

59. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2014





ANHALTEND HOHE NACHFRAGE NACH MIETOBJEKTEN

Die Fundamentaldaten des regionalen Mietmarkts sind nach wie vor gesund. Im Genferseegebiet bleibt die Wohnungsnachfrage dank dem stetigen Bevölkerungswachstum bedeutend. 2013 verzeichnete die Einwohnerzahl des Kantons Waadt aufgrund der Migrationsflüsse sogar einen der stärksten Zuwächse der letzten Jahre. Das Bevölkerungswachstum wird weiterhin stark von der Wirtschaftsdynamik der Region sowie von deren Attraktivität als Forschungs- und Bildungspol beeinflusst. Obwohl in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Wohnungen auf den Markt gekommen sind, blieb die Leerstandsquote des Kantons Waadt stabil und liegt 50% unter der Schwelle von 1,5%, unter der man von Wohnungsmangel spricht.

Obwohl die historisch tiefen Hypothekarzinsen den Kauf von Wohneigentum weiterhin erleichtern, dürften die für Privatpersonen geltenden neuen Eigenmittelindestanforderungen für den Erwerb von Wohneigentum indirekt die Nachfrage nach Mietwohnungen stützen.

Gleichzeitig steht der Markt für Wohnliegenschaften, nicht zuletzt mangels anderweitiger Anlagemöglichkeiten, bei den institutionellen und privaten Anlegern hoch im Kurs. Dementsprechend gross ist die Konkurrenz zwischen den Käufern, was die Preise beflügelt. Dieser Trend dürfte durch den seit Anfang 2014 fortgesetzten Sinkflug der Rendite der Eidgenossen noch verstärkt werden.

Das Ja vom 9. Februar 2014 zur Initiative gegen die Masseneinwanderung wirft Fragen zur künftigen Konjunktur- und Bevölkerungsentwicklung auf. Es ist jedoch noch zu früh, um eine klare Aussage über die Auswirkungen dieses Volksentscheids zu machen. Verschiedene Szenarien sind vorstellbar. Diese hängen in hohem Masse von der Situation in den Nachbarländern der Schweiz ab.

Aus langfristiger Sicht und in Anbetracht des aktuellen Immobilienpreisniveaus bevorzugt der FIR einen selektiven Akquisitionsansatz, das heisst er konzentriert sich auf Neubauprojekte sowie auf bestehende Liegenschaften an guter Lage mit einem attraktiven Mietzinsniveau. Eine unlängst in der Finanz und Wirtschaft erschienene vergleichende Analyse verschiedener Immobilienfonds bestätigt die Effizienz dieser Strategie. Dieser Analyse zufolge ist die Investition in Westschweizer Wohnimmobilien das „Erfolgsrezept“ und der FIR der Fonds mit den „besten Karten in der Hand“. Selbstverständlich ist der FIR bestrebt, auch in Zukunft ganz vorn mitzuspielen.

Der FIR beurteilt die Marktsituation und -aussichten nach wie vor zuversichtlich und will seine vorsichtige Entwicklungsstrategie fortführen. Dabei setzt er weiterhin auf erschwingliche Mieten, denn diese sind ein Garant der Stabilität. Dank diesem Ansatz konnten im Geschäftsjahr 2013/2014 die Mieterträge um 4,9% und der Wert der Aktiven um 3,4% gesteigert werden.

Sandro De Pari
Generaldirektor



Neue Fernwärmeanlage, Liegenschaft Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9 in Lausanne

„2014 investierte der FIR 20% seiner Erträge (ohne neue oder jüngere Objekte) in die Renovation der Liegenschaften seines Portfolios.“



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 HWW 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

	30.06.2014	30.06.2013
Gesamtvermögen	1'041'434'755.49	1'007'598'525.58
Verkehrswert der Liegenschaften	1'029'000'000.00	997'168'670.00
Nettofondsvermögen	801'602'400.00	782'479'200.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'604	3'517
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	133	131
Mietzinseinnahmen ²⁾	64'430'220.65	61'425'267.40

KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA³⁾ berechnet)

Mietzinsausfallrate ⁴⁾	1.88%	2.43%
Fremdfinanzierungsquote	13.60%	12.85%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	51.06%	52.67%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Bruttovermögen)	0.74%	0.73%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Börsenwert)	0.78%	0.74%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Nettovermögen)	0.95%	0.93%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	5.48%	6.54%
Ausschüttungsrendite	2.54%	2.57%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	96.02%	97.90%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	78.61%	87.19%
Agio per Ende Juni	21.53%	23.02%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	3.93%	6.98%
Performance SWX Immofonds (SWIIT) (Benchmark)	7.39%	-3.87%
Anlagerendite	5.79%	6.99%

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	124.58	121.61
Rücknahmepreis ⁷⁾	116.00	113.00
Ausschüttung	3.90	3.85
Börsenkurs per Ende Juni	151.40	149.60
Jahreshoch	155.70	154.80
Jahrestief	139.10	141.20

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

5) Gemäss der SFAMA-Richtlinie werden die Abschreibungen nicht berücksichtigt. Behandelt man Abschreibungen und Rückstellungen hingegen analog, beträgt die Ausschüttungsquote im abgelaufenen Geschäftsjahr 78,61%.

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%).



Esszimmer, Liegenschaft Mousquines 38 in Lausanne



„Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion war in der Berichtsperiode ungebrochen. Der kurzfristige Trend zeigt dank dem nach wie vor positiven Migrationssaldo weiterhin nach oben.“



Mitteilungen an die Anleger

WEITERHIN ÄUSSERST SOLIDES WACHSTUM

Der FIR war auch 2013/2014 auf Wachstumskurs: Die Mieterträge stiegen um 4,9% und der Wert der Aktiven legte um 3,4% zu.

Seit 2003 ist das Fondsvermögen um 115% gestiegen, während die Mieterträge um 66,4% zugelegt haben.

Im gleichen Zeitraum wurden CHF 340 Mio. in Neubauten und nahezu CHF 100 Mio. in den Erwerb von bestehenden Liegenschaften investiert.

