

60. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2015





BRIEF AN DIE ANTEILINHABER

Liebe Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der FIR einmal mehr auf ein überaus erfreuliches Geschäftsjahr zurückblickt, und dies in einem aufgrund der regulatorischen Entwicklung und des verschärften Wettbewerbs schwierigeren Marktumfeld.

Das Portfoliovermögen nahm in erster Linie dank der Akquisition eines Komplexes von drei Gebäuden im Kanton Genf und der Vermarktung der Neubauprojekte um 3,7% zu. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 1,7%. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte Integration der neuen Objekte wird im Geschäftsjahr 2015/2016 ihre volle Wirkung auf die Mietzinseinnahmen entfalten.

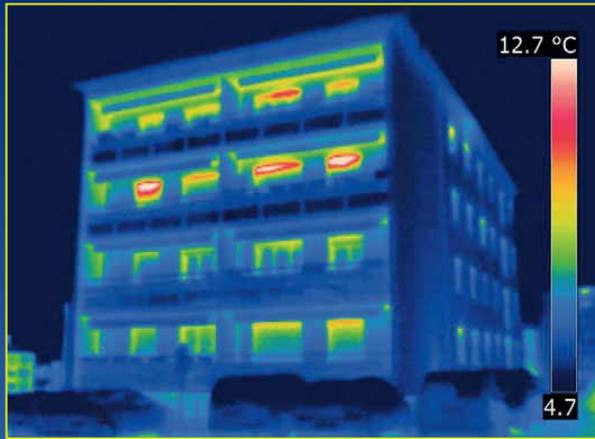
Im Rahmen unserer bewährten selektiven Entwicklungsstrategie, die den Fokus auf die Qualität und Nachhaltigkeit der Mieterträge legt, schlossen wir die Akquisition eines bedeutenden Bauprojekts in Freiburg ab, vorbehaltlich des Erhalts der Baubewilligungen. Der Investitionsumfang beträgt CHF 55 Mio. Wir erhielten überdies die Bewilligungen für unser Bauvorhaben an der Avenue de Cour 83 in Lausanne.

Die Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des neuen Schweizer Rechnungslegungsrechts erstellt. Sie zeugt von einer ausgesprochen soliden Finanzsituation, dank der die künftige Entwicklung sichergestellt ist.

Angesichts dieser sehr guten Resultate konnte das Ausschüttungsniveau von CHF 3.90 pro Anteil beibehalten werden. Damit hat der FIR seine ordentliche Dividende seit seiner Gründung im Jahr 1953 nie reduziert – dies sucht seinesgleichen.

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

Sandro De Pari,
Generaldirektor



Chemin de Renens 26 bis in Lausanne



Abbildung oben: Thermografie des gemäss den neuen Energiestandards sanierten Gebäudes.

„Im gesamtschweizerischen Durchschnitt stiegen die Angebotsmieten um 1,6%. In der Genferseeregion wurde mit plus 2% erneut ein stärkerer Anstieg verzeichnet.“



Inhalt

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



FONDSLEITUNG

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

VERWALTUNGSRAT

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

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

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

	30.06.2015	30.06.2014
Gesamtvermögen	1'081'745'642.39	1'041'434'755.49
Verkehrswert der Liegenschaften	1'067'398'000.00	1'029'000'000.00
Nettofondsvermögen	815'729'600.00	801'602'400.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'702	3'604
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	136	133
Mietzinseinnahmen ²⁾	65'516'547.60	64'430'220.65

KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA³⁾ berechnet)

Mietzinsausfallrate ⁴⁾	1.88%	1.88%
Fremdfinanzierungsquote	14.92%	13.60%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	49.91%	51.06%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Bruttovermögen)	0.73%	0.74%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Börsenwert)	0.75%	0.78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Nettovermögen)	0.96%	0.95%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	4.81%	5.48%
Ausschüttungsrendite	2.27%	2.54%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	98.02%	96.02%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	74.88%	78.61%
Agio per Ende Juni	35.27%	21.53%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	15.99%	3.93%
SXI Real Estate® Funds TR	12.88%	7.39%
Anlagerendite	5.05%	5.79%

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	126.78	124.58
Rücknahmepreis ⁷⁾	118.00	116.00
Ausschüttung	3.90	3.90
Börsenkurs per Ende Juni	171.50	151.40
Jahreshoch	185.00	155.70
Jahrestief	151.40	139.10

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 74,88%.

6) Die vergangene Performance bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Sie berücksichtigt die reinvestierten Dividenden, aber nicht die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme erhobenen Kommissionen und Spesen.

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

Chemin de la Cassinette 1-3
in Lausanne

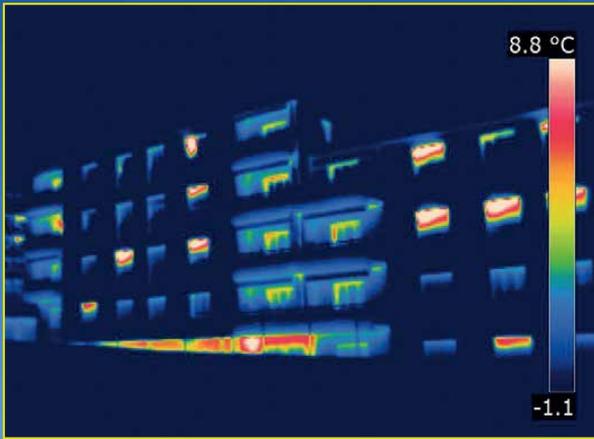




Abbildung oben: Thermografie des gemäss den neuen Energiestandards sanierten Gebäudes.

„Grundsätzlich wird ein Jahresbudget von CHF 8–10 Mio. für grosse Renovationsarbeiten vorgesehen, vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller Aktivierungsmassnahmen.“

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPARKS

Der FIR hat sein Wachstum im abgelaufenen Geschäftsjahr konsolidiert: Die Mieterträge stiegen um 1,7% (2014: 4,9%) und der Wert der Aktiven legte um 3,9% zu (2014: 3,4%).

Seit 2003 hat das Fondsvermögen um nahezu CHF 600 Mio. zugenommen, während die Mieterträge um CHF 27,2 Mio. gestiegen sind.

Dieses Wachstum beruht sowohl auf der Entwicklung neuer Projekte in Höhe von CHF 360 Mio. als auch auf dem Erwerb von bestehenden Liegenschaften für CHF 84 Mio.

Der Restbetrag entspricht den sich aus den jährlichen Liegenschaftsbewertungen ergebenden Differenzen.

