





#### BRIEF AN DIE ANTEILINHABER

Liebe Anlegerinnen und Anleger

In seinem 64. Geschäftsjahr konnte der FIR seine Ergebnisse erneut verbessern. Die Mieterträge nahmen um 2,0% auf CHF 69,3 Mio. und das Vermögen um 5,0% auf CHF 1'280 Mio. zu. Die Neubauten und die jüngsten Akquisitionen haben massgeblich zu diesem Resultat beigetragen. Der Nettoertrag, der positiv von der Abnahme der Steuerbelastung im Kanton Waadt (USR III) beeinflusst wurde, stieg um 4,8% auf CHF 30,0 Mio.

In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde die Ausschüttung auf CHF 4.15 pro Anteil erhöht (+5,0%).

Diese Ergebnisse situieren sich in einem immer komplexeren Marktumfeld. Den jüngsten Statistiken zufolge sind die Leerstandsziffern in bestimmten Regionen signifikant gestiegen und sind die Mietpreise vermehrt unter Druck. Auch das regulatorische Umfeld ist für Immobilienbesitzer schwieriger geworden. Sie sehen sich mit immer strengeren Auflagen in Sachen Mietpreisfestsetzung oder Renovationsarbeiten konfrontiert.

Wir legen daher den Fokus weiterhin darauf, die Attraktivität unserer Liegenschaften im immer härter umkämpften Mietwohnungsmarkt durch Renovationen bei Mieterwechseln und durch energetische Sanierungen zu verbessern.

Wir sind überzeugt, dass unsere in den letzten Jahren umgesetzte Strategie, die in einer nichtspekulativen Mietzinspolitik, gezielten Modernisierungsmassnahmen und selektiven Akquisitionen besteht, nach wie vor den Schlüssel für nachhaltigen Erfolg darstellt.

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

Sandro De Pari Generaldirektor



"Der Mietmarkt bekommt weiterhin die Auswirkungen des schwächeren Bevölkerungswachstums zu spüren. Zudem ist das Angebot an Neubauwohnungen hoch und wächst stetig."



ORGANE	
KENNZAHLEN	Ę
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER	3
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

Jacques Richter, Architekt, Lausanne

#### **GESCHÄFTSLEITUNG**

Sandro De Pari, Generaldirektor

Damien Oswald, Vizedirektor

Patrice Nyffeler, Handlungsbevollmächtigter

#### **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.

#### REVISIONSSTELLE

KPMG SA, Genf

<sup>\*</sup> Dr. Donato Scognamiglio ist Partner und Mitarbeitender des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (CIFI/IAZI) in Zürich.



VERMÖGEN	30.06.2019	30.06.2018
Gesamtvermögen	1'280'048'012.30	1'218'700'621.29
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'267'059'000.00	1'209'829'000.00
Nettofondsvermögen	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00
FERTIGGESTELLTE BAUTEN		
Anzahl Wohnungen	3'936	3'741
Anzahl Liegenschaften <sup>1)</sup>	144	142
Mieterträge <sup>2)</sup>	69'309'933.20	67'941'821.90
		0, 0, 11 021100
KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA <sup>3)</sup> berec		
Mietzinsausfallrate <sup>4)</sup>	2.28%	2.20%
Fremdfinanzierungsquote	10.93%	8.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	50.46%	50.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.71%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.65%	0.68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.56%	7.08%
Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	5.44%	8.71%
Anlagerendite	2.06%	2.20%
Ausschüttungsrendite	5.59%	9.03%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	99.37%	87.87%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) <sup>5)</sup>	87.11%	83.68%
Agio per Ende Juni	38.10%	25.84%
12-Monats-Performance per 30. Juni <sup>6)</sup>	15.09%	-2.68%
SXI Real Estate® Funds TR über 12 Monate per 30. Juni	9.82%	-3.13%
ANTEILSCHEINE IM UMLAUF		
Stand am 1. Juli	7'221'876	6'419'846
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-400
Ausgaben	-	802'430
Stand am 30. Juni	7'221'876	7'221'876
ANGABEN PRO ANTEIL		
Nettoinventarwert (NIW)	146.20	142.40
Rücknahmepreis <sup>7)</sup>	137.00	133.00
Ausschüttung	4.15	3.95
Börsenkurs per Ende Juni	201.90	179.20
Jahreshoch	201.90	195.05
Jahrestief	171.30	166.80

ygl. Inventar des Fondsvermögens gemäss KKV-FINMA
 Es bestehen keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieterträge entfallen.
 Swiss Funds & Asset Management Association
 In der Mietzinsausfallrate wurden die Auswirkungen der Vermietung von Neubauten sowie des Leerstands infolge von Arbeiten und Streitverfahren berücksichtigt.

 <sup>5)</sup> 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% (Höchstsatz 4%)





"Das Immobilienumfeld ist mit immer mehr Risiken behaftet. Der FIR legt daher den Fokus bewusst auf eine äusserst selektive Entwicklung, die auf hochwertigen Standorten und nachhaltigen Mieten gründet."

# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

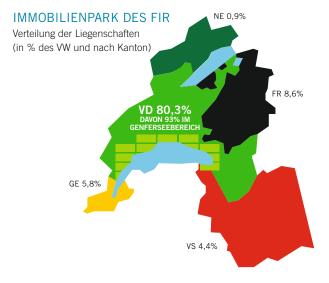
#### ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Die Mieterträge sind um CHF 1,4 Mio. (+2,0%) auf CHF 69,3 Mio. gestiegen (2018: CHF 67,9 Mio.). Dies ist insbesondere den Erträgen in Zusammenhang mit den getätigten Akquisitionen und der Erstvermietung der Bauprojekte in Lausanne (Cour 83-85) und Freiburg (Glâne 15-17) zu verdanken.

Auch das Fondsvermögen stieg erneut, und zwar um 5,0% (2018: 4,8%) auf CHF 1,3 Mrd. Dieser Zuwachs erklärt sich aus den Akquisitionen, aus der Aktivierung von Investitionen im Rahmen von Bauprojekten sowie aus den Neubewertungseffekten in Zusammenhang mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Renovationen und energetischen Sanierungen.