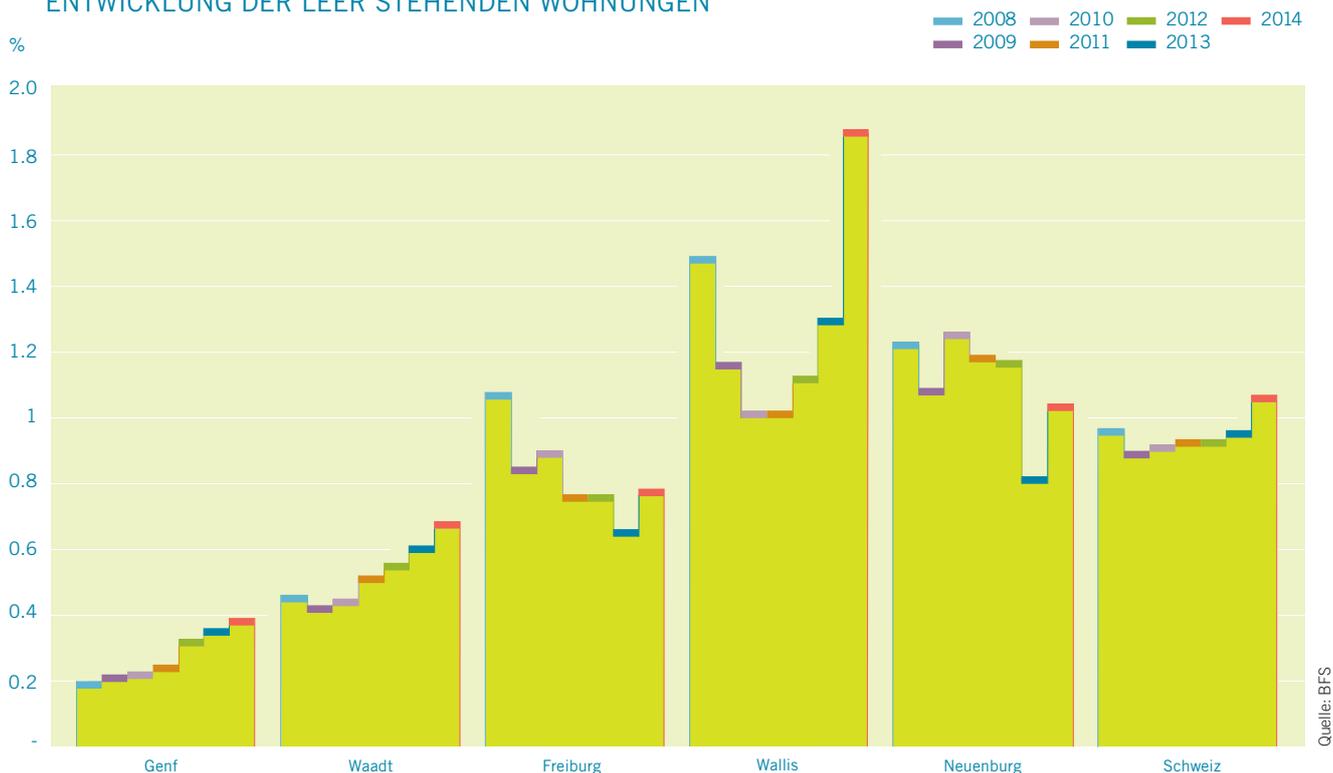
Dank den bedeutenden Investitionen in Neubauprojekte, mit denen bereits vor 10 Jahren begonnen wurde, machen die neuen und jüngeren Immobilien 33% des Portfoliovolumens aus.

Diese Objekte generieren heute einen bedeutenden Cash flow, sodass wir unsere Renovationsanstrengungen auf die älteren Liegenschaften konzentrieren können, um den Investoren auch in Zukunft ein attraktives Ausschüttungsniveau zu sichern.

2014 entsprachen die Renovationskosten in etwa 20% der Mieterträge der Immobilien des Portfolios (ohne neue und jüngere Objekte) bzw. 1,2% ihres Verkehrswerts per Ende Juni.

Diese wertsteigernden Arbeiten beinhalten energetische Fassadenanierungen, die Renovation von Wohnungen sowie das Ersetzen technischer Installationen. Sie sind für die Sicherstellung stabiler Mieterträge und die Werterhaltung des Immobilienbestands von grösster Bedeutung.

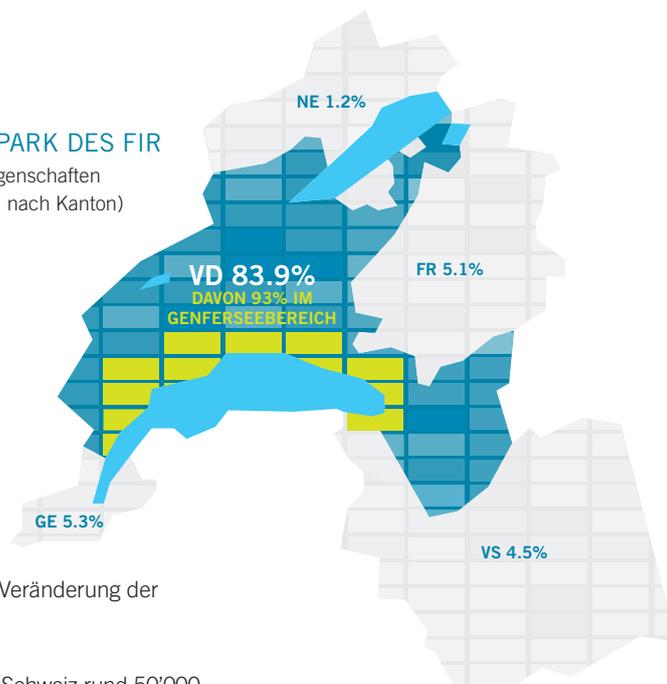
ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



Quelle: BFS

IMMOBILIENPARK DES FIR

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



REGIONALER MIETWOHNUNGSMARKT

Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion war in der Berichtsperiode ungebrochen. Der kurzfristige Trend zeigt dank dem nach wie vor positiven Migrationssaldo weiterhin nach oben. 2013 nahm die Bevölkerung des Kantons Waadt um 13'346 Einwohner zu (2012: +8'410). 10'600 davon sind Zuzüger. Damit ist 2013 mit 2008 (+16'300) und 2011 (+13'400) eines der letzten Jahre mit dem stärksten Bevölkerungswachstum. Zu verdanken ist diese erfreuliche Entwicklung sowohl der günstigen Wirtschaftslage der Region als auch dem Waadtländischen Forschungs- und Bildungspol, insbesondere in Zusammenhang mit den Hochschulen.

Die BIP-Prognosen wurden zwar nach unten korrigiert (2014: +2%), bleiben aber ungeachtet der Unwägbarkeiten in Zusammenhang mit der Abstimmung vom 9. Februar 2014 günstig. Wir rechnen in den kommenden zwölf Monaten nicht

mit einer signifikanten Veränderung der Wohnungsnachfrage.

Pro Jahr werden in der Schweiz rund 50'000 Wohneinheiten (Kanton Waadt: 4'300 Einheiten) erstellt; damit hat sich die Bautätigkeit im Zeitraum von 2002 bis 2013 verdoppelt. Dessen ungeachtet blieb die Leerstandsquote stabil. Per 1. Juni 2014 lag sie im Kanton Waadt bei 0,7% (2013: 0,6%). Dieser Satz liegt deutlich unter der Leerwohnungsziffer von 1,5%, unter der man von Wohnungsmangel spricht.

Die Gesamtnachfrage blieb zwar kräftig, aber die teuren Wohnungen sind weniger gesucht als früher und schwerer zu vermieten. Dies trifft insbesondere auf neue Objekte mit 4 oder mehr Zimmern zu, deren Mietzins der lokalen Nachfrage nicht gerecht wird. Diese Objekte befinden sich im Übrigen in direkter Konkurrenz mit dem Angebot an Stockwerkeigentum, das angesichts der immer noch sehr tiefen Hypothekarzinsen attraktiver ist.

REGULATORISCHER RAHMEN / ANPASSUNGEN AN DAS KAG

Hier sei daran erinnert, dass das neue Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sowie die entsprechende Verordnung (KKV) am 1. März 2013 in Kraft getreten ist. Im Folgenden sind die wichtigsten Bestimmungen in Bezug auf die Immobilienfonds aufgeführt:

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.