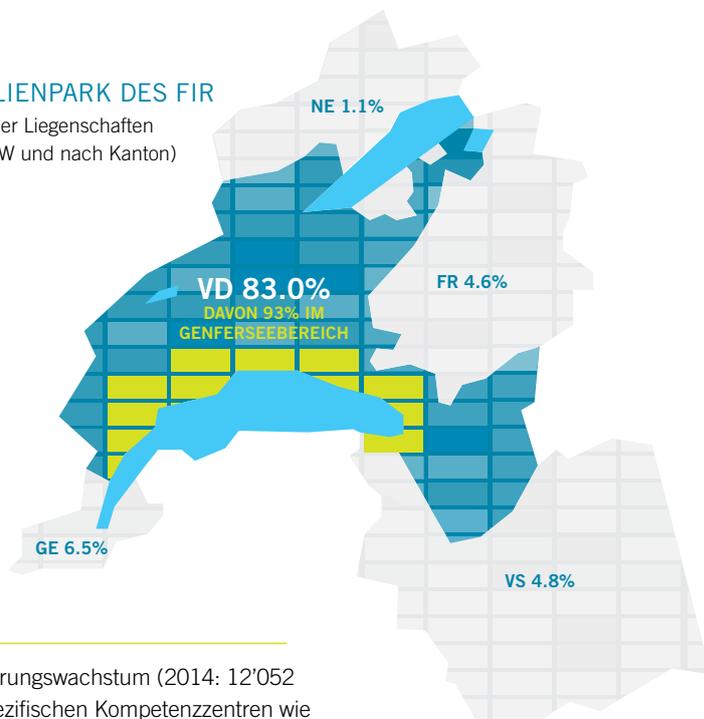
Per 30. Juni 2015 machten die neuen und jüngeren Objekte (bis 10-jährige Bauten) einen Drittel des gesamten Portfolios aus. Diese Liegenschaften generieren heute Mieterträge von beinahe CHF 18 Mio., von denen ein Teil in die Renovation von älteren Objekten reinvestiert wird, um das Ausschüttungsniveau des Fonds langfristig zu erhalten.

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



IMMOBILIENPARK DES FIR

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



REGIONALER IMMOBILIENMARKT

Per 1. Juni 2015 betrug die Leerstandsquote im Kanton Waadt unverändert 0,7%.

Bei den 1- bis 3-Zimmerwohnungen war die Leerstandsquote besonders tief (zwischen 0,4 und 0,5%), bei den Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern hingegen relativ hoch (1,2%). In absoluten Zahlen gibt es bei den 4-Zimmerwohnungen am meisten leer stehende Objekte, nämlich 710 Wohneinheiten. Dies entspricht 27% der leer stehenden Wohnungen.

Schweizweit lag die Leerstandsquote am 1. Juni 2015 bei 1,19%; als Schwellenwert zur Erreichung eines Marktgleichgewichts gilt eine Leerstandsquote von 1,5%.

Allgemein stellt man fest, dass die Leerstandsquote mit zunehmender Entfernung von den Stadtzentren und Agglomerationen tendenziell steigt.

Diese Zahlen zeugen einmal mehr von der Attraktivität der Genferseeregion, die sich weiterentwickelt und dabei insbesondere vom

kräftigen Bevölkerungswachstum (2014: 12'052 Zuzüger) und spezifischen Kompetenzzentren wie Hochschulen und CHUV (Universitätsklinik des Kantons Waadt) profitiert.

Trotz der kräftigen Nachfrage sind die Mietpreise wegen der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes (Ende Juni 2015: 1,75%) und der rückläufigen Konsumentenpreise (2015: -1,1% gemäss den Prognosen des Bundesamtes für Statistik) unter Druck.

Gleichzeitig sind die Angebotsmieten schweizweit um durchschnittlich 1,6% gestiegen. In der Genferseeregion wurde mit plus 2% erneut ein stärkerer Anstieg verzeichnet.

Sofern sich die Konjunktur nicht eintrübt, wird die Nachfrage nach Wohnungen mit Mieten bis CHF 2'000 kräftig bleiben. Bei den Wohnungen mit Mieten über CHF 2'500 dürfte sich die Nachfrage erholen, nachdem die Banken die Bedingungen für die Hypothekarkreditvergabe verschärft haben.

NEUBAUPROJEKTE

Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)
Lausanne / Cour 83 (Abbruch/Wiederaufbau)	23 Wohnungen und Parkplätze	11.0
*Genf / Lyon 73	15 Wohnungen (Aufstockung)	5.0
*Freiburg / Beaumont	141 Wohnungen und Tiefgarage	55.5
TOTAL		71.5

*Vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

REGULATORISCHE ENTWICKLUNG

Änderungen des Fondsvertrags und Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

Die Fondsleitungen verfügten über eine Frist bis zum 31. August 2015, um den Prospekt und den Fondsvertrag an die revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) anzupassen. Die vorgeschlagenen Änderungen basieren auf den von der Swiss Funds & Management Association (SFAMA) erstellten und seit Ende Juni 2015 verfügbaren Musterdokumenten.

Im Einvernehmen mit der Banque Cantonale Vaudoise, Depotbank, wird der Fondsvertrag daher wie im Folgenden beschrieben geändert.

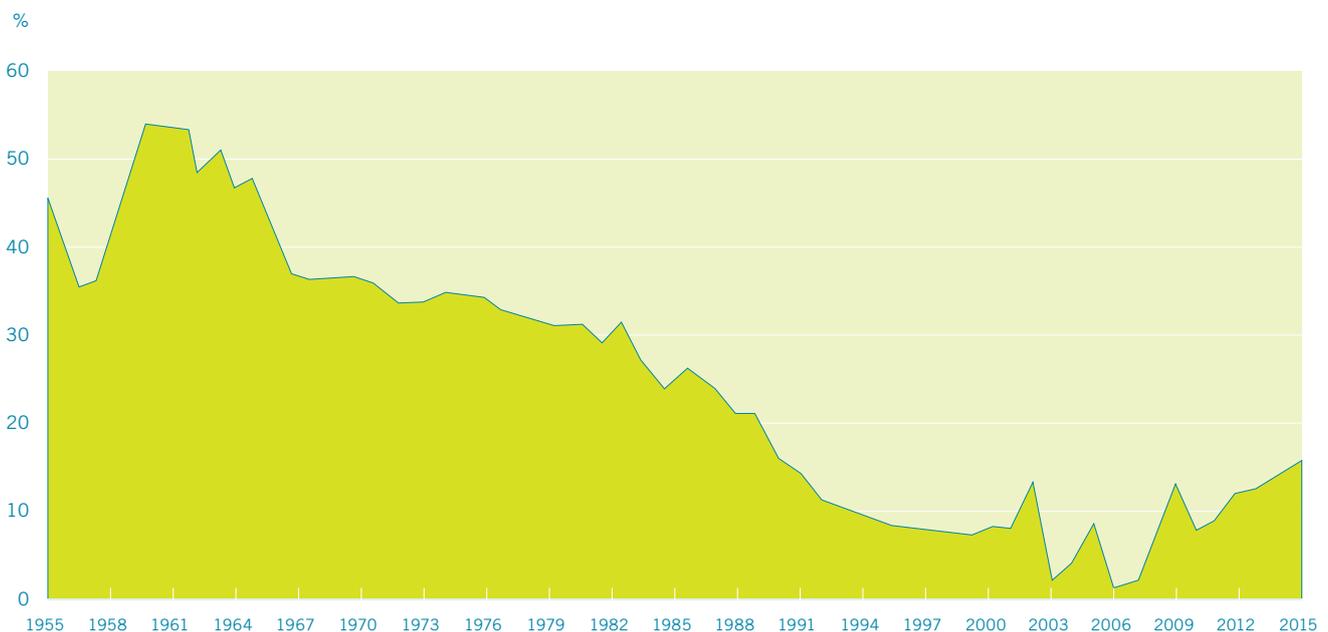
Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen

Der Fondsvertrag wird durch die Integration der revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) bezüglich der Geschäfte mit nahestehenden Personen abgeändert.