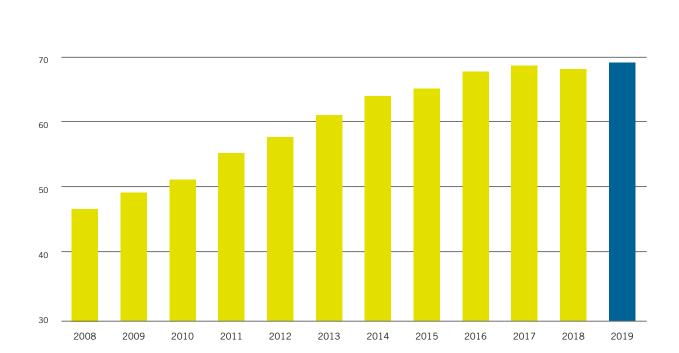
In der Tat bleibt die Immobilienoptimierung eine Priorität, da es nach wie vor schwierig ist, interessante Investitionsgelegenheiten auf dem Markt zu eruieren. Es laufen derzeit verschiedene von uns in Auftrag gegebene Untersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren zur Umsetzung entsprechender Projekte (energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen).

Wir ziehen es generell weiterhin vor, organisch als über Akquisitionen zu wachsen, da das geplante Mietzinsniveau neuer Projekte im Allgemeinen der Nachfrageentwicklung nicht mehr gerecht wird.



#### ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



#### UMFELD DES REGIONALEN IMMOBILIENMARKTS

Der Mietmarkt bekommt weiterhin die Auswirkungen des schwächeren Bevölkerungswachstums zu spüren. Zudem ist das Angebot an Neubauwohnungen hoch und wächst stetig. In bestimmten Regionen nimmt die Leerstandsziffer signifikant zu und sind die Mietpreise unter Druck.

Die jüngst von den Zentralbanken in Aussicht gestellte Lockerung der Geldpolitik hat die Attraktivität der Immobilienanlagen verstärkt, und die Preise der Renditeimmobilien klettern weiter, was mit einer Verringerung der Renditen einhergeht.

Das Immobilienumfeld ist mit immer mehr Risiken behaftet. Der FIR legt daher den Fokus bewusst auf eine äusserst selektive Entwicklung, die auf hochwertigen Standorten und nachhaltigen Mieten gründet.

#### Leerstandsquote

Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) lag die Zahl der Leerwohnungen am 1. Juni 2019 schweizweit bei 75'323 Einheiten. Das sind 4,2% mehr als im Vorjahr. Mit einer Leerwohnungsziffer von 1,66% setzt sich die Entspannung am Wohnungsmarkt also fort.

In den Westschweizer Kantonen, Agglomerationen, Städten und Gemeinden ist das Ausmass dieser seit 2011 beobachteten Entwicklung höchst unterschiedlich.

Auf kantonaler Ebene weisen Genf und die Waadt mit 0,5% bzw. 1,1% immer noch unterdurchschnittliche Leerstandsziffern auf, während in Neuenburg und im Wallis mit Leerstandsziffern von 2,4% bzw. 2,1% weiterhin ein Überangebot herrscht. In Freiburg hat sich die Lage gegenüber dem Vorjahr weiter entspannt, was im Anstieg der Leerstandsziffer von 1,5% auf 1,8% zum Ausdruck kommt.

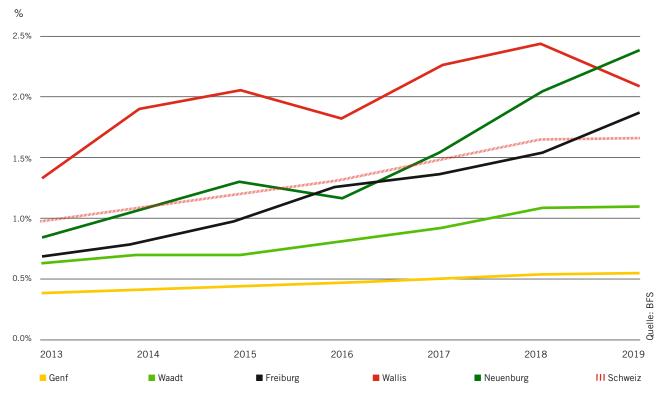
In den Agglomerationen Lausanne (0,7%) und Genf (0,6%) ist die Situation völlig anders, liegen doch die Leerstandsquoten immer noch unter der Schwelle, ab deren Unterschreiten man von Wohnungsmangel spricht.

Im Kanton Waadt weisen die Randgebiete Broye (2,8%) und Chablais (2,1%) die höchsten Leerstandsziffern auf. Auch in den Regionen Gros-de-Vaud (1,2%) und Nord Vaudois (1,4%) gibt es deutlich mehr Leerwohnungen, sind doch nahezu 30% mehr Objekte zur Vermietung ausgeschrieben als am letztjährigen Stichtag.

In Anbetracht dieser Zahlen erhält die Standortwahl bei den Investitionsentscheiden einen immer grösseren Stellenwert.

1,1%
Leerstandsquote (VD)

#### ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN





# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

#### REGIONALER IMMOBILIENMARKT

#### Mietzinsniveau

Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index, der auf den Angebotsmieten beruht, sind die Mietpreise im Genferseegebiet in den letzten zwölf Monaten stabil geblieben. Nach mehreren Jahren ununterbrochener Hausse scheint sich nun der Abwärtsdruck auf die Mieten zu verstärken.

Als Folge regionaler Marktgegebenheiten oder spezifischer gesetzlicher Vorschriften (Mietrecht und kantonale Gesetzesbestimmungen) macht sich dieser Druck auf die Mieten auch bei unseren Portfolioobjekten bemerkbar. Das Mietpreiswachstum bei den bestehenden Liegenschaften hat sich in den letzten Jahren infolge der Entwicklung der entsprechenden Mietpreiskriterien (LIK und hypothekarischer Referenzzinssatz), und der Massnahmen zur Mietpreiskontrolle nach Renovationen (Waadt) abgeschwächt.

#### Preisentwicklung der Renditeimmobilien

Gemäss dem Real Estate Price Index nehmen die Preise der Renditeliegenschaften kontinuierlich zu, ihr Anstieg seit Anfang Jahr beträgt 3,2%. Als Folge dieses Preisanstiegs nehmen die direkten Renditen der Investoren ab.

Je nach Objekt liegen die Bruttorenditen bei neu erworbenen Liegenschaften unter 4%.

Angesichts der jüngsten Ankündigungen der Zentralbanken und der fehlenden Anlagealternativen für institutionelle Anleger dürften die Preise gut gelegener Wohnliegenschaften in naher Zukunft weiter steigen.

+3,2%
Preisanstieg der Renditeliegenschaften

#### REGULATORISCHES UMFELD

#### Unternehmenssteuerreform

Im Anschluss an die Annahme des Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) haben sämtliche Westschweizer Kantone ausser dem Kanton Wallis flankierende Massnahmen zur Herabsetzung des Gewinnsteuersatzes ergriffen. Diese Massnahmen werden am 1. Januar 2020 in Kraft treten. Einzig im Kanton Waadt werden die neuen Massnahmen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2019 angewandt. Hier sei daran erinnert, dass die vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften direkt von diesen neuen Bestimmungen betroffen sind, was die Festlegung der Liquidations- und Gewinnsteuern angeht.

# Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen

Der letzte Teil der neuen Bestimmungen, der das Vorkaufsrecht zugunsten der öffentlichen Körperschaften betrifft, wird am 1. Januar 2020 in Kraft treten. In Bezirken mit Wohnungsnot unterliegen Transaktionen, die Wohnimmobilien (mit mehr als 3 Wohnungen) zum Gegenstand haben, ab diesem Datum einem Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden.

### TÄTIGKEITSBERICHT 2018/2019

#### Verwaltungsgebühr

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

#### Strategie des Fonds

Bei der letzten Überprüfung der Strategie des FIR im 1. Quartal 2019 haben wir beschlossen, unseren vorsichtigen Expansionskurs fortzusetzen. Dieser beruht einerseits auf selektiven Akquisitionen, die der Standort- und Mietpreisqualität besondere Beachtung schenken, andererseits auf verstärkten Investitionen zur Sanierung bzw. Renovation bestehender Liegenschaften, um deren langfristige Attraktivität sicherzustellen. Im Bestreben, das Portfolio langfristig zu diversifizieren, wurde überdies beschlossen, in spezifischere Wohnsegmente zu investieren wie etwa in gemeinnützige Wohnungen, Wohnraum für Studierende oder Betagte und Wohnungen mit Serviceangebot. Diese Investitionen sollen sich auf rund 15% des Portfoliowerts belaufen. Schliesslich sollen im Rahmen der neuen Strategie auch die Kriterien der Corporate Social Responsibility (CSR) verstärkt berücksichtigt werden.

#### Renovationsarbeiten

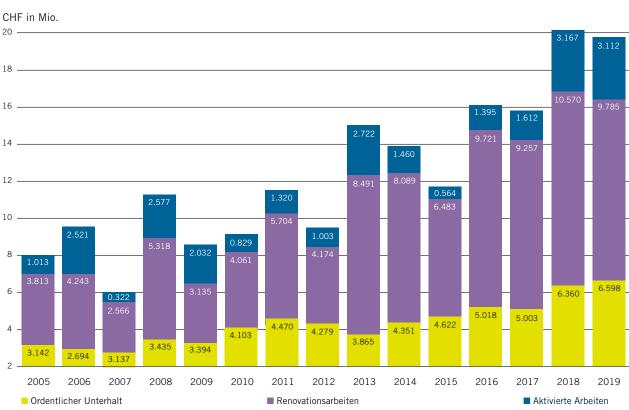
Die Renovationspolitik des Fonds orientiert sich bereits seit mehreren Jahren an folgenden drei Leitlinien:

- 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.

Ein Budget von rund CHF 10,0 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.

#### UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## TÄTIGKEITSBERICHT 2018/2019

Renovation einzelner Wohnungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 51 Wohnungen (2018: 78) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 2,8 Mio. (2018: CHF 4,0 Mio.) renoviert. Die übrigen punktuellen Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,1 Mio. (2018: CHF 0,7 Mio.).

<u>Liegenschaftssanierungen und Anpassungen an neue Normen</u> 2018–2019 wurden verschiedene Innen- und Aussensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Diese Arbeiten stellen Investitionen in Höhe von CHF 6,0 Mio. dar (2018: CHF 4,7 Mio.).

#### Technische Installationen

Im Rahmen der Massnahmen zur Verbesserung des Komforts und zur Anpassung an neue Normen haben wir verschiedene Liftanlagen für einen Gesamtwert von CHF 0,9 Mio. (2018: CHF 1,1 Mio.) modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 3,1 Mio. (2018: CHF 3,2 Mio.).

#### Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2018-2019 haben wir 134 Anlagedossiers im Gesamtwert von CHF 600 Mio. analysiert. In mehreren Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch insbesondere wegen Überbietungen zu keinem Ergebnis führten. Wir haben schliesslich für einen Gesamtbetrag von CHF 13,1 Mio. zwei Liegenschaften erworben: die eine an der Avenue de France 23 in Lausanne, die andere an der Avenue du Château 81 in Prilly.

Gleichzeitig setzten wir die Bauarbeiten in Lausanne (Avenue de Cour 83-85) und in Freiburg (Route de la Glâne 15-17) fort. Ende März wurden die ersten Wohnungen in Freiburg und Ende Mai die ersten Wohnungen in Lausanne vermietet. Am Ende des 3. Quartals 2019 betrug der Vermietungsgrad der beiden Neubauobjekte 98,6% (Freiburg) bzw. 96,0% (Lausanne). Die Vermarktung der Gewerbeflächen in Freiburg konnte im September beginnen.

CHF 10,0 Mio.
Betrag für grosse Renovationsarbeiten



Freiburg, Glâne 15-17E

# TÄTIGKEITSBERICHT 2018/2019

#### 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 vierten Jahr in Folge in unserem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Wir sind im Übrigen eine Partnerschaft mit dem auf Fernsteuerung spezialisierten Start-up PRONOÒ eingegangen, um die Regulierung

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

Diese Lösung wird zurzeit bei zwanzig Liegenschaften getestet.

Schliesslich investieren wir jedes Jahr massiv in die Verbesserung des Wohnkomforts der Mieterinnen und Mieter und vergeben die entsprechenden Arbeiten vorzugsweise an lokale Unternehmen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir CHF 19,5 Mio. (2018: CHF 20,0 Mio.) in Unterhalts- und Renovationsarbeiten investiert.

