

61. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2016





BRIEF AN DIE ANTEILINHABER

Liebe Anlegerinnen und Anleger

Die vergangenen zwölf Monate standen im Zeichen eines anhaltenden Wachstums und eines weiteren Ausbaus unseres Portfolios. Damit schliesst der FIR auch sein 61. Geschäftsjahr mit einem überaus erfreulichen Ergebnis ab. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3,2% auf CHF 68 Mio., während das Fondsvermögen sich um 2,1% auf CHF 1,1 Mrd. erhöhte. Per 30. Juni 2016 verzeichnete der FIR eine 12-Monats-Performance von 10,3%. Der Ertrag nach Abschreibungen und Rückstellungen beträgt CHF 25 Mio.

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

Effiziente Strategie

Entsprechend unserer Akquisitionsstrategie, die den Fokus auf die Qualität der Standorte und die Nachhaltigkeit der Mieterträge legt, investierten wir CHF 10,85 Mio. in den Kauf von drei kleinen Mietliegenschaften, die Mieterträge von insgesamt CHF 0,6 Mio. abwerfen dürften. Gleichzeitig intensivierten wir unsere Investitionen zur Renovation und Sanierung bestehender Gebäude mit dem Ziel, die Performance des Fonds zu konsolidieren.

Perspektiven

Die entsprechend den neuen Rechnungslegungsnormen – u. a. im Bereich der Abschreibungen – erstellte Jahresrechnung zeugt von einer ausnehmend soliden Finanzsituation. Die Entwicklung des Fonds wird durch die Umsetzung der geplanten Projekte in Lausanne und Freiburg gewährleistet. Darüber hinaus werden wir auch in Zukunft stark in Renovationen und Aufstockungen sowie in Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude investieren.

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

Sandro De Pari
Generaldirektor



„Im abgelaufenen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen um 3,22% auf CHF 67,6 Mio., während sich das Fondsvermögen um 2,12% auf CHF 1,1 Mrd. erhöhte.“



Inhalt

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





FONDSLEITUNG

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

VERWALTUNGSRAT

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

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

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

Bertrand Sager, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Guido Sutter, Rechtsanwalt, St. Gallen

GENERALDIREKTOR

Sandro De Pari

VIZEDIREKTOR

Damien Oswald

PROKURISTIN

Monique Dubois

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Danilo Mondada, Lausanne
Architekt EPFL/SIA

Laurent Vago, Corsier
Diplomingenieur HWV und Dipl. Immobilienexperte

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

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

REVISIONSSTELLE

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

	30.06.2016	30.06.2015
Gesamtvermögen	1'104'681'302.91	1'081'745'642.39
Verkehrswert der Liegenschaften	1'094'524'000.00	1'067'398'000.00
Nettofondsvermögen	834'373'300.00	815'729'600.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'730	3'702
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	139	136
Mieterträge ²⁾	67'629'340.70	65'516'547.60

KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA³⁾ berechnet)

Mietzinsausfallrate ⁴⁾	1.83%	1.88%
Fremdfinanzierungsquote	14.69%	14.92%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	49.30%	49.91%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Bruttovermögen)	0.75%	0.73%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Börsenwert)	0.71%	0.75%
Fondbetriebsaufwandquote (TER) (Nettovermögen)	0.99%	0.96%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	5.24%	4.81%
Ausschüttungsrendite	2.11%	2.27%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	99.62%	98.02%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	80.40%	74.88%
Agio per Ende Juni	42.67%	35.27%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	10.31%	15.99%
SXI Real Estate® Funds TR	7.76%	12.88%
Anlagerendite	5.53%	5.05%

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	129.67	126.78
Rücknahmepreis ⁷⁾	120.00	118.00
Ausschüttung	3.90	3.90
Börsenkurs per Ende Juni	185.00	171.50
Jahreshoch	186.00	185.00
Jahrestief	165.70	151.40

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

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

3) Swiss Funds & Asset Management Association

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

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

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% (Höchstszatz 4%).





„Die vergangenen 12 Monate waren durch eine Zunahme des Wohnungsangebots gekennzeichnet. Dies vor dem Hintergrund einer nach wie vor angespannten Wohnsituation in den grossen Städten und den Agglomerationen.“

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stiegen die Mieterträge um 3,2% auf CHF 67,6 Mio., während sich der Wert der Aktiven um 2,1% auf CHF 1,1 Mrd. erhöhte.

Dieser Zuwachs erklärt sich einerseits aus der Integration der jüngsten Akquisitionen und der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten, andererseits aus dem – insbesondere dank der bedeutenden Renovationsanstrengungen – gestiegenen Verkehrswert der Portfolioliegenschaften.

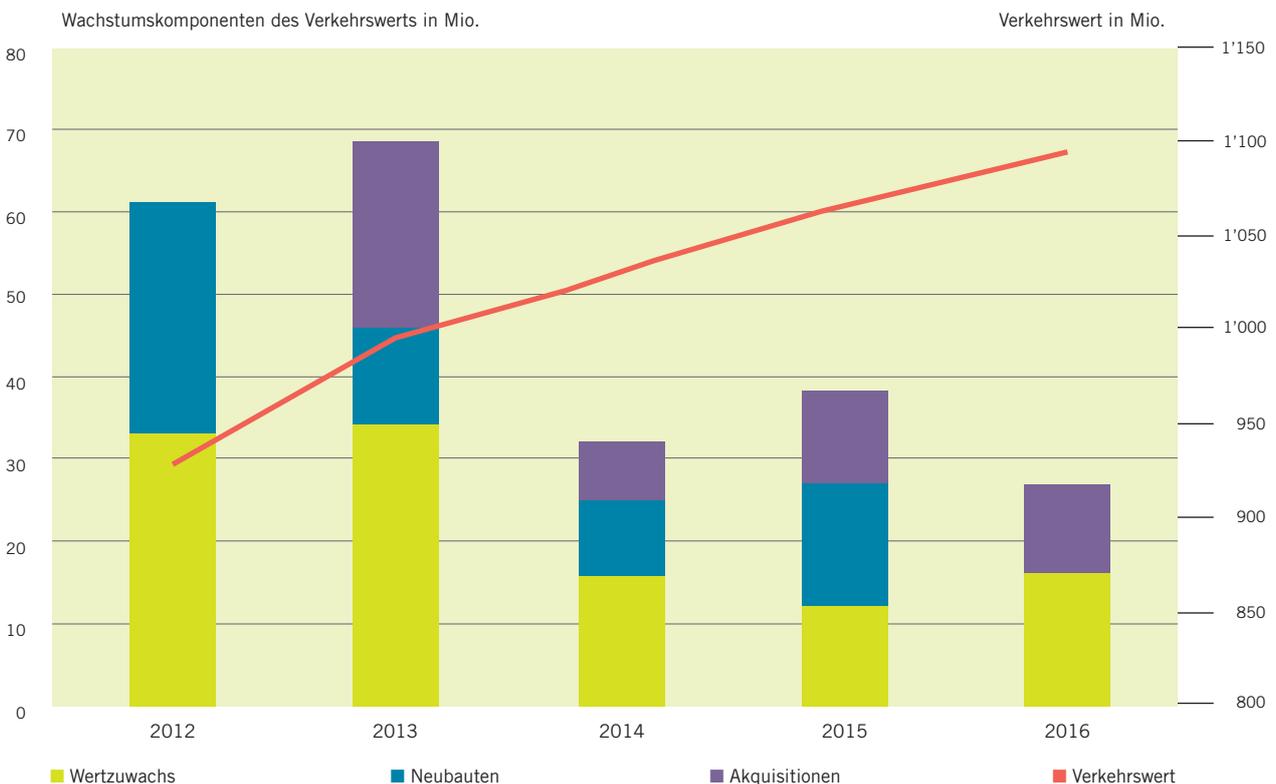
Die Identifizierung der Entwicklungspotenziale bestehender Liegenschaften und Grundstücke bildet einen Schwerpunkt unserer Strategie. Es laufen derzeit verschiedene von uns in Auftrag gegebene Untersuchungen zur Umsetzung entsprechender Projekte (Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen).

Kurzfristig ziehen wir es vor, organisch als über Akquisitionen zu wachsen, da das Mietniveau neuer Projekte im Allgemeinen der Nachfrageentwicklung nicht mehr gerecht wird.

+3,2%

Mietzinseinnahmen

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS



REGIONALER IMMOBILIENMARKT

Die vergangenen zwölf Monate waren durch eine Zunahme des Angebots gekennzeichnet. Dies vor dem Hintergrund einer nach wie vor angespannten Wohnsituation in den grossen Städten und den Agglomerationen. Per 1. Juni 2016 lag die Leerstandsquote im Waadtländer Mietmarkt bei 0,9% gegenüber 0,7% im Vorjahr. Damit betrug die Zahl der verfügbaren Mietobjekte 2'100, d.h. 600 Einheiten mehr als ein Jahr zuvor.

Hat sich die Situation am Mietmarkt etwas entspannt, so haben gleichzeitig die regionalen Unterschiede zugenommen. Die Leerstandsquoten sind in den Städten und den grossen Agglomerationen mit 0,4% bis 0,7% tendenziell geringer als in den Randregionen, wo sie deutlich gestiegen sind. Dies gilt insbesondere für die Bezirke Chablais (1,9%), La Broye (1,5%) oder Gros-de-Vaud (0,7%).

Mit Ausnahme von Genf ist diese Tendenz in der gesamten Westschweiz spürbar.

Die Mieten sind dementsprechend unter Druck. Gemäss dem Angebotspreisindex von Wüest & Partner sanken die ausgeschriebenen Mieten zwischen Ende Juni 2015 und Ende Juni 2016 in der Genferseeregion um 7,2% und schweizweit um 1,6%. Bei den vermieteten Objekten ist überdies eine Preisstagnation feststellbar, was

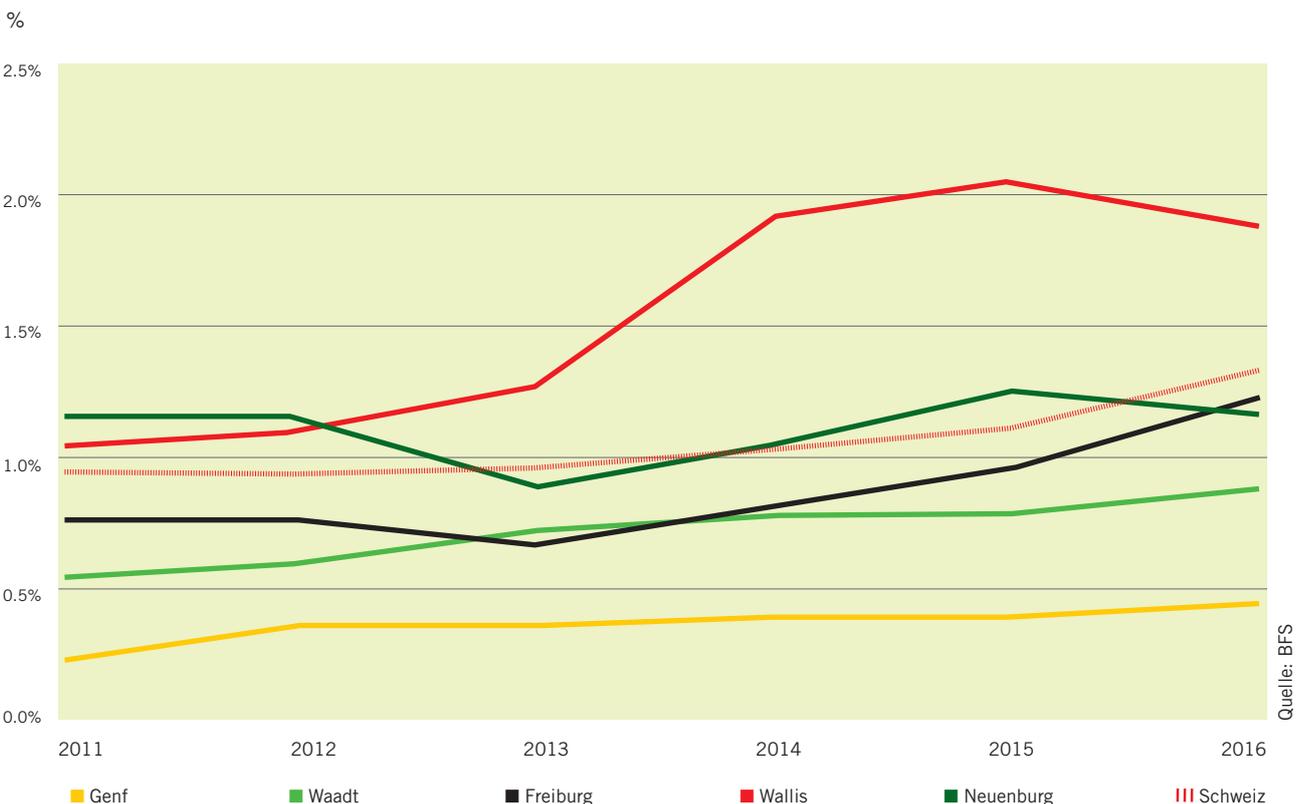
auf die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zurückzuführen ist.

Diese Situation dürfte wegen der erwarteten Zunahme der Neubauproduktionen (2016 sind 58'000 neue Wohneinheiten geplant) und der Verlangsamung des Bevölkerungswachstums (-18% in den ersten Monaten des Jahres 2016) anhalten. Schliesslich hat der regulatorische Druck zur Erhöhung des Angebots an subventionierten oder mietgeschützten Wohnungen in den letzten Monaten weiter zugenommen.

Vor diesem Hintergrund bevorzugen wir Liegenschaften an zentraler oder bevorzugter Lage, bei denen die Wohnungsmieten CHF 2'000 nicht überschreiten.

0,9%
Leerstandsquote (VD)

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

REGULATORISCHE ENTWICKLUNG

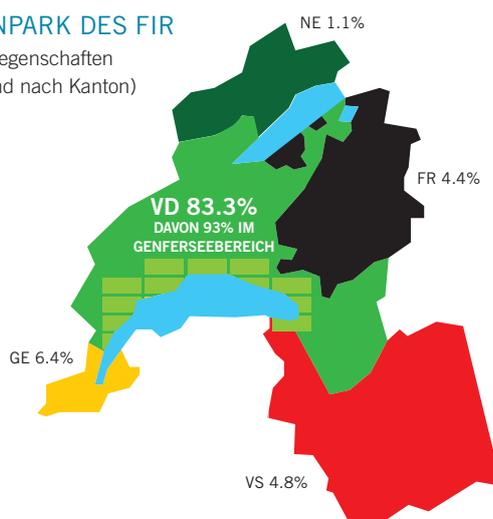
Entsprechend den im letzten Jahres- und Halbjahresbericht des Fonds veröffentlichten Informationen sowie der offiziellen Mitteilung vom 21. August 2015 lief die Frist für die Umwandlung der als Inhaberpapiere ausgestalteten Anteilscheine am 30. Juni 2016 ab.

Die nicht eingereichten physischen Anteile werden Gegenstand eines Zwangsrückkaufs sein, der auf Grundlage des Nettoinventarwerts (NIW) per 30. Juni 2016 erfolgen wird. Ihr Gegenwert wird bei der Depotbank zugunsten der betroffenen Anlegerinnen und Anleger hinterlegt.

In Anbetracht der am 30. Juni 2016 noch in Umlauf befindlichen Anteile betrifft das Rückkaufverfahren 15'751 Anteile im Gegenwert von insgesamt CHF 2,04 Mio.

IMMOBILIENPARK DES FIR

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



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.

TÄTIGKEITSBERICHT 2015/2016

Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaften eine jährliche Verwaltungskommission von 0,26% (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.

Jedes Jahr sehen wir ein Budget von rund CHF 10 Mio. für grosse Renovationsarbeiten vor, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen.

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

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

TÄTIGKEITSBERICHT 2015/2016

Im Berichtsjahr beliefen sich die Kosten für Renovationsarbeiten auf CHF 11,1 Mio. Die entsprechenden Investitionen betrafen in erster Linie die folgenden Elemente:

Wohnungsrenovierungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden rund 63 Wohnungen für einen Gesamtbetrag von rund CHF 3,6 Mio. renoviert. Ausserdem investierten wir in Modernisierungs- und/oder Umnutzungsarbeiten, um die Neu- und Wiedervermietung leer stehender Flächen zu erleichtern.

Fassadensanierungen

2016 wurden verschiedene Fassadensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Diese Arbeiten stellen Investitionen in Höhe von CHF 2,3 Mio. dar.

Technische Installationen

Im Rahmen der Massnahmen zur Sanierung der Heizöltankanlagen und der Heizungsanlagen (LRV-Normen) wurden 8 Heizungsanlagen für einen Betrag von CHF 1,4 Mio. ausgewechselt.

63 Wohnungen

wurden im Berichtsjahr renoviert

FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2016	1'104'681'302.91	834'373'300.00	6'434'434	129.67	185.00	3.90
30.06.2015	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.2014	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
30.06.2013	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.2012	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.2006	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149.25	467'888'740.00	4'877'939	95.92	114.00	3.80*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***

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

** Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS.

***Unvollständiges Geschäftsjahr.

TÄTIGKEITSBERICHT 2015/2016

In der Berichtsperiode wurden ausserdem 24 Liftanlagen für einen Gesamtbetrag von CHF 1,3 Mio. ersetzt bzw. modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 1,4 Mio.

Neue Projekte und Transaktionen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben wir drei kleine Liegenschaften im Zentrum von Nyon und Blonay für einen Totalbetrag von CHF 10,85 Mio. Die neu erworbenen Objekte umfassen 26 Wohneinheiten (1- bis 4-Zimmerwohnungen), die Mieterträge in Höhe von insgesamt CHF 0,6 Mio. abwerfen dürften.

Die Abbruch- bzw. Bauarbeiten an der Avenue Cour 83 in Lausanne werden ab Ende Jahr beginnen, sobald die letzten Bewohner ausgezogen sind. Neben Einrichtungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität und ältere Menschen sieht das Projekt den Abschluss einer Partnerschaft mit einer Dienstleistungsgesellschaft vor, um die künftigen Mieterinnen und Mieter in den Genuss von Zusatzleistungen (Apartments mit Hotelservice) zu bringen.

Die Baubewilligungen für das Bauprojekt in Freiburg, dessen Akquisitionsmodalitäten 2015 bestimmt wurden, dürften bis Ende Jahr erteilt werden. Nach deren Erhalt können wir den Bau dieses grossen Komplexes mit 141 Wohnungen in Angriff zu nehmen. Die entsprechenden Investitionen werden auf CHF 55 Mio. veranschlagt.

Nachhaltige Entwicklung

Der FIR setzt sich seit vielen Jahren für die Verbesserung der Energieeffizienz seines Immobilienparks ein. In diesem Zusammenhang haben wir einen Wärmeenergieverbrauchsindex eingeführt, der einerseits zur Messung des Energieverbrauchs für die Wärme- und Warmwassererzeugung der einzelnen Liegenschaften, andererseits zur Beurteilung der Wirksamkeit der im Energiebereich ergriffenen Massnahmen dient. Die entsprechenden Resultate werden erstmals im diesjährigen Geschäftsbericht veröffentlicht.

Wir sind stets bestrebt, einfache, wirtschaftliche und leicht auf das gesamte Portfolio anwendbare Lösungen zu finden. In diesem Sinne haben wir eine Partnerschaft mit einem auf die Fernsteuerung spezialisierten Start-up abgeschlossen, um die Regulierung der Heizungsanlagen laufend zu optimieren.

Diese Lösung wird zurzeit an einer Reihe von Pilotliegenschaften getestet und soll bis in drei Jahren im gesamten Immobilienpark umgesetzt werden.

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

TÄTIGKEITSBERICHT 2015/2016

Wir messen ausserdem der Sicherheit und dem Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner unserer Liegenschaften einen hohen Stellenwert bei. Bereits 2014 wurde Asbest, das ein Gesundheitsrisiko für die Mieterinnen und Mieter darstellt, in sämtlichen Wohnungen beseitigt. Im Übrigen führen wir an unseren bestehenden Liegenschaften jedes Jahr bedeutende Arbeiten zur Anpassung an neue Baunormen durch.

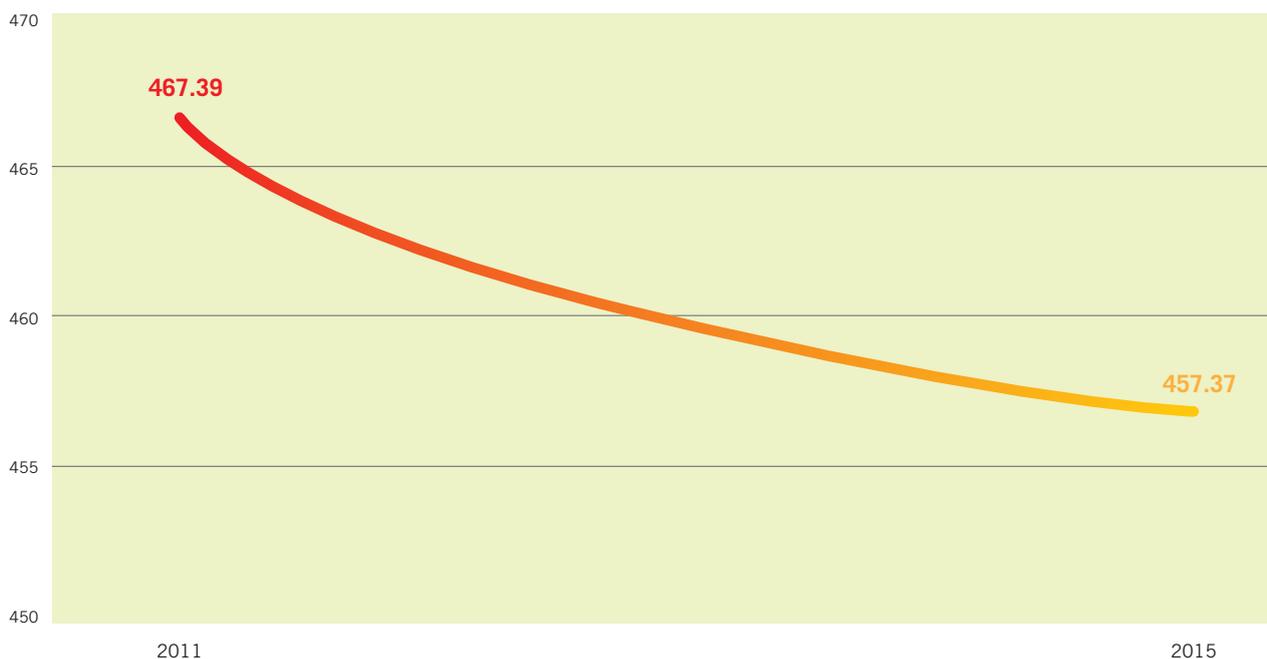
Diese Arbeiten werden vorwiegend durch in der Region ansässige Unternehmen durchgeführt. Der Fonds investiert jährlich zwischen CHF 10 und 15 Mio. in Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten.

Im Rahmen unserer Strategie sind wir überdies bestrebt, attraktive Performances für unsere Anlegerinnen und Anleger zu erzielen. Dabei setzen wir auf nachhaltige Mieten, um die Ertragsstabilität langfristig zu gewährleisten und die Leerstandsrisiken zu reduzieren.

ENTWICKLUNG DES WÄRMEENERGIEVERBRAUCHSINDEX

	2011	2015
Energierferenzfläche (m ²)	307'417	339'484
Energieproduktion für die Wärme- und Warmwassererzeugung (kWh)	35'283'116	33'718'033
Durchschnittswert der Wärmeenergieverbrauchsindizes der Liegenschaften	467	457

MJ/m²/Jahr



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 zugelassenen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Anlagen werden zu dem Preis bewertet, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Beim Erwerb oder bei der Veräusserung von Grundstücken für den Fonds sowie am Ende jedes Geschäftsjahres muss der Verkehrswert von den beauftragten Schätzungsexperten geprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines vernünftigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Die Immobilien werden gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die

entsprechend dem Going-Concern-Prinzip festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden anhand des per 30. Juni 2016 geltenden Steuersatzes 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). Liegt der Verkehrswert unter dem Buch- bzw. Anschaffungswert muss gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) eine Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buch- bzw. Anschaffungswert und Verkehrswert vorgenommen werden.



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2016 auf CHF 1'104,7 Mio. und lag damit 2,1% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 2,5% auf CHF 1'094,5 Mio. (2015: CHF 1'067,4 Mio.). Diese Veränderung ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Transaktionen (CHF 11 Mio. bzw. 1,0% des Verkehrswerts 2015) und auf die Neubewertung der Liegenschaften (+CHF 16,1 Mio. bzw. +1,5%) zurückzuführen.

Die Fremdfinanzierung blieb mit CHF 160,8 Mio. (2015: CHF 159,3 Mio.) bzw. 14,7% des Verkehrswerts der Immobilien (2015: 14,9%) stabil. Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 1,4%.

Die geschätzten Liquidationssteuern stiegen infolge des Wertzuwachses der Liegenschaften und der vorgenommenen Abschreibungen um CHF 1,5 Mio. auf CHF 93,5 Mio. an.

Das Nettovermögen des Fonds erhöhte sich folglich um 2,3% auf CHF 834,4 Mio. bzw. CHF 129.67 pro Anteil (2015: CHF 126.78/ Anteil).

+2,3%
NIW

ENTWICKLUNG DES NIW



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3,2% auf CHF 67,6 Mio. (2015: 65,5 Mio.). Diese Zunahme beruht vor allem auf der Integration der neu erworbenen Liegenschaften (CHF 0,05 Mio.) sowie auf dem über ein volles Geschäftsjahr erfolgten Betrieb der jüngsten Neubauten (CHF 1,6 Mio.).

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,26 Mio. Dies entspricht 1,83% der theoretischen Mieten (2015: CHF 1,25 Mio. bzw. 1,88%).

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten stiegen entsprechend der Entwicklung des Verschuldungsvolumens um 5,4% auf CHF 2,3 Mio. an.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten nahmen um 8,6% auf CHF 5 Mio. zu; ausserdem fielen ausserordentliche Unterhaltskosten in Höhe von CHF 9,7 Mio. (+50%) an. Insgesamt beliefen sich die Kosten für Unterhalt und Reparaturen auf CHF 14,7 Mio. (2015: CHF 11,1 Mio.). Die diesbezüglichen Veränderungen von einem Jahr zum andern erklären sich in erster Linie aus der Art der Projekte und den geltenden Bewilligungsfristen.

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) belaufen sich auf CHF 4,5 Mio. (2015: CHF 4,2 Mio.), was in Einklang mit dem Umfang des Immobilienportfolios steht.

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung ist mit CHF 7,8 Mio. stabil (2015: CHF 7,4 Mio.); dies dank der angewandten Abschreibungspolitik. Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen unverändert auf CHF 2,2 Mio., während die Gewinn- und Kapitalsteuern um CHF 0,4 Mio. auf CHF 5,6 Mio. zunahmen.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen und der angewandten Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 7,5 Mio. auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung von CHF 1,5 Mio. aus dem Abschreibungskonto wurde ein Nettoabschreibungsaufwand von CHF 6 Mio. verbucht (2015: CHF 7,9 Mio.).

CHF 185.00

Börsenwert des Anteils per Ende Juni 2016



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der sonstigen Aufwendungen und Rückstellungen ist der Nettoertrag mit CHF 25,5 Mio. stabil (2015: CHF 25,4 Mio.).

Der betriebliche Cashflow belief sich auf CHF 31,2 Mio. (2015: CHF 33,6 Mio.) bzw. CHF 4.85 pro Anteil (2015: CHF 5.22/Anteil). Dies entspricht einem Rückgang von CHF 2,4 Mio., der sich aus dem Umfang der 2016 durchgeführten ausserordentlichen Arbeiten (+CHF 3,2 Mio.) erklärt.

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten berücksichtigt, stieg um CHF 4,5 Mio. auf CHF 43,7 Mio. (2015: CHF 39,2 Mio.).

Ausschüttung und Performance

Angesichts des im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschafteten Ergebnisses wurde beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil bei CHF 3.90 zu belassen.

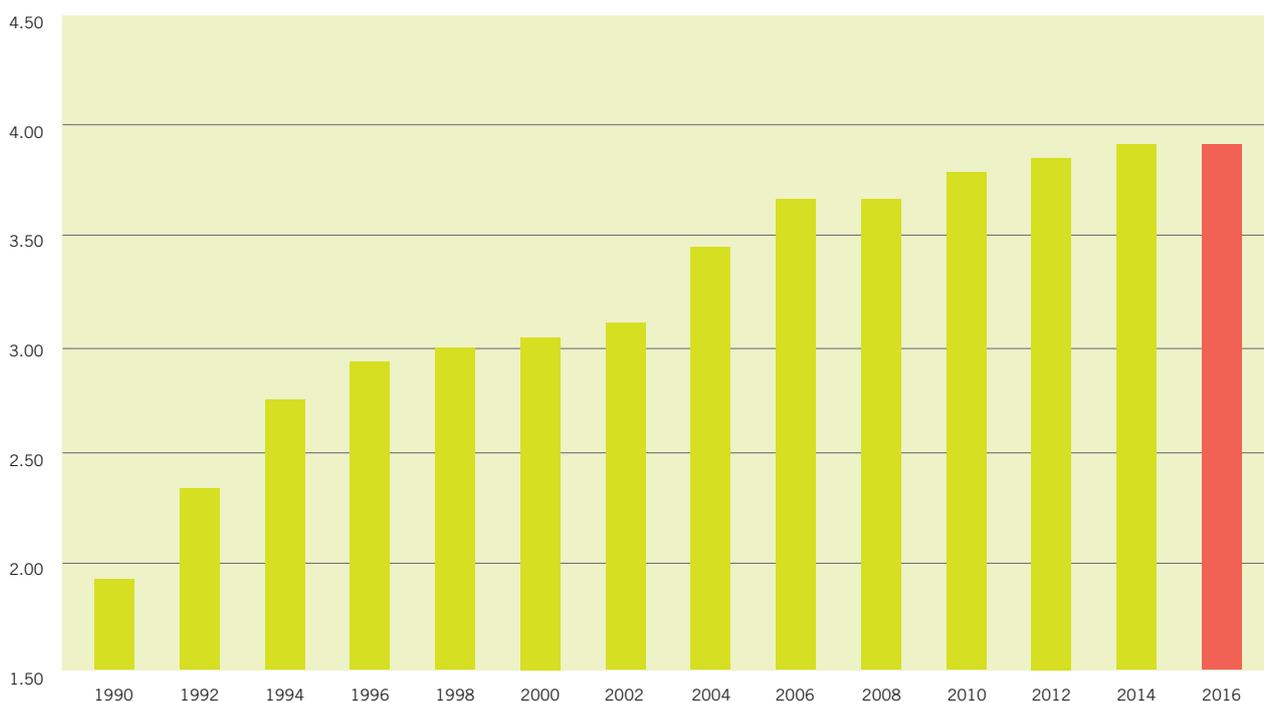
Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2016 beträgt die direkte Rendite 2,11% (2015: 2,27%). Die Gesamtpformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 10,31%.

CHF 3.90

Ausschüttung pro Anteil

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF/Anteil



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Perspektiven

Im Segment der Wohnungen mit Mietpreisen von bis zu CHF 2'000.00 dürfte die Nachfrage das Angebot weiterhin übertreffen. Dahingegen werden die Preise der teuren und/oder in Randgebieten gelegenen Objekte in Zukunft noch mehr unter Druck geraten.

Angesichts der anhaltend tiefen Zinsen wird die Anlegerkonkurrenz um den Erwerb von Mietobjekten kaum nachlassen, sodass die Immobilienpreise auf sehr hohen Niveaus verharren werden. Folglich werden die erwarteten Renditen der guten Objekte weiter sinken.

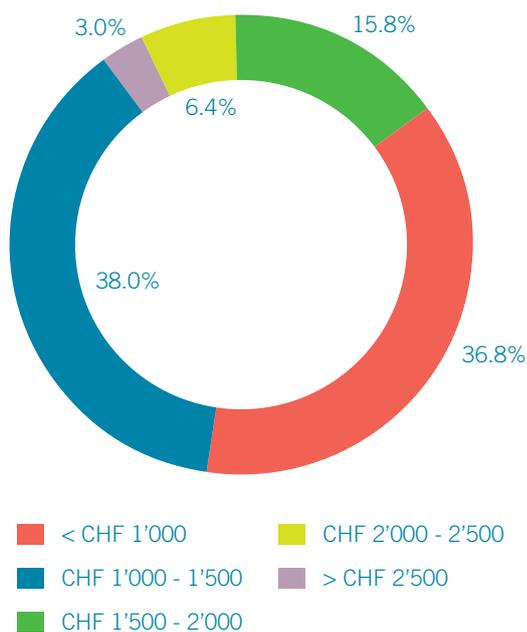
Ausserdem dürfte auch der Regulierungsdruck am Mietmarkt steigen, und zwar sowohl wegen der Einführung neuer Gesetze als auch wegen der Geltendmachung von Bestimmungen betreffend Mietzinssenkungen durch die Mieter.

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

Unter diesen Umständen setzt der FIR den Schwerpunkt weiterhin auf die Standortqualität (Mikro-Situation) und die Nachhaltigkeit der Mieten (nicht spekulatives Mietpreisniveau), während er seine Strategie zur Identifikation und Entwicklung der im Portfolio vorhandenen Potenziale unermüdlich fortsetzt.

97% der Mieten
liegen unter CHF 2'500.00

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. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

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

Das IAZI wurde per 30. Juni 2016 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienten die Angaben der übrigen für die Liegenschafteninspektion zuständigen Mitglieder der Expertenkommission und der Fondsleitung. Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines

auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz beruhenden ökonomischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 3,37% und 5,58% mit einem Mittelwert von 4,18% (2015: 4,34%).

Die im Verlauf des Berichtsjahres erworbenen Objekte werden anhand der Anschaffungskosten bewertet, die grundsätzlich den Verkehrswert widerspiegeln. 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 2016 beträgt insgesamt CHF 1'094'524'000.00. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

1'094'524'000.00

Portfoliowert in CHF

AUSSCHÜTTUNG PER 31. OKTOBER 2016

Coupon Nr 17

Bruttoausschüttung	CHF 3.90
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.86
Abzug 35%	CHF 1.35
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.04
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.55

VERWALTUNGSKOMMISSION

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung	Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Prospekt)	1.00%	0.257%*
Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Prospekt)	5.00%	n.a.
Für die Rücknahmekommission (Art. 5.3 Prospekt)	4.00%	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.1b Fondsvertrag)	2.00%	2.00%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19.1a Fondsvertrag)	3.00%	3.00%
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19.1c Fondsvertrag)	6.00%	6.00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 19.1d Fondsvertrag)	0.50%	n.a.

Vergütung an die Depotbank	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Kosten für die Auslieferung der Fondsanteile (Art. 5.3 Prospekt)	CHF 250.00	n.a.
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag)	0.035%	0.032%**
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 5.3 Prospekt)	0.50%	0.50%

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

*0,25% bis am 31.12.2015 und 0,27% ab dem 01.01.2016.

** 0,025% bis am 22.10.2015 und 0,035% ab dem 23.10.2015.



Vermögensrechnung

	30.06.2016 Verkehrswert CHF	30.06.2015 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8'481'952.99	6'450'215.59
Grundstücke		
- Wohnbauten	875'041'000.00	858'428'000.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'395'000.00	2'420'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	34'773'000.00	32'858'000.00
- Gemischte Bauten	184'710'000.00	176'112'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-
Übrige Aktiven	1'675'349.92	7'897'426.80
GESAMTVERMÖGEN	1'104'681'302.91	1'081'745'642.39
<i>abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	160'840'000.00	159'299'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	16'002'155.81	14'736'497.17
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	927'839'147.10	907'710'145.22
Geschätzte Liquidationssteuern	93'465'847.10	91'980'545.22
NETTOFONDSVERMÖGEN	834'373'300.00	815'729'600.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	6'434'434	6'434'434
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	129.67	126.78
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	815'729'600.00	801'602'400.00
Saldo Emission / Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-25'094'292.60	-25'094'292.60
Gesamterfolg	43'737'992.60	39'221'492.60
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	834'373'300.00	815'729'600.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2016 Verkehrswert CHF	30.06.2015 Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	42'806'000.00	44'306'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	65'420'000.00	65'765'345.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	122'490.00	126'655.00
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
30.06.2016	834'373'300.00	129.67	10.31%	7.76%
30.06.2015	815'729'600.00	126.78	15.99%	12.88%
30.06.2014	801'602'400.00	124.58	3.93%	7.39%
30.06.2013	782'479'200.00	121.61	6.98%	-3.87%
30.06.2012	756'107'200.00	117.51	11.87%	7.67%



Erfolgsrechnung

ERTRÄGE	vom 01.07.2015 bis zum 30.06.2016 CHF	vom 01.07.2014 bis zum 30.06.2015 CHF
Erträge der Bankguthaben	1'381.01	4'675.34
Mieterträge	67'629'340.70	65'516'547.60
Sonstige Erträge	1'069'069.35	695'278.89
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	925'275.00	564'462.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	169'410.00	85'925.00
TOTAL ERTRÄGE	69'794'476.06	66'866'888.83

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	2'287'264.49	2'169'656.28
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	5'017'635.42	4'621'748.78
- Renovationen	9'720'597.51	6'482'753.95
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'540'607.24	4'168'786.13
- Liegenschaftssteuern	2'203'275.60	2'207'922.25
- Gewinn- und Kapitalsteuern	5'567'140.20	5'175'211.38
- Verwaltungsaufwand	4'608'866.35	4'461'196.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	273'345.30	304'492.15
Abschreibungen auf Liegenschaften	6'022'124.20	7'912'435.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	579'930.00	764'538.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	131'785.00	180'410.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'809'746.70	2'600'964.60
Regl. Vergütungen an die Depotbank	447'880.57	370'171.08
Sonstige Aufwendungen	47'798.50	45'283.15
TOTAL AUFWENDUNGEN	44'257'997.08	41'465'569.00
NETTOERTRAG	25'536'478.98	25'401'319.83
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
REALISierter ERFOLG	25'536'478.98	25'401'319.83
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	18'201'513.62	13'820'172.77
GESAMTERFOLG	43'737'992.60	39'221'492.60

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'536'478.98	25'401'319.83
Vortrag des Vorjahres	2'459'786.69	2'152'759.46
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	27'996'265.67	27'554'079.29

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 17 und 16	25'094'292.60	25'094'292.60
Vortrag auf neue Rechnung*	2'901'973.07	2'459'786.69
NETTOGESAMTERFOLG	27'996'265.67	27'554'079.29

*Ein Teilbetrag von CHF 48'353.72 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



„Wir bevorzugen Liegenschaften an zentraler oder bevorzugter Lage mit Wohnungsmieten von höchstens CHF 2'500 pro Monat.“

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	14'112'100.00	14'420'000.00	750'960.00
	Clos 6-20	32'324'369.05	40'594'000.00	2'085'454.00
BLONAY	Brent 25	3'100'000.00	3'100'000.00	76'650.00
	Sainte-Croix 7	2'600'000.00	2'600'000.00	63'930.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'534'771.44	4'612'000.00	309'163.00
	Roséaz 24	2'236'807.00	3'459'000.00	297'283.00
	Roséaz 16	1'296'880.00	1'734'000.00	145'379.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'618'110.00	19'723'000.00	1'320'686.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	483'346.90	1'415'000.00	121'212.00
	Grands-Champs 1	785'436.85	880'000.00	82'392.00
CLARENS	Collège 2-4	1'356'992.35	4'517'000.00	324'795.00
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'272'029.45	3'336'000.00	281'836.50
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	23'078'087.45	25'199'000.00	1'225'142.50
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'346'612.80	5'759'000.00	346'090.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'438'467.00	9'446'000.00	827'460.00
	Botzet 3-5	6'370'330.18	11'559'000.00	1'009'018.00
	Beaumont 3-7	6'041'783.50	10'264'000.00	856'630.00



Aubonne, Clos 6-20 und Clos d'Asper 1-3

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'762'160.07	9'322'000.00	604'153.00
	St-Roch 5	951'782.00	5'181'000.00	338'352.00
	Vermont 20	815'115.54	4'243'000.00	248'191.00
	Vermont 22	741'225.99	3'642'000.00	225'420.00
	Aubépines 16	1'354'502.90	5'141'000.00	352'200.00
	Victor-Ruffy 30	1'193'440.15	3'175'000.00	247'875.00
	Victor-Ruffy 30B	1'224'510.15	2'756'000.00	234'900.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'659'055.00	16'280'000.00	1'062'332.00
	Bonne-Espérance 12	941'373.30	4'295'000.00	277'380.00
	Bonne-Espérance 14	946'384.55	4'473'000.00	277'788.00
	Clochatte 11	3'384'565.00	3'089'000.00	230'915.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'320'885.10	14'533'000.00	818'992.00
	Morges 17	1'623'791.70	4'204'000.00	333'177.00
	France 49-51	2'884'119.50	5'489'000.00	320'529.00
	Yverdon 2-4	3'066'700.00	5'970'000.00	340'124.00
	Entrebois 15-17	1'732'003.00	2'395'000.00	566'140.20
	Signal 19	2'139'705.15	4'732'000.00	308'807.00
	Passerose 15	3'063'643.50	4'708'000.00	221'184.00
	Bonne-Espérance 28	4'823'065.00	7'761'000.00	527'702.00
	Montchoisi 27	11'532'491.10	19'524'000.00	844'416.00
	Jurigoz 9	2'070'580.00	3'054'000.00	238'992.00



Lausanne, Délices 1/Dapples 7

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	Chandieu 4	2'321'725.00	4'044'000.00	265'956.00
	Chandieu 2	2'171'661.40	3'589'000.00	238'510.00
	Figuiers 31	5'413'300.00	8'307'000.00	415'116.00
	Porchat 2	3'558'082.10	3'460'000.00	218'871.00
	Porchat 4	3'527'068.55	3'629'000.00	211'716.00
	Crêtes 5	2'204'920.00	4'832'000.00	391'740.00
	Berne 35-37	2'705'807.00	6'035'000.00	391'084.00
	Montelly 29 B	2'236'238.40	3'482'000.00	210'792.00
	Vermont 18	5'577'898.80	8'677'000.00	601'656.00
	Pierrefleur 22	3'601'989.35	6'382'000.00	383'414.50
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'264'452.00	6'082'000.00	419'980.00
	Mousquines 38	4'940'571.00	9'263'000.00	548'428.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'738'064.85	5'819'000.00	463'374.00
	Plaines-du-Loup 44	1'547'845.00	4'517'000.00	317'952.00
	Bois-Gentil 27-29	1'769'255.00	4'867'000.00	334'108.50
	Entrebois 57-59	3'525'430.00	10'243'000.00	770'161.00
	Muveran 5	1'609'040.00	2'375'000.00	147'600.00
	Fleurettes 28 bis	945'139.00	1'288'000.00	94'650.00
	Cour 83	2'190'282.00	2'650'000.00	41'871.00
	Renens 26 bis	1'612'398.00	3'037'000.00	220'822.00
	A.-Fauquez 110-112-114	971'986.00	2'134'000.00	201'720.00
	Risoux 21	2'043'521.00	2'329'000.00	169'570.00
	Renens 24-26	2'039'005.00	2'324'000.00	189'050.00
	Renens 28	1'705'517.66	3'024'000.00	202'152.00
	Grey 45	699'541.00	1'974'000.00	144'940.00
	CassINETTE 1-3	1'912'454.00	4'488'000.00	325'432.50



Lausanne, Renens 26 bis



Lausanne, Mousquines 38

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
MARTIGNY	Maladière 8	2'036'405.00	3'825'000.00	396'996.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'597'034.80	11'370'000.00	770'649.00
	Livron 33-35	3'476'454.10	10'066'000.00	722'020.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'500'143.20	5'187'000.00	399'892.00
MORGES	Lonay 20	1'233'800.00	2'790'000.00	190'651.00
	Lonay 22	643'100.00	1'101'000.00	97'168.00
	Grosse-Pierre 3	5'621'632.20	12'899'000.00	919'223.00
NEUENBURG	Parcs 129	2'273'580.00	4'935'000.00	454'476.00
	Charmettes 34-36-38	3'436'533.00	7'024'000.00	534'037.00
NYON	St-Cergue 24-24B	4'861'680.00	19'090'000.00	1'092'867.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'546'459.10	12'465'000.00	750'453.00
	St-Cergue 54B	1'752'557.50	3'765'000.00	227'280.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'499'355.21	3'223'000.00	256'476.00
PAUDEX	Simplon 31	4'478'926.00	4'788'000.00	329'368.20
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'520'900.00	3'681'000.00	284'904.00
PLAINE	Challex 8-10-12	17'145'000.00	17'145'000.00	942'208.50
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'135'034.75	7'769'000.00	599'776.00
	Floréal 27	3'914'690.00	4'097'000.00	246'912.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	897'482.73	3'666'000.00	244'034.00
	Fontanettaz 25	1'601'178.00	4'892'000.00	273'036.00
	Rosiaz 7	1'146'874.70	2'206'000.00	129'593.00
	Collèges 39	1'518'855.35	2'400'000.00	165'087.00
	Forêt 45	2'348'910.00	3'059'000.00	195'792.00
	Forêt 47	1'912'705.00	2'087'000.00	143'922.00
	Roches 5	2'995'539.75	3'176'000.00	217'128.00
	Fontanettaz 14	1'926'609.80	2'188'000.00	136'860.00
	Fontanettaz 18	1'908'291.65	2'067'000.00	127'023.00



Pully, Forêt 45



Morges, Lonay 22

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Guillemain 4	2'328'088.30	4'286'000.00	217'674.00
	C.-F. Ramuz 26	2'100'968.67	3'750'000.00	218'899.00
	Désertes 21	2'858'695.15	5'937'000.00	296'820.00
	Forêt 1 A	1'279'362.25	1'859'000.00	137'376.00
	Forêt 1	1'915'260.00	2'324'000.00	161'521.00
RENENS	Liseron 9	1'991'970.00	2'439'000.00	162'756.00
	Gare 12	4'522'964.60	6'817'000.00	469'804.00
	24 Janvier 7	3'212'800.00	3'245'000.00	263'449.50
	Saugiaz 15	2'028'439.00	1'647'000.00	171'804.00
ROLLE	Pépinières 11	3'789'939.00	2'969'000.00	230'360.00
	Auguste Matringe 11-25	20'919'958.60	35'841'000.00	1'773'497.50
SIDERS	Auguste Matringe 1-34	34'636'787.20	52'826'000.00	2'553'504.00
	France 32	4'857'700.00	5'161'000.00	266'855.00
	St-Georges 25-31	18'168'165.35	18'738'000.00	1'017'817.00



Rolle, Auguste-Matringe 11-25



Siere, France 32

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'506'038.85	4'082'000.00	310'206.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	3'895'000.00	344'678.00
	Tourbillon 80-82	3'197'501.10	6'870'000.00	424'554.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	848'125.60	2'893'000.00	182'908.00
	Baumes 8	1'409'137.95	4'949'000.00	337'671.00
VEVEY	Midi 23-25	1'213'704.20	4'712'000.00	337'980.00
	Nestlé 9-11	7'301'590.80	14'687'000.00	963'088.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	34'001'625.20	41'253'000.00	1'964'883.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	34'359'425.15	39'518'000.00	1'986'205.00
YVERDON	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'805'000.00	16'805'000.00	815'099.00
	Pins 1	2'299'015.00	6'537'000.00	488'282.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'605'000.00	365'503.00
	TOTAL	540'332'305.49	875'041'000.00	53'975'342.60



Vevey, Moulins 18-22



Tour-de-Peilz, Baumes 8

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'080'550.00	10'819'000.00	781'366.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	22'422'753.40	28'963'000.00	1'666'740.30
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'942'999.85	4'943'000.00	464'134.00
GENF	Grand-Pré 27	1'751'462.00	8'070'000.00	442'448.00
	Richemont 16	1'199'869.56	4'306'000.00	297'730.00
	Lyon 73	3'090'851.80	10'490'000.00	603'116.00
	Rothschild 39	5'256'000.00	5'256'000.00	389'886.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'637'013.15	29'147'000.00	1'861'262.80
	Maupas 10	4'552'778.10	9'090'000.00	564'577.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'764'775.45	13'225'000.00	793'584.00
	Alpes 27 bis	1'907'343.25	5'674'000.00	374'675.00
NYON	Viollier 14	5'274'000.00	5'274'000.00	295'200.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'100'097.00	4'120'000.00	358'708.00
PRILLY	Rapille 12	2'359'160.00	3'858'000.00	274'332.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'261'800.00	4'329'000.00	408'883.00
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'836'335.00	5'226'000.00	423'322.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	1'986'904.45	5'214'000.00	348'402.00
	Moulins 2-4-6-8	22'673'995.20	26'706'000.00	1'348'534.00
TOTAL		107'098'688.21	184'710'000.00	11'696'900.10
Kommerziell genutzte Bauten				
GENF	Richemont 10	1'967'906.45	3'859'000.00	299'148.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'230'150.00	18'502'000.00	894'834.00
	Rumine 35	5'022'344.30	5'335'000.00	350'988.00
	Rumine 3	6'572'729.70	7'077'000.00	412'128.00
TOTAL		16'793'130.45	34'773'000.00	1'957'098.00
Zusammenfassung				
	Wohnbauten	540'332'305.49	875'041'000.00	53'975'342.60
	Gemischte Bauten	107'098'688.21	184'710'000.00	11'696'900.10
	Kommerziell genutzte Bauten	16'793'130.45	34'773'000.00	1'957'098.00
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00	0.00
TOTAL		664'224'124.15	1'094'524'000.00	67'629'340.70

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 997'208'528.51

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.

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

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

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Blonay, Route de Brent 25	CHF 3'100'000.00	
Blonay, Chemin de Sainte-Croix 7	CHF 2'600'000.00	
Nyon, Avenue de Viollier 14	CHF 5'150'000.00	

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 30.06.16
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr					
Termin-Festhypothek	22.06.15	22.07.15	92'000'000.00	0.75%	-
Variable Hypothek	-	28.07.15	435'000.00	2.75%	-
Termin-Festhypothek	22.07.15	21.08.15	90'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	21.08.15	22.09.15	86'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	22.09.15	22.10.15	85'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	22.10.15	20.11.15	98'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	20.11.15	18.12.15	104'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	18.12.15	29.01.16	103'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	04.01.16	29.01.16	7'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	29.01.16	29.02.16	105'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	29.02.16	29.03.16	104'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	29.03.16	29.04.16	100'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	29.04.16	27.05.16	97'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	27.05.16	27.06.16	94'000'000.00	0.75%	-
Termin-Festhypothek	27.06.16	27.07.16	94'000'000.00	0.75%	94'000'000.00
Festhypothek	11.04.15	11.04.17	1'864'000.00	1.10%	1'840'000.00
Restlaufzeit: 1 bis 5 Jahre					
Festhypothek	29.10.10	29.10.17	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
TOTAL					160'840'000.00

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften, vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen: CHF 71,5 Mio.



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. b – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz (KAG) für das am 30. Juni 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Seiten 4, 5, 21 bis 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 2016 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

Marc-Olivier Cadoche
Revisionsexperte

Lausanne, den 28. Oktober 2016

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



Bericht der Depotbank

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR erklären wir hiermit, im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) übertragenen Pflichten, dass die Bestimmungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und des KAG für das Geschäftsjahr 2015/2016 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 19. Oktober 2016

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker
Prokurist

Annick Perreaud
Prokuristin



Zahlstellen

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



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

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