Die Anlegerinnen und Anleger

Aufgrund der Änderung von Art. 108 Abs. 2 KKV ist die Verurkundung in Form von Inhaberpapieren, d.h. auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen, ab dem 1. März 2013 nicht mehr erlaubt. Gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 144c Abs. 7 KKV müssen die als Inhaberpapiere ausgestalteten Anteilsscheine bis zum 31. Dezember 2016 in Namenpapiere oder in Wertrechte (Entmaterialisierung) umgewandelt werden.

VERSCHULDUNGSGRAD



Daher stipuliert der Fondsvertrag, dass die als Inhaberpapiere ausgestalteten Anteilscheine bis am 30. Juni 2016 bei der Fondsleitung oder der Depotbank eingereicht werden müssen, damit ihre buchhalterische Umwandlung in Anteile derselben Klasse durchgeführt werden kann. Physische Anteile, die nach dem 1. Juli 2016 noch im Umlauf sind, werden Gegenstand eines Zwangsrückkaufs im Sinne von § 5 Ziff. 8 Bst. A sein. Werden solche Anteilscheine nicht innert der vorgegebenen Frist zurückgegeben, wird ihr Gegenwert in Schweizer Franken für die betroffenen Anlegerinnen und Anleger hinterlegt.

Anteile und Anteilklassen

Die Anteile werden nicht mehr in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR und des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG). Sie werden im Hauptregister der SIX SIS AG eingetragen. Die Anlegerin bzw. der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder Inhaber lautenden Anteilscheins zu verlangen.

Anlagepolitik und Anlageinstrumente

Die Klauseln betreffend Derivatgeschäfte zur Deckung von Markt-, Zins- und Wechselkursrisiken werden aufgehoben. Der Fondsvertrag sieht neu vor, dass die Fondsleitung keine Derivatgeschäfte tätigt.

Belastung der Grundstücke

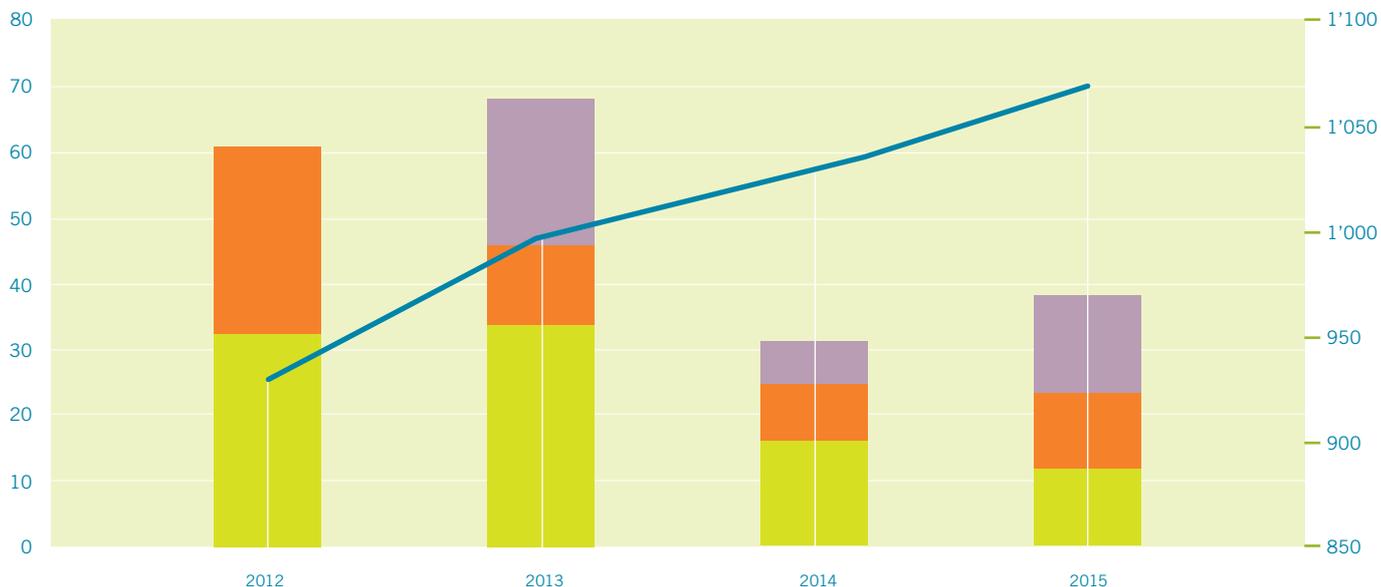
Gemäss den revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (bisher 50%). Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anlegerinnen und Anleger gewahrt bleiben.

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS

■ Neubewertung ■ Neubau ■ Transaktionen ■ Verkehrswert

Wachstumskomponenten des Verkehrswerts in Mio.

Verkehrswert in Mio.





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Anlagebeschränkungen

In Anwendung der revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) wird die Anlagebeschränkung für Baurechtsgrundstücke auf 30% erhöht (vormals 20%). Bauland (einschliesslich angefangene Bauten) und Baurechtsgrundstücke dürfen zusammen höchstens 40% ausmachen (bisher 30%).

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Die Depotbankkommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank beträgt 0,35‰ (bisher 0,25‰) des Nettofondsvermögens. Eine weitere Änderung des Fondsvertrags betrifft die inhaltliche Anpassung an den von der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) publizierten Musterfondsvertrag in Bezug auf die Liste betreffend den Ersatz der in Ausführung des Fondsvertrags entstandenen Auslagen (§ 19 Ziff. 4 Bst. a bis o).

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Abschaffung der Verbriefung von Anteilen in Form von Inhaberpapieren

Der revidierte Art. 108 Abs. 2 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) ist am 1. März 2013 in Kraft getreten. Er sieht keine Verurkundung der Rechte in Form von auf den Inhaber lautenden Wertpapieren mehr vor (Anteilscheine). Ausserdem müssen die bereits als Inhaberpapiere ausgegebenen Anteilscheine gemäss den Übergangsbestimmungen von Art. 144c Abs. 7 KKV umgewandelt werden.

