<b>2'057'042.00</b>
<b>Zusammenfassung</b>				
	Wohnbauten	495'646'277.24	768'390'670.00	47'945'579.30
	Gemischte Bauten	111'864'535.36	172'425'000.00	11'422'646.10
	Kommerziell genutzte Bauten	17'598'630.45	32'749'000.00	2'057'042.00
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	23'602'539.05	23'604'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>648'711'982.10</b>	<b>997'168'670.00</b>	<b>61'425'267.40</b>

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 802'190'459.24 (ohne in Bau befindliche Liegenschaften).  
Der Versicherungswert folgender Liegenschaften wird gegenwärtig ermittelt: Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4 -  
Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3 - Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4.

## IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA  
FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA / S.I. ES PIECETTES B SA (AB 01.04.2013)  
Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

## LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftsverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Naef Immobilier Lausanne SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Gérim géralce immobilière SA in Prilly, Régie de la Couronne in Vevey, Duc-Sarrasin & Cie SA in Siders, Optigestion Services Immobilières SA in Peseux, Weck & Cie SA in Freiburg, Roduit-Bourban Immobilier et Gérances SA in Sitten. Die genauen Modalitäten der Auftragsführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

# Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

## LIEGENSCHAFTEN

### Käufe

Lausanne, Route de la Clochette 11	CHF 3'270'000.00	
Vevey, Rue des Moulins 24-26, Pont-de-Danse 2-4	CHF 19'000'000.00	

### 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 laufende Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.13
Fester Vorschuss	29.06.2012	30.07.2012	22'000'000.00	0.78%	-
Fester Vorschuss	30.07.2012	30.08.2012	25'000'000.00	0.77%	-
Fester Vorschuss	30.08.2012	01.10.2012	22'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	01.10.2012	01.11.2012	22'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	30.10.2012	30.11.2012	19'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	01.11.2012	30.11.2012	22'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	30.11.2012	31.12.2012	48'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	21.12.2012	31.01.2013	2'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	31.12.2012	31.01.2013	48'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	31.01.2013	28.02.2013	46'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	28.02.2013	28.03.2013	43'000'000.00	0.75%	-
Fester Vorschuss	27.03.2013	27.04.2013	16'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	28.03.2013	27.04.2013	43'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	26.04.2013	27.05.2013	56'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	27.05.2013	27.06.2013	56'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	27.06.2013	26.07.2013	60'000'000.00	0.76%	60'000'000.00
Festhypothek	11.04.2011	11.04.2013	1'900'000.00	1.77%	-
Festhypothek	11.04.2013	11.04.2015	1'900'000.00	1.10%	1'900'000.00
Festhypothek	27.02.2009	26.02.2014	810'680.55	2.55%	810'680.55
Festhypothek	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Variable Hypothek			435'000.00	2.75%	435'000.00
<b>TOTAL</b>					<b>128'145'680.55</b>



# Bericht der Revisionsstelle

## KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

---

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 5, 16-29) des Anlagefonds FIR Fonds Immobilien 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt 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 sind. 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

---

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

### PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sebastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Simona Terranova  
Revisionsexpertin

Lausanne, 9. Oktober 2013



# 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 2012/2013 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, 11. Oktober 2013

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker  
Prokurist

Cyril Scheidegger  
Prokurist

The logo for 'Zahlstellen' features a stylized graphic of blue and black squares of varying sizes arranged in a grid-like pattern above the word 'Zahlstellen' in a bold, dark blue sans-serif font.

# 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
KBL (SWITZERLAND) LTD	Genf
LOMBARD, ODIER & CIE	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