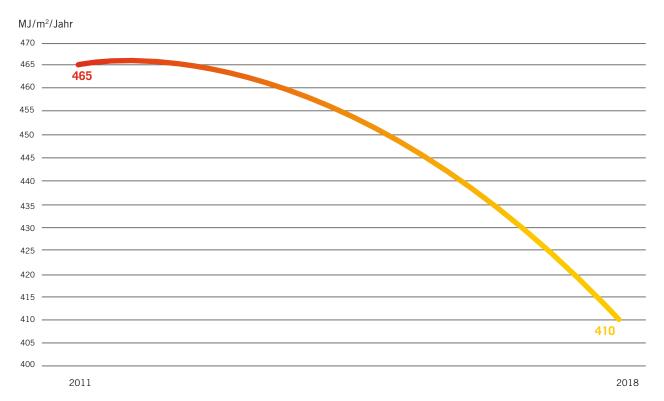
2011

2018

#### ENTWICKLUNG DES WÄRMEVERBRAUCHSINDEX

Energiereferenzfläche (m²)	313'361	353'218
Energieproduktion für die Wärme- und Warmwassererzeugung (kWh)	35'589'540	36'359'144
Durchschnittswert der Wärmeenergieverbrauchsindizes der Liegenschaften	465	410

Portfolio am 30. Juni 2019



# \_\_-

# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

# ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

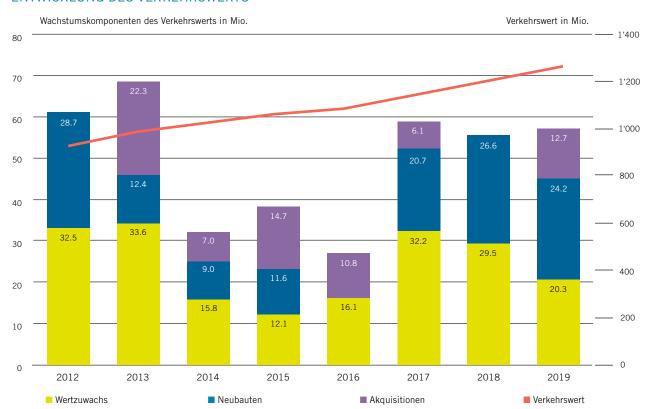
#### Bewertungsgrundsätze

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

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2019 werden auf Basis der künftigen reduzierten Steuersätze in den jeweiligen Kantonen (GE, FR, NE) berechnet.

#### Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven

Die Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

#### Abschreibungen auf Liegenschaften

Wie im Vorjahr haben wir auf den Liegenschaften, bei denen die Differenz zwischen Anschaffungs- und Verkehrswert weniger als 35% beträgt, eine Abschreibung von 1,5% vorgenommen. Liegt der Verkehrswert unter dem Buchwert, wird gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) eine zusätzliche Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert vorgenommen.

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2019 auf CHF 1'280,0 Mio. und lag damit 5,0% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 4,7% auf CHF 1'267,1 Mio. (2018: CHF 1'209,8 Mio.). Diese Veränderung ist auf die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen (CHF 12,7 Mio. / 1,0%), die Aktivierungen in Zusammenhang mit den Bauprojekten (CHF 24,2 Mio. / 2,0%) sowie auf den Wertzuwachs der Liegenschaften (CHF 20,3 Mio. / 1,7%) zurückzuführen.

# 1'280'048'012

Gesamtvermögen in CHF

#### **FONDSENTWICKLUNG**

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2019	1'280'048'012.30	1'055'807'300.00	7'221'876	146.20	201.90	4.15
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	3.801)
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
<b>30.06.2003</b> <sup>2)</sup>	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45

- 1) Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.15 zur Feier des 50-jährigen Bestehens
- 2) Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS

# =\_-

# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

### ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

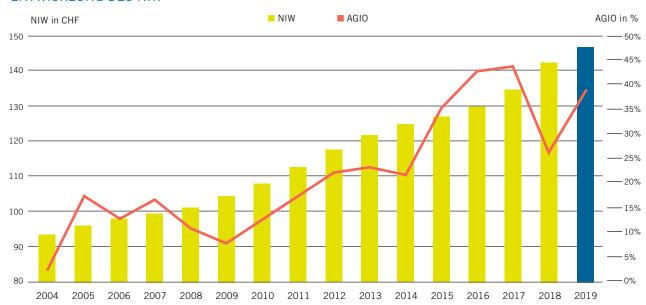
Zur Finanzierung der Akquisitionen und der Neubauinvestitionen wurde die Fremdfinanzierung um 32,5% auf CHF 138,5 Mio. und damit auf 10,9% des Verkehrswerts der Liegenschaften erhöht (2018: 8,6%). Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,72% (2018: 0,81%).

In Anwendung der neuen reduzierten Steuersätze sanken die geschätzten Liquidationssteuern um CHF 2,2 Mio. auf CHF 69,1 Mio. Das Nettovermögen steigt dementsprechend um

2,7% (2018: 19,0%) auf CHF 1'055,8 Mio. bzw. CHF 146.20 pro Anteil (2018: CHF 142.40 pro Anteil).

+2,7%

#### ENTWICKLUNG DES NIW



## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

#### Erfolgsrechnung

#### Mieterträge

Die Akquisitionen und die Erstvermietung der Neubauten an der Route de la Glâne 15-17 (Freiburg) und der Avenue de Cour 83-85 (Lausanne) schlugen sich in einer Zunahme der Mieterträge von 2,0% auf CHF 69,3 Mio. (2018: CHF 67,9 Mio.) nieder.

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,6 Mio. Dies entspricht 2,3% der theoretischen Mieten (2018: CHF 1,5 Mio. bzw. 2,2%).

#### <u>Finanzierungskosten</u>

Die Finanzierungskosten sanken – hauptsächlich dank der tieferen Darlehenszinsen – um 32,2% auf CHF 1,0 Mio.

#### Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind mit CHF 6,6 Mio. stabil (2018: CHF 6,4 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 9,8 Mio. (2018: CHF 10,6 Mio.). Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 3,1 Mio. vorgenommen (2018: CHF 3,2 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) auf CHF 19,5 Mio. (2018: CHF 20,1 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) sind mit CHF 4,4 Mio. ebenfalls stabil (2018: CHF 4,4 Mio.).

#### Steuerr

Die Gesamtsteuerbelastung ging um 20,7% auf CHF 6,5 Mio. (2018: CHF 8,2 Mio.) zurück. Dies erklärt sich aus der Anwendung des neuen reduzierten Steuersatzes für die Waadtländer Immobiliengesellschaften. Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern sind stabil und belaufen sich zusammen auf CHF 2,5 Mio., während die Gewinn- und Kapitalsteuern auf CHF 4,0 Mio. sanken (2018: CHF 5,9 Mio.). In den übrigen Westschweizer Kantonen (ausser dem Wallis) werden die reduzierten Steuersätze ab dem Geschäftsjahr 2019-2020 zur Anwendung kommen.