Umwandlung der als Inhaberpapiere ausgegebenen Anteilscheine

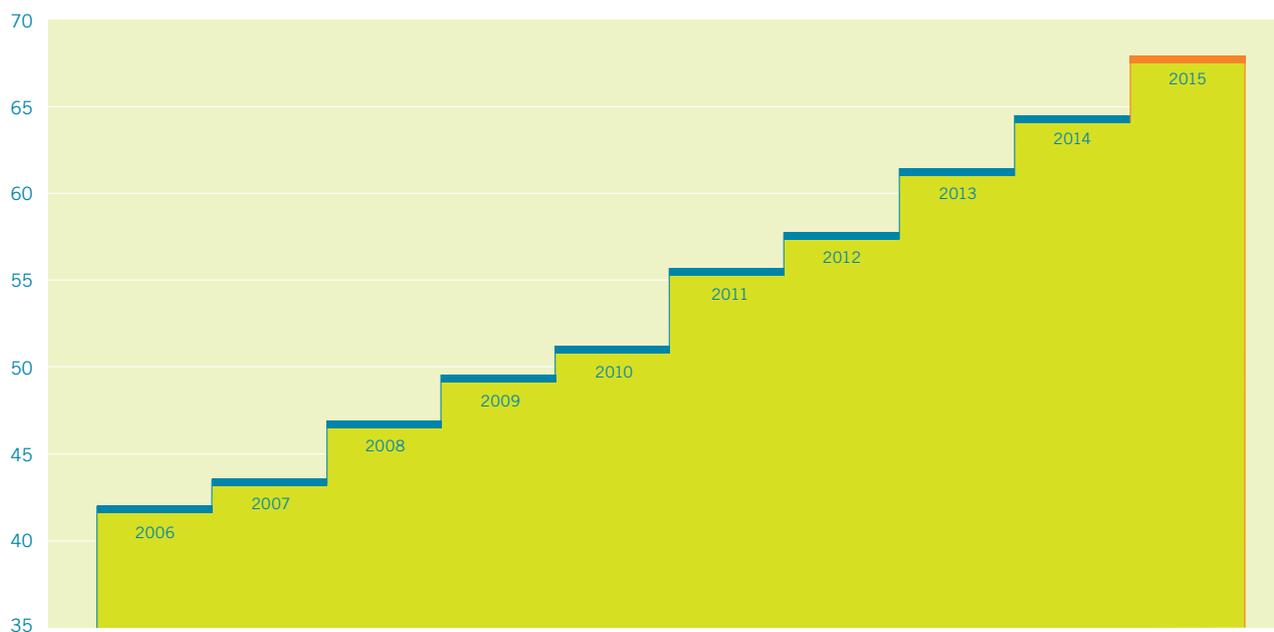
Die Anteile werden nicht mehr in Form von Wertpapieren ausgegeben, sondern nur noch buchmässig geführt. Die Anlegerin bzw. der Anleger ist nicht mehr berechtigt, die Aushändigung von physischen Anteilen (Anteilscheinen) zu verlangen. Die ausgegebenen Anteilscheine sind mit dem Rücknahmeantrag zurückzugegeben oder bis spätestens am 30. Juni 2016 zwecks Umwandlung in buchmässig geführte Wertrechte.

Zwangsrückkauf

Werden die als Inhaberpapiere verbrieften Anteile nicht innert dieser Frist bei der Fondsleitung oder der Depotbank eingereicht, werden sie Gegenstand eines Zwangsrückkaufs sein. Der Zwangsrückkauf wird auf Grundlage des Nettoinventarwerts per 30. Juni 2016 erfolgen, und der entsprechende Betrag wird bei der Depotbank zugunsten der betroffenen Anlegerinnen und Anleger hinterlegt.

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2015	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.2014	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
30.06.2013	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.2012	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.2006	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149.25	467'888'740.00	4'877'939	95.92	114.00	3.80*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***
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 Anlegerinnen und Anleger

NEUES RECHNUNGSLEGUNGSRECHT

Das neue Rechnungslegungsrecht ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten. Die neuen Bestimmungen sind spätestens ab dem Geschäftsjahr anzuwenden, das am 1. Januar 2015 beginnt. Gemäss diesen Bestimmungen gilt unter anderem neu der Grundsatz der Einzelbewertung der Aktiven im Gegensatz zu der bisher praktizierten Gruppenbewertung der Aktiven gleicher Art.

Für alle Objekte, deren Buchwert (Immobilien-gesellschaften) oder Gestehungskosten (Immobilien in eigenem Namen) über dem geschätzten Verkehrswert liegen, muss daher eine Abschreibung berechnet werden.

Hier sei daran erinnert, dass die Jahresrechnung der Immobilien-gesellschaften gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) erstellt werden muss, die Jahresrechnung des Fonds hingegen gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

ENTWICKLUNG DES NIW



TÄTIGKEITSBERICHT 2014/2015

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

Die Renovationsstrategie des Fonds orientiert sich an folgenden drei Leitlinien:

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

Grundsätzlich wird ein Jahresbudget von CHF 8–10 Mio. für grosse Renovationsarbeiten vorgesehen, vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und des Geschäftsgangs.

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

Wohnungsrenovationen

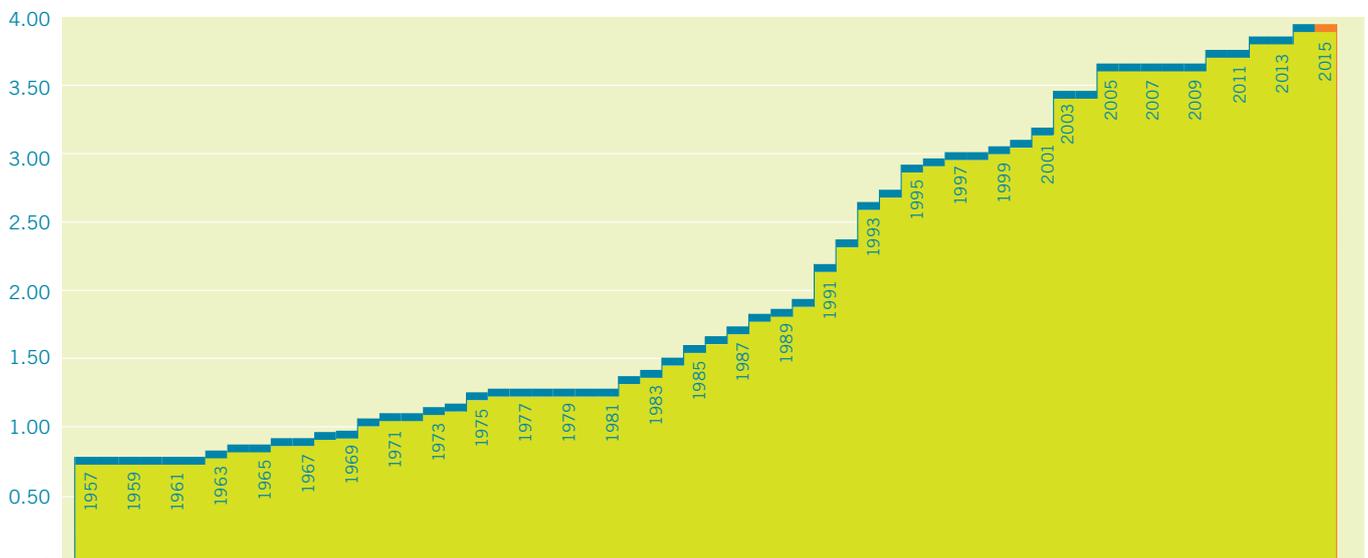
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 54 Wohnungen für einen Gesamtbetrag von rund CHF 2,8 Mio. renoviert.

Fassadensanierungen

Bei mehreren Gebäuden wurden die Fenster ersetzt. Ausserdem wurden verschiedene Arbeiten zur Anpassung an neue Normen durchgeführt, um die Sicherheit der Bewohner zu erhöhen. Diese Arbeiten stellen eine Investition in Höhe von CHF 1,9 Mio. dar.

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF / Anteil





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Technische Installationen

Im Rahmen der Massnahmen zur Sanierung der Heizöltankanlagen und der Heizungsanlagen (LRV-Normen) wurden 10 Heizungsanlagen für einen Betrag von CHF 1 Mio. ausgewechselt.

In der Berichtsperiode wurden ausserdem CHF 1,3 Mio. für die Ersetzung bzw. Modernisierung von 13 Liftanlagen aufgewendet.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 0,56 Mio.