LAUFENDE, GEPLANTE UND IM VERHANDLUNGSSTADIUM BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE

Geplante Inbetriebnahme	Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)	per 30.06.14 investierter Betrag in CHF (Mio.)
11.2014	Siders / Av. de France 22	22 Wohnungen und Parkplätze	5.9	4.7
03.2015	Aubonne II (Nordteil)	40 Wohnungen und Parkplätze	10.9	5.5
*	Lausanne / Cour 83 (Abbruch/Wiederaufbau)	23 Wohnungen und Parkplätze	9.0	–
TOTAL			25.8	10.2

*Vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen

Mitteilungen an die Anleger

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 nunmehr bei einer Bank hinterlegt 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. In diesem Zusammenhang werden die Anteilinhaber, die physische Anteile besitzen, gebeten, sich bei ihrer Bank oder der

Banque Cantonale Vaudoise zu melden, um die betreffenden Anteilscheine im Depot zu hinterlegen.

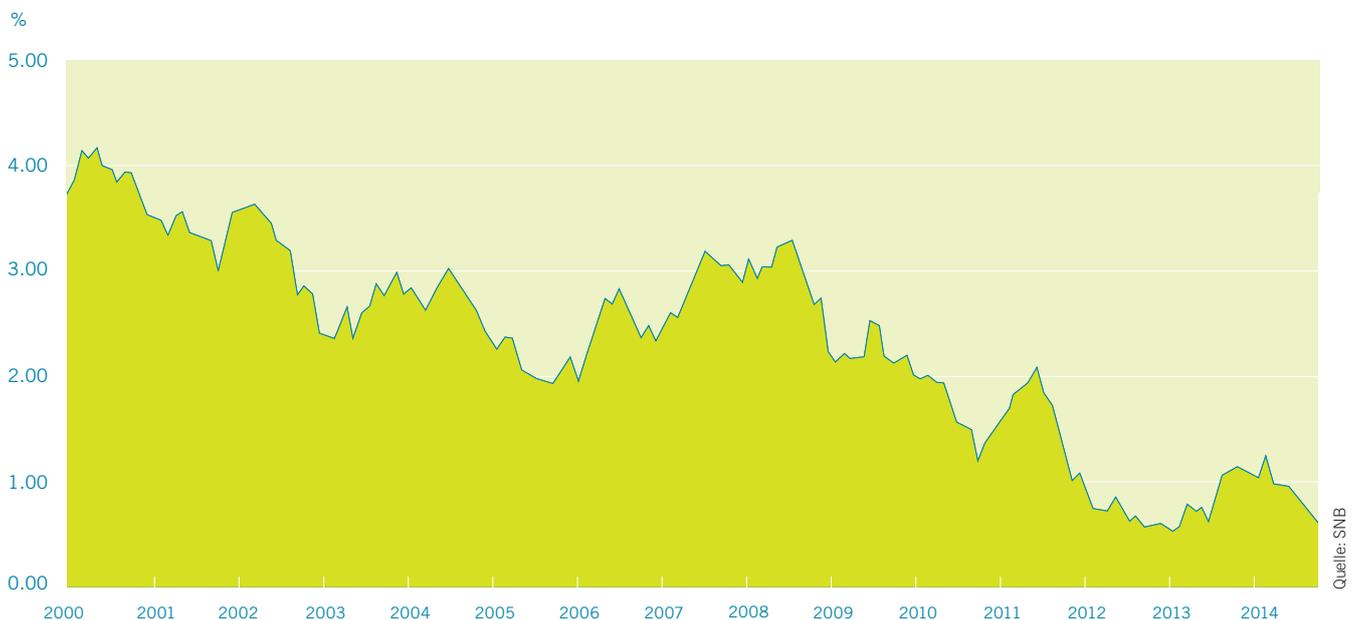
Vertragsdokumente

Der Prospekt mit dem integrierten Fondsvertrag muss an diese neuen Bestimmungen angepasst werden. Die SFAMA arbeitet zurzeit die neuen Masterdokumente 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.

FATCA

Die Fondsleitung und der Fonds sind gemäss den Bestimmungen des FATCA-Abkommens als Registered Deemed-Compliant (RDC) registriert. Die Gesellschaft und der Fonds erfüllen sämtliche relevanten Anforderungen.

RENDITE DER 10-JÄHRIGEN EIDGENOSSEN



TÄTIGKEITSBERICHT 2013/2014

Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaften eine jährliche Verwaltungskommission von 0,25% (Höchstsatz 1%) des Gesamtvermögens des Fonds erhoben. In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

Renovationsarbeiten

Wir verfolgen seit mehreren Jahren eine intensive Renovationspolitik. 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.

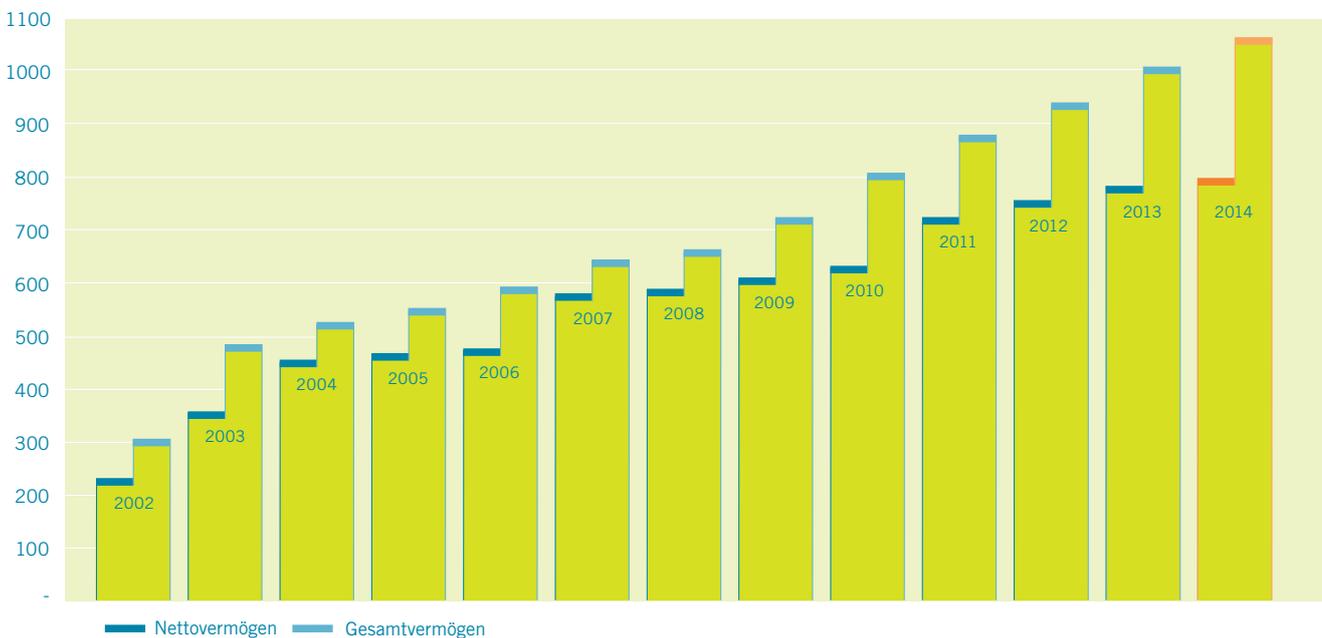
Im Geschäftsjahr 2013/2014 haben wir unter anderem die umfassende Fassadensanierung der Liegenschaft am Chemin de Renens 26 bis in Lausanne fertiggestellt (CHF 223'000¹⁾) und überdies die Totalrenovation der Liegenschaft an der Avenue de Tourbillon 80-82 in Sitten (CHF 663'000¹⁾) beendet.

Ausserdem wurden die Liegenschaften C.-F. Ramuz 7 in Pully und Maupas 10 in Lausanne mit neuen isolierenden Fenstern versehen. Schliesslich wurden mehrere grosse Heizungsanlagen saniert (St-Roch 1-3, St-Roch 5, Vermont 20-22, Mont-d'Or 32, Clochette 11, Croix-Rouges 10-20 und Crêtes 5 in Lausanne; Epenex 3-9 in Chavannes-près-Renens sowie Nestlé 9-11 in Vevey).

¹⁾ Restbeträge dieser Arbeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr.

VERMÖGENSENTWICKLUNG

CHF in Mio.





Mitteilungen an die Anleger

Im abgelaufenen Geschäftsjahr nutzten wir ausserdem Mieterwechsel zur Totalrenovation von 58 Wohnungen.

Zurzeit laufen überdies Verhandlungen im Hinblick auf die Aufstockung der Liegenschaft Lyon 73 in Genf. Die entsprechenden Kosten werden auf CHF 5-6 Mio. veranschlagt.

Vermögensrechnung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Akquisitionen im Gesamtwert von CHF 7,0 Mio. getätigt (2012/2013: CHF 22,3 Mio.). Die Aktivierungen für Bauarbeiten beliefen sich ihrerseits auf CHF 9,9 Mio. (2012/2013: CHF 12,5 Mio.). Am Bilanzstichtag befanden sich zwei Projekte im Bau, und zwar in Aubonne und Siders.

Unter Berücksichtigung der Transaktionen, laufenden Projekte und Renovationsarbeiten beläuft sich der Verkehrswert aller Liegenschaften auf insgesamt CHF 1'029,0 Mio. (2012/2013: CHF 997,2 Mio.). Dies entspricht einer Zunahme von 3,19% gegenüber dem Vorjahr (2012/2013: 7,36%). Dieser Anstieg ist zu CHF 16,0 Mio. (2012/2013: CHF 34,7 Mio.) auf die laufenden Transaktionen und Projekte sowie zu CHF 15,8 Mio. (2012/2013: CHF 33,6 Mio.) auf die Neubewertung der Liegenschaften zurückzuführen. Letztere beruht auf der Entwicklung der Mieten und der Anpassung der Diskontsätze, deren Mittelwert am 30. Juni 4,63% betrug (2012/2013: 4,78%).

Die Fremdfinanzierung beläuft sich auf CHF 139,9 Mio. (2012/2013: 128,1 Mio.) bzw. 13,60% des Verkehrswerts der Immobilien (2012/2013: 12,85%). Am Bilanzstichtag betrug der nach dem Kreditvolumen gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 1,5%.

Infolge des Wertzuwachses der Liegenschaften und der vorgenommenen Abschreibungen sind die geschätzten Liquidationssteuern um 2,9% auf CHF 87,6 Mio. (2012/2013:

85,1 Mio.) gestiegen. Das Nettovermögen des Fonds nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern beläuft sich auf CHF 801,6 Mio. (2012/2013: CHF 782,1 Mio.) bzw. CHF 124.58 pro Anteil (2012/2013: CHF 121,61).

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 4,9% auf CHF 64,4 Mio. (2012/2013: 61,4 Mio.). Diese Zunahme beruht in erster Linie auf den Einnahmen aus den neu erworbenen Liegenschaften (CHF 0,06 Mio.) bzw. den in Betrieb genommenen Neubauten (CHF 1,1 Mio.). Die Mietausfälle wegen Leerständen, Kommerzialisierung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,23 Mio. Dies entspricht 1,88% der theoretischen Mieten (2012/2013: 2,43%).

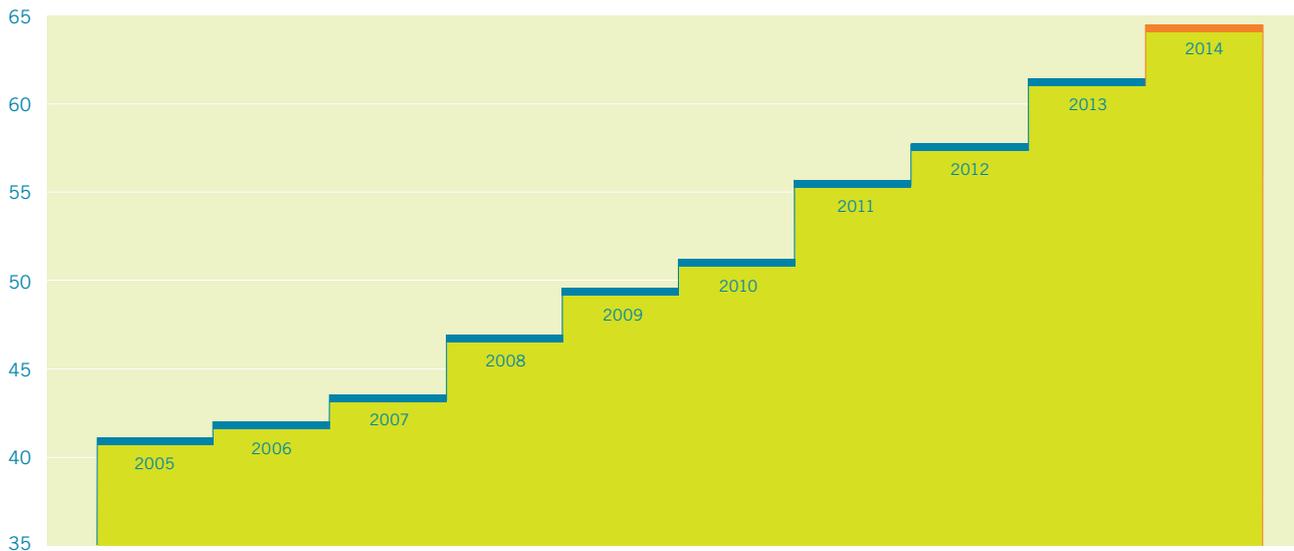
Die Finanzierungskosten erhöhten sich in Einklang mit der Entwicklung der Verschuldungsquote um 10% auf CHF 2 Mio.

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind um 12,5% auf CHF 4,4 Mio. gestiegen, während die ausserordentlichen Unterhaltskosten um 4,6% auf CHF 8,0 Mio. gesunken sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insbesondere folgende wertsteigernden Arbeiten durchgeführt: Sanierung verschiedener Heizungsanlagen, Fertigstellung der Renovation der Liegenschaften Renens 26 bis in Lausanne und Tourbillon 80-82 in Sitten sowie die Totalrenovation von 58 Wohnungen bei Mieterwechsel. 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 4,0 Mio. (2012/2013: 4,4 Mio.). Diese Abnahme erklärt sich insbesondere daraus, dass keine Kosten für die Asbestdiagnostik anfielen.

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
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***
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

Die Gesamtsteuerbelastung ist mit CHF 7,6 Mio. leicht rückläufig. Die angewandte Abschreibungspolitik erlaubt es, die Steuerbelastung trotz der gestiegenen Erträge zu begrenzen.

Die Kosten für die reglementarisch geregelte Liegenschaftenverwaltung stiegen um CHF 0,3 Mio. auf CHF 4,4 Mio., was in Einklang mit den gestiegenen Mieterträgen steht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine weitere lineare Abschreibung von 1% auf dem Buchwert jeder einzelnen Immobilie vorgenommen, was insgesamt CHF 5,7 Mio. entspricht (2012/2013: CHF 3,1 Mio.). 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 in Grenzen gehalten werden.

Ausschüttung und Ertrag

Der Nettoertrag beträgt CHF 25,3 Mio. und konnte damit gegenüber dem Vorjahr leicht

gesteigert werden (2012/2013: CHF 24,7 Mio.). Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten berücksichtigt, sank auf CHF 43,9 Mio. (2012/2013: CHF 51,1 Mio.).

Der betriebliche Cash-flow (Reingewinn vor Abschreibungen und Rückstellungen) erreicht CHF 31,5 Mio. (2012/2013: 28,4 Mio.), d.h. CHF 4.89 pro Anteil (2012/2013: CHF 4.42).

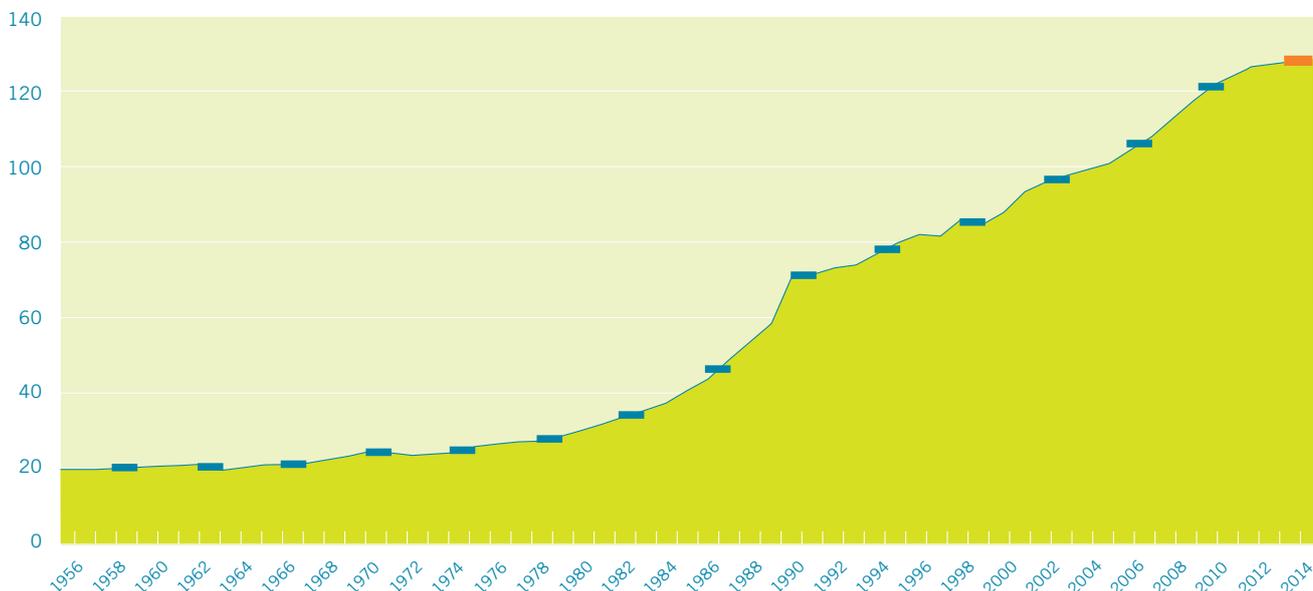
Angesichts dieser ausgezeichneten Resultate wurde beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil auf CHF 3.90 zu erhöhen (2012/2013: CHF 3.85). Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni beträgt die direkte Rendite 2,54% (2012/2013: 2,57%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im Geschäftsjahr 2013/2014 auf 3,93%.

Perspektiven

Die nachfragerrelevanten Fundamentaldaten sind nach wie vor äusserst robust, auch wenn im Segment der Luxuswohnungen eine gewisse Verlangsamung spürbar ist.

ENTWICKLUNG DES NIW

CHF / bereinigte Daten



Die Genferseeregion wird ihre Attraktivität dank der konjunkturellen Dynamik und der intensiven Entwicklung ihres Forschungs- und Bildungspols bewahren.

Überdies wird der zusätzliche Renditerückgang bei den 10-jährigen Eidgenossen die Nachfrage der institutionellen Anleger nach Renditeimmobilien günstig beeinflussen.

Daher dürften die Preise für Mehrfamilienhäuser mangels interessanter Anlagealternativen weiter steigen.

In diesem Umfeld hält der FIR an seiner vorsichtigen Entwicklungsstrategie fest und legt den Fokus auf die Investition in Neubauprojekte und den Erwerb von Immobilien an guter Lage, die langfristig haltbare Mieterträge bieten.

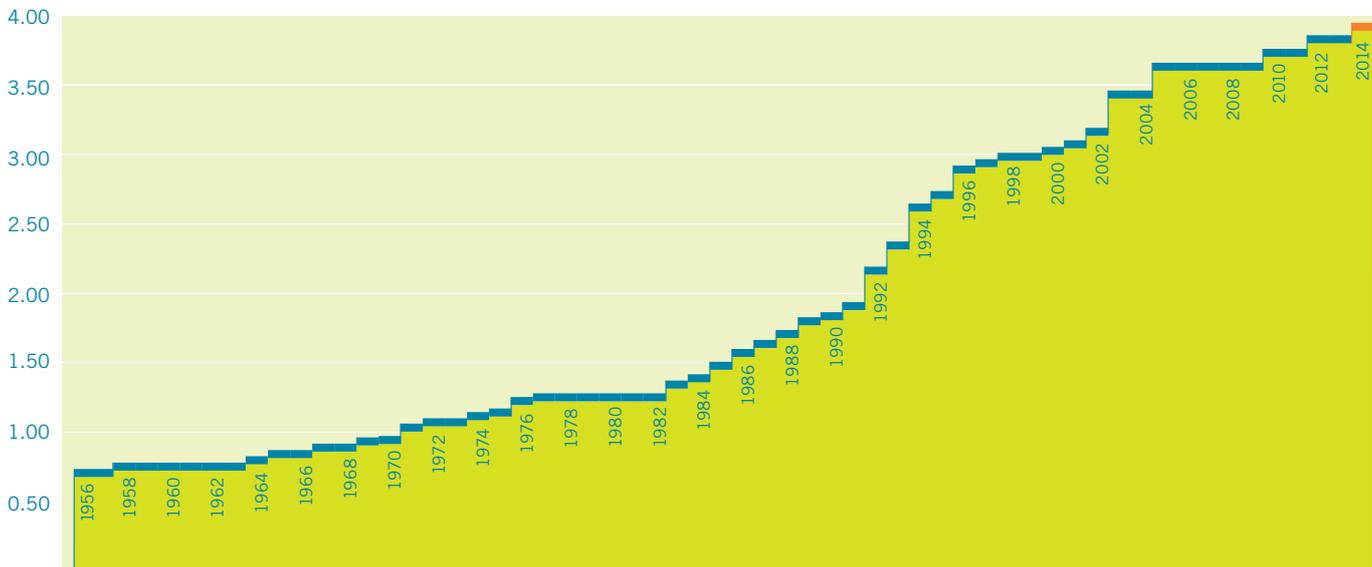
VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

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. Bei der Berechnung

wurden für den Immobilienbereich relevante Gesetzesänderungen, beispielsweise im Mietrecht, nicht berücksichtigt. Das IAZI wurde per 30. Juni 2014 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 basierenden ökonomischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF / Anteil

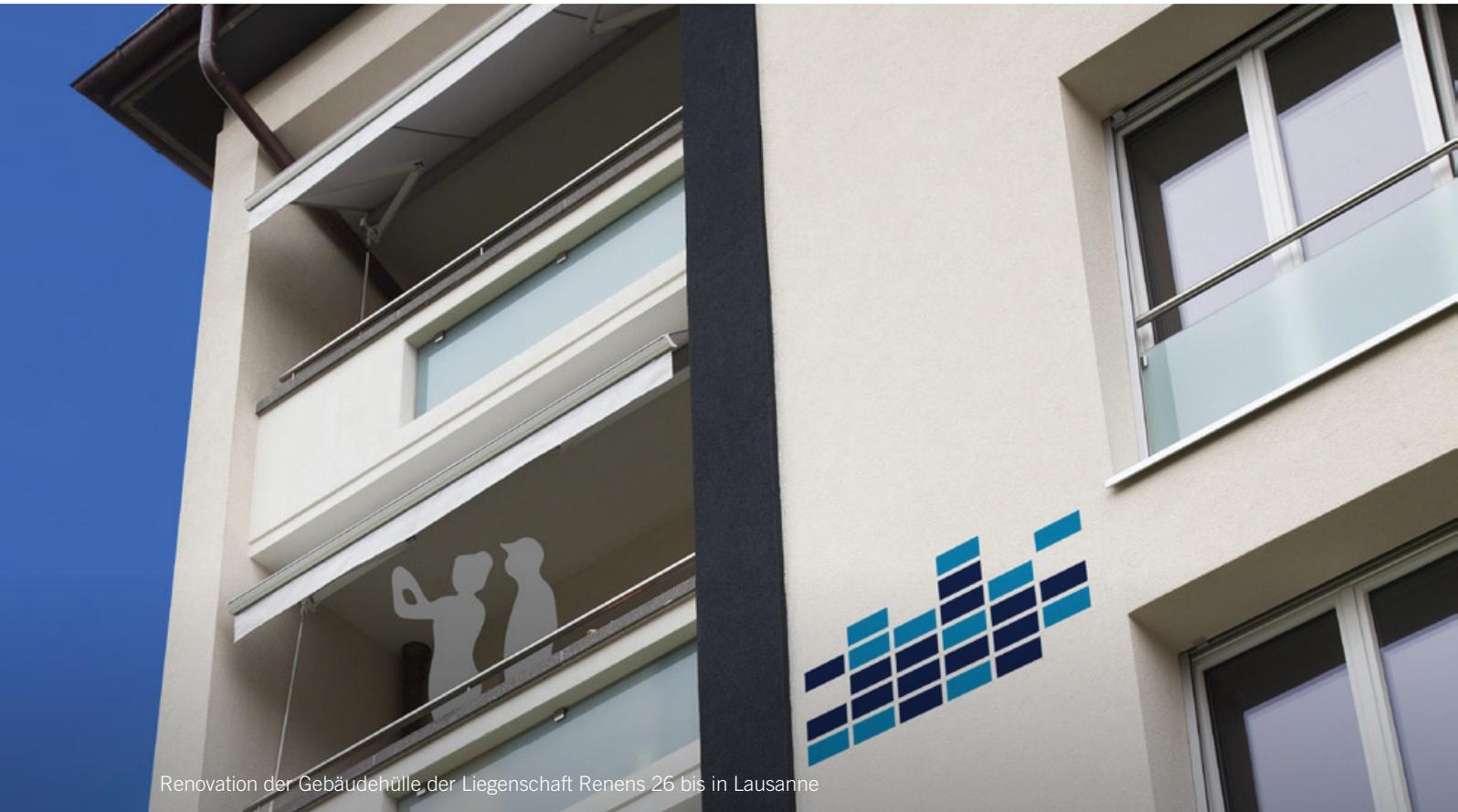




Mitteilungen an die Anleger

Diskontsätze variieren zwischen 3,98% und 5,75% mit einem Mittelwert von 4,63%. 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 2014 beträgt insgesamt CHF 1'029'000'000. 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.



Renovation der Gebäudehülle der Liegenschaft Renens 26 bis in Lausanne

„Die Gesamtnachfrage bleibt zwar sehr hoch, aber die teuren Wohnungen sind weniger gesucht als früher und schwerer zu vermieten.“

AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2014

Coupon N° 15

Bruttoausschüttung	CHF 3.90
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.88
Abzug 35%	CHF 1.36
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.02
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.54

VERWALTUNGSKOMMISSION

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung	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.

Vergütung an die Depotbank	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.



Vermögensrechnung

	30.06.2014 Verkehrswert CHF	30.06.2013 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'970'893.10	7'911'990.80
Grundstücke		
- Wohnbauten	810'989'000.00	768'390'670.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'449'000.00	2'460'670.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	33'142'000.00	32'749'000.00
- Gemischte Bauten	174'716'000.00	172'425'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	10'153'000.00	23'604'000.00
Übrige Aktiven	2'463'862.39	2'517'864.78
GESAMTVERMÖGEN	1'041'434'755.49	1'007'598'525.58
<i>abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	139'923'000.00	128'145'680.55
Sonstige Verbindlichkeiten	12'229'865.60	11'856'767.47
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	889'281'889.89	867'596'077.56
Geschätzte Liquidationssteuern	87'679'489.89	85'116'877.56
NETTOFONDSVERMÖGEN	801'602'400.00	782'479'200.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	6'434'434	6'434'434
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	124.58	121.61
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	782'479'200.00	756'107'200.00
Saldo Emission / Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-24'772'570.90	-24'772'570.90
GESAMTERFOLG	43'895'770.90	51'144'570.90
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	801'602'400.00	782'479'200.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2014 Verkehrswert CHF	30.06.2013 Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	71'748'200.00	66'032'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	65'691'924.00	65'274'540.00
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 (SWIT) Benchmark
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%
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30% ¹⁾	9.16%
30.06.2010	630'848'470.00	107.82	10.94%	9.75%

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	2013/2014 CHF	2012/2013 CHF
Erträge der Bankguthaben	7'655.67	11'414.55
Mietzinseinnahmen	64'430'220.65	61'425'267.40
Sonstige Erträge	802'786.94	683'502.88
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	130'926.00	60'895.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	159'525.00	131'410.00
TOTAL ERTRÄGE	65'531'114.26	62'312'489.83

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	2'063'790.87	1'872'852.41
Unterhalt und Reparaturen		
- ordentlich	4'351'399.87	3'865'442.02
- ausserordentlich	8'098'605.20	8'490'921.00
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'036'879.79	4'457'366.21
- Liegenschaftssteuern	2'144'093.45	2'125'933.73
- Gewinn- und Kapitalsteuern	5'482'928.52	5'733'153.95
- Verwaltungsaufwand	4'396'998.15	4'155'536.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	263'486.05	257'193.50
Abschreibungen auf Liegenschaften	5'716'200.00	3'108'600.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	548'310.00	590'435.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	147'495.00	166'795.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'516'380.00	2'344'121.20
Regl. Vergütungen an die Depotbank	342'207.43	329'613.45
Sonstige Aufwendungen	41'051.05	41'063.05
TOTAL AUFWENDUNGEN	40'149'825.38	37'539'027.22
NETTOERTRAG	25'381'288.88	24'773'462.61
Realisierte Gewinne und Kapitalverluste	-	-
REALISIRTER ERFOLG	25'381'288.88	24'773'462.61
Nicht realisierte Gewinne und Kapitalverluste	18'514'482.02	26'371'108.29
GESAMTERFOLG	43'895'770.90	51'144'570.90

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'381'288.88	24'773'462.61
Vortrag des Vorjahres	1'865'763.18	1'864'871.47
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	27'247'052.06	26'638'334.08

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 15 und 14	25'094'292.60	24'772'570.90
Vortrag auf neue Rechnung	2'152'759.46	1'865'763.18
NETTOGESAMTERFOLG	27'247'052.06	26'638'334.08

*Ein Teilbetrag von CHF 61'234.79 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



Renovation einer Küche der Liegenschaft Nestlé 9-11 in Vevey

„2013 nahm die Bevölkerung des Kantons Waadt um 13'346 Einwohner zu (2012: +8'410). 10'600 davon sind Zuzüger. Damit ist 2013 eines der letzten Jahre mit dem stärksten Bevölkerungswachstum.“



Inventar des Fondsvermögens

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

Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten

AUBONNE	Aubonne nord	5'472'874.90	5'473'000.00	0.00
SIDERS	France 22	4'679'254.00	4'680'000.00	0.00
TOTAL		10'152'128.90	10'153'000.00	0.00

Wohnbauten

AUBONNE	Clos 6-20	35'992'369.05	41'529'000.00	2'107'314.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'605'571.44	4'800'000.00	307'919.00
	Roséaz 24	2'279'407.00	3'441'000.00	282'468.00
	Roséaz 16	1'369'180.00	1'738'000.00	145'248.00
CHAVANNES CHESEAUX	Epenex 3-5-7-9	4'836'910.00	18'605'000.00	1'296'880.00
	Grands-Champs 3	507'846.90	1'672'000.00	114'461.50
	Grands-Champs 1	826'436.85	1'004'000.00	80'223.00
CLARENS	Collège 2-4	1'423'892.35	4'471'000.00	326'469.00
ÉCUBLENS	Forêt 5A-5B	1'320'529.45	3'359'000.00	280'741.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	22'932'357.65	23'469'000.00	1'139'167.50
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'627'612.80	5'751'000.00	344'790.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'720'267.00	9'543'000.00	831'368.00
	Botzet 3-5	6'681'530.18	12'299'000.00	1'009'964.50
	Beaumont 3-7	6'350'783.50	10'293'000.00	849'333.00



Aubonne, Clos 6-20

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'842'560.07	8'098'000.00	606'232.00
	St-Roch 5	1'040'482.00	4'829'000.00	335'390.00
	Vermont 20	854'515.54	3'870'000.00	248'928.00
	Vermont 22	788'425.99	3'473'000.00	221'460.00
	Aubépinés 16	1'445'002.90	5'218'000.00	347'080.00
	Victor Ruffy 30	977'840.15	3'334'000.00	237'818.00
	Victor Ruffy 30B	1'007'510.15	3'045'000.00	222'837.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'877'455.00	16'104'000.00	1'071'940.00
	Bonne-Espérance 12	985'573.30	4'117'000.00	272'652.00
	Bonne-Espérance 14	999'784.55	4'273'000.00	276'298.00
	Clochatte 11	3'363'700.00	3'480'000.00	216'004.30
	Délices 1 / Dapples 7	8'737'885.10	14'248'000.00	829'392.00
	Morges 17	1'672'391.70	4'042'000.00	322'912.00
	France 49-51	3'022'119.50	5'429'000.00	317'410.50
	Yverdon 2-4	3'216'200.00	5'829'000.00	342'504.00
	Entrebois 15-17	4'937'000.00	2'449'000.00	566'523.25
	Signal 19	2'182'205.15	4'610'000.00	311'388.00
	Passerose 15	3'224'643.50	4'384'000.00	218'988.00
	Bonne-Espérance 28	5'063'765.00	7'519'000.00	524'882.00
	Montchoisi 27	12'009'991.10	18'090'000.00	894'556.00
	Jurigoz 9	2'207'080.00	3'118'000.00	239'116.80



Lausanne, Aubépinés 16



Inventar des Fondsvermögens

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

Wohnbauten

LAUSANNE

Chandieu 4	2'356'925.00	3'823'000.00	261'881.00
Chandieu 2	2'208'111.40	3'411'000.00	236'158.80
Figuiers 31	5'697'800.00	7'823'000.00	415'116.00
Porchat 2	3'481'690.90	3'500'000.00	31'655.00
Porchat 4	3'506'074.25	3'500'000.00	31'740.00
Crêtes 5	2'308'620.00	4'886'000.00	380'159.00
Berne 35-37	2'778'007.00	5'744'000.00	382'896.50
Montelly 29 B	2'281'738.40	3'337'000.00	210'312.00
Vermont 18	5'655'347.80	8'397'000.00	595'262.50
Pierrefleur 22	3'722'689.35	6'333'000.00	380'165.00
Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'540'452.00	6'051'000.00	397'154.00
Mousquines 38	5'028'571.00	8'972'000.00	543'622.00
Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	8'375'661.00	5'999'000.00	449'964.00
Plaines-du-Loup 44	1'692'345.00	4'240'000.00	302'467.00
Bois-Gentil 27-29	1'744'755.00	4'407'000.00	327'908.00
Entrebois 57-59	3'540'540.00	9'573'000.00	739'101.00
Muveran 5	1'580'940.00	2'300'000.00	150'651.00
Fleurettes 28 bis	956'139.00	1'157'000.00	93'345.00
Cour 83	2'096'550.00	3'350'000.00	82'629.00
Renens 26 bis	1'673'348.00	2'800'000.00	210'555.00
A.-Fauquez 110-112-114	1'019'486.00	2'423'000.00	202'494.00
Risoux 21	2'059'871.00	2'239'000.00	163'750.00
Renens 24-26	2'073'105.00	2'331'000.00	190'275.00
Renens 28	1'748'517.66	3'004'000.00	202'989.00
Grey 45	699'341.00	1'867'000.00	140'750.00
Cassinette 1-3	1'968'554.00	4'323'000.00	318'670.00



Lausanne, Porchat 2



Lausanne, Porchat 4

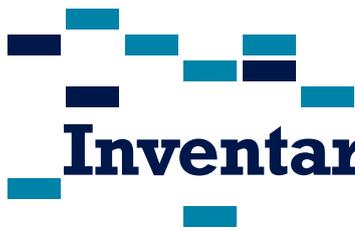
Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
MARTIGNY	Maladière 8	2'165'505.00	4'276'000.00	391'066.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'657'034.80	11'003'000.00	763'122.00
	Livron 33-35	3'541'454.10	9'871'000.00	719'062.00
MONTHEY	Gare 27-29	1'549'343.20	5'173'000.00	392'629.50
MORGES	Lonay 20	1'332'300.00	2'864'000.00	189'276.00
	Lonay 22	643'100.00	1'164'000.00	97'548.00
	Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	12'337'000.00	919'789.00
NEUENBURG	Parcs 129	2'372'655.00	5'100'000.00	452'112.00
	Charmettes 34-36-38	3'574'346.00	6'815'000.00	521'714.00
NYON	St-Cergue 24-24B	5'117'180.00	18'441'000.00	1'091'667.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'776'959.10	12'054'000.00	751'164.50
	St-Cergue 54B	1'831'557.50	3'749'000.00	227'616.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'454'115.21	3'348'000.00	251'431.00
PAUDEX	Simplon 31	4'634'926.00	4'904'000.00	328'588.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	4'313'500.00	3'793'000.00	286'947.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'231'634.75	7'940'000.00	598'755.00
	Floréal 27	4'119'690.00	4'123'000.00	250'206.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	951'682.73	3'829'000.00	244'008.00
	Fontanettaz 25	1'463'478.00	4'191'000.00	240'211.00
	Rosiaz 7	1'192'474.70	2'120'000.00	130'272.00
	Collèges 39	1'555'155.35	2'439'000.00	162'341.50
	Forêt 45	2'465'410.00	3'163'000.00	198'306.00
	Forêt 47	2'020'205.00	2'413'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'142'439.75	3'245'000.00	216'360.00
	Fontanettaz 14	2'027'409.80	2'153'000.00	136'860.00
	Fontanettaz 18	2'008'191.65	2'165'000.00	128'800.00



Orbe, Sous-le-Château 2-4



Penthaaz, Vaux 23-23B



Inventar des Fondsvermögens

Ot	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Guillemin 4	2'377'088.30	4'099'000.00	219'017.00
	C.-F. Ramuz 26	2'138'968.67	3'767'000.00	222'180.00
	Désertes 21	2'924'595.15	5'371'000.00	296'370.00
	Forêt 1 A	1'345'162.25	1'696'000.00	137'376.00
	Forêt 1	2'088'960.00	2'324'000.00	165'160.00
	Liseron 9	2'039'470.00	2'532'000.00	162'756.00
RENENS	Gare 12	4'569'364.60	6'618'000.00	462'849.00
	24 Janvier 7	3'381'131.20	3'272'000.00	257'752.00
	Saugiaz 15	2'050'739.00	1'867'000.00	166'444.00
	Pépinières 11	4'074'239.00	3'223'000.00	232'934.50
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	22'020'958.60	34'311'000.00	1'785'800.00
	Auguste Matringe 1 à 34	36'459'287.20	49'491'000.00	2'549'739.00
SIDERS	St-Georges 25 à 31	19'124'165.35	18'285'000.00	1'019'984.50



Renens, Pépinières 11



Rolle, Auguste-Matringe 11 à 25

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'882'000.00	307'786.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'815'011.90	3'851'000.00	331'753.00
TOUR-DE-PEILZ	Tourbillon 80-82	3'362'001.10	6'644'000.00	268'610.20
	Perrausaz 20	877'925.60	2'614'000.00	175'002.00
VEVEY	Baumes 8	1'481'137.95	4'882'000.00	342'030.00
	Midi 23-25	1'275'704.20	4'545'000.00	331'900.00
YVERDON	Nestlé 9-11	7'426'290.80	13'769'000.00	939'598.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	35'791'025.20	39'384'000.00	1'899'790.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	35'791'025.15	36'218'000.00	1'938'155.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	19'601'372.50	16'703'000.00	778'823.50
	Pins 1	2'528'515.00	6'838'000.00	473'807.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'807'000.00	367'301.00
TOTAL		525'923'247.04	810'989'000.00	50'867'769.55



Vevey, Moulins 2 à 8



Tour-de-Peilz, Perrausaz 20

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'436'850.00	11'202'000.00	791'185.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	23'602'753.40	28'149'000.00	1'685'410.30
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	10'020'343.00	5'304'000.00	456'139.50
GENF	Grand-Pré 27	1'771'462.00	7'191'000.00	489'938.00
	Richemont 16	1'249'869.56	4'308'000.00	294'360.00
	Lyon 73	3'103'851.80	10'068'000.00	602'066.00
	Rothschild 39	5'944'280.00	5'280'000.00	383'810.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	14'247'853.15	28'952'000.00	1'907'692.80
	Maupas 10	4'668'578.10	8'810'000.00	565'082.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'854'975.45	12'608'000.00	784'459.00
	Alpes 27 bis	1'966'343.25	5'229'000.00	364'448.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'145'619.00	3'916'000.00	346'798.00
PRILLY	Rapille 12	2'427'370.00	3'470'000.00	257'364.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'721'767.00	4'417'000.00	377'362.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'985'335.00	5'006'000.00	417'732.50
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'044'704.45	4'789'000.00	346'596.00
	Moulines 2-4-6-8	23'733'840.20	26'017'000.00	1'413'084.00
TOTAL		111'925'795.36	174'716'000.00	11'483'527.10

Kommerziell genutzte Bauten

GENF	Richemont 10	1'967'906.45	4'161'000.00	299'148.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'426'150.00	16'874'000.00	1'015'616.00
	Rumine 35	5'286'344.30	5'320'000.00	352'032.00
	Rumine 3	6'918'229.70	6'787'000.00	412'128.00
TOTAL		17'598'630.45	33'142'000.00	2'078'924.00

Zusammenfassung

Wohnbauten	525'923'247.04	810'989'000.00	50'867'769.55
Gemischte Bauten	111'925'795.36	174'716'000.00	11'483'527.10
Kommerziell genutzte Bauten	17'598'630.45	33'142'000.00	2'078'924.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	10'152'128.90	10'153'000.00	0.00
TOTAL	665'599'801.75	1'029'000'000.00	64'430'220.65

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 852'577'847.36 (ohne in Bau befindliche Liegenschaften). Der Versicherungswert folgender Liegenschaften wird gegenwärtig ermittelt: Moulines 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4 - Moulines 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3 - Moulines 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 / SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE CHEMIN PORCHAT N°2 SA (seit dem 1.5.2014) / SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE CHEMIN PORCHAT N°4 SA (seit dem 1.5.2014).

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 gérance immobilière SA in Prilly, Régie de la Couronne in Vevey, Duc, Sarrasin & Cie SA in Siders, Optigestion Services Immobiliers SA in Pesoux, Weck, Aeby & 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, Chemin Porchat 2	CHF 3'500'000.00	
Lausanne, Chemin Porchat 4	CHF 3'500'000.00	

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 30.06.14
Fester Vorschuss	27.06.2013	26.07.2013	60'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	26.07.2013	26.08.2013	55'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	26.08.2013	26.09.2013	52'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	26.09.2013	28.10.2013	50'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	28.10.2013	28.11.2013	66'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	28.11.2013	28.01.2014	75'000'000.00	0.76%	-
Festhypothek	27.02.2009	26.02.2014	810'680.55	2.55%	-
Fester Vorschuss	28.01.2014	28.02.2014	71'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	28.02.2014	28.03.2014	71'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	28.03.2014	28.04.2014	68'000'000.00	0.76%	-
Festhypothek	26.02.2014	26.05.2014	700'000.00	1.10%	-
Fester Vorschuss	28.04.2014	28.05.2014	72'000'000.00	0.76%	-
Festhypothek	01.03.2014	01.06.2014	900'000.00	1.15%	-
Fester Vorschuss	28.05.2014	27.06.2014	69'000'000.00	0.76%	-
Fester Vorschuss	27.06.2014	25.07.2014	71'000'000.00	0.76%	71'000'000.00
Festhypothek	26.05.2014	26.11.2014	700'000.00	0.97%	700'000.00
Festhypothek	01.06.2014	01.12.2014	900'000.00	0.97%	900'000.00
Festhypothek	11.04.2013	11.04.2015	1'888'000.00	1.10%	1'888'000.00
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
TOTAL					139'923'000.00



Bericht der Revisionsstelle

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds FIR 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Seiten 4, 5, 17-29).

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 2014 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 vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sebastien Lassonde
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Violaine Augustin-Moreau

Lausanne, den 8. Oktober 2014



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 2013/2014 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 8. Oktober 2014

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker
Prokurist

Cyril Scheidegger
Prokurist



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
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