#### Rückstellungen für künftige Reparaturen

Wie im letzten Geschäftsbericht angekündigt, haben wir angesichts der von der Genfer Steuerverwaltung vorgenommenen Praxisänderung die entsprechenden Rückstellungen für unsere Immobilien in diesem Kanton aufgelöst. Ein Teil der aufgelösten Rückstellungen, nämlich CHF 0,53 Mio. wurde den Abschreibungen zugewiesen.

#### Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen und unserer Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 6,3 Mio. (2018: CHF 5,6 Mio.) auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung von CHF 2,3 Mio. aus dem Abschreibungskonto wurde ein Nettoabschreibungsaufwand von CHF 4,0 Mio. verbucht (2018: CHF 1,4 Mio.).

+4,8%

Anstieg des Nettoertrags



# Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

#### <u>Ergebnis</u>

Das Nettoergebnis stieg um 4,8% auf CHF 30,0 Mio. (2018: CHF 28,6 Mio.). Per Ende Geschäftsjahr kann die Finanzlage als sehr solid bezeichnet werden, nicht zuletzt auch wegen des niedrigen Verschuldungsgrads.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr belief sich der betriebliche Cashflow auf CHF 33,0 Mio. bzw. CHF 4.57 pro Anteil (2018: CHF 3.82 pro Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Abschreibungen, Rückstellungen und Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 55,9 Mio. (2018: CHF 84,4 Mio.). Der Unterschied zum Vorjahr erklärt sich vor allem dadurch, dass 2018 zum ersten Mal der neue Waadtländer Steuersatz zur Berechnung der Liquidationssteuern zur Anwendung kam.

#### Ausschüttung und Performance

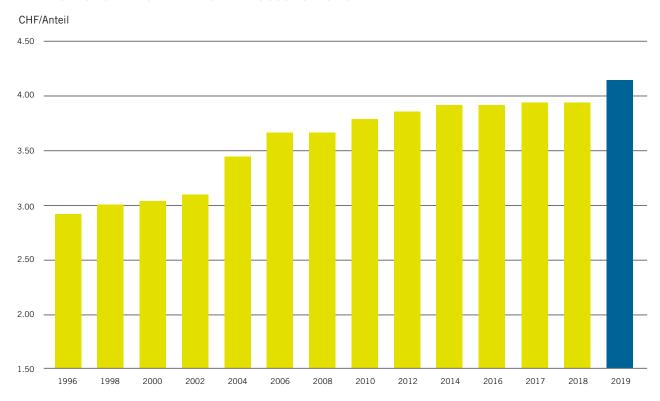
In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde beschlossen, die Ausschüttung auf CHF 4.15 pro Anteil (2018: CHF 3.95) zu erhöhen.

Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2019 beträgt die direkte Rendite 2,06% (2018: 2,20%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 15,1% (2018: –2,7%).

**CHF4.15** 

Ausschüttung pro Anteil

#### ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG



#### **PERSPEKTIVEN**

Aufgrund des allgemeinen makroökonomischen Umfelds und der Entwicklung der verschiedenen Parameter, welche das Angebot und die Nachfrage am Wohnungsmarkt bestimmen, wird dieser Markt immer komplexer und schwieriger.

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

Die Mieten werden vor allem in den Randregionen unter Druck geraten. In den Agglomerationen, wo die Wohnungsnachfrage hoch bleiben dürfte, werden sich die Mieten voraussichtlich auf relativ hohen Niveaus bewegen. Allerdings dürfte der Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) weiterhin einen Abwärtsdruck auf die Mietpreise der bestehenden Immobilien ausüben.

Infolge der immer noch sehr niedrigen Zinsen und der Anlagebedürfnisse der institutionellen Anleger dürften die Preise der Renditeimmobilien weiter nach oben tendieren.

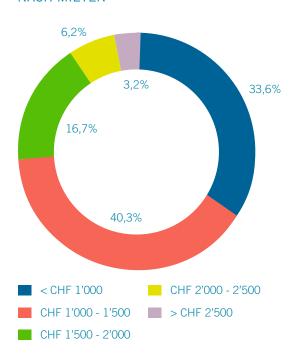
Wir erwarten folglich eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Bruttorenditen; bei neu erworbenen Objekten an guter Lage liegt die Bruttorendite derzeit zwischen 3,5% und 4,3%.

Damit wird es sehr schwierig bleiben, neue Investitionsgelegenheiten für die Entwicklung des Fonds zu identifizieren.

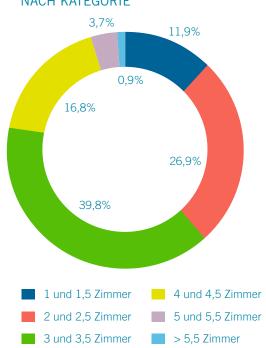
Beim FIR werden wir den Schwerpunkt auch in Zukunft auf die Qualität der Lage (Mikro-Situation) und die Nachhaltigkeit der Mieterträge (nichtspekulatives Mietpreisniveau) legen. Gleichzeitig werden wir unsere überaus aktive Strategie zur Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios fortsetzen.

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

#### AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN



## VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE



# 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 2019 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 ökonometrischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 3,07% und 5,44% mit einem Mittelwert von 3,93% (2018: 4,02%). 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 2019 beträgt insgesamt CHF 1'267'059'000. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

1'267'059'000

Portfoliowert in CHF

## AUSSCHÜTTUNG PER 31. OKTOBER 2019

### Coupon Nr. 20

Bruttoausschüttung	CHF 4.15
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 4.11
Abzug 35%	CHF 1.44
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.04
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.71

## **VERWALTUNGSKOMMISSION**

### VERGÜTUNGSSÄTZE

Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
1.00%	0.27%1)
5.00%	n.a.
4.00%	n.a.
2.00%	2.00%
3.00%	3.00%
6.00%	6.00%
0.50%	n.a.
	gemäss Prospekt  1.00%  5.00%  4.00%  2.00%  3.00%  6.00%

Vergütung an die Depotbank	Hochstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag)	0.035%	0.035%1)
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 5.3 Prospekt)	0.50%	0.50%

<sup>1)</sup> Auf Grundlage des Vermögens per 30.06.2018.