Neue Projekte und Transaktionen

Im Berichtsjahr haben wir das Projekt „Aubonne Nord“ mit der im Mai 2015 erfolgten Vermarktung von 40 neuen 2- bis 3^{1/2}-Zimmerwohnungen erfolgreich abgeschlossen, wurden doch sämtliche Wohnungen innerhalb von weniger als zwei Monaten vermietet.

Die Bauarbeiten an der Avenue de France 32 in Siders wurden ebenfalls Ende 2014 fertiggestellt. Alle 22 neuen 1- bis 3-Zimmerwohnungen konnten problemlos vermietet werden.

Gleichzeitig kauften wir per 1. April 2015 drei Liegenschaften in Dardagny (La Plaine) in der Nähe von Genf. Diese Objekte liegen in einem Quartier in voller Entwicklung und in unmittelbarer Nähe eines S-Bahnhofs. Der Gebäudekomplex umfasst 38 3- bis 5-Zimmerwohnungen.

Im Übrigen erhielten wir die nötigen Baubewilligungen für das Projekt an der Avenue Cour 83 in Lausanne, das den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Bau einer neuen Liegenschaft mit Mietwohnungen umfasst. Geplant ist der Bau von 25 neuen 2- bis 3-Zimmerwohnungen. Der Baubeginn ist für spätestens Ende 2016 vorgesehen.

Schliesslich wurde der Erwerb eines neuen Bauprojekts an der Avenue Beaumont in Freiburg, vorbehaltlich des Erhalts der Baubewilligungen, erfolgreich abgeschlossen.

Das geplante Projekt umfasst 141 Wohnungen, verschiedene Gewerbe- und Verwaltungsflächen sowie eine Tiefgarage. Die Kosten werden auf CHF 55 Mio. veranschlagt. Die Baugesuche sind noch hängig.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftenbewertung

Entsprechend Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA werden die Liegenschaften des Fonds regelmässig von unabhängigen und von der Aufsichtsbehörde zugelassen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden anhand der per 30. Juni 2015 geltenden Steuersätze und der Differenz zwischen dem Verkehrswert und den Gestehungskosten der Liegenschaften geschätzt.

Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven

Die Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Die Immobilien werden über 75 Jahre linear abgeschrieben (1% des Buchwerts oder der Gestehungskosten). Die Differenz zwischen dem Buchwert (Immobiliengesellschaften) bzw. den Gestehungskosten (in eigenem Namen) und dem Verkehrswert wird abgeschrieben.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2015 auf CHF 1'081,7 Mio. und lag damit 3,9% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 3,7% auf CHF 1'067,4 Mio. (2014: CHF 1'029,0 Mio.). Diese Zunahme ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Transaktionen (CHF 17,4 Mio. bzw. 1,7%), auf die Fertigstellung von Neubauprojekten (CHF 9,1 Mio. bzw. 0,9%) und auf die Neubewertung der Liegenschaften (CHF 11,9 Mio. bzw. 1,1%) zurückzuführen.

Die Fremdfinanzierung beläuft sich auf CHF 159,3 Mio. (2014: CHF 139,9 Mio.) bzw. 14,9% des Verkehrswerts der Immobilien (2014: 13,6%). Am Bilanzstichtag betrug der durchschnittliche Darlehenszins 1,4%.

Die geschätzten Liquidationssteuern stiegen infolge des Wertzuwachses der Liegenschaften und der vorgenommenen Abschreibungen um CHF 4,3 Mio. auf CHF 91,9 Mio. an.

Das Nettovermögen des Fonds erhöhte sich folglich um 1,7% auf CHF 815,7 Mio. bzw. CHF 126.78/Anteil (2014: CHF 124.58/Anteil)



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 1,7% auf CHF 65,5 Mio. (2014: CHF 64,4 Mio.). Diese Zunahme beruht vor allem auf der Integration eines neu erworbenen Komplexes von drei Liegenschaften im Kanton Genf (CHF 0,06 Mio.) sowie auf der Inbetriebnahme der Neubauten (CHF 1,1 Mio.).

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,25 Mio. Dies entspricht 1,88% der theoretischen Mieten (2014: CHF 1,23 Mio. bzw. 1,88%).

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten stiegen um 5,1% auf CHF 2,2 Mio. und damit in etwa im gleichen Rhythmus wie die Verschuldungsquote.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten nahmen um 6,2% auf CHF 4,6 Mio. zu, während die Renovationskosten um 20% auf CHF 6,5 Mio. sanken. Insgesamt beliefen sich die Kosten für Unterhalt und Reparaturen auf CHF 11,1 Mio. (2014: CHF 12,5 Mio.). Die diesbezüglichen Veränderungen von einem Jahr zum anderen erklären sich in erster Linie aus der Art der Renovationsprojekte und den Bewilligungsfristen.

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) sind mit CHF 4,2 Mio. stabil (2014: CHF 4 Mio.).

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung nahm infolge der in der Berichtsperiode vorgenommenen Abschreibungen auf CHF 7,4 Mio. ab (2014: CHF 7,6 Mio.). Die ordentliche und die zusätzliche Liegenschaftssteuer belaufen sich zusammen auf insgesamt CHF 2,2 Mio. (2014: CHF 2,1 Mio.), während die Gewinn- und Kapitalsteuern um CHF 0,3 Mio. auf CHF 5,2 Mio. abnahmen.

Abschreibungen auf Liegenschaften

In Anwendung der Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts wurden CHF 9,5 Mio. als zusätzlicher Abschreibungsaufwand verbucht, was teilweise durch die Auflösung von CHF 7,3 Mio. aus dem Abschreibungskonto kompensiert wurde, das sich wegen einer Änderung in der Darstellung der Jahresrechnung auf CHF 44,3 Mio. (2014: CHF 71,7 Mio.) beläuft. Ein Betrag von CHF 35,4 Mio. aus dem Abschreibungskonto wurde zwecks Wertberichtigung von den Gestehungskosten der Liegenschaften in Abzug gebracht. Der diesjährige zusätzliche Aufwand ergänzt die lineare Abschreibung von 1% auf dem Buchwert bzw. den Gestehungskosten der Liegenschaften, die gemäss der Abschreibungspolitik seit 2013 vorgenommen wird.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der sonstigen Aufwendungen und Rückstellungen ist der Nettoertrag mit CHF 25,4 Mio. stabil (2014: CHF 25,4 Mio.). Der betriebliche Cash flow (vor Abschreibungen und Rückstellungen) stieg auf CHF 33,6 Mio. (2014: CHF 31,5 Mio.) bzw. CHF 5.22/Anteil (2014: CHF 4.90/Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten berücksichtigt, sank

auf CHF 39,2 Mio. (2014: CHF 43,9 Mio.). Dieses Resultat steht in Einklang mit dem geringeren Zuwachs der Verkehrswerte der Liegenschaften und dem 2015 verbuchten zusätzlichen Abschreibungsaufwand.

Ausschüttung und Performance

Angesichts des im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschafteten Ergebnisses beschloss der Verwaltungsrat, die Ausschüttung pro Anteil bei CHF 3.90 zu belassen. Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2015 beträgt die direkte Rendite 2,27% (2014: 2,54%). Die Gesamtpformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im letzten Geschäftsjahr auf 15,99%.

Perspektiven

Vorbehaltlich einer markanten Konjunkturertrübung oder einer Abnahme der Zuwachsrate der Bevölkerung wird die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion kräftig bleiben, insbesondere im Segment der Wohnungen mit Mietpreisen bis zu CHF 2'000.

