

65. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2020





NACHHALTIGE ENTWICKLUNGSAUSSICHTEN

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

In seinem 65. Geschäftsjahr konnte der FIR seine Ergebnisse erneut verbessern. Die Mieterträge nahmen um 5,1% auf CHF 72,9 Mio. und das Vermögen um 3,0% auf CHF 1'318,1 Mio. zu. Dies ist den jüngsten Realisierungen und Akquisitionen zu verdanken. Der Nettoertrag nach Investitionen und sonstigen Aufwendungen stieg um 3,4% auf CHF 31,0 Mio.

In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde die Ausschüttung auf CHF 4.25 pro Anteil erhöht.

Es gilt hervorzuheben, dass diese erfreulichen Ergebnisse in einem äusserst komplexen und aufgrund der Coronakrise noch ungewissen Marktumfeld erzielt wurden.

Die jüngsten Statistiken bestätigen zwar die tendenzielle Zunahme der Leerstandsziffern, die Nachfrage nach Wohnungen mit moderaten Mieten bleibt aber in den städtischen Regionen kräftig. Gleichzeitig treiben die Negativzinsen die Immobilienpreise weiter nach oben. Diese Rahmenbedingungen dürften kurzfristig anhalten und für eine rege Investitionstätigkeit im Immobilienbereich sorgen.

Vor diesem Hintergrund legen wir den Fokus darauf, die Attraktivität unserer Liegenschaften im immer härter umkämpften Mietwohnungsmarkt durch Renovationen bei Mieterwechseln und durch energetische Sanierungen zu erhöhen.

Diese Massnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil unserer ESG-Strategie und nehmen die künftigen CO₂-Emissionsvorschriften vorweg.

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



Renovation der äusseren Gebäudehülle, Parcs 129 in Neuenburg

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



Inhalt

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

Massgebend ist die französische Version.





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 ETHZ, 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 (IAZI/CIFI)*
Dr. oec.

Philippe Sormani, Zürich (IAZI/CIFI)*
Dr. sc. nat. und Physiker ETHZ

REVISIONSSTELLE

KPMG SA, Genf

* Dr. Donato Scognamiglio und Dr. Philippe Sormani sind Partner und Mitarbeitende des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI/CIFI) in Zürich.

Kennzahlen

VERMÖGEN

	30.06.2020	30.06.2019
Gesamtvermögen	1'318'070'450.54	1'280'048'012.30
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'307'849'000.00	1'267'059'000.00
Nettofondsvermögen	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	4'023	3'936
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	146	144
Mieterträge ²⁾	72'870'648.75	69'309'933.20

KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFAMA³⁾ berechnet)

Mietzinsausfallrate ⁴⁾	2.47%	2.28%
Fremdfinanzierungsquote	12.42%	10.93%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	49.40%	50.46%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.72%	0.71%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.64%	0.65%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.28%	4.56%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	3.95%	5.44%
Ausschüttungsrendite	2.09%	2.06%
Anlagerendite	4.06%	5.59%
Ausschüttungsquote SFAMA (Payout Ratio)	96.65%	99.37%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	78.98%	87.11%
Agio per Ende Juni	37.87%	38.10%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	2.94%	15.09%
SXI Real Estate® Funds TR über 12 Monate per 30. Juni	5.07%	9.82%

ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	7'221'876	7'221'876
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	7'221'876	7'221'876

ANGABEN PRO ANTEIL

Nettoinventarwert (NIW)	147.82	146.20
Rücknahmepreis ⁷⁾	138.00	137.00
Ausschüttung	4.25	4.15
Börsenkurs per Ende Juni	203.80	201.90
Jahreshoch	228.50	201.90
Jahrestief	174.00	171.30

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% (Höchstsatz 7%)



Renovation der äusseren Gebäudehülle, Botzet 3 in Freiburg



«Die Identifikation von Möglichkeiten zur Immobilienoptimierung bleibt eine Priorität, da es immer schwieriger wird, interessante Investitionsgelegenheiten auf dem Markt zu eruieren.»

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein kräftiger Anstieg der Mieterträge auf CHF 72,9 Mio. (+5,1%) verzeichnet, was den jüngsten Realisierungen und den im Jahresverlauf getätigten Akquisitionen zu verdanken ist.

Auch das Fondsvermögen erhöhte sich ungeachtet der Auswirkungen der COVID-19-Gesundheitskrise weiter, und zwar um 3,0% (2019: +5%) auf CHF 1,32 Mrd.

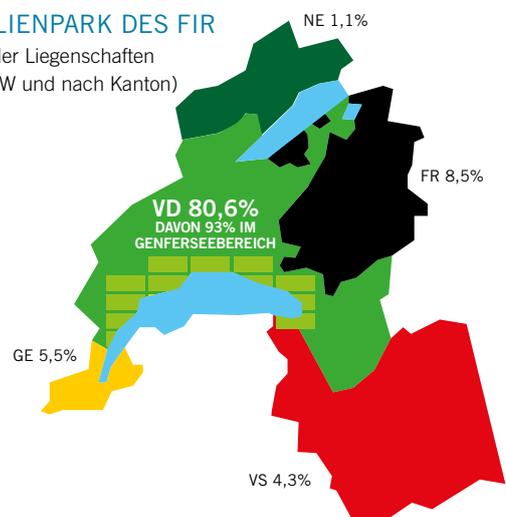
Dieser Zuwachs erklärt sich aus den Akquisitionen, aus der Aktivierung von Investitionen im Rahmen von Bauprojekten sowie aus den Neubewertungseffekten in Zusammenhang mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Renovationen und energetischen Sanierungen.

Die Identifikation von Möglichkeiten zur Immobilienoptimierung bleibt eine Priorität, da es immer schwieriger wird, interessante Investitionsmöglichkeiten 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 vorhersehbaren langfristigen Nachfrage nicht mehr gerecht wird.

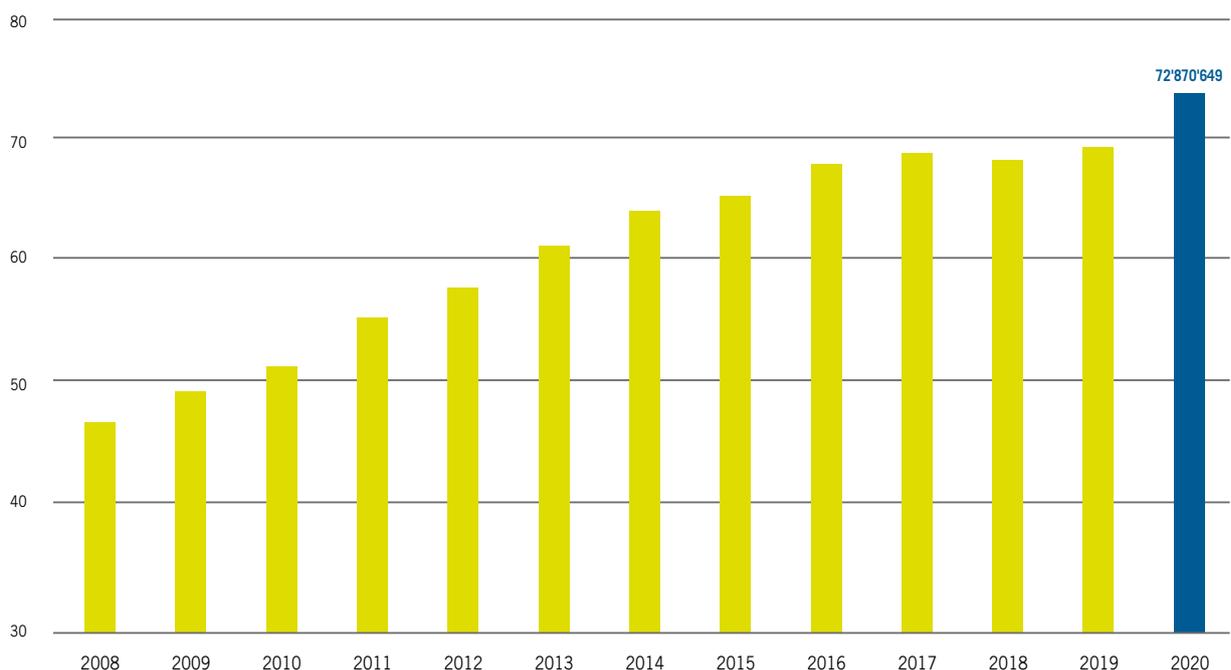
IMMOBILIENPARK DES FIR

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



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 steigen weiter, was mit einer Verringerung der Renditen einhergeht.

In einem Immobilienumfeld, in dem das Risiko nicht zuletzt auch wegen der Auswirkungen der COVID-19-Gesundheitskrise immer mehr steigt, legt der FIR den Fokus bewusst auf eine äusserst selektive Entwicklung, die auf hochwertigen Standorten und nachhaltigen Mieten gründet.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote tendiert schweizweit weiterhin nach oben: Per 1. Juni 2020 betrug sie 1,72% und lag damit 0,06 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

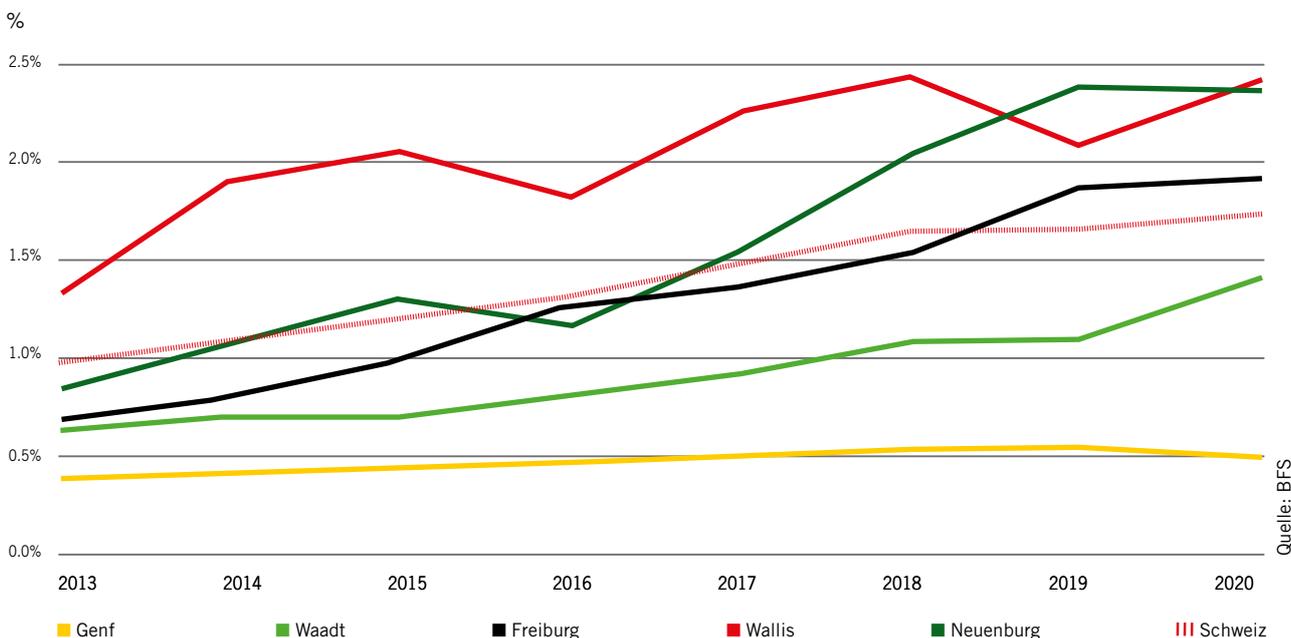
Dieser Trend findet sich auch in der Genferseeregion, welche die Kantone Waadt, Wallis und Genf umfasst und wo die Leerstandsquote um 0,19 Prozentpunkte auf 2,44% kletterte. Den stärksten Anstieg verzeichnete der Kanton Wallis, wo sich die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 2,09% auf 2,40% (per 1. Juni 2020) erhöhte. Nur gerade in Genf verringerte sich die Leerstandsquote in den vergangenen 12 Monaten, und zwar auf 0,49% (2019: 0,54%).

In den wichtigsten Westschweizer Städten und Agglomerationen, wo der FIR seine Investitionen konzentriert, liegen die Leerstandsquoten nach wie vor unter dem Durchschnitt und sind erschwingliche Wohnungen nach wie vor sehr gefragt. In den Randgebieten dürfte die Zahl der leeren Wohnungen hingegen kurzfristig zunehmen.

Unter diesen Bedingungen ist es immer wichtiger, bei den Anlageentscheidungen einen äusserst selektiven Ansatz in Bezug auf die Standortwahl anzuwenden.

1,4%
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, blieben die Mietpreise im Genferseegebiet in den letzten zwölf Monaten stabil.

Preisentwicklung der Renditeimmobilien

Gemäss dem Real Estate Price Index nehmen die Preise der Renditeliegenschaften kontinuierlich zu, ihr Anstieg seit Anfang Jahr beträgt 2,1%. Als Folge dieses Preisanstiegs nehmen die direkten Renditen der Investoren ab.

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

+2,1%

Anstieg der Preise der Renditeliegenschaften

REGULATORISCHES UMFELD

Waadtländer Gesetz über die Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen

Im Kanton Waadt ist der letzte Teil der neuen Bestimmungen, der das Vorkaufsrecht zugunsten der öffentlichen Körperschaften betrifft, am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

Seit diesem Datum verfügen die öffentlichen Körperschaften (Gemeinden und Kantone) bei allen Transaktionen, die Wohnliegenschaften (mehr als drei Wohnungen) und Bauland in Bezirken mit Wohnungsnot (Leerstandsquote < 1,5%) betreffen, über ein Vorkaufsrecht.

Totalrevision des CO₂-Gesetzes

Die vorgesehenen neuen Massnahmen, insbesondere die ab 2023 für Gebäude geltenden CO₂-Grenzwerte, werden beträchtliche Konsequenzen für die Immobilieneigentümer haben, da sich Letztere zur Durchführung von umfangreichen Sanierungen gezwungen sehen werden. Das neue Gesetz wurde im September 2020 vom Parlament genehmigt.



Freiburg, Glâne 15-17

92,5%

Vermietungsgrad der Liegenschaft Glâne 15-17 in Freiburg

TÄTIGKEITSBERICHT 2019/2020

Verwaltungsgebühr

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

Strategie des Fonds

Wir verfolgen eine vorsichtige Entwicklungsstrategie. Diese beruht einerseits auf selektiven Akquisitionen, die der Standortqualität und der Nachhaltigkeit der Mieten 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: beispielsweise in gemeinnützige Wohnungen, Wohnraum für Studierende oder Betagte und Wohnungen mit Serviceangebot. Diese Investitionen sollen sich auf rund 15% des Portfoliowerts belaufen. Im Rahmen dieser Strategie sollen 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:

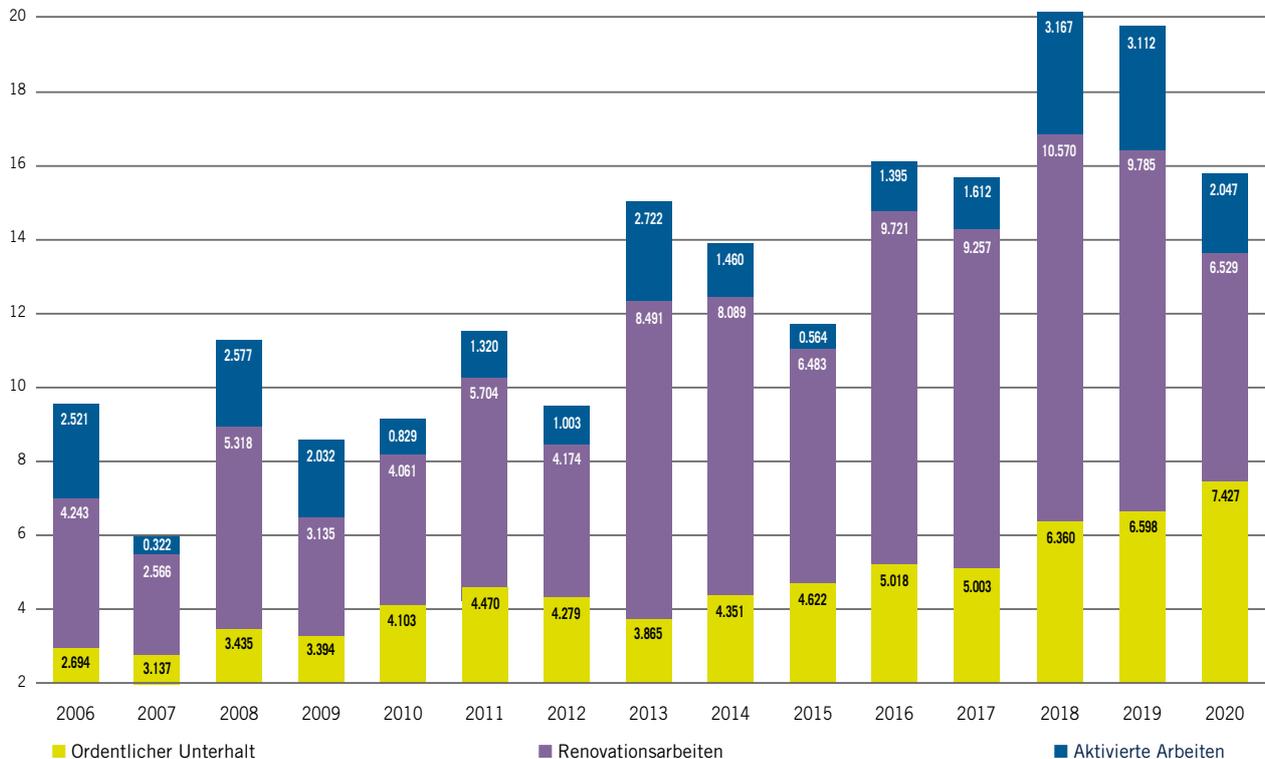
- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Sanierung der äusseren Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden), bei gleichzeitiger Durchführung von Energiesparmassnahmen
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der regulatorischen Vorschriften und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

Ein Budget von rund CHF 10 Mio. wird für 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 Interventionen nicht auf die Mieten überwälzt werden können.

UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

CHF in Mio.



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

TÄTIGKEITSBERICHT 2019/2020

Renovation einzelner Wohnungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 34 Wohnungen (2019: 51) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 1,8 Mio. (2019: CHF 2,8 Mio.) totalrenoviert.

Die übrigen punktuellen Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,8 Mio. (2019: CHF 0,1 Mio.).

Liegenschaftssanierungen und Anpassungen an neue Normen

2019–2020 wurden verschiedene Innen- und Aussensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Diese Arbeiten stellen Investitionen in Höhe von CHF 3,7 Mio. dar (2019: CHF 6,0 Mio.).

Technische Installationen

Im Rahmen der Massnahmen zur Verbesserung des Komforts und zur Anpassung an neue Normen haben wir verschiedene Lifтанlagen für einen Gesamtwert von CHF 0,2 Mio. (2019: CHF 0,9 Mio.) modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 2,0 Mio. (2019: CHF 3,1 Mio.).

Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2019–2020 haben wir 120 Anlagedossiers im Gesamtwert von CHF 690 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 31,5 Mio. zwei Liegenschaften in Lausanne (Sévery 6 und Boisy 47–49) erworben.

Was die beiden zuletzt fertiggestellten Neubauprojekte betrifft, betrug ihr Vermietungsgrad per 30. Juni 2020 96,6% (Cour 83–85 in Lausanne) bzw. 92,5% (Glâne 15–17 in Freiburg).

Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Auswirkungen der Covid-19-Gesundheitskrise

Das Risikoexposure des FIR gegenüber den Geschäftsmieten ist sehr gering, da letztere nur 12,5% der theoretischen Mieten ausmachen. Nur bestimmte Branchen (Detailhandel, personenbezogene Dienstleistungen, Cafés, Restaurants, Fitnesscenter, Reisebüros, Hotels, Gesundheitsfachpersonen) waren während des Lockdowns aufgrund der diversen kantonal- und bundesrechtlichen Verordnungen zu einer vollständigen oder teilweisen Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen. Beim Portfolio des FIR machen diese Branchen 5,3% der theoretischen Mieten aus. Vor diesem Hintergrund analysierten wir jeden einzelnen Antrag auf Mietzinsherabsetzung oder -stundung sorgfältig. In jenen Fällen, wo die Umstände dies rechtfertigten bzw. wo der Antrag den anwendbaren kantonalen Bestimmungen entsprach, gewährten wir eine Stundung oder einen Mieterlass. Die ausgehandelten Lösungen sind jeweils vor allem auf eine langfristige Sicherung der Mieterträge ausgelegt.

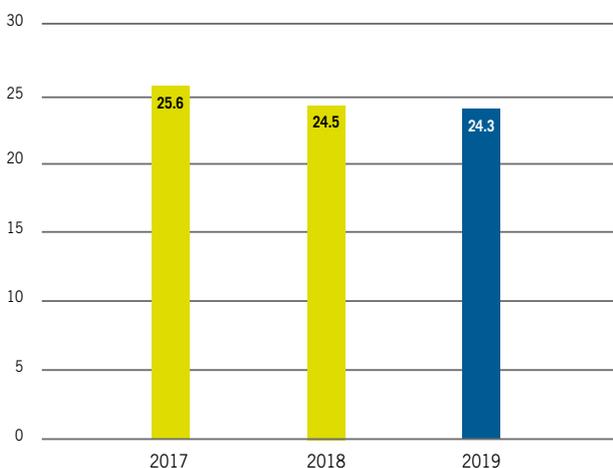
Am Bilanzstichtag beliefen sich die Mindereinnahmen aus den ergriffenen Massnahmen nach Berücksichtigung der im Rahmen der verschiedenen kantonalen Verordnungen (VD, FR und GE) geleisteten Beiträge der öffentlichen Körperschaften auf einen Nettobetrag von CHF 0,2 Mio. Dieser Betrag entspricht nur gerade 0,3% der theoretischen Mieten.

In Anbetracht der laufenden Diskussionen und des geplanten Covid-19-Geschäftsmietegesetzes, gemäss dem die Vermieterinnen und Vermieter auf 60 Prozent des Mietzinses der betroffenen Mieterinnen und Mieter verzichten sollen, haben wir das Risiko von Mieteinbussen auf insgesamt CHF 0,4 Mio. bis CHF 0,5 Mio. veranschlagt, d.h. es könnten weitere Kosten in der Grössenordnung von CHF 0,1 bis 0,2 Mio. anfallen. Am Bilanzstichtag wurde eine Rückstellung zur Deckung dieser Beträge gebildet.

Im Rahmen der Liegenschaftsbewertungen und unter Berücksichtigung der am 30. Juni bekannten Sachlage kamen die

ENTWICKLUNG DES CO₂-VERBRAUCHS / M²

kg CO₂-eq pro m² EBF/Jahr



Portfolio am 30. Juni 2020

TÄTIGKEITSBERICHT 2019/2020

unabhängigen Schätzungsexperten zum Schluss, dass im Segment der Geschäftsimmobilien ein erhöhtes Risiko für einen Anstieg der Leerstandsquote und Mietzinssenkungen besteht. Dabei handelt es sich um ein Szenario, das die potenziellen Risiken in Zusammenhang mit der Coronakrise berücksichtigt, deren negativer Einfluss auf CHF 3,3 Mio. geschätzt wird, was weniger als 0,25% des gesamten Portfoliowerts darstellt.

In Anbetracht der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bekannten Informationen sehen wir keine anderen signifikanten Implikationen der Covid-19-Krise für den FIR.

Nachhaltige Entwicklung

Seit mehreren Jahren setzt der FIR in verschiedenen Bereichen Nachhaltigkeitsmassnahmen um. Im Laufe dieses Jahres wird ein strukturierter ESG-Ansatz formalisiert werden.

Mit den in seinem Immobilienpark umgesetzten Massnahmen nimmt der FIR in Sachen Verbesserung der Energieeffizienz eine Vorreiterrolle ein. In diesem Zusammenhang haben wir einen Index (WVI) eingeführt, der zur Messung des Energieverbrauchs für die

Wärme- und Warmwassererzeugung der einzelnen Liegenschaften dient. Die Resultate werden zum fünften Jahr in Folge in unserem Jahresbericht veröffentlicht.

Dieses Jahr publizieren wir zudem die Entwicklung der durchschnittlichen CO₂-Emissionen des Portfolios.

Wir haben im Übrigen eine Partnerschaft mit dem auf Fernsteuerung spezialisierten Start-up PRONOØ abgeschlossen, um die Regulierung der Heizungsanlagen durch die Berücksichtigung der Tagestemperaturen in Echtzeit zu optimieren.

Diese Lösung wird zurzeit bei zwanzig Liegenschaften getestet.

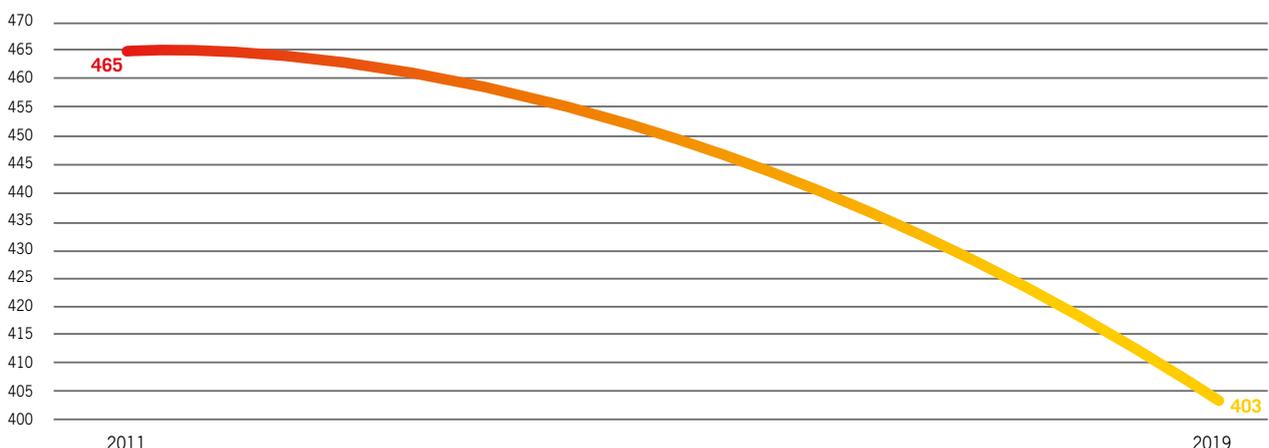
Schliesslich investieren wir jedes Jahr massiv in die Verbesserung des Wohnkomforts der Mieterinnen und Mieter, und diese Arbeiten werden vorzugsweise an lokale Unternehmen vergeben. Im abgelauenen Geschäftsjahr haben wir Unterhalts- und Renovationsaufträge für einen Gesamtwert von CHF 16,0 Mio. (2019: CHF 19,5 Mio.) vergeben, grösstenteils an Unternehmen der Region.

ENTWICKLUNG DES WÄRMEVERBRAUCHSINDEX

	2011	2019
Energiebezugsfläche (m ²)	313'361	350'233
Energieproduktion für die Wärme- und Warmwassererzeugung (kWh)	35'589'540	36'190'746
Durchschnittswert der Wärmeenergieverbrauchsindizes der Liegenschaften	465	403

Portfolio am 30. Juni 2020

MJ/m²/Jahr



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

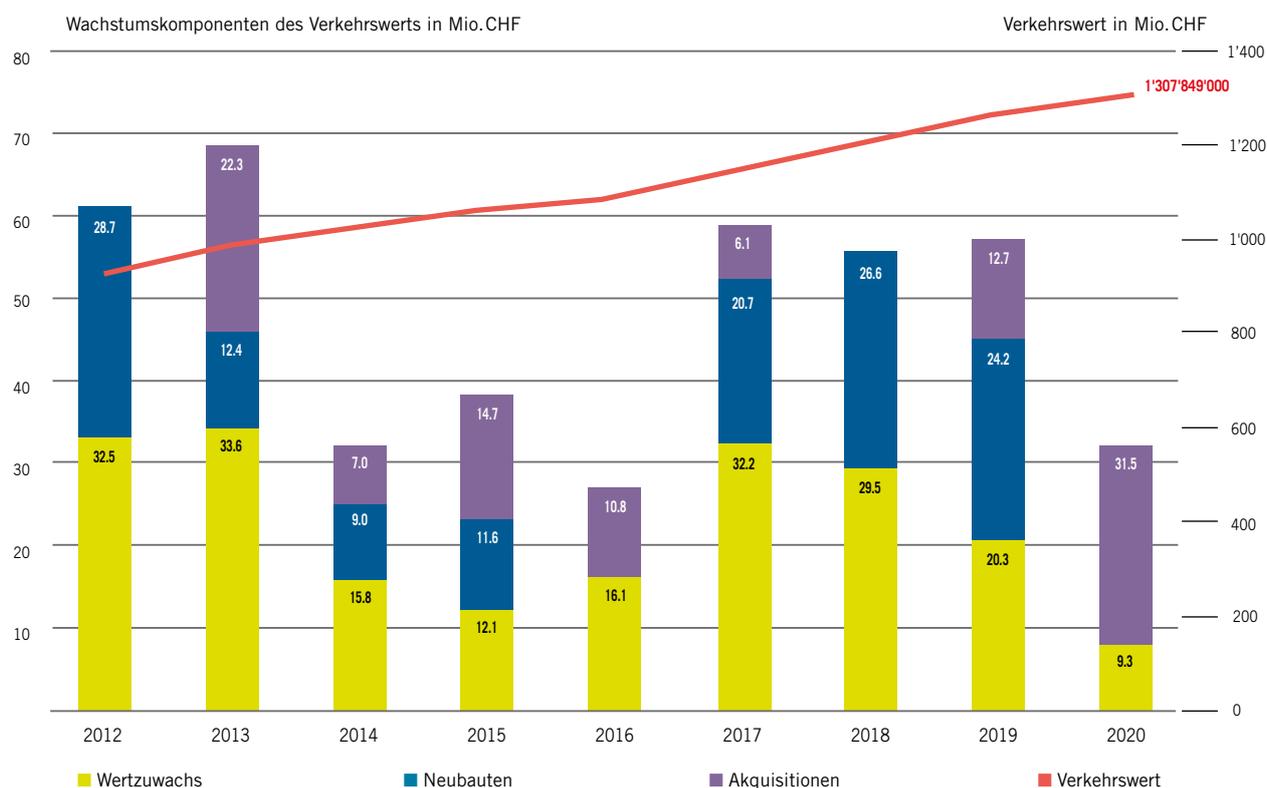
Bewertungsgrundsätze

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

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2020 werden auf Basis der in den jeweiligen Kantonen (GE, FR, NE, VD und VS) geltenden effektiven Steuersätze 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 muss gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) eine zusätzliche Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert vorgenommen werden.

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2020 auf CHF 1'318,1 Mio. und lag damit 3,0% über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 3,2% auf CHF 1'307,8 Mio. (2019: CHF 1'267,1 Mio.). Diese Veränderung ist fast ausschliesslich auf die jüngsten Akquisitionen (CHF 32,4 Mio. / 2,55%) zurückzuführen.

1'318'070'451

Gesamtvermögen in CHF

FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2020	1'318'070'450.54	1'067'512'400.00	7'221'876	147.82	203.80	4.25
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	3.80 ¹⁾
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003 ²⁾	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 wurde die Fremdfinanzierung um 17,3% auf CHF 162,4 Mio. und damit auf 12,4% des Verkehrswerts der Liegenschaften erhöht (2019: 10,9%). Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,57% (2019: 0,72%).

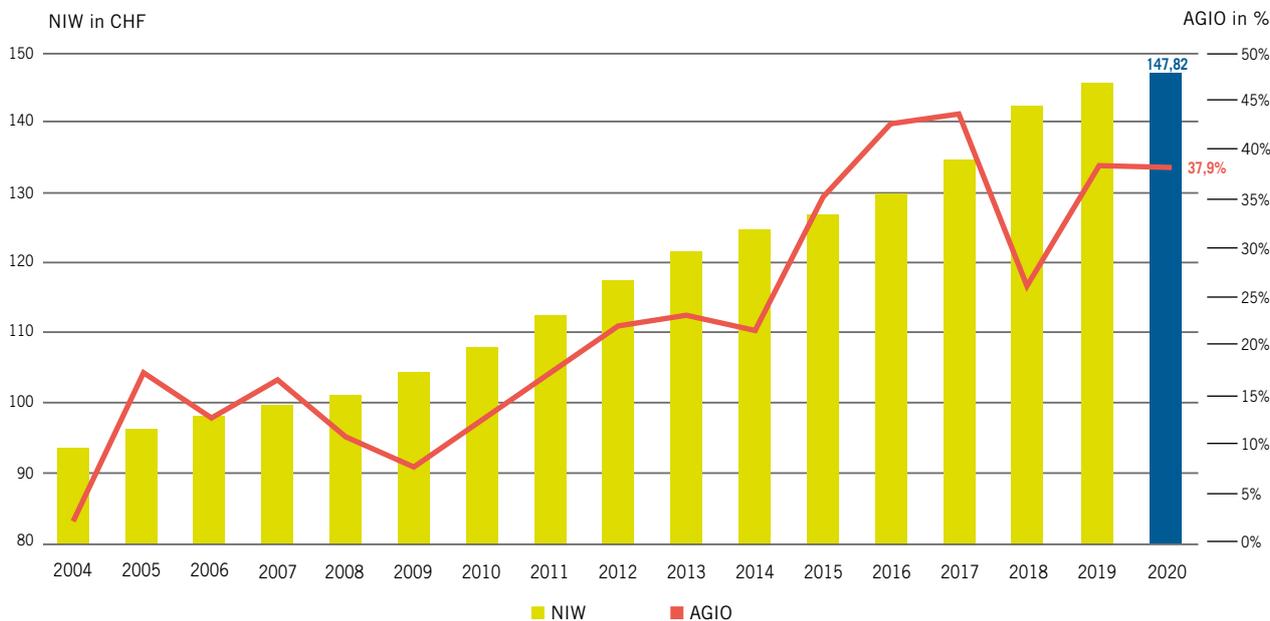
In Anwendung der neuen reduzierten Steuersätze für das Jahr 2019 stiegen die geschätzten Liquidationssteuern entsprechend der Entwicklung der Verkehrswerte leicht an, nämlich auf CHF 70,5 Mio.

Unter Berücksichtigung der vorgängig erwähnten Aspekte steigt das Nettovermögen um 1,1% (2019: 2,7%) auf CHF 1'067,5 Mio. bzw. CHF 147.82 pro Anteil (2019: CHF 146.20 pro Anteil).

147.82

Nettoinventarwert

ENTWICKLUNG DES NIW



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Die Akquisitionen und die jüngst fertiggestellten Neubauprojekte in Freiburg (Glâne 15–17) und Lausanne (Cour 83–85) schlugen sich in einer Zunahme der Mieterträge von 5,1% auf CHF 72,9 Mio. (2019: CHF 69,3 Mio.) nieder.

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,8 Mio. Dies entspricht 2,5% der theoretischen Mieten (2019: CHF 1,6 Mio. bzw. 2,3%).

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten sanken – hauptsächlich dank der tieferen Darlehenszinsen – um 7,3% auf CHF 0,9 Mio.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind auf CHF 7,4 Mio. gestiegen (2019: CHF 6,6 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 6,5 Mio. (2019: CHF 9,8 Mio.). Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 2,0 Mio. vorgenommen (2019: CHF 3,1 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) auf CHF 16,0 Mio. (2019: CHF 19,5 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) belaufen sich auf CHF 4,7 Mio., d.h. sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen (2019: CHF 4,4 Mio.).

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung ist mit CHF 6,6 Mio. stabil (2019: CHF 6,5 Mio.; 2018: CHF 8,2 Mio.). Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern sind stabil und belaufen sich zusammen auf CHF 2,5 Mio., während die Gewinn- und Kapitalsteuern CHF 4,1 Mio. betragen (2019: CHF 4,0 Mio.). Ausser im Kanton Wallis kamen in allen Kantonen, wo der FIR präsent ist, reduzierte Steuersätze zur Anwendung.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen und unserer Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 6,9 Mio. (2019: CHF 6,3 Mio.) auf den Liegenschaften vorgenommen. Es wurde keine Auflösung aus dem Abschreibungskonto vorgenommen. Folglich beläuft sich der verbuchte Nettoabschreibungsaufwand auf CHF 6,9 Mio. (2019: CHF 4,0 Mio.).

+ 3,4%

Anstieg des Nettoertrags



Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Ergebnis

Das Nettoergebnis stieg um 3,4% auf CHF 31,0 Mio. (2019: CHF 30,0 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 Cash-flow auf CHF 38,4 Mio. bzw. CHF 5.32 pro Anteil (2019: CHF 4.57 pro Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Abschreibungen, Rückstellungen und Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 41,7 Mio. (2019: CHF 55,9 Mio.). Der Unterschied gegenüber dem Vorjahr erklärt sich hauptsächlich aus den coronabedingten Anpassungen bei den Verkehrswerten.

Ausschüttung und Performance

In Anbetracht der ausgezeichneten Resultate wurde beschlossen, die Ausschüttung auf CHF 4.25 pro Anteil (2019: CHF 4.15) zu erhöhen.

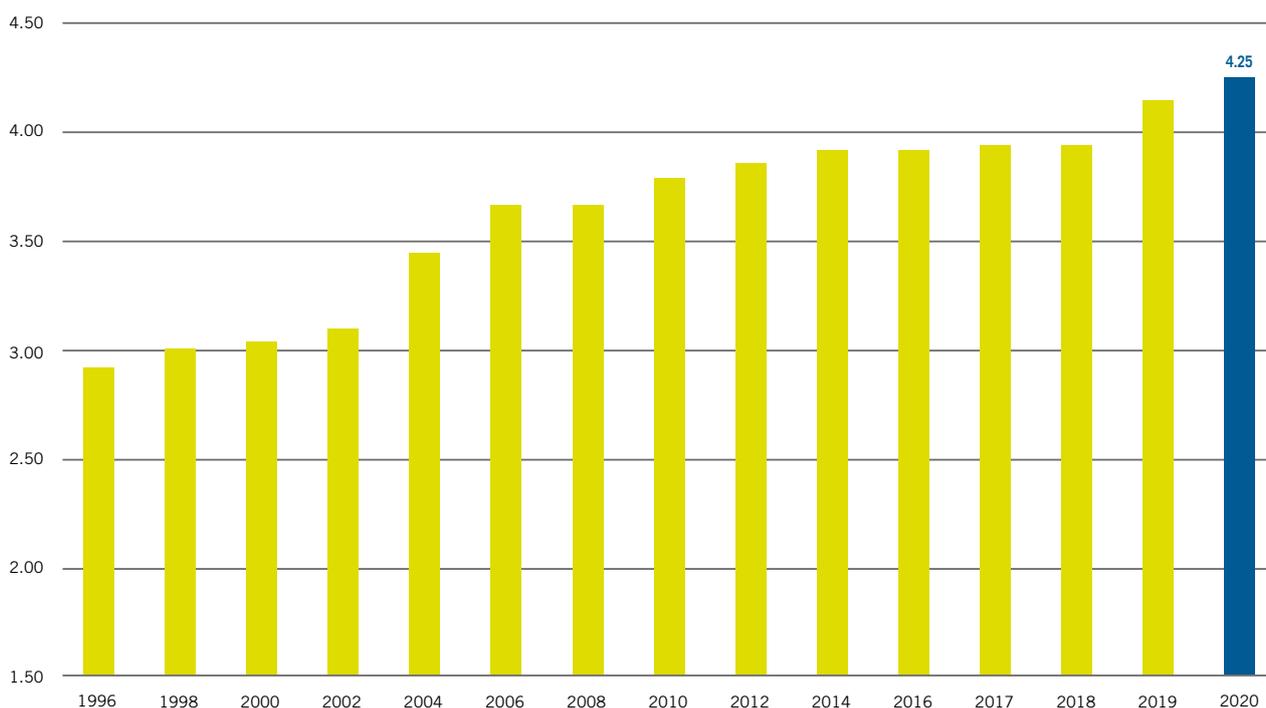
Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni beträgt die direkte Rendite 2,09% (2019: 2,06%). Die Gesamtpformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf +2,9% (2019: +15,1%).

CHF 4.25

Ausschüttung pro Anteil

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF/Anteil



PERSPEKTIVEN

Die aufgrund der Entwicklung der regionalen Parameter von Wohnungsnachfrage und -angebot bereits komplexe Marktsituation wurde durch die neue Variable «Covid-19», deren Auswirkungen noch nicht gänzlich abzuschätzen sind, noch schwieriger.

Gewisse bereits in der Vergangenheit beobachtete Trends wie die Digitalisierung des Kaufverhaltens, die Telearbeit oder die Verlangsamung des Bevölkerungswachstums werden durch die Auswirkungen der Gesundheitskrise verstärkt. Zurzeit ist noch unklar, ob diese Auswirkungen vorübergehender oder dauerhafter Natur sind und welches ihre Konsequenzen für die Wirtschaft sind.

Unseres Erachtens wird die Wohnungsnachfrage in den städtischen Gebieten kräftig bleiben, sodass die im historischen Vergleich hohe Wohnungsproduktion absorbiert werden dürfte. Gleichzeitig werden die Preise der Wohnimmobilien infolge der Negativzinsen und der starken Nachfrage der institutionellen Anleger voraussichtlich weiter nach oben tendieren. Insgesamt steigen aber die Risiken weiter, denn in den Randgebieten nehmen die Leerstände zu; ausserdem steigt der Druck auf die Mieten auch infