

# 63. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2018





## BRIEF AN DIE ANTEILINHABER

---

Liebe Anlegerinnen und Anleger

In einem überaus kontrastreichen Marktumfeld hat der FIR in seinem 63. Geschäftsjahr einen äusserst soliden Nettoertrag von CHF 28 Mio. erwirtschaftet und weist einen Vermögenszuwachs von 5% aus. Die Mieterträge sind mit CHF 68 Mio. stabil.

Die Leerstandsquoten sind schweizweit gestiegen, während sich der Anstieg der Immobilienpreise fortsetzt. Gleichzeitig hat sich das Mietanpassungspotenzial verringert, da neue regulatorische Vorschriften in Kraft getreten sind, die eine verstärkte Mietpreiskontrolle nach Renovationsarbeiten mit sich bringen.

Im Dezember 2017 führten wir erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 110 Mio. durch, um die Entwicklung zu konsolidieren und die Positionierung des FIR langfristig zu stärken. Der Emissionserlös wird zurzeit für die Finanzierung der Neubauten in Lausanne (Cour 83) und in Freiburg (Glâne 15-17) eingesetzt.

Im Übrigen nutzten wir Mieterwechsel für Renovationen und investierten in die energetische Sanierung der Liegenschaften, um deren Attraktivität im immer härter umkämpften Mietwohnungsmarkt zu steigern.

Wir sind überzeugt, dass die in den letzten Jahren verfolgte Strategie, die auf einer nichtspekulativen Mietzinspolitik, gezielten Modernisierungsmassnahmen und selektiven Akquisitionen basiert, den Schlüssel für nachhaltigen Erfolg darstellt.

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

Sandro De Pari  
Generaldirektor



**„Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist das Gesamtvermögen  
um 5% gestiegen.“**



|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| 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 (bis am 03.05.2018)

**Jacques Richter**, Architekt, Lausanne (ab dem 03.05.2018)

## GENERALDIREKTOR

---

**Sandro De Pari**

## VIZEDIREKTOR

---

**Damien Oswald**

## PROKURISTIN

---

**Monique Dubois**

## DEPOTBANK

---

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

## SCHÄTZUNGSEXPERTEN

---

**Danilo Mondada**, Lausanne

Architekt EPFL/SIA

**Laurent Vago**, Corsier

Diplomingenieur HWV und Dipl. Immobilienexperte

**Donato Scognamiglio**, Zürich (CIFI/IAZI)\*

Dr. oec.

**Beat Salzmänn**, Zürich (CIFI/IAZI)\*

Dr. sc., Architekt ETHZ

## REVISIONSSTELLE

---

**KPMG SA**, Genf

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

# Kennzahlen

## VERMÖGEN

|                                      | 30.06.2018       | 30.06.2017       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Gesamtvermögen                       | 1'218'700'621.29 | 1'163'949'835.25 |
| Verkehrswert der Liegenschaften (VW) | 1'209'829'000.00 | 1'153'684'000.00 |
| Nettofondsvermögen                   | 1'028'397'900.00 | 863'868'800.00   |

## FERTIGGESTELLTE BAUTEN

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Anzahl Wohnungen                    | 3'741         | 3'735         |
| Anzahl Liegenschaften <sup>1)</sup> | 142           | 142           |
| Mieterträge <sup>2)</sup>           | 67'941'821.90 | 68'156'319.70 |

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

|                                                           |        |        |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Mietzinsausfallrate <sup>4)</sup>                         | 2.20%  | 1.46%  |
| Fremdfinanzierungsquote                                   | 8.64%  | 15.99% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT)                                | 50.72% | 49.42% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)                   | 0.72%  | 0.75%  |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)                    | 0.68%  | 0.70%  |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)                  | 7.08%  | 5.19%  |
| Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)              | 8.71%  | 6.77%  |
| Anlagerendite                                             | 9.03%  | 6.99%  |
| Ausschüttungsrendite                                      | 2.20%  | 2.04%  |
| Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)                   | 87.87% | 98.50% |
| Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) <sup>5)</sup> | 83.68% | 78.75% |
| Agio per Ende Juni                                        | 25.84% | 43.65% |
| 12-Monats-Performance per 30. Juni <sup>6)</sup>          | -2.68% | 6.78%  |
| SXI Real Estate® Funds TR über 12 Monate per 30. Juni     | -3.13% | 7.58%  |

## ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Stand am 1. Juli             | 6'419'846 | 6'434'434 |
| Rücknahmen (Zwangsrückkäufe) | -400      | -14'588   |
| Ausgaben                     | 802'430   | -         |
| Stand am 30. Juni            | 7'221'876 | 6'419'846 |

## ANGABEN PRO ANTEIL

|                              |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| Nettoinventarwert (NIW)      | 142.40 | 134.56 |
| Rücknahmepreis <sup>7)</sup> | 133.00 | 125.00 |
| Ausschüttung                 | 3.95   | 3.95   |
| Börsenkurs per Ende Juni     | 179.20 | 193.30 |
| Jahreshoch                   | 195.05 | 198.90 |
| Jahrestief                   | 166.80 | 170.10 |

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

7) Rücknahmekommission von 4% (Höchstsat 4%)





**„Die Angebotsmieten (alle Kategorien zusammengekommen) sind innerhalb eines Jahres schweizweit um 0,5% gestiegen, während sie in der Genferseeregion um 0,4% gesunken sind.“**

# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Mieterträge leicht gesunken, nämlich um CHF 0,2 Mio. auf CHF 67,9 Mio. (2017: +0,8 Mio.). Dieser Rückgang ist auf ein Renovationsprojekt in Freiburg (Botzet 3) zurückzuführen, das Mietausfälle in Höhe von CHF 0,4 Mio. verursacht hat. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Wert der Aktiven um 4,8% (2017: +5,4%) auf CHF 1,2 Mrd.

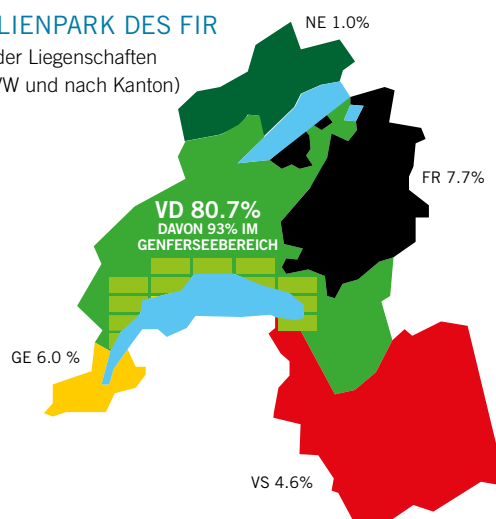
Dieser Anstieg beruht je hälftig auf den Aktivierungen für Bauarbeiten bei laufenden Projekten und den Neubewertungseffekten (v.a. infolge Renovationsarbeiten).

Es ist derzeit schwierig, interessante Investitionsmöglichkeiten auf dem Markt zu eruieren. Wir wollen daher unsere Strategie zur Optimierung der bestehenden Portfolioobjekte intensivieren. Es laufen derzeit verschiedene von uns in Auftrag gegebene Untersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren zur Umsetzung entsprechender Projekte (Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen).

Grundsätzlich ziehen wir es weiterhin vor, organisch als über Akquisitionen zu wachsen.

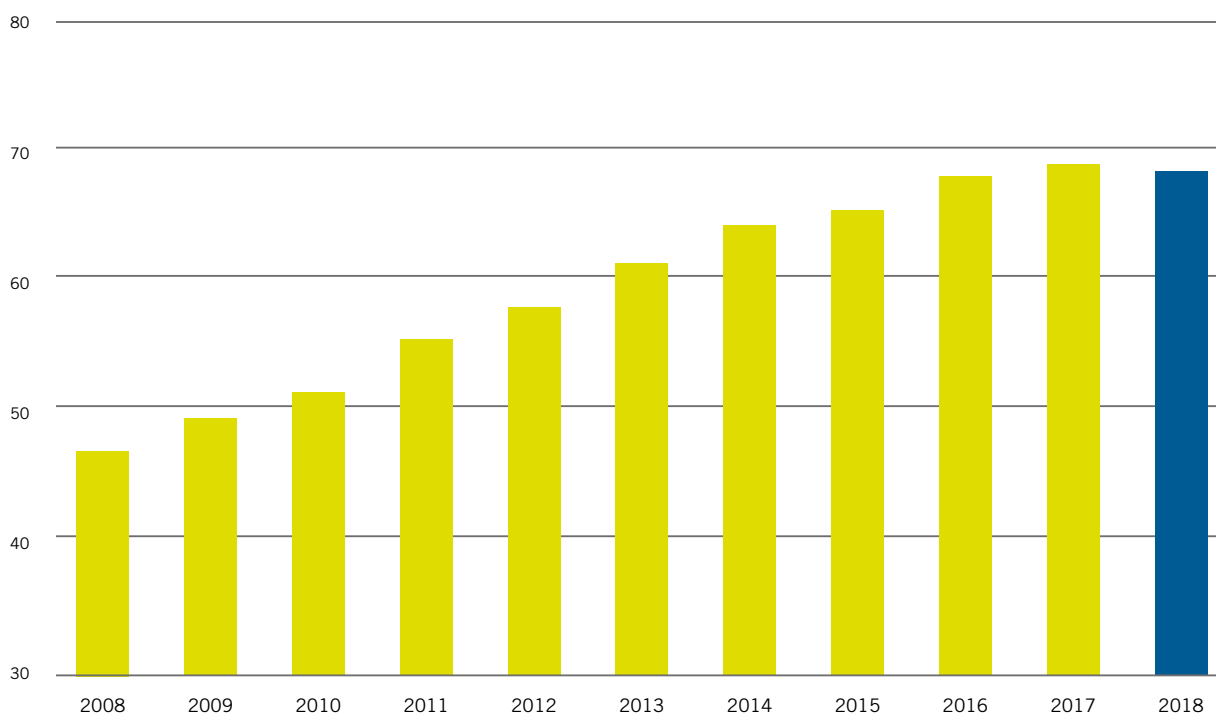
### IMMOBILIENPARK DES FIR

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



## ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



## REGIONALER IMMOBILIENMARKT

Das abgelaufene Geschäftsjahr stand im Zeichen einer Abkühlung am Immobilienmarkt, selbst wenn es je nach Lage oder Nutzung der Objekte noch interessante Anlagenischen gibt. Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index ist das Mietzinsniveau in der Genferseeregion in den letzten zwölf Monaten um 0,40% gesunken.

Das Bevölkerungswachstum dürfte sich 2018 weiter verlangsamen (2017: +1,1%), während beim Wohnungsbau keine rückläufige Entwicklung, sondern eine Stabilisierung auf hohem Niveau zu erwarten ist. Dies gilt insbesondere für die Agglomeration Lausanne, wo mittelfristig über 12'000 neue Wohnungen geplant sind.

Trotz dieser Anzeichen eines Soft Landings des Immobilienmarktes steigen die Preise der Renditeimmobilien weiter an, was auf die verstärkte Nachfrage seitens der institutionellen Anleger zurückzuführen ist, denen es angesichts des extrem tiefen Zinsniveaus immer noch an Anlagealternativen fehlt.

Dadurch steigen die Risiken in Zusammenhang mit den Immobilieninvestitionen, sodass sich eine ausgesprochen selektive Entwicklungsstrategie aufdrängt.

### Leerstandsquote

2018 sind die Leerstandsquoten deutlich gestiegen. Laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) lag die Zahl der Leerwohnungen in der Schweiz per 1. Juni 2018 bei 72'294 Einheiten, das sind 12% mehr als im Vorjahr. Mit einer Leerwohnungsziffer von 1,62% gehört die seit 1999 in der Schweiz beobachtete Wohnungsknappheit der Vergangenheit an. In den letzten drei Jahren ist die Zahl leer stehender Wohnungen um 21 800 Einheiten (+43%) gestiegen.

In der Westschweiz liegt die Leerwohnungsziffer nur gerade noch in den Kantonen Waadt (1,08%) und Genf (0,53%) unter der schicksalhaften Schwelle von 1,5%.

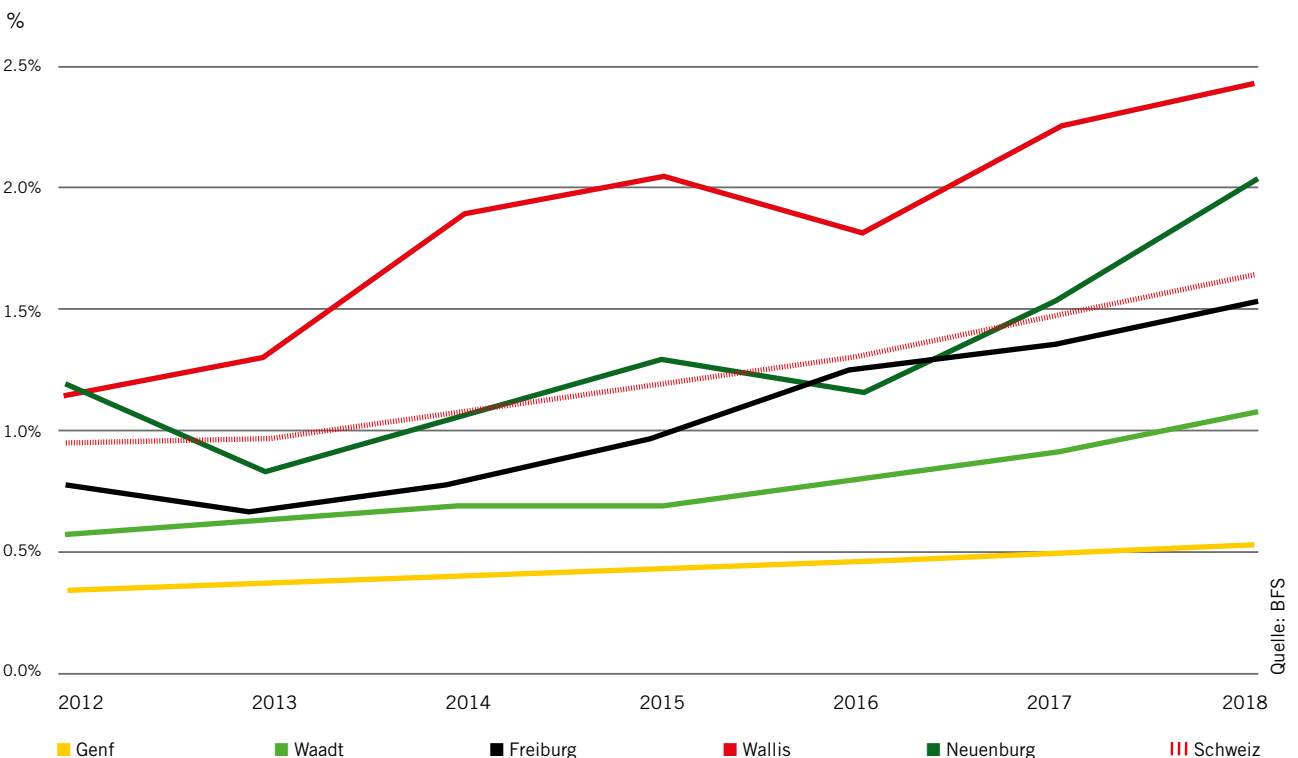
In den grossen Agglomerationen ist der Anstieg der Leerstände weniger ausgeprägt. In Lausanne ist die Leerwohnungsziffer innerhalb von zwölf Monaten von 0,57% auf 0,69% gestiegen, während sie sich in Genf per 1. Juni 2018 auf 0,6% beläuft.

Im Kanton Waadt ist die Lage in den Bezirken Aigle (2,4%) und Broye (2,2%) am schwierigsten: Hier verzeichnet man einen starken Anstieg der Leerstandsquote.

# 1,08%

Leerstandsquote (VD)

## ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## REGIONALER IMMOBILIENMARKT

### Mietzinsniveau

Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index sind die Angebotsmieten (alle Kategorien zusammengenommen) innerhalb eines Jahres schweizweit um 0,5% gestiegen, während sie in der Genferseeregion um 0,4% gesunken sind. Die durchschnittliche Angebotsmiete für eine Wohnung in der Schweiz lag Ende September 2018 bei CHF 261.17/m<sup>2</sup> p.a., in der Westschweiz bei CHF 298.12/m<sup>2</sup> p.a.

In der Praxis beobachten wir eine Mietpreisstabilisierung bei den bestehenden Immobilien sowie einen Rückgang der Mieten bei den Neuprojekten, deren Mietzinsniveau im Verhältnis zur Marktnachfrage zu hoch ist; diese Entwicklung ist je nach Standort unterschiedlich stark.

Bei den bestehenden Liegenschaften wird die Abschwächung des Mietpreiswachstums, die auf den Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes und die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zurückzuführen ist, durch die Bestimmungen (Kanton Waadt) zur Mietpreiskontrolle nach Renovationen noch verstärkt.

### Preisentwicklung der Renditeimmobilien

2017 setzte sich der Preisanstieg bei den Renditeimmobilien fort.

Gemäss dem Investment Real Estate Price Index sind die Preise der Renditeliegenschaften in den letzten zwölf Monaten um 5,8% gestiegen.

In Wirklichkeit beobachten wir in den attraktivsten Regionen (z.B. grosse Agglomerationen) einen viel stärkeren Preisanstieg (+10% bis +15%). Gestützt wird dieser Preistrend weiterhin durch das immer noch sehr niedrige Zinsniveau und das Fehlen von sicheren Anlagealternativen, die positive Cashflows generieren.

Bei den institutionellen Anlegern gehören die steuerbefreiten Einrichtungen (Pensionskassen und Anlagestiftungen) sowie die Versicherungsgesellschaften zu den aggressivsten Marktakteuren.

# 0,5%

Durchschnittlicher Anstieg  
der Angebotsmieten (CH)

## REGULATORISCHER RAHMEN

### Unternehmenssteuerreform (Waadtländer USR III)

Ungeachtet der Verwerfung der Unternehmenssteuerreform III durch das Schweizer Stimmvolk hat der Kanton Waadt die Umsetzung seiner eigenen Unternehmenssteuerreform (Waadtländer USR III) mit Wirkung per 1. Januar 2019 beschlossen. Diese Reform führt auf den 1. Januar 2019 für alle Unternehmen einen einheitlichen Gewinnsteuersatz von 13,79% (anstatt 21,65%) ein. Diese Steuersenkung, von der auch die Immobiliengesellschaften betroffen sind, kann die Gewinne des Fonds sowie den Betrag der geschätzten Liquidationssteuern, der zur Bestimmung des NIW herangezogen wird, spürbar beeinflussen. Basierend auf der Jahresrechnung per 30.06.2018 machen die Steuersenkungen bis zu 27,7% der Gewinn- und Kapitalsteuern aus.

### Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen

Im Kanton Waadt haben sich die gesetzlichen Vorschriften wie angekündigt verschärft, seitdem das Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif LPPPL) am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist.

Hier sei daran erinnert, dass die neuen Bestimmungen insbesondere die Schaffung von erschwinglichen Mietwohnungen (logements à loyer abordable (LLA) und eine Kontrolle der Mieten bei Renovationen vorsieht. Ausserdem wird per 1. Januar 2020 ein Vorkaufsrecht zugunsten der öffentlichen Körperschaften eingeführt.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes haben die Leerstände infolge der administrativen Fristen für den Erhalt der notwendigen Bewilligungen für Wohnungsrenovationen zugenommen, während die Mietzinsen wegen der vom Amt für Wohnungswesen festgelegten Höchstmieten nach der Fertigstellung der Renovationsarbeiten langsamer steigen. So unterliegen die Mieten während drei Jahren nach der Renovation einer Kontrolle.

## TÄTIGKEITSBERICHT 2017/2018

### Verwaltungskommission

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

### Ausgabe von neuen Anteilen

Die im Dezember 2017 durchgeführte Emission neuer FIR-Anteile war ein echter Erfolg. Es wurden 802'430 Anteile mit einem Gesamtwert von rund CHF 110 Mio. emittiert.

Der Emissionserlös wurde zur Verringerung des Verschuldungsgrads sowie zur Finanzierung der laufenden Projekte (in Freiburg und Lausanne) verwendet. Längerfristig werden die neuen Mittel dazu beitragen, die finanzielle Lage des FIR zu konsolidieren und unsere Strategie fortzusetzen, die das Schwergewicht auf die Renovation bestehender Liegenschaften und den Erwerb von Objekten an guter Lage legt.

### Zwangsrückkauf

Bei der Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016–2017 gegen den Coupon Nr. 18 stellte die Depotbank fest, dass die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile um 400 Titel von der von der SIX/SIS zuvor mitgeteilten Zahl abwich. Diese Differenz, die keinerlei Auswirkungen auf die Berechnung des NIW per 30. Juni 2017 hat, wurde in der Rechnung des Fonds per 31. Dezember 2017 korrigiert. Die Anzahl der in Umlauf befindlichen Anteile wurde dementsprechend um 400 Anteile korrigiert, womit sich die Gesamtzahl der zurückgekauften Anteile auf 14'988 beläuft.

### Fondsvertragsänderung

Der Fondsvertrag wurde unter Berücksichtigung der spezifischen Besonderheiten in Zusammenhang mit den Bewertungsgrundsätzen für Immobilien gemäss dem Mustervertrag der SFAMA (vgl. § 16 Ziffer 7 und 8) geändert. Dies betrifft insbesondere die Grundsätze für die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten.

Die unter § 16 Ziffer 7 und 8 vorgenommenen Änderungen stipulieren:

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der geltenden SFAMA-Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Die Bewertung angefangener Bauten erfolgt nach dem Prinzip des Verkehrswerts. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

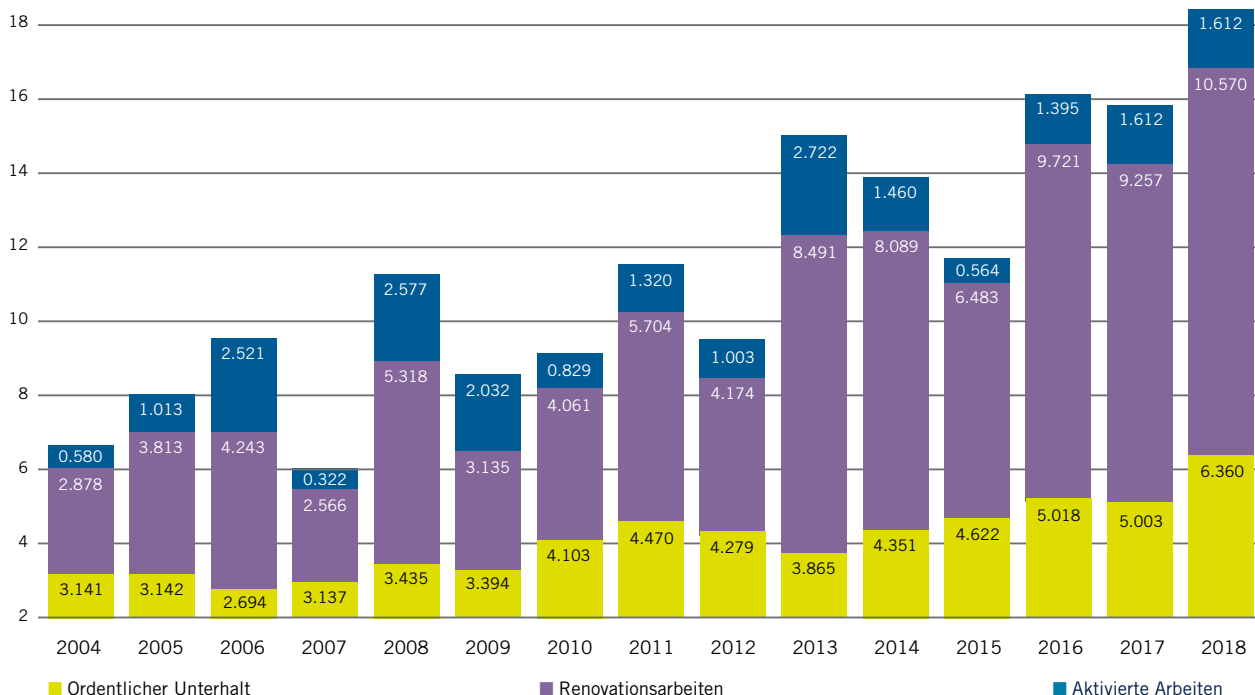
### Renovationsarbeiten

Die Renovationsstrategie des Fonds orientiert sich bereits seit mehreren Jahren an folgenden drei Leitlinien:

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

## UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

CHF in Mio.



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## TÄTIGKEITSBERICHT 2017/2018

Ein Budget von rund CHF 10 Mio. wird für grosse Renovationsarbeiten reserviert, 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 einmal rentabilisiert werden können.

### Renovation einzelner Wohnungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 78 Wohnungen (2017: 81) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 4,0 Mio. (2017: CHF 4,6 Mio.) renoviert. Die übrigen punktuellen Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,7 Mio. (2017: CHF 0,8 Mio.).

### Liegenschaftssanierungen und Anpassungen an neue Normen

2017–2018 wurden verschiedene Innen- und Aussensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten.

Diese Arbeiten stellen Investitionen in Höhe von CHF 4,7 Mio. dar (2017: CHF 1,4 Mio.).

### Technische Installationen

Im Rahmen der Massnahmen zur Verbesserung des Komforts und zur Anpassung an neue Normen haben wir 11 Liftanlagen für einen Gesamtwert von CHF 1,1 Mio. (2017: CHF 0,6 Mio.) modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 3,2 Mio. (2017: CHF 1,6 Mio.).

### **Transaktionen und laufende Projekte**

Im Geschäftsjahr 2017–2018 haben wir 88 Anlagedossiers im Gesamtwert von CHF 815,4 Mio. analysiert. In bestimmten Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch insbesondere wegen Überbietungen zu keinem Ergebnis führten.

Gleichzeitig setzten wir die Bauarbeiten in Lausanne (Cour 83) und in Freiburg (Glâne 15-17) fort. Die Fertigstellung der Arbeiten und die Inbetriebnahme der Wohnungen sind für März 2019 geplant.



Freiburg, Route de la Glâne 15-17, Entwicklung der Bauarbeiten 2017–2018

## NEUBAUPROJEKTE

| Voraussichtliche Inbetriebnahme | Ort                                       | Projekt                      | Gesamtvolumen in CHF (Mio.) | Investitionen per 30.06.2018 in CHF (Mio.) |
|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| März 2019                       | Freiburg / Glâne 15-17                    | 141 Wohnungen und Tiefgarage | 55.5                        | 41.4                                       |
| März 2019                       | Lausanne / Cour 83 (Abbruch/Wiederaufbau) | 25 Wohnungen und Parking     | 9.1                         | 5.0                                        |
| <b>TOTAL</b>                    |                                           |                              | <b>64.6</b>                 | <b>46.4</b>                                |

## TÄTIGKEITSBERICHT 2017/2018

### Nachhaltige Entwicklung

Der FIR setzt in verschiedenen Bereichen Nachhaltigkeitsmassnahmen um.

So engagiert er sich seit vielen Jahren für die Verbesserung der Energieeffizienz seines Immobilienparks. In diesem Zusammenhang haben wir einen Index eingeführt, der zur Messung des Energieverbrauchs für die Wärme- und Warmwassererzeugung der einzelnen Liegenschaften dient. Die Resultate werden zum dritten Jahr in Folge in unserem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Wir haben im Übrigen eine Partnerschaft mit dem auf Fernsteuerung spezialisierten Start-up PRONOÖ abgeschlossen, um die

Regulierung der Heizungsanlagen durch die Berücksichtigung der Tagestemperaturen in Echtzeit zu optimieren.

Wir beabsichtigen, dieses System, das sich momentan bei 3 Liegenschaften in der Testphase befindet, bis 2020 im gesamten Immobilienpark umzusetzen.

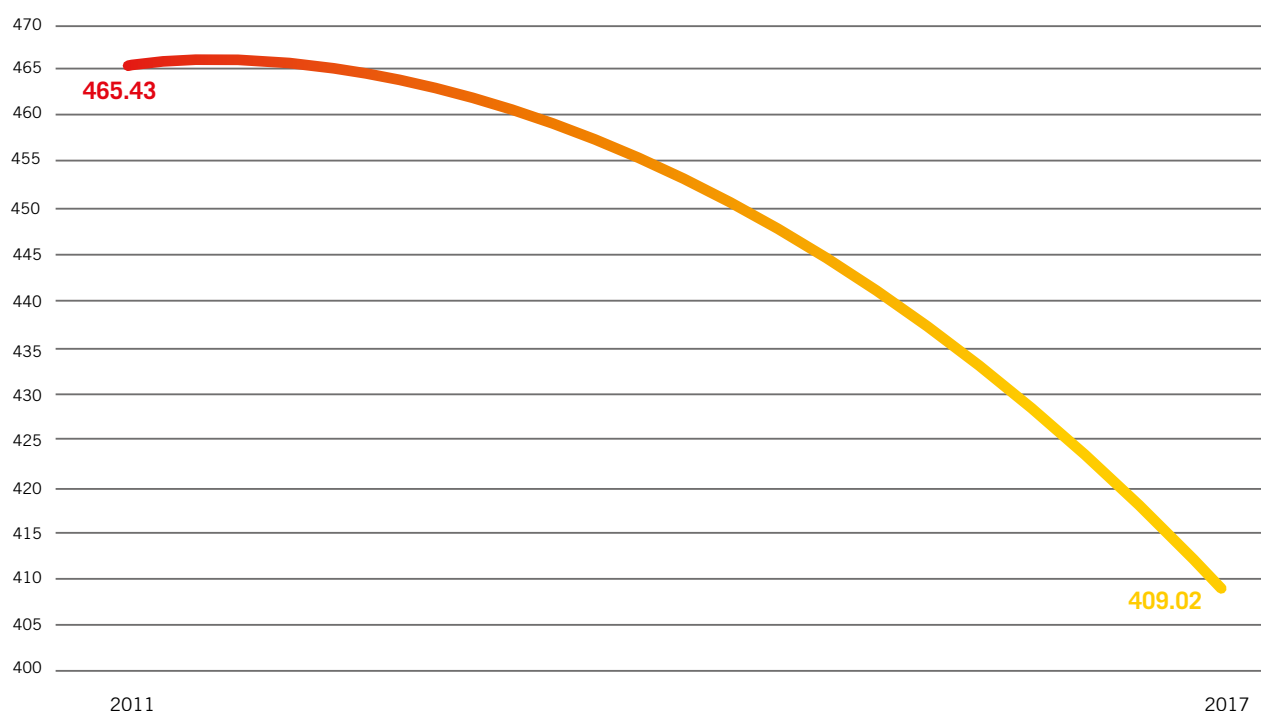
Schliesslich investieren wir jedes Jahr massiv in die Verbesserung des Wohnkomforts der Mieterinnen und Mieter und diese Arbeiten werden vorzugsweise an lokale Unternehmen vergeben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir CHF 20,0 Mio. (2017: CHF 15,9 Mio.) in Unterhalts- und Renovationsarbeiten investiert.

### ENTWICKLUNG DES WÄRMEVERBRAUCHSINDEX

|                                                                        | 2011       | 2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Energierferenzfläche (m <sup>2</sup> )                                 | 313'361    | 346'601    |
| Energieproduktion für die Wärme- und Warmwassererzeugung (kWh)         | 35'589'540 | 37'158'354 |
| Durchschnittswert der Wärmeenergieverbrauchsindizes der Liegenschaften | 465        | 409        |

Portfolio am 30. Juni 2018

MJ/m<sup>2</sup>/Jahr



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

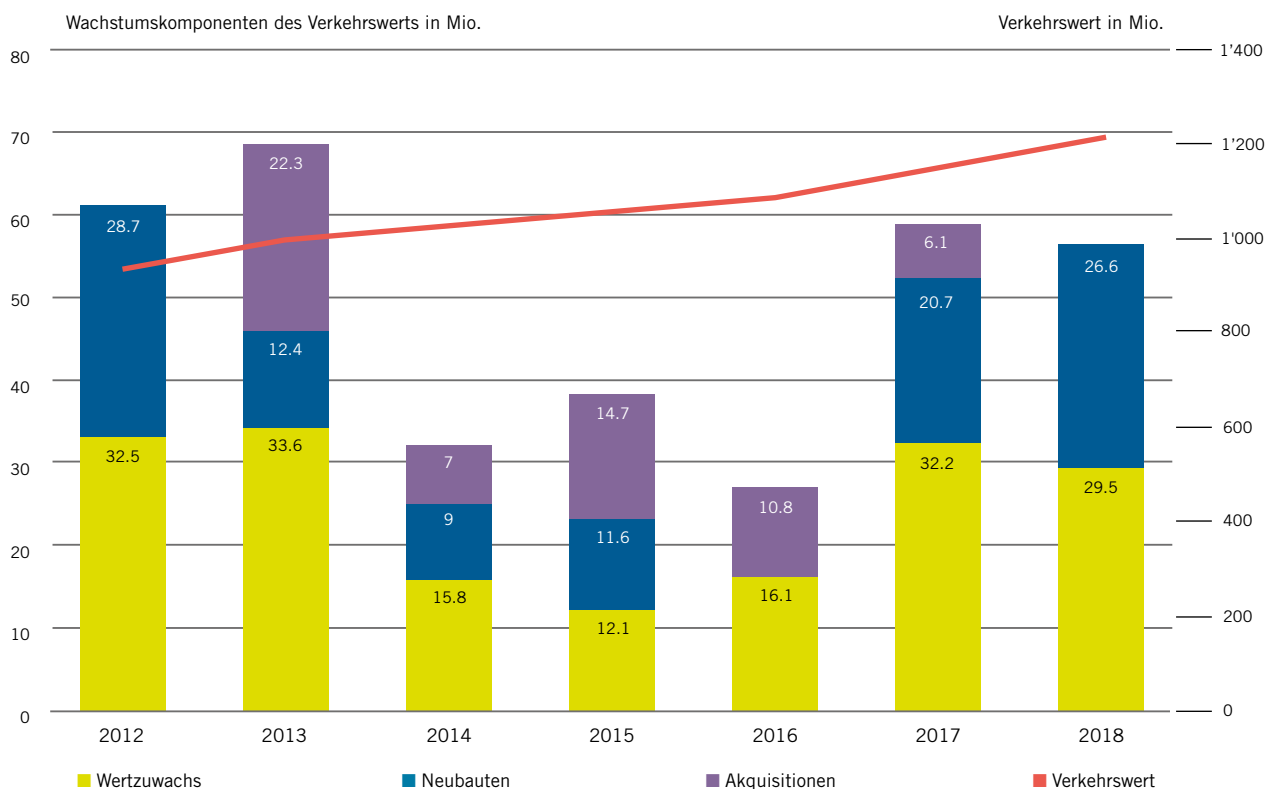
### Bewertungsgrundsätze

#### Liegenschaftenbewertung

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

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

## ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS



## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

### Schätzung der Liquidationssteuern

Im Rahmen der Anwendung der Unternehmenssteuerreform (Waadtländer USR III) werden die Liquidationssteuern per 30. Juni 2018 für die Waadtländer Immobiliengesellschaften anhand des künftigen Waadtländer Steuersatzes von 3,33% (2017: 8%) und den aktuellen Gemeindesteuersätzen berechnet.

### Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven

Die Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

### Abschreibungen auf Liegenschaften

2018 haben wir auf den Liegenschaften, bei denen die Differenz zwischen Anschaffungswert und Verkehrswert weniger als 35% beträgt, eine Abschreibung von 1,5% vorgenommen (2017: lineare Abschreibung von 1% bei allen Liegenschaften in den steuerlich zulässigen Fällen). Liegt der Verkehrswert unter dem Buchwert wird gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR)

eine Wertberichtigung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert vorgenommen.

### **Vermögensrechnung**

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2018 auf CHF 1'218,7 Mio. und lag damit 4,7% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 4,87% auf CHF 1'209,8 Mio. (2017: CHF 1'153,7 Mio.). Diese Veränderung ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Aktivierungen in Zusammenhang mit den Bauprojekten (+CHF 26,6 Mio. bzw. +2,41%) und auf die Neubewertung der Liegenschaften (+CHF 29,5 Mio. bzw. +2,56%) zurückzuführen.

# 1'218'700'621

Gesamtvermögen in CHF

## FONDSENTWICKLUNG

| Datum                    | Gesamtvermögen   | Nettofondsvermögen | Anzahl Anteile | Nettoinventarwert (NIW) | Börsenkurs | Ausschüttung       |
|--------------------------|------------------|--------------------|----------------|-------------------------|------------|--------------------|
| 30.06.2018               | 1'218'700'621.29 | 1'028'397'900.00   | 7'221'876      | 142.40                  | 179.20     | 3.95               |
| 30.06.2017               | 1'163'949'835.25 | 863'868'800.00     | 6'419'846      | 134.56                  | 193.30     | 3.95               |
| 30.06.2016               | 1'104'681'302.91 | 834'373'300.00     | 6'434'434      | 129.67                  | 185.00     | 3.90               |
| 30.06.2015               | 1'081'745'642.39 | 815'729'600.00     | 6'434'434      | 126.78                  | 171.50     | 3.90               |
| 30.06.2014               | 1'041'434'755.49 | 801'602'400.00     | 6'434'434      | 124.58                  | 151.40     | 3.90               |
| 30.06.2013               | 1'007'598'525.58 | 782'479'200.00     | 6'434'434      | 121.61                  | 149.60     | 3.85               |
| 30.06.2012               | 938'709'703.65   | 756'107'200.00     | 6'434'434      | 117.51                  | 143.50     | 3.85               |
| 30.06.2011               | 879'675'236.77   | 724'671'700.00     | 6'434'434      | 112.62                  | 131.80     | 3.75               |
| 30.06.2010               | 807'036'494.21   | 630'848'470.00     | 5'850'730      | 107.82                  | 121.00     | 3.75               |
| 30.06.2009               | 724'877'529.48   | 610'476'700.00     | 5'850'730      | 104.34                  | 112.50     | 3.65               |
| 30.06.2008               | 663'584'153.29   | 589'664'700.00     | 5'850'730      | 100.78                  | 111.60     | 3.65               |
| 30.06.2007               | 644'231'977.36   | 580'547'600.00     | 5'850'730      | 99.23                   | 115.50     | 3.65               |
| 30.06.2006               | 593'386'034.14   | 476'407'300.00     | 4'877'939      | 97.67                   | 112.00     | 3.65               |
| 30.06.2005               | 554'374'149.25   | 467'888'740.00     | 4'877'939      | 95.92                   | 114.00     | 3.80 <sup>1)</sup> |
| 30.06.2004               | 527'278'799.05   | 455'471'700.00     | 4'877'939      | 93.37                   | 97.50      | 3.45               |
| 30.06.2003 <sup>2)</sup> | 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 <sup>3)</sup> |

1) Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.15 zur Feier des 50-jährigen Bestehens

2) Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS

3) Unvollständiges Geschäftsjahr

# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

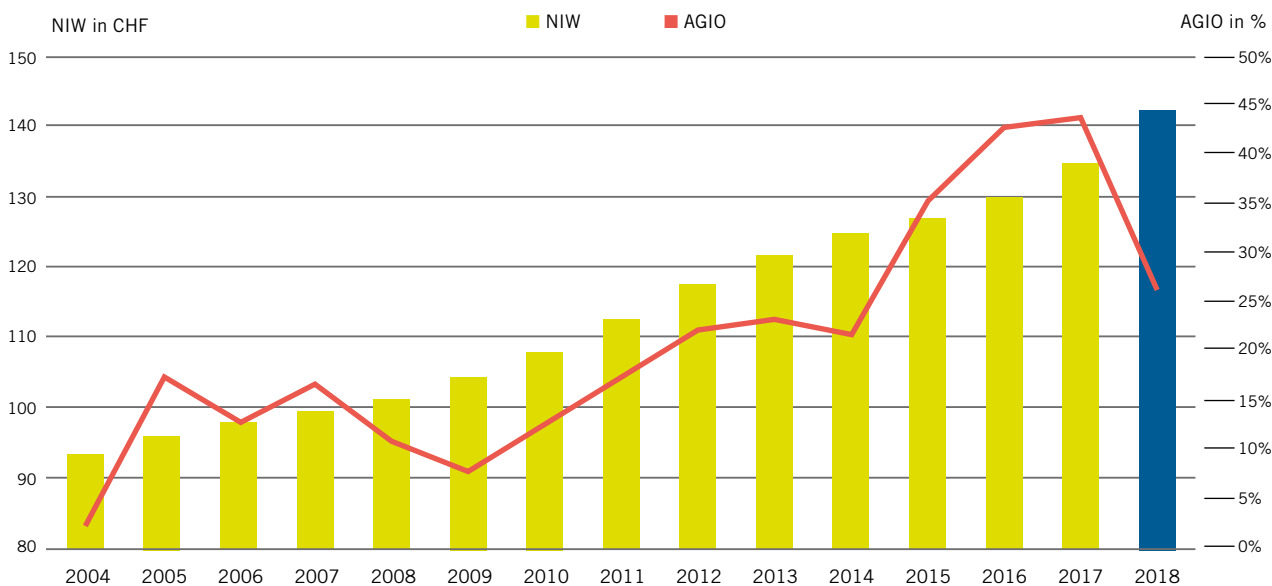
Die Fremdfinanzierung wurde nach der Emission von neuen Anteilen reduziert und beläuft sich auf CHF 104,5 Mio., d.h. 8,6% des Verkehrswerts der Liegenschaften (2017: 15,9%). Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,81% (2017: 0,82%).

In Anwendung des neuen reduzierten Steuersatzes sanken die geschätzten Liquidationssteuern um CHF 26,6 Mio. auf CHF 71,7 Mio.

Das Nettovermögen steigt dementsprechend um 19% (2017: 3,5%) auf CHF 1'027,9 Mio. bzw. CHF 142.40 pro Anteil (2017: CHF 134.50 pro Anteil).

**+5,8%**  
NIW

## ENTWICKLUNG DES NIW



## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

---

### **Erfolgsrechnung**

#### Mieterträge

Es wurde ein leichter Rückgang der Mietzinseinnahmen um 0,3% auf CHF 67,9 Mio. (2017: 68,2 Mio.) verzeichnet. Dies erklärt sich in erster Linie aus den Auswirkungen der Innenrennovation der Liegenschaft Botzet 3 in Freiburg und aus den administrativen Verzögerungen für den Erhalt der notwendigen Bewilligungen.

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich insgesamt auf CHF 1,5 Mio. Dies entspricht 2,2% der theoretischen Mieten (2017: CHF 1 Mio. bzw. 1,46%).

#### Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten sanken entsprechend der Entwicklung des Verschuldungsvolumens um 40% auf CHF 1,5 Mio.

#### Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten nahmen auf CHF 6,4 Mio. zu; ausserdem fielen ausserordentliche Unterhaltskosten in Höhe von CHF 10,6 Mio. (2017: CHF 9,3 Mio.) an. Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 3,2 Mio. vorgenommen (2017: CHF 1,6 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) auf CHF 20,1 Mio. (2017: CHF 15,9 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) sind mit CHF 4,4 Mio. stabil (2017: CHF 4,5 Mio.).

#### Steuern

Entsprechend dem Jahresergebnis wurde ein leichter Anstieg der Gesamtsteuerbelastung auf CHF 8,2 Mio. (2017: CHF 7,8 Mio.) verzeichnet. Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern sind stabil und belaufen sich zusammen auf CHF 2,4 Mio., die Gewinn- und Kapitalsteuern stiegen um CHF 0,3 Mio. Im Kanton Waadt wird der neue reduzierte Steuersatz von 13,79% ab 1. Januar 2019 zur Anwendung kommen.

Die Genfer Steuerverwaltung hat beschlossen, ihre bisherige Regelung betreffend die Pauschalrückstellungen für grosse Unterhaltsarbeiten aufzuheben. Die Gesamtheit der bestehenden Rückstellungen muss bis am Ende des Steuerjahres 2019 entweder buchhalterisch verwendet oder aufgelöst werden. Beim FIR sind Rückstellungen in Höhe von CHF 1'286'950.00 von dieser Neuregelung betroffen. Dies entspräche einer Steuerbelastung von CHF 228'815.00.

#### Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen (Aktienrecht) und unserer Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 5,6 Mio. auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung von CHF 4,2 Mio. aus dem Abschreibungskonto wurde ein Nettoabschreibungsaufwand von CHF 1,4 Mio. verbucht (2017: CHF 6,3 Mio.).

---

# CHF 179.20

Börsenwert des Anteils per Ende Juni

---



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung des Einkaufs der neuen Investoren in die laufenden Nettoerträge stieg das Nettoergebnis auf CHF 28,6 Mio. (2017: CHF 25,7 Mio.). Das Nettoergebnis vor ausserordentlichen Posten ist im Vorjahresvergleich um 7% gestiegen.

Im Anschluss an die Ausgabe neuer Anteile und unter dem Einfluss der laufenden Bauprojekte ist der betriebliche Cashflow auf CHF 3.82 pro Anteil (CHF 27,6 Mio.) gesunken. Der um die vorgenannten Elemente bereinigte betriebliche Cashflow verringerte sich auf CHF 29,0 Mio. (2017: CHF 32,1 Mio.) bzw. CHF 4.53 pro Anteil (2017: CHF 4.99/Anteil). Dieser Rückgang um CHF 3 Mio. entspricht in etwa dem Anstieg der Unterhaltskosten im Jahr 2017 (+CHF 2,7 Mio.).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften und die Veränderungen der Abschreibungs- und Rückstellungskonten sowie der Liquidationssteuern berücksichtigt, stieg um CHF 27,4 Mio. auf CHF 83,9 Mio. (2017: CHF 56,5 Mio.).

### Ausschüttung und Performance

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

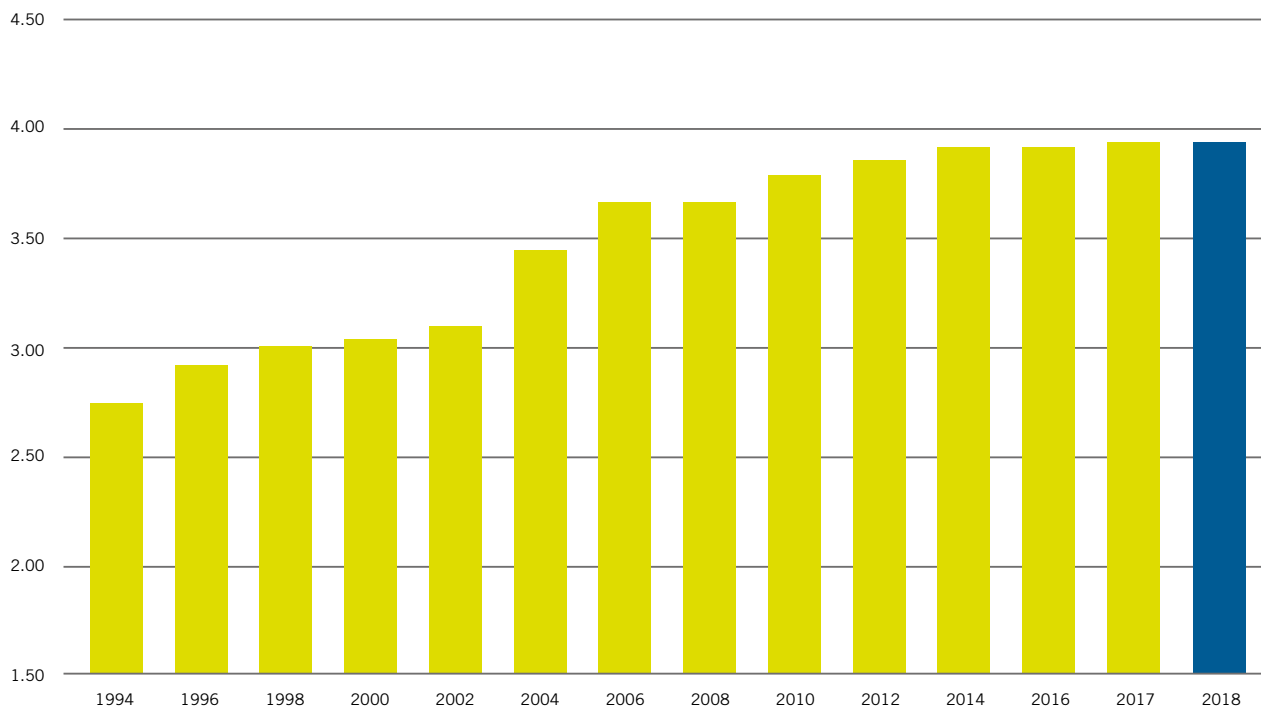
Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2018 beträgt die direkte Rendite 2,20% (2017: 2,04%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf -2,7% (2017: 6,8%).

# CHF 3.95

Ausschüttung pro Anteil

## ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF/Anteil



## PERSPEKTIVEN

Unter dem Einfluss des langsameren Bevölkerungswachstums und der regen Wohnbautätigkeit dürften die Leerstandsquoten schweizweit steigen, insbesondere in den weniger attraktiven Regionen.

Gleichzeitig wird der Druck auf die Mietpreise anhalten, insbesondere bei den Wohnungen mit Mieten über CHF 2000.–.

Trotz der am Wohnungsmarkt eingetretenen Entspannung wird unseres Erachtens in den Siedlungszentren die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bzw. Wohnungen mit Monatsmieten von bis zu CHF 1'800.00 kräftig bleiben.

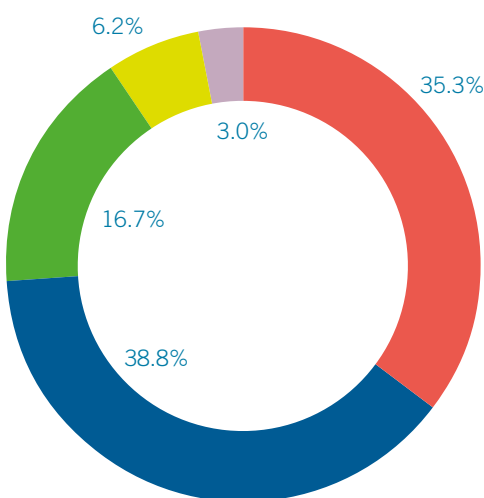
Bei den Renditeimmobilien dürfte die Preisdynamik dank dem nach wie vor überaus tiefen Zinsniveau und dem Anlagebedarf der institutionellen Anleger anhalten. Wir erwarten folglich eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Bruttorenditen; bei neu erworbenen Objekten an guter Lage liegt die Bruttorendite derzeit in einer Bandbreite von 3,8 bis 4,5%.

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

Beim FIR werden wir den Schwerpunkt weiterhin auf die Qualität der Lage (Mikro-Situation) und die Nachhaltigkeit der Mieterträge (nicht-spekulatives Mietpreisniveau) legen. Gleichzeitig werden wir unsere überaus aktive Strategie zur Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios fortsetzen.

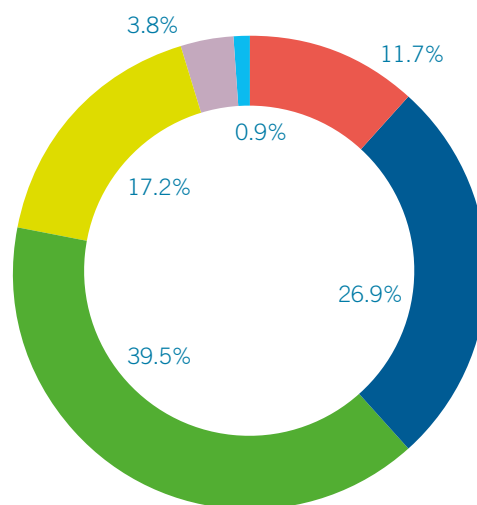
**3% der Mieten**  
liegen über CHF 2'500.00

AUFTEILUNG DER OBJEKTE  
NACH MIETEN



■ < CHF 1'000      ■ CHF 2'000 - 2'500  
■ CHF 1'000 - 1'500    ■ > CHF 2'500  
■ CHF 1'500 - 2'000

VERTEILUNG DER OBJEKTE  
NACH KATEGORIE



■ 1 und 1,5 Zimmer      ■ 4 und 4,5 Zimmer  
■ 2 und 2,5 Zimmer    ■ 5 und 5,5 Zimmer  
■ 3 und 3,5 Zimmer    ■ > 5,5 Zimmer



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## VERKHERSWERTSCHÄTZUNG

---

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 2018 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 3,18% und 5,40% mit einem Mittelwert von 4,02% (2017: 4,08%). 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 2018 beträgt insgesamt CHF 1'209'829'000.00. 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.

---

# 1'209'829'000.00

Portfoliowert in CHF

---

## AUSSCHÜTTUNG PER 31. OKTOBER 2018

### Coupon Nr. 19

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Bruttoausschüttung                              | CHF 3.95        |
| wovon verrechnungssteuerepflichtig              | CHF 3.88        |
| Abzug 35%                                       | CHF 1.36        |
| <b>wovon nicht verrechnungssteuerepflichtig</b> | <b>CHF 0.07</b> |
| Ausgezahlte Netto-Ausschüttung                  | CHF 2.59        |

## VERWALTUNGSKOMMISSION

### VERGÜTUNGSSÄTZE

| <b>Vergütung an die Fondsleitung</b>                                                                         | Höchstsatz pro Jahr<br>gemäss Prospekt | Angewandter Satz    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Prospekt)                                                            | 1.00%                                  | 0.27% <sup>1)</sup> |
| Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Prospekt)                                                                | 5.00%                                  | 3.50%               |
| Für die Rücknahmekommission (Art. 5.3 Prospekt)                                                              | 4.00%                                  | n.a.                |
| Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.1b Fondsvertrag)                                         | 2.00%                                  | n.a.                |
| Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten,<br>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<br>ausgezahlten Beträge (Art. 19.1d Fondsvertrag)   | 0.50%                                  | n.a.                |

| <b>Vergütung an die Depotbank</b>                                                                                                       | Höchstsatz<br>gemäss Prospekt | Angewandter Satz     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung<br>des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag) | 0.035%                        | 0.035% <sup>1)</sup> |
| Für die Auszahlung der Dividende (Art. 5.3 Prospekt)                                                                                    | 0.50%                         | 0.50%                |

1) Auf Grundlage des Vermögens per 30.06.2017

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



# Vermögensrechnung

## AKTIVEN

|                                                                                   | 30.06.2018<br>Verkehrswert<br>CHF | 30.06.2017<br>Verkehrswert<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | 7'360'911.74                      | 8'889'530.18                      |
| Grundstücke                                                                       |                                   |                                   |
| - Wohnbauten                                                                      | 933'875'000.00                    | 909'247'000.00                    |
| <i>davon im Baurecht</i>                                                          | -                                 | 2'377'000.00                      |
| - Kommerziell genutzte Liegenschaften                                             | 35'431'000.00                     | 35'656'000.00                     |
| - Gemischte Bauten                                                                | 190'509'000.00                    | 185'390'000.00                    |
| <i>davon im Baurecht</i>                                                          | 2'359'000.00                      | -                                 |
| Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten                               | 50'014'000.00                     | 23'391'000.00                     |
| Übrige Aktiven                                                                    | 1'510'709.55                      | 1'376'305.07                      |

|                                                                                    |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>GESAMTVERMÖGEN</b>                                                              | <b>1'218'700'621.29</b> | <b>1'163'949'835.25</b> |
| <i>abzüglich</i>                                                                   |                         |                         |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                                     |                         |                         |
| - Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten | 102'000'000.00          | 182'000'000.00          |
| - Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                                          | 14'556'602.35           | 17'196'892.97           |
| Langfristige Verbindlichkeiten                                                     |                         |                         |
| - Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten | 2'492'178.00            | 2'516'178.00            |
| - Sonstige langfristige Verbindlichkeiten                                          | -                       | -                       |

|                                                               |                         |                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b> | <b>1'099'651'840.94</b> | <b>962'236'764.28</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                | 71'253'940.94           | 98'367'964.28         |

|                                      |                         |                       |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>            | <b>1'028'397'900.00</b> | <b>863'868'800.00</b> |
| <b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>      | <b>7'221'876</b>        | <b>6'419'846</b>      |
| <b>INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)</b> | <b>142.40</b>           | <b>134.56</b>         |

## VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS

|                                                       |                         |                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres      | 863'868'800.00          | 834'373'300.00        |
| Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)         | -51'868.00              | -1'891'625.96         |
| Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)                | 105'532'918.85          | -                     |
| Ausschüttungen                                        | -25'356'811.70          | -25'094'292.60        |
| Gesamterfolg                                          | <b>84'404'860.85</b>    | 56'481'418.56         |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b> | <b>1'028'397'900.00</b> | <b>863'868'800.00</b> |

## INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

|                                                                      | 30.06.2018<br>Verkehrswert<br>CHF | 30.06.2017<br>Verkehrswert<br>CHF |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften                      | 36'300'000.00                     | 40'500'000.00                     |
| Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen                     | 65'440'000.00                     | 65'200'000.00                     |
| Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften       | 208'897.00                        | 149'897.00                        |
| Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile | -                                 | -                                 |

## ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Stand am 1. Juli             | 6'419'846 | 6'434'434 |
| Rücknahmen (Zwangsrückkäufe) | -400      | -14'588   |
| Ausgaben                     | 802'430   | -         |
| Stand am 30. Juni            | 7'221'876 | 6'419'846 |

## ANGABEN FRÜHERER JAHRE

|             | Nettofondsvermögen<br>per 30.06 | Inventarwert<br>pro Anteil<br>per 30.06 | Jahresperformance <sup>2)</sup> | Performance SXI<br>Real Estate® Funds TR |
|-------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| <b>2018</b> | <b>1'028'397'900.00</b>         | <b>142.40</b>                           | <b>-2.29%<sup>1)</sup></b>      | <b>-2.61%</b>                            |
| <b>2017</b> | 863'868'800.00                  | 134.56                                  | 7.50%                           | 6.60%                                    |
| <b>2016</b> | 834'373'300.00                  | 129.67                                  | 5.13%                           | 6.85%                                    |
| <b>2015</b> | 815'729'600.00                  | 126.78                                  | 7.58%                           | 4.17%                                    |
| <b>2014</b> | 801'602'400.00                  | 124.58                                  | 17.93%                          | 14.99%                                   |

1) Bis am 30. Juni 2018

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

# Erfolgsrechnung

## ERTRÄGE

|                                                          | vom 1.07.2017<br>bis zum 30.06.2018<br>CHF | vom 1.07.2016<br>bis zum 30.06.2017<br>CHF |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Erträge der Bankguthaben                                 | -                                          | 394.93                                     |
| Mieterträge                                              | 67'941'821.90                              | 68'156'319.70                              |
| Sonstige Erträge                                         | 666'912.68                                 | 1'445'151.31                               |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen | 1'479'145.95                               | -                                          |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)      | 217'420.00                                 | 708'795.00                                 |
| Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)          | 68'015.00                                  | 74'900.00                                  |
| <b>TOTAL ERTRÄGE</b>                                     | <b>70'373'315.53</b>                       | <b>70'385'560.94</b>                       |

## AUFWENDUNGEN

|                                                                                         |                      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen                      | 1'461'917.38         | 2'425'051.45         |
| Unterhalt und Reparaturen                                                               |                      |                      |
| - Ordentlich                                                                            | 6'359'749.55         | 5'003'077.26         |
| - Renovationen                                                                          | 10'569'849.85        | 9'257'090.19         |
| Liegenschaftsverwaltung                                                                 |                      |                      |
| - Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.                                        | 4'365'286.93         | 4'504'747.44         |
| - Liegenschaftssteuern                                                                  | 2'363'524.75         | 2'245'955.05         |
| - Gewinn- und Kapitalsteuern                                                            | 5'861'693.45         | 5'610'143.57         |
| - Verwaltungsaufwand                                                                    | 4'557'410.35         | 4'657'457.15         |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                                                        | 316'344.40           | 317'121.00           |
| Abschreibungen auf Liegenschaften                                                       | 1'447'200.00         | 6'388'368.60         |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)                                     | 457'420.00           | 488'795.00           |
| Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)                                         | 294'815.00           | 271'110.00           |
| Regl. Vergütungen an die Fondsleitung                                                   | 3'139'746.80         | 2'979'673.20         |
| Regl. Vergütungen an die Depotbank                                                      | 504'625.21           | 483'158.86           |
| Sonstige Aufwendungen                                                                   | 58'177.40            | 56'703.95            |
| <b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>                                                               | <b>41'757'761.07</b> | <b>44'688'452.72</b> |
| <b>NETTOERTRAG</b>                                                                      | <b>28'615'554.46</b> | <b>25'697'108.22</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste                                               | -                    | -                    |
| <b>REALISierter ERFOLG</b>                                                              | <b>28'615'554.46</b> | <b>25'697'108.22</b> |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw.-verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern | 55'789'306.39        | 30'784'310.34        |
| <b>GESAMTERFOLG</b>                                                                     | <b>84'404'860.85</b> | <b>56'481'418.56</b> |

## VERWENDUNG DES ERFOLGES

|                                          |                      |                      |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres          | 28'615'554.46        | 25'697'108.22        |
| Vortrag des Vorjahres                    | 3'242'269.59         | 2'901'973.07         |
| <b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG</b> | <b>31'857'824.05</b> | <b>28'599'081.29</b> |

## AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

|                            |                      |                      |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Coupons Nr 19 und 18       | 28'526'410.20        | 25'356'811.70        |
| Vortrag auf neue Rechnung* | 3'331'413.85         | 3'242'269.59         |
| <b>NETTOGESAMTERFOLG</b>   | <b>31'857'824.05</b> | <b>28'599'081.29</b> |

\*Ein Teilbetrag von CHF 10'200.98 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



**„Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 78 Wohnungen (2017: 81) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 4,0 Mio. (2017: CHF 4,6 Mio.) renoviert.“**

# Inventar des Fondsvermögens

| Ort | Strasse | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |
|-----|---------|-------------------------|---------------------|---------------------|
|-----|---------|-------------------------|---------------------|---------------------|

## Bauland und angefangene Bauten

|              |             |                      |                      |          |
|--------------|-------------|----------------------|----------------------|----------|
| FREIBURG     | Glâne 15-17 | 39'331'481.95        | 40'416'000.00        | -        |
| LAUSANNE     | Cour 83     | 7'656'085.25         | 9'598'000.00         | -        |
| <b>TOTAL</b> |             | <b>46'987'567.20</b> | <b>50'014'000.00</b> | <b>-</b> |

## Wohnbauten

|           |                                |               |               |              |
|-----------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| AUBONNE   | Clos d'Asper 1-3               | 13'752'300.00 | 16'268'000.00 | 752'160.00   |
|           | Clos 6-20                      | 31'472'169.05 | 40'902'000.00 | 1'938'836.50 |
| BLONAY    | Brent 25                       | 3'045'865.00  | 3'338'000.00  | 146'496.00   |
|           | Sainte-Croix 7                 | 2'457'000.00  | 2'457'000.00  | 122'928.00   |
| BUSSIGNY  | Industrie 15-17                | 1'520'571.44  | 4'741'000.00  | 313'824.50   |
|           | Roséaz 24                      | 2'216'507.00  | 3'579'000.00  | 303'495.00   |
|           | Roséaz 16                      | 1'265'980.00  | 1'978'000.00  | 150'504.00   |
| CHAVANNES | Epenex 3-5-7-9                 | 4'626'390.00  | 20'644'000.00 | 1'334'412.00 |
| CHESEAUX  | Grands-Champs 3                | 478'446.90    | 1'428'000.00  | 120'528.00   |
|           | Grands-Champs 1                | 764'936.85    | 931'000.00    | 82'392.00    |
| CLARENS   | Collège 2-4                    | 1'357'392.35  | 4'928'000.00  | 332'882.00   |
| ECUBLENS  | Forêt 5A-5B                    | 1'262'329.45  | 3'450'000.00  | 279'798.00   |
| EPALINGES | Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49 | 22'483'787.45 | 26'508'000.00 | 1'238'845.00 |
| ESTAVAYER | Prairie 6-8                    | 5'206'012.80  | 6'101'000.00  | 298'851.00   |
| FREIBURG  | Beaumont 1-7                   | 5'420'167.00  | 9'911'000.00  | 833'213.00   |
|           | Botzet 3-5                     | 8'341'230.18  | 14'702'000.00 | 595'868.00   |
|           | Beaumont 3-7                   | 6'005'566.50  | 10'805'000.00 | 875'311.00   |



Lausanne, Cour 83

| Ort               | Strasse                                          | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |  |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|--|
| <b>Wohnbauten</b> |                                                  |                         |                     |                     |  |
| LAUSANNE          | St-Roch 1-3                                      | 1'845'610.07            | 10'305'000.00       | 617'086.00          |  |
|                   | St-Roch 5                                        | 991'423.00              | 5'705'000.00        | 334'329.00          |  |
|                   | Vermont 20                                       | 819'115.54              | 4'383'000.00        | 251'873.00          |  |
|                   | Vermont 22                                       | 733'925.99              | 3'772'000.00        | 224'639.00          |  |
|                   | Aubépines 16                                     | 1'350'202.90            | 5'446'000.00        | 348'845.50          |  |
|                   | Victor-Ruffy 30                                  | 1'180'940.15            | 4'252'000.00        | 256'910.50          |  |
|                   | Victor-Ruffy 30B                                 | 1'211'610.15            | 3'805'000.00        | 239'940.50          |  |
|                   | Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis | 4'686'354.00            | 17'262'000.00       | 1'094'750.00        |  |
|                   | Bonne-Espérance 12                               | 951'979.30              | 4'518'000.00        | 277'480.00          |  |
|                   | Bonne-Espérance 14                               | 956'584.55              | 4'783'000.00        | 280'625.00          |  |
|                   | Clochatte 11                                     | 3'357'965.00            | 3'505'000.00        | 241'340.20          |  |
|                   | Délices 1 / Dapples 7                            | 8'250'680.10            | 14'882'000.00       | 812'088.00          |  |
|                   | Morges 17                                        | 1'645'361.70            | 3'544'000.00        | 333'286.50          |  |
|                   | France 49-51                                     | 2'856'519.50            | 5'635'000.00        | 321'155.00          |  |
|                   | Yverdon 2-4                                      | 3'036'800.00            | 6'209'000.00        | 345'198.00          |  |
|                   | Signal 19                                        | 2'143'505.15            | 5'209'000.00        | 319'920.00          |  |
|                   | Passerose 15                                     | 3'031'443.50            | 4'917'000.00        | 219'204.00          |  |
|                   | Bonne-Espérance 28                               | 4'786'365.00            | 7'936'000.00        | 523'717.50          |  |
|                   | Montchoisi 27                                    | 11'436'991.10           | 20'028'000.00       | 884'166.00          |  |
|                   | Jurigoz 9                                        | 2'059'980.00            | 3'277'000.00        | 237'544.00          |  |
|                   | Chandieu 4                                       | 2'326'825.00            | 4'495'000.00        | 263'819.00          |  |
|                   | Chandieu 2                                       | 2'185'861.40            | 3'871'000.00        | 239'895.00          |  |



Lausanne, Passerose 15

# Inventar des Fondsvermögens

| Ort | Strasse | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |
|-----|---------|-------------------------|---------------------|---------------------|
|-----|---------|-------------------------|---------------------|---------------------|

## Wohnbauten

### LAUSANNE

|                            |              |               |            |
|----------------------------|--------------|---------------|------------|
| Figuiers 31                | 5'356'400.00 | 8'718'000.00  | 415'116.00 |
| Primerose 49-51            | 3'690'258.48 | 3'812'000.00  | 162'672.00 |
| Porchat 2                  | 3'522'682.10 | 3'627'000.00  | 224'064.00 |
| Porchat 4                  | 3'492'168.55 | 3'841'000.00  | 209'356.00 |
| Crêtes 5                   | 2'223'695.00 | 5'430'000.00  | 391'584.00 |
| Berne 35-37                | 2'703'382.00 | 6'168'000.00  | 387'863.00 |
| Montelly 29 B              | 2'247'488.40 | 3'767'000.00  | 216'425.00 |
| Vermont 18                 | 5'642'113.80 | 9'710'000.00  | 626'311.00 |
| Pierrefleur 22             | 3'588'589.35 | 6'696'000.00  | 392'040.00 |
| Jurigoz 17 / Montolivet 20 | 5'150'652.00 | 6'571'000.00  | 435'009.00 |
| Mousquines 38              | 4'918'671.00 | 9'990'000.00  | 560'826.50 |
| Pontaise 49 / Mont-Blanc 1 | 7'609'654.85 | 6'159'000.00  | 466'338.00 |
| Plaines-du-Loup 44         | 1'526'295.00 | 4'738'000.00  | 315'417.00 |
| Bois-Gentil 27-29          | 1'804'635.00 | 5'616'000.00  | 345'013.50 |
| Entrebois 57-59            | 3'575'180.00 | 11'586'000.00 | 810'136.00 |
| Muveran 5                  | 1'592'340.00 | 2'567'000.00  | 148'823.00 |
| Fleurettes 28 bis          | 953'739.00   | 1'696'000.00  | 105'000.00 |
| Renens 26 bis              | 1'595'498.00 | 3'247'000.00  | 222'573.00 |
| A.-Fauquez 110-112-114     | 962'486.00   | 2'373'000.00  | 201'840.00 |
| Risoux 21                  | 2'029'421.00 | 2'418'000.00  | 172'320.00 |
| Renens 24-26               | 2'014'905.00 | 2'633'000.00  | 197'280.00 |
| Renens 28                  | 1'724'417.66 | 3'467'000.00  | 191'619.50 |
| Grey 45                    | 715'341.00   | 2'426'000.00  | 160'200.00 |
| CassINETte 1-3             | 1'919'254.00 | 5'072'000.00  | 333'917.00 |



Lausanne, Bois-Gentil 27-29



Lausanne, CassINETte 1-3

| Ort               | Strasse             | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |  |
|-------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|--|
| <b>Wohnbauten</b> |                     |                         |                     |                     |  |
| MARTIGNY          | Maladière 8         | 2'052'385.00            | 3'994'000.00        | 398'246.00          |  |
| MEYRIN            | Livron 29-31        | 3'597'034.80            | 11'818'000.00       | 780'635.00          |  |
|                   | Livron 33-35        | 3'476'454.10            | 10'518'000.00       | 724'979.00          |  |
| MONTHÉY           | Gare 27-29          | 1'510'843.20            | 5'574'000.00        | 403'582.00          |  |
| MORGES            | Lonay 20            | 1'214'100.00            | 2'960'000.00        | 192'220.00          |  |
|                   | Lonay 22            | 643'100.00              | 1'052'000.00        | 99'011.00           |  |
|                   | Grosse-Pierre 3     | 5'573'432.20            | 13'247'000.00       | 922'658.00          |  |
| NEUENBURG         | Parcs 129           | 2'273'580.00            | 5'041'000.00        | 454'476.00          |  |
|                   | Charmettes 34-36-38 | 3'450'033.00            | 7'566'000.00        | 518'599.50          |  |
| NYON              | St-Cergue 24-24B    | 4'926'285.75            | 20'099'000.00       | 1 082'129.50        |  |
|                   | St-Cergue 52-52B-54 | 4'557'051.10            | 12'813'000.00       | 732'101.50          |  |
|                   | St-Cergue 54B       | 1'793'087.50            | 4'108'000.00        | 219'651.50          |  |
| ORBE              | Sous-le-Château 2-4 | 1'486'155.21            | 3'472'000.00        | 257'292.00          |  |
| PAUDEX            | Simplon 31          | 4'413'226.00            | 5'032'000.00        | 332'308.20          |  |
| PENTHAZ           | Vaux 23-23B         | 3'413'100.00            | 3'928'000.00        | 284'265.00          |  |
| PLAINE            | Challex 8-10-12     | 16'869'700.00           | 17'678'000.00       | 963'609.00          |  |
| PRILLY            | Suettaz 7-9-11      | 2'216'834.75            | 8'329'000.00        | 602'089.50          |  |
|                   | Floréal 27          | 3'812'190.00            | 4'262'000.00        | 242'731.00          |  |
| PULLY             | C.-F. Ramuz 7       | 1'121'082.73            | 4'109'000.00        | 236'378.00          |  |
|                   | Fontanettaz 25      | 1'584'878.00            | 5'284'000.00        | 282'126.00          |  |
|                   | Rosiaz 7            | 1'304'274.70            | 2'861'000.00        | 139'342.00          |  |
|                   | Collèges 39         | 1'536'055.35            | 2'762'000.00        | 142'586.15          |  |
|                   | Forêt 45            | 2'526'010.00            | 3'622'000.00        | 195'900.00          |  |
|                   | Forêt 47            | 2'106'205.00            | 2'538'000.00        | 159'747.00          |  |



Pully, Ramuz 7



Pully, Rosiaz 7

# Inventar des Fondsvermögens

| Ort               | Strasse                  | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF | Bruttoertrag<br>CHF |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Wohnbauten</b> |                          |                         |                     |                     |
| PULLY             | Roches 5                 | 2'956'928.75            | 3'368'000.00        | 223'767.00          |
|                   | Fontanettaz 14           | 1'876'009.80            | 2'417'000.00        | 138'600.00          |
|                   | Fontanettaz 18           | 1'858'191.65            | 2'096'000.00        | 126'600.00          |
|                   | Guillemin 4              | 2'318'288.30            | 4'544'000.00        | 219'495.00          |
|                   | C.-F. Ramuz 26           | 2'093'368.67            | 3'941'000.00        | 222'324.00          |
|                   | Désertes 21              | 2'856'995.15            | 6'384'000.00        | 286'685.00          |
|                   | Forêt 1 A                | 1'285'362.25            | 2'034'000.00        | 138'066.00          |
|                   | Forêt 1                  | 1'905'960.00            | 2'363'000.00        | 170'456.00          |
| RENENS            | Liseron 9                | 1'968'170.00            | 2'545'000.00        | 163'116.00          |
|                   | Gare 12                  | 4'505'764.60            | 7'027'000.00        | 470'883.00          |
|                   | 24 Janvier 7             | 3'134'300.00            | 3'594'000.00        | 275'172.00          |
|                   | Saugiaz 15               | 2'017'239.00            | 1'883'000.00        | 174'396.00          |
| ROLLE             | Pépinières 11            | 3'711'439.00            | 2'955'000.00        | 228'842.00          |
|                   | Auguste Matringe 11 à 25 | 20'699'758.60           | 37'183'000.00       | 1'737'358.50        |
|                   | Auguste Matringe 1 à 34  | 34'272'287.20           | 56'444'000.00       | 2'501'529.00        |
| SIDERS            | France 32                | 4'704'400.00            | 5'161'000.00        | 266'590.00          |
|                   | St-Georges 25 à 31       | 17'690'165.35           | 19'670'000.00       | 905'942.00          |



Rolle, Auguste Matringe 11-25



Siders, France 32

| Ort               | Strasse                                                 | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF   | Bruttoertrag<br>CHF  |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|--|
| <b>Wohnbauten</b> |                                                         |                         |                       |                      |  |
| SITTEN            | Chanoine-Berchtold 20-22                                | 1'515'238.85            | 4'375'000.00          | 314'356.00           |  |
|                   | Condémines 22 / Matze 11-13                             | 1'721'111.90            | 4'087'000.00          | 343'968.00           |  |
|                   | Tourbillon 80-82                                        | 3'164'301.10            | 7'299'000.00          | 406'554.00           |  |
| TOUR-DE-PEILZ     | Perrausaz 20                                            | 850'225.60              | 3'162'000.00          | 182'417.00           |  |
|                   | Baumes 8                                                | 1'404'637.95            | 5'476'000.00          | 324'750.00           |  |
| VALLORBE          | Boulangerie 2 / Grand-Rue 2                             | 2'806'535.00            | 5'629'000.00          | 415'256.00           |  |
| VEVEY             | Midi 23-25                                              | 1'201'304.20            | 4'920'000.00          | 335'428.00           |  |
|                   | Nestlé 9-11                                             | 7'308'390.80            | 16'272'000.00         | 964'248.00           |  |
|                   | Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4      | 33'106'925.20           | 44'875'000.00         | 2'001'209.00         |  |
|                   | Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3 | 33'464'725.15           | 39'729'000.00         | 2'029'103.00         |  |
| YVERDON           | Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4                       | 16'315'000.00           | 17'121'000.00         | 874'906.50           |  |
|                   | Pins 1                                                  | 2'253'115.00            | 6'956'000.00          | 486'184.00           |  |
|                   | Pins 3                                                  | 2'068'785.00            | 4'960'000.00          | 373'564.00           |  |
| <b>TOTAL</b>      |                                                         | <b>538'573'984.72</b>   | <b>933'875'000.00</b> | <b>53'748'327.05</b> |  |



Tour-de-Peilz, Baumes 8



Vevey, Moulins 18-22

# Inventar des Fondsvermögens

| Ort                                | Strasse                                                     | Gestehungskosten<br>CHF | Verkehrswert<br>CHF     | Bruttoertrag<br>CHF  |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Gemischte Bauten</b>            |                                                             |                         |                         |                      |
| BULLE                              | Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3                                | 4'076'377.00            | 11'022'000.00           | 817'013.00           |
| CUGY                               | Bottens 1A-1B-1C                                            | 21'832'753.40           | 29'248'000.00           | 1'663'904.80         |
| ÉCHALLENS                          | Champs 1-3 / Lausanne 31                                    | 4'692'499.85            | 5'181'000.00            | 464'676.00           |
| GENF                               | Grand-Pré 27                                                | 1'765'462.00            | 8'062'000.00            | 497'322.00           |
|                                    | Richemont 16                                                | 1'199'869.56            | 4'413'000.00            | 301'860.00           |
|                                    | Lyon 73                                                     | 3'090'851.80            | 10'955'000.00           | 594'702.00           |
|                                    | Rothschild 39                                               | 5'166'900.00            | 5'591'000.00            | 379'944.00           |
| LAUSANNE                           | Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9                             | 13'552'380.15           | 31'011'000.00           | 1'930'316.30         |
|                                    | Entrebois 15-17                                             | 1'690'003.00            | 2'359'000.00            | 560'236.25           |
|                                    | Maupas 10                                                   | 4'543'778.10            | 9'434'000.00            | 568'958.00           |
| MONTREUX                           | Alpes 27 / Grand-Rue 46                                     | 2'756'338.45            | 13'675'000.00           | 764'022.00           |
|                                    | Alpes 27 bis                                                | 1'900'543.25            | 5'798'000.00            | 383'375.00           |
| NYON                               | Viollier 14                                                 | 5'137'700.00            | 5'274'000.00            | 304'260.00           |
| PAYERNE                            | Yverdon 23                                                  | 2'123'722.00            | 4'443'000.00            | 350'136.50           |
| PRILLY                             | Rapille 12                                                  | 2'334'360.00            | 4'109'000.00            | 275'136.00           |
| ROMANEL                            | Echallens 5                                                 | 2'405'000.00            | 2'405'000.00            | 128'460.00           |
| SITTEN                             | Cèdres 2 / Gare 18                                          | 4'143'800.00            | 4'755'000.00            | 395'248.00           |
| VEVEY                              | Deux-Marchés 15                                             | 1'978'804.45            | 5'667'000.00            | 351'816.00           |
|                                    | Moulins 2-4-6-8                                             | 22'360'995.20           | 27'107'000.00           | 1'337'078.00         |
|                                    | <b>TOTAL</b>                                                | <b>106'752'138.21</b>   | <b>190'509'000.00</b>   | <b>12'068'463.85</b> |
| <b>Kommerziell genutzte Bauten</b> |                                                             |                         |                         |                      |
| GENF                               | Richemont 10                                                | 1'967'906.45            | 3'981'000.00            | 291'148.00           |
| LAUSANNE                           | Rasude 2 / Ouchy 3                                          | 3'195'950.00            | 18'410'000.00           | 1'071'559.00         |
|                                    | Rumine 35                                                   | 4'890'344.30            | 5'626'000.00            | 350'196.00           |
|                                    | Rumine 3                                                    | 6'399'929.70            | 7'414'000.00            | 412'128.00           |
|                                    | <b>TOTAL</b>                                                | <b>16'454'130.45</b>    | <b>35'431'000.00</b>    | <b>2'125'031.00</b>  |
| <b>Zusammenfassung</b>             |                                                             |                         |                         |                      |
|                                    | Wohnbauten                                                  | 538'573'984.72          | 933'875'000.00          | 53'748'327.05        |
|                                    | Gemischte Bauten                                            | 106'752'138.21          | 190'509'000.00          | 12'068'463.85        |
|                                    | Kommerziell genutzte Bauten                                 | 16'454'130.45           | 35'431'000.00           | 2'125'031.00         |
|                                    | Bauland<br>(inkl. Abbruchobjekte)<br>und angefangene Bauten | 46'987'567.20           | 50'014'000.00           | -                    |
|                                    | <b>TOTAL</b>                                                | <b>708'767'820.58</b>   | <b>1'209'829'000.00</b> | <b>67'941'821.90</b> |

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'002'037'012.51.

## IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN

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

## LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

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

# Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

## LIEGENSCHAFTEN

### Käufe

|       |   |  |
|-------|---|--|
| Keine | - |  |
|-------|---|--|

### 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 30.06.2018  |  |
|----------------------------------|--------------|----------|----------------|------------|-----------------------|--|
| Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr |              |          |                |            |                       |  |
| Termin-Festhypothek              | 23.06.17     | 21.07.17 | 117'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 21.07.17     | 21.08.17 | 117'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 21.08.17     | 21.09.17 | 115'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 21.09.17     | 30.10.17 | 113'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 30.10.17     | 30.11.17 | 198'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 30.11.17     | 15.12.17 | 208'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 15.12.17     | 31.01.18 | 100'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 21.12.17     | 31.01.18 | 2'000'000.00   | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 31.01.18     | 28.02.18 | 105'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 28.02.18     | 29.03.18 | 105'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 29.03.18     | 30.04.18 | 104'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 30.04.18     | 31.05.18 | 103'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 31.05.18     | 29.06.18 | 102'000'000.00 | 0.75%      | -                     |  |
| Termin-Festhypothek              | 29.06.18     | 27.07.18 | 102'000'000.00 | 0.75%      | 102'000'000.00        |  |
| Festhypothek                     | 29.10.10     | 29.10.17 | 65'000'000.00  | 2.32%      | -                     |  |
| Restlaufzeit: mehr als 5 Jahre   |              |          |                |            |                       |  |
| Festhypothek                     | 01.09.16     | 24.08.25 | 694'178.00     | 1.91%      | 694'178.00            |  |
| Festhypothek                     | 11.04.17     | 10.04.27 | 1'822'000.00   | 1.35%      | 1'798'000.00          |  |
| <b>TOTAL</b>                     |              |          |                |            | <b>104'492'178.00</b> |  |

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften, vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen: CHF 52,3 Mio., davon CHF 32,1 Mio. bezahlt per 30.06.2018.



# Bericht der Revisionsstelle

## KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

---

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds 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 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem 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 ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft*

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

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

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2018 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 sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

### KPMG SA

Yvan Mermod  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Bruno Beça  
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 8. Oktober 2018

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.



# 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 2017/2018 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 8. Oktober 2018

**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  
LEI 506700T3QVEQTB751334