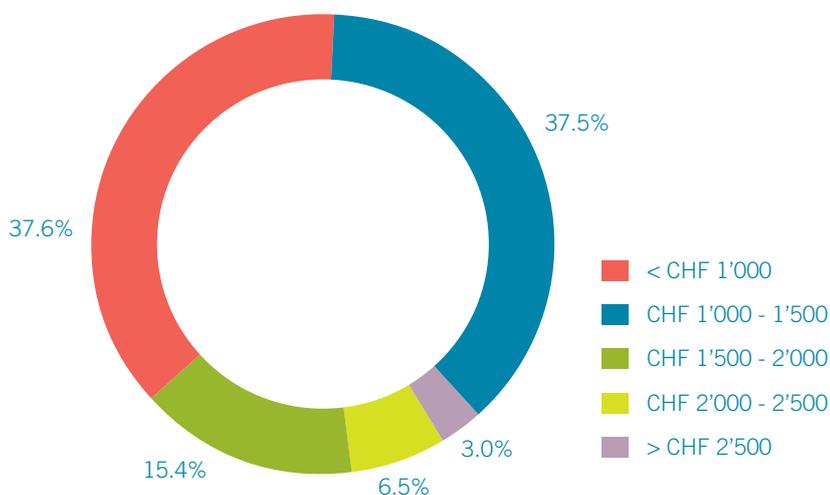
Angesichts der tiefen Zinsen und des Mangels an Anlagealternativen, die regelmässige Erträge abwerfen, werden die Preise der Mehrfamilienhäuser weiter steigen. Dementsprechend dürften die erwarteten Renditen kurzfristig weiter abnehmen.

Ausserdem dürfte der Druck auf die Mietpreise im Rahmen der Anwendung der effektiven Kriterien zur Festlegung der Mieten (hypothekarischer Referenzzinssatz und Konsumentenpreisindex) bei den Mietwohnungen zunehmen.

Unter diesen Umständen bleibt es überaus schwierig, neue Investitionsgelegenheiten zu identifizieren. Im Rahmen seiner Strategie setzt der FIR den Schwerpunkt auf die Qualität der Lage (Mikro-Situation) und die Nachhaltigkeit der Mieterträge (nicht-spekulatives Mietpreisniveau).

Mit seinem Immobilienportfolio, das hauptsächlich aus Wohnungen des mittleren Preissegments in Agglomerationen und Stadtzentren besteht, ist der FIR sehr gut positioniert, um sich der künftigen Entwicklung am Immobilienmarkt zu stellen.

AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

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. Zu diesem Zweck wurden die aktuellen Mieterträge bereinigt, um dem Risiko von Mietpreissenkungen, das sich insbesondere aus der Anwendung bestimmter Bestimmungen des Mietrechts (hypothekarischer Referenzzinssatz und Konsumentenpreisindex) ergibt, Rechnung zu tragen. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionszenarien, 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 2015 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienten die Angaben der übrigen für die Liegenschafteninspektion 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 3,56% und 5,58% mit einem Mittelwert von 4,34% (2014: 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 2015 beträgt insgesamt CHF 1'067'398'000.00.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere bei Transaktionen, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2015

Coupon Nr. 16

Bruttoausschüttung	CHF 3.90
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.90
Abzug 35%	CHF 1.365
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.00
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.535

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	n.a.
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

	30.06.2015 Verkehrswert CHF	30.06.2014 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'450'215.59	9'970'893.10
Grundstücke		
- Wohnbauten	858'428'000.00	810'989'000.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'420'000.00	2'449'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	32'858'000.00	33'142'000.00
- Gemischte Bauten	176'112'000.00	174'716'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	10'153'000.00
Übrige Aktiven	7'897'426.80	2'463'862.39
GESAMTVERMÖGEN	1'081'745'642.39	1'041'434'755.49
<i>abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	159'299'000.00	139'923'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	14'736'497.17	12'229'865.60
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	907'710'145.22	889'281'889.89
Geschätzte Liquidationssteuern	91'980'545.22	87'679'489.89
NETTOFONDSVERMÖGEN	815'729'600.00	801'602'400.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	6'434'434	6'434'434
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	126.78	124.58
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	801'602'400.00	782'479'200.00
Saldo Emission / Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-25'094'292.60	-24'772'570.90
Gesamterfolg	39'221'492.60	43'895'770.90
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	815'729'600.00	801'602'400.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2015 Verkehrswert CHF	30.06.2014 Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	44'306'000.00	71'748'200.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	65'892'000.00	65'691'924.00
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 SXI Real Estate® Funds TR
30.06.2015	815'729'600.00	126.78	15.99%	12.88%
30.06.2014	801'602'400.00	124.58	3.93%	7.39%
30.06.2013	782'479'200.00	121.61	6.98%	-3.87%
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30% ²⁾	9.16%

1) Ein Betrag von CHF 35'354'635.20 aus dem Abschreibungskonto wurde zwecks Wertberichtigung von den Gestehungskosten der Liegenschaften per 30.06.2015 in Abzug gebracht.

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

Erfolgsrechnung

ERTRÄGE	2014/2015 CHF	2013/2014 CHF
Erträge der Bankguthaben	4'675.34	7'655.67
Mietzinseinnahmen	65'516'547.60	64'430'220.65
Sonstige Erträge	695'278.89	802'786.94
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	564'462.00	130'926.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	85'925.00	159'525.00
TOTAL ERTRÄGE	66'866'888.83	65'531'114.26

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	2'169'656.28	2'063'790.87
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	4'621'748.78	4'351'399.87
- Renovationen	6'482'753.95	8'098'605.20
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'168'786.13	4'036'879.79
- Liegenschaftssteuern	2'207'922.25	2'144'093.45
- Gewinn- und Kapitalsteuern	5'175'211.38	5'482'928.52
- Verwaltungsaufwand	4'461'196.05	4'396'998.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	304'492.15	263'486.05
Abschreibungen auf Liegenschaften	7'912'435.20	5'716'200.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	764'538.00	548'310.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	180'410.00	147'495.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'600'964.60	2'516'380.00
Regl. Vergütungen an die Depotbank	370'171.08	342'207.43
Sonstige Aufwendungen	45'283.15	41'051.05
TOTAL AUFWENDUNGEN	41'465'569.00	40'149'825.38
NETTOERTRAG	25'401'319.83	25'381'288.88
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
REALISierter ERFOLG	25'401'319.83	25'381'288.88
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	13'820'172.77	18'514'482.02
GESAMTERFOLG	39'221'492.60	43'895'770.90

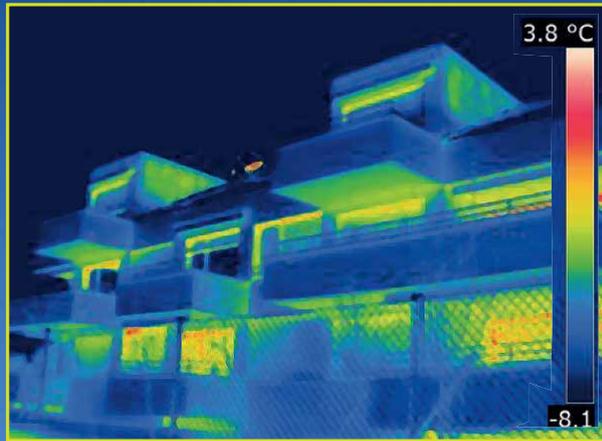
VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'401'319.83	25'381'288.88
Vortrag des Vorjahres	2'152'759.46	1'865'763.18
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	27'554'079.29	27'247'052.06

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 16 und 15	25'094'292.60	25'094'292.60
Vortrag auf neue Rechnung*	2'459'786.69	2'152'759.46
NETTOGESAMTERFOLG	27'554'079.29	27'247'052.06

*Ein Teilbetrag von CHF 61'237.79 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



Le Grand-Chemin 41-49 in Epalinges



Abbildung oben: Thermografie des gemäss den neuen Energiestandards sanierten Gebäudes.

„Per 30. Juni 2015 machten die neuen und jüngeren Objekte (bis 10-jährige Bauten) einen Drittel des gesamten Portfolios aus. Diese Liegenschaften generieren heute Mieterträge von nahezu CHF 18 Mio.“



Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	14'359'000.00	14'359'000.00	117'205.00
	Clos 6-20	32'665'169.05	40'829'000.00	1'930'351.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'548'971.44	4'559'000.00	309'168.00
	Roséaz 24	2'240'607.00	3'432'000.00	294'437.00
	Roséaz 16	1'302'380.00	1'742'000.00	145'776.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'640'810.00	19'110'000.00	1'313'203.50
CHESEAUX	Grands-Champs 3	488'246.90	1'456'000.00	119'632.00
	Grands-Champs 1	793'636.85	858'000.00	81'428.50
CLARENS	Collège 2-4	1'370'392.35	4'565'000.00	323'557.00
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'281'729.45	3'260'000.00	281'686.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	23'315'787.45	24'849'000.00	1'226'430.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'402'812.80	5'643'000.00	344'260.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'494'867.00	9'399'000.00	832'857.00
	Botzet 3-5	6'432'730.18	12'245'000.00	1'014'304.00
	Beaumont 3-7	6'103'683.50	10'094'000.00	865'068.00



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

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

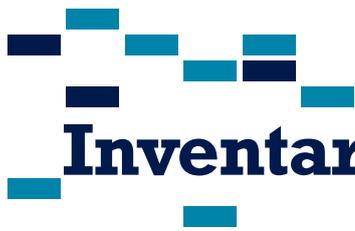
Wohnbauten

LAUSANNE

St-Roch 1-3	1'756'360.07	9'175'000.00	606'515.00
St-Roch 5	961'882.00	5'031'000.00	337'427.00
Vermont 20	811'115.54	4'143'000.00	248'676.00
Vermont 22	748'525.99	3'645'000.00	220'990.00
Aubépines 16	1'368'302.90	5'045'000.00	351'450.00
Victor Ruffy 30	928'440.15	3'328'000.00	246'018.00
Victor Ruffy 30B	953'410.15	3'024'000.00	234'630.00
Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'683'555.00	16'597'000.00	1'068'368.00
Bonne-Espérance 12	950'873.30	4'317'000.00	276'036.00
Bonne-Espérance 14	955'984.55	4'376'000.00	278'388.00
Clochatte 11	3'370'950.00	3'363'000.00	219'455.20
Délices 1 / Dapples 7	8'404'285.10	14'425'000.00	824'253.00
Morges 17	1'627'991.70	4'064'000.00	332'587.00
France 49-51	2'911'719.50	5'448'000.00	319'281.50
Yverdon 2-4	3'096'600.00	5'821'000.00	340'794.00
Entrebois 15-17	1'756'003.00	2'420'000.00	567'171.70
Signal 19	2'148'205.15	4'679'000.00	309'848.00
Passerose 15	3'095'843.50	4'590'000.00	220'044.00
Bonne-Espérance 28	4'861'765.00	7'488'000.00	529'428.00
Montchoisi 27	11'627'991.10	18'850'000.00	882'665.00
Jurigoz 9	2'079'880.00	3'167'000.00	238'941.90



Lausanne, Rue d'Yverdon 2-4



Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	Chandieu 4	2'328'825.00	3'893'000.00	266'206.00
	Chandieu 2	2'169'511.40	3'490'000.00	234'704.40
	Figuiers 31	5'470'200.00	8'078'000.00	405'666.00
	Porchat 2	3'473'990.90	3'621'000.00	206'470.00
	Porchat 4	3'487'374.25	3'577'000.00	206'832.00
	Crêtes 5	2'227'720.00	4'869'000.00	390'540.00
	Berne 35-37	2'720'307.00	6'008'000.00	384'111.00
	Montelly 29 B	2'245'338.40	3'271'000.00	210'752.00
	Vermont 18	5'575'047.80	8'492'000.00	600'035.00
	Pierrefleur 22	3'626'189.35	6'202'000.00	391'518.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'319'852.00	6'178'000.00	417'363.00
	Mousquines 38	4'962'471.00	8'959'000.00	552'465.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'795'264.85	5'940'000.00	463'895.00
	Plaines-du-Loup 44	1'582'145.00	4'349'000.00	313'300.00
	Bois-Gentil 27-29	1'757'755.00	4'384'000.00	328'911.00
	Entrebois 57-59	3'519'830.00	9'961'000.00	745'513.50
	Muveran 5	1'615'740.00	2'246'000.00	148'056.00
	Fleurettes 28 bis	939'439.00	1'168'000.00	93'120.00
	Cour 83	2'012'950.00	3'040'000.00	67'516.00
	Renens 26 bis	1'620'048.00	2'952'000.00	218'349.00
	A.-Fauquez 110-112-114	981'486.00	2'362'000.00	201'105.00
	Risoux 21	2'049'121.00	2'413'000.00	167'890.00
	Renens 24-26	2'035'105.00	2'372'000.00	189'380.00
	Renens 28	1'714'117.66	2'959'000.00	202'152.00
	Grey 45	674'141.00	1'801'000.00	145'380.00
	Cassinette 1-3	1'915'154.00	4'354'000.00	324'145.00



Lausanne, Mousquines 38



Lausanne, Cassinette 1-3

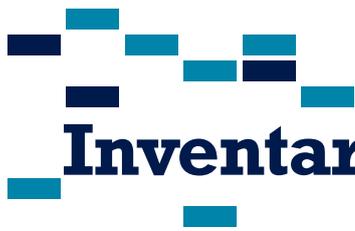
Ot	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
MARTIGNY	Maladière 8	2'036'405.00	3'842'000.00	396'126.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'597'034.80	10'964'000.00	766'850.00
	Livron 33-35	3'476'454.10	9'776'000.00	721'380.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'478'743.20	5'143'000.00	397'782.00
MORGES	Lonay 20	1'253'500.00	2'696'000.00	190'176.00
	Lonay 22	643'100.00	1'119'000.00	97'548.00
	Grosse-Pierre 3	5'669'832.20	12'439'000.00	918'573.50
NEUENBURG	Parcs 129	2'273'580.00	5'008'000.00	450'160.00
	Charmettes 34-36-38	3'436'533.00	7'064'000.00	522'894.00
NYON	St-Cergue 24-24B	4'912'780.00	18'829'000.00	1'093'162.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'592'559.10	12'101'000.00	750'869.50
	St-Cergue 54B	1'768'357.50	3'768'000.00	227'616.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'512'555.21	3'234'000.00	256'476.00
PAUDEX	Simplon 31	4'510'126.00	4'674'000.00	329'788.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'564'000.00	3'564'000.00	285'609.00
PLAINE	Challex 8-10-12	17'400'000.00	17'400'000.00	235'222.50
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'132'034.75	7'532'000.00	600'050.00
	Floréal 27	3'955'690.00	4'041'000.00	247'650.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	906'582.73	3'741'000.00	242'659.00
	Fontanettaz 25	1'406'778.00	4'220'000.00	272'101.00
	Rosiaz 7	1'145'274.70	2'082'000.00	130'272.00
	Collèges 39	1'526'155.35	2'400'000.00	165'087.00
	Forêt 45	2'372'210.00	3'047'000.00	195'706.00
	Forêt 47	1'934'205.00	2'131'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'027'039.75	3'171'000.00	216'276.00
	Fontanettaz 14	1'946'809.80	2'284'000.00	136'860.00
	Fontanettaz 18	1'928'291.65	2'238'000.00	127'800.00