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



AKTIVEN	30.06.2019 Verkehrswert CHF	30.06.2018 Verkehrswert CHF
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	11'107'642.69	7'360'911.74
Grundstücke - Wohnbauten - Kommerziell genutzte Liegenschaften - Gemischte Bauten davon im Baurecht	1'040'333'000.00 34'366'000.00 192'360'000.00 2'337'000.00	933'875'000.00 35'431'000.00 190'509'000.00 2'359'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	50'014'000.00
Übrige Aktiven	1'881'369.61	1'510'709.55
GESAMTVERMÖGEN	1'280'048'012.30	1'218'700'621.29
abzüglich Kurzfristige Verbindlichkeiten - Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten - Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten Langfristige Verbindlichkeiten	136'000'000.00 16'677'435.84	102'000'000.00 14'556'602.35
<ul><li>Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten</li><li>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</li></ul>	2'468'178.00 -	2'492'178.00
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'124'902'398.46	1'099'651'840.94
Geschätzte Liquidationssteuern	69'095'098.46	71'253'940.94
NETTOFONDSVERMÖGEN	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	7'221'876	7'221'876
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	146.20	142.40
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'028'397'900.00	863'868'800.00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-51'868.00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)	-	105'532'918.85
Ausschüttungen	-28'526'410.20	-25'356'811.70
Gesamterfolg	55'935'810.20	84'404'860.85
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN	30.06.2019 Verkehrswert CHF	30.06.2018 Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	34'950'000.00	36'300'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	64'162'000.00	65'440'000.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	233'381.00	208'897.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand am 1. Juli	7'221'876	6'419'846
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-400
Ausgaben	-	802'430
Stand am 30. Juni	7'221'876	7'221'876

### ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance 1) (Kalenderjahr) <sup>2)</sup>	Performance SXI Real Estate® Funds TR <sup>2)</sup>
2019	1'055'807'300.00	146.20	14.07%	12.96%
2018	1'028'397'900.00	142.40	-1.41%	-5.32%
2017	863'868'800.00	134.56	7.50%	6.60%
2016	834'373'300.00	129.67	5.13%	6.85%
2015	815'729'600.00	126.78	7.58%	4.17%

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Für 2019: bis 30. Juni



EDTD ÄGE	vom 01.07.2018 bis zum 30.06.2019 CHF	vom 01.07.2017 bis zum 30.06.2018 CHF
ERTRÄGE		
Erträge der Bankguthaben	-	-
Mieterträge	69'309'933.20	67'941'821.90
Sonstige Erträge	899'003.12	666'912.68
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	110001050.00	1'479'145.95
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	1'286'950.00	217'420.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	139'365.00	68'015.00
TOTAL ERTRÄGE	71'635'251.32	70'373'315.53
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	991'209.92	1'461'917.38
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	6'598'224.79	6'359'749.55
- Renovationen	9'785'061.71	10'569'849.85
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'385'551.93	4'365'286.93
- Liegenschaftssteuern	2'518'797.45	2'363'524.75
- Gewinn- und Kapitalsteuern	4'001'257.20	5'861'693.45
- Verwaltungsaufwand	4'666'529.75	4'557'410.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	321'527.65	316'344.40
Abschreibungen auf Liegenschaften	4'042'742.70	1'447'200.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	8'950.00	457'420.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	416'245.00	294'815.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	3'287'622.60	3'139'746.80
Regl. Vergütungen an die Depotbank	570'246.94	504'625.21
Sonstige Aufwendungen	57'425.41	58'177.40
TOTAL AUFWENDUNGEN	41'651'393.05	41'757'761.07
NETTOERTRAG	29'983'858.27	28'615'554.46
Realisierte Kapitalgewinne bzwverluste	-	-
REALISIERTER ERFOLG	29'983'858.27	28'615'554.46
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzwverluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	25'951'951.93	55'789'306.39
GESAMTERFOLG	55'935'810.20	84'404'860.85
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'983'858.27	28'615'554.46
Vortrag des Vorjahres	3'331'413.85	3'242'269.59
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	33'315'272.12	31'857'824.05
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER		
Coupons Nr. 20 und 19	29'970'785.40	28'526'410.20
Vortrag auf neue Rechnung*	3'344'486.72	3'331'413.85
NETTOGESAMTERFOLG	33'315'272.12	31'857'824.05
NETTOGESAMTERFOLG	33 315 2/2.12	31 03/ 824.05

<sup>\*</sup>Ein Teilbetrag von CHF 44'821.26 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



"Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index, der auf den Angebotsmieten beruht, sind die Mietpreise im Genferseegebiet in den letzten zwölf Monaten stabil geblieben."

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'594'100.00	16'374'000.00	752'560.00	
	Clos 6-20	31'000'169.05	42'537'000.00	1'885'224.50	
BLONAY	Brent 25	3'000'265.00	3'184'000.00	160'599.00	
	Sainte-Croix 7	2'420'200.00	2'429'000.00	121'389.00	
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'673'000.00	316'416.00	
	Roséaz 24	2'906'203.85	5'263'000.00	305'124.00	
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'053'000.00	150'315.00	
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'640'290.00	21'169'000.00	1'336'519.50	
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'505'000.00	118'651.50	
	Grands-Champs 1	753'536.85	941'000.00	82'392.00	
CLARENS	Collège 2-4	1'373'282.35	5'062'000.00	330'179.00	
<b>ECUBLENS</b>	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'275'000.00	280'522.50	
<b>EPALINGES</b>	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'993'357.65	25'764'000.00	1'239'930.00	
<b>ESTAVAYER</b>	Prairie 6-8	5'128'012.80	6'230'000.00	319'190.00	
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'434'467.00	9'977'000.00	838'674.50	
	Botzet 3-5	8'341'230.18	15'617'000.00	1'064'002.00	
	Beaumont 3-7	6'018'266.50	10'934'000.00	872'253.00	
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	55'302'000.00	55'302'000.00	373'205.00	



Freiburg, Glâne 15-17E

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF		Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten						
LAUSANNE	St-Roch 1-3		1'870'080.07	10'313'000.00	621'428.00	
	St-Roch 5		991'423.00	5'826'000.00	343'248.00	
	Vermont 20		819'115.54	4'504'000.00	251'194.00	
	Vermont 22		733'925.99	3'745'000.00	225'210.00	
	Aubépines 16		1'350'202.90	5'562'000.00	353'653.00	
	Victor-Ruffy 30		1'180'940.15	4'298'000.00	257'402.00	
	Victor-Ruffy 30B		1'211'610.15	3'939'000.00	240'435.00	
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7	bis	4'694'734.00	17'479'000.00	1'105'462.00	
	Bonne-Espérance 12		951'979.30	4'589'000.00	278'580.00	
	Bonne-Espérance 14		956'584.55	4'881'000.00	282'694.50	
	Clochatte 11		3'354'535.00	3'483'000.00	235'151.20	
	Délices 1 / Dapples 7		8'250'680.10	15'037'000.00	810'667.00	
	Morges 17		2'584'601.70	5'932'000.00	332'142.00	
	France 49-51		2'856'519.50	5'743'000.00	322'038.00	
	Yverdon 2-4		3'036'800.00	6'416'000.00	344'535.00	
	Signal 19		2'143'505.15	5'408'000.00	313'171.00	
	Passerose 15		3'031'443.50	5'061'000.00	218'419.00	
	Bonne-Espérance 28		4'810'621.50	8'148'000.00	529'508.50	
	Montchoisi 27		11'436'991.10	20'357'000.00	889'251.00	
	Jurigoz 9		2'071'480.00	3'402'000.00	241'791.00	
	Chandieu 4		2'326'825.00	4'457'000.00	269'453.00	
	Chandieu 2		2'185'861.40	3'953'000.00	241'404.00	



Lausanne, Cour 83-85

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF		Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten						
LAUSANNE	Figuiers 31		5'356'400.00	8'908'000.00	415'116.00	
	Primerose 49-51		3'678'758.48	3'733'000.00	161'264.00	
	France 23-23A		9'589'000.00	9'589'000.00	349'575.00	
	Porchat 2		3'508'942.10	3'805'000.00	223'641.00	
	Porchat 4		3'463'968.55	3'728'000.00	216'000.00	
	Crêtes 5		2'242'295.00	5'710'000.00	389'605.00	
	Berne 35-37		2'703'382.00	6'197'000.00	396'900.00	
	Montelly 29 B		2'259'478.40	3'746'000.00	217'167.50	
	Vermont 18		5 651'793.80	10'211'000.00	630'105.00	
	Pierrefleur 22		3'588 589.35	6'890'000.00	392'728.00	
	Jurigoz 17 / Montolivet 20		5'084'152.00	6'752'000.00	437'150.00	
	Mousquines 38		4'918'671.00	10'049'000.00	569'712.00	
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1		7'535'254.85	6'322'000.00	462'704.00	
	Plaines-du-Loup 44		1'536'755.00	5'060'000.00	321'397.50	
	Bois-Gentil 27-29		1'825'235.00	5'940'000.00	351'556.50	
	Entrebois 57-59		3'598'880.00	12'031'000.00	809'600.00	
	Muveran 5		1'592'340.00	2'472'000.00	149'670.00	
	Fleurettes 28 bis		953'739.00	1'751'000.00	104'820.00	
	Renens 26 bis		1'595'498.00	3'379'000.00	222'492.00	
	Cour 83-85		12'009'822.20	18'968'000.00	32'345.00	
	AFauquez 110-112-114		962'486.00	2'411'000.00	202'060.00	
	Risoux 21		2'021'621.00	2'510'000.00	159'260.00	
	Renens 24-26		2'001'505.00	2'812'000.00	197'883.50	
	Renens 28		1'737'947.66	3'730'000.00	219'267.00	
	Grey 45		715'341.00	2'494'000.00	160'200.00	
	Cassinette 1-3		1 929'754.00	5'264'000.00	332'915.50	



Bussigny, Roséaz 24

Bussigny, Roséaz 24

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
MARTIGNY	Maladière 8	2'052'385.00	4'231'000.00	396'936.00	
MEYRIN	Livron 29-31	3'544'934.80	12'154'000.00	782'658.00	
	Livron 33-35	3'426'154.10	10'919'000.00	723'578.00	
MONTHEY	Gare 27-29	1'522'093.20	5'761'000.00	402'962.00	
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'984'000.00	193'020.00	
	Lonay 22	643'100.00	1'067'000.00	99'036.00	
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	13'677'000.00	920'467.50	
NEUENBURG	Parcs 129	2'523'580.00	4'108'000.00	454'476.00	
	Charmettes 34-36-38	3'468'763.00	7'838'000.00	523'335.00	
NYON	St-Cergue 24-24B	4'951'335.75	20'670'000.00	1'107'373.00	
	St-Cergue 52-52B-54	4'557'051.10	11'427'000.00	745'654.00	
	St-Cergue 54B	1'793'087.50	3'708'000.00	232'404.00	
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'581'000.00	255'173.50	
PAUDEX	Simplon 31	4'369'726.00	5'311'000.00	331'553.20	
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'362'000.00	4'024'000.00	282'467.50	
PLAINE	Challex 8-10-12	16'616'700.00	18'006'000.00	962'201.00	
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'922'834.75	10'497'000.00	618'142.00	
	Château 81	3'100'000.00	3'100'000.00	34'123.20	
	Floréal 27	3'755'290.00	4'391'000.00	244'793.00	
PULLY	CF. Ramuz 7	1'121'082.73	4'423'000.00	243'440.00	
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'322'000.00	282'046.00	
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'854'000.00	143'352.00	
	Collèges 39	1'585'992.35	3'272'000.00	176'070.90	
	Forêt 45	2'505'990.00	3'894'000.00	192'175.50	
	Forêt 47	2'072'705.00	2'592'000.00	160'692.00	
	Roches 5	2'912'628.75	3'496'000.00	227'625.00	





Lausanne, Morges 17 Lausanne, Morges 17

Ort	Strasse G	estehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
PULLY	Fontanettaz 14	1'847'909.80	2'489'000.00	138'600.00	
	Fontanettaz 18	1'830'391.65	2'154'000.00	126'720.00	
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'577'000.00	210'249.00	
	CF. Ramuz 26	2'093'368.67	4'067'000.00	220'674.00	
	Désertes 21	2'856'995.15	6'718'000.00	302'880.00	
	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'089'000.00	138'936.00	
	Forêt 1	1'894'860.00	2'359'000.00	169'308.00	
	Liseron 9	1'954'970.00	2'577'000.00	163'116.00	
RENENS	Gare 12	4'505'764.60	7'157'000.00	474'055.00	
	24 Janvier 7	3'087'300.00	3'638'000.00	275'172.00	
	Saugiaz 15	2'011'039.00	1'882'000.00	169'859.00	
	Pépinières 11	3'669'739.00	3'008'000.00	227'323.00	
ROLLE	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'684'000.00	1 759'756.00	
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	55'015'000.00	2 499'527.50	
SIDERS	France 32	4'633'900.00	5'194'000.00	262'425.00	
	St-Georges 25 à 31	17'424'865.35	19'502'000.00	824'130.00	



Pully, Forêt 45 Rolle, Auguste Matringe 11-25

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'515'238.85	4'409'000.00	311'556.00	
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'437'000.00	349'398.00	
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'221'000.00	401'949.00	
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	850'225.60	3'250'000.00	183'386.00	
	Baumes 8	1'404'637.95	5'391'000.00	336'040.00	
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'754'000.00	424'376.00	
VEVEY	Midi 23-25	1'201'304.20	4'966'000.00	336'183.00	
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	16'685'000.00	962'856.00	
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	32'610'325.20	45'809'000.00	2'001'141.00	
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	32'962'825.15	40'542'000.00	2'028'888.00	
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	16'070'300.00	16'998'000.00	879'558.00	
YVERDON	Pins 1	2'253'115.00	7'073'000.00	488'301.00	
	Pins 3	2'068'785.00	5'097'000.00	372'215.00	
	TOTAL	617'118'983.47	1'040'333'000.00	55'153'450.00	



Siders, France 32 Vevey, Moulins 2-4-6-8

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Gemischte Bau	ten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'076'377.00	11'107'000.00	822'182.00	
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	21'505'353.40	28'945'000.00	1'666'532.80	
ECHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'622'199.85	4'976'000.00	413'873.50	
GENF	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'050'000.00	495'684.00	
	Richemont 16	1'183'969.56	4'452'000.00	301'860.00	
	Lyon 73	3'061'851.80	10'929'000.00	575'170.50	
	Rothschild 39	5'089'400.00	5'669'000.00	382'396.00	
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'552'380.15	31'188'000.00	1'930'454.30	
	Entrebois 15-17	1'666'003.00	2'337'000.00	556'642.10	
	Maupas 10	4'543'778.10	9'458'000.00	571'327.00	
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	14'266'000.00	775'943.00	
	Alpes 27 bis	1'914'493.25	6'483'000.00	378'478.00	
NYON	Viollier 14	5'060'700.00	5'235'000.00	303'585.00	
PAYERNE	Yverdon 23	2'134'122.00	4'566'000.00	365'544.00	
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'284'000.00	275'143.50	
ROMANEL	Echallens 5	2'279'000.00	2'279'000.00	128'112.00	
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'081'700.00	4'842'000.00	407'407.00	
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'785'000.00	350'212.50	
	Moulins 2-4-6-8	22'025'595.20	27'509'000.00	1'337'200.00	
	TOTAL	106'228'481.21	192'360'000.00	12'037'747.20	
Kommerziell ge	enutzte Bauten				
GENF	Richemont 10	1'936'706.45	2'799'000.00	291'922.00	
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	18'603'000.00	1 065'234.00	
	Rumine 35	4'817'044.30	5'607'000.00	349'452.00	
	Rumine 3	6'304'029.70	7'357'000.00	412'128.00	
	TOTAL	16'253'730.45	34'366'000.00	2'118'736.00	
Zusammenfass	ung				
	Wohnbauten	617'118'983.47	1'040'333'000.00	55'153'450.00	
	Gemischte Bauten	106'228'481.21	192'360'000.00	12'037'747.20	
	Kommerziell genutzte Bauten	16'253'730.45	34'366'000.00	2'118'736.00	
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	-	-	-	
	TOTAL	739'601'195.13	1'267'059'000.00	69'309'933.20	

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'012'856'771.51.

### **IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN**

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 Liegeschaftenverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Régie de la Couronne SA in Pully, 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 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		
Lausanne, Avenue de France 23-23A*	10'000'000.00	
Prilly, Avenue du Château 81	3'100'000.00	
Verkäufe		
Keine	-	
WERTSCHRIFTEN		
Käufe		
Keine	-	
Verkäufe		
Keine	-	
GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS		
Keine	_	

<sup>\*</sup>Die Liegenschaft wurde zu einem Preis gekauft, der leicht über dem niedrigeren (CHF 9'589'000.00, d.h. -4%) der beiden Schätzungswerte der Expertenkommission lag. Die Abweichung ist jedoch gering und liegt innerhalb des für Schätzungen gemeinhin akzeptierten Konfidenzintervalls. Sie rechtfertigt sich ausserdem in Anbetracht der spezifischen Eigenschaften des Objekts und der möglichen Synergien mit anderen Liegenschaften, welche der Fonds in diesem Quartier hält.

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 30.06.2019	
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr						
Termin-Festhypothek	29.06.18	27.07.18	102'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	27.07.18	31.08.18	102'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	17.08.18	31.08.18	6'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	31.08.18	28.09.18	110'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	28.09.18	31.10.18	110'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	31.10.18	30.11.18	127'000'000.00	0.75%	=	
Termin-Festhypothek	30.11.18	31.01.19	138'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	31.01.19	08.03.19	136'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	08.03.19	29.03.19	136'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	29.03.19	26.04.19	137'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	26.04.19	31.05.19	135'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	31.05.19	28.06.19	133'000'000.00	0.75%	-	
Termin-Festhypothek	28.06.19	26.07.19	136'000'000.00	0.55%	136'000'000.00	
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	1'798'000.00	1.35%	1'774'000.00	
TOTAL					138'468'178.00	

Die vertraglichen Verbindlichkeiten in Zusammenhang mit Werkverträgen über die Durchführung von Bauarbeiten belaufen sich auf CHF 55,1 Mio., wovon CHF 4,6 Mio. am 30.06.2019 fällig sind.

Im Übrigen wurde per 01.08.2019 eine Liegenschaft an der Avenue de Sévery 6 in Lausanne durch Übernahme des Aktienkapitals der Immobiliengesellschaft Valency Prélaz A SA zum Preis von CHF 4,0 Mio. erworben.

Per Ende Geschäftsjahr gab es keine anderen Verbindlichkeiten in Verbindung mit Immobilienkäufen.

# Bericht der Revisionsstelle

#### KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2019 (s. 4 zu 5 und 20 zu 33) 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 dazugehörenden 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 2019 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, 16. Oktober 2019

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 Prospektes mit integriertem Fondsvertrag und des KAG für das Geschäftsjahr 2018/2019 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 16. Oktober 2019

## Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker Prokurist Annick Perreaud Prokuristin



BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
LANDOLT & CIE SA	Lausanne
BANK JULIUS BÄR & CO AG	Zürich
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