Nyon, St-Cergue 24-24B



Pully, Forêt 47



Inventar des Fondsvermögens

Ot	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Guillemin 4	2'337'888.30	4'058'000.00	219'228.00
	C.-F. Ramuz 26	2'108'568.67	3'672'000.00	220'504.00
	Désertes 21	2'871'895.15	5'614'000.00	296'280.00
	Forêt 1 A	1'282'962.25	1'752'000.00	137'376.00
	Forêt 1	1'910'160.00	2'360'000.00	166'080.00
	Liseron 9	2'001'470.00	2'469'000.00	162'756.00
RENENS	Gare 12	4'524'064.60	6'589'000.00	468'770.50
	24 Janvier 7	3'234'000.00	3'234'000.00	265'752.00
	Saugiaz 15	2'032'939.00	1'606'000.00	168'410.00
	Pépinières 11	3'821'339.00	2'987'000.00	233'443.00
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	21'140'158.60	35'275'000.00	1'784'899.00
	Auguste Matringe 1 à 34	35'001'287.20	50'965'000.00	2'549'020.00
SIDERS	France 32	4'919'000.00	4'919'000.00	149'952.50
	St-Georges 25 à 31	18'359'365.35	18'550'000.00	1'014'142.00



Renens, Gare 12



Rolle, Auguste-Matringe 11-25

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'506'038.85	3'954'000.00	307'981.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'029'000.00	337'739.00
	Tourbillon 80-82	3'230'701.10	6'656'000.00	424'337.10
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	843'125.60	2'636'000.00	173'220.00
	Baumes 8	1'423'537.95	4'915'000.00	340'641.00
VEVEY	Midi 23-25	1'226'104.20	4'634'000.00	329'290.00
	Nestlé 9-11	7'307'590.80	13'882'000.00	957'154.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	34'359'525.20	41'650'000.00	1'965'240.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'717'325.15	38'063'000.00	1'965'115.00
YVERDON	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	17'805'000.00	17'805'000.00	835'884.50
	Pins 1	2'344'915.00	6'640'000.00	483'911.50
	Pins 3	2'068'785.00	4'671'000.00	366'505.00
TOTAL		538'865'121.99	858'428'000.00	52'188'702.00



Vevey, Moulins 18-22



Yverdon, Pins 3

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'116'550.00	11'278'000.00	777'280.50
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'658'753.40	28'168'000.00	1'676'943.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	5'202'999.85	5'203'000.00	462'659.50
GENF	Grand-Pré 27	1'751'462.00	7'376'000.00	490'968.00
	Richemont 16	1'199'869.56	4'303'000.00	292'875.00
	Lyon 73	3'090'851.80	10'294'000.00	604'716.00
	Rothschild 39	5'273'000.00	5'273'000.00	385'990.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'733'853.15	29'315'000.00	1'894'227.80
	Maupas 10	4'575'978.10	8'846'000.00	566'556.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'769'375.45	12'650'000.00	760'134.00
	Alpes 27 bis	1'913'443.25	5'287'000.00	359'115.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'094'566.00	3'758'000.00	350'858.00
PRILLY	Rapille 12	2'370'860.00	3'838'000.00	265'237.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'309'000.00	4'309'000.00	399'218.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'866'135.00	4'968'000.00	417'851.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'982'104.45	4'854'000.00	345'614.00
	Moulins 2-4-6-8	22'911'295.20	26'392'000.00	1'412'632.00
TOTAL		102'820'097.21	176'112'000.00	11'462'875.60
Kommerziell genutzte Bauten				
GENF	Richemont 10	1'967'906.45	3'971'000.00	299'148.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'264'350.00	16'711'000.00	801'242.00
	Rumine 35	5'075'144.30	5'341'000.00	352'452.00
	Rumine 3	6'641'829.70	6'835'000.00	412'128.00
TOTAL		16'949'230.45	32'858'000.00	1'864'970.00
Zusammenfassung				
	Wohnbauten	538'865'121.99	858'428'000.00	52'188'702.00
	Gemischte Bauten	102'820'097.21	176'112'000.00	11'462'875.60
	Kommerziell genutzte Bauten	16'949'230.45	32'858'000.00	1'864'970.00
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	0.00	0.00	0.00
TOTAL		658'634'449.65	1'067'398'000.00	65'516'547.60

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 985'202'360.34.

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA.
Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftsverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Régie de la Couronne SA in Bussigny, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Gérim gérance immobilière SA, Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Duc-Sarrasin & Cie SA in Siders, Optigestion Services Immobiliers SA in Peseux, 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

La Plaine, Route de Challex 8-10-12	CHF 17'400'000.00	
-------------------------------------	-------------------	--

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 Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.15
Termin-Festhypothek	27.06.2014	25.07.2014	71'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	25.07.2014	25.08.2014	64'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	25.08.2014	25.09.2014	60'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	25.09.2014	27.10.2014	60'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	27.10.2014	27.11.2014	76'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	27.11.2014	24.12.2014	85'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	24.12.2014	23.01.2015	82'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	23.01.2015	23.02.2015	79'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	23.02.2015	23.03.2015	76'000'000.00	0.76%	-
Termin-Festhypothek	23.03.2015	23.04.2015	92'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	23.04.2015	22.05.2015	90'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	22.05.2015	22.06.2015	93'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	22.06.2015	22.07.2015	92'000'000.00	0.75%	92'000'000.00
Festhypothek	26.05.2014	26.11.2014	700'000.00	0.97%	-
Festhypothek	01.06.2014	01.12.2014	900'000.00	0.97%	-
Festhypothek	11.04.2015	11.04.2017	1'876'000.00	1.10%	1'864'000.00
Festhypothek	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Variable Hypothek	03.06.1986	28.07.2015	435'000.00	2.75%	435'000.00
TOTAL					159'299'000.00



Bericht der Revisionsstelle

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Fonds Immobilier Romand FIR, 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. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz (KAG) für das am 30. Juni 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Seiten 4, 5, 21-33).

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 2015 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) 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

Violaine Augustin-Moreau

Lausanne, den 13. Oktober 2015

Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.



Bericht der Depotbank

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR erklären wir hiermit, im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) übertragenen Pflichten, dass die Bestimmungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und des KAG für das Geschäftsjahr 2014/2015 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 9. Oktober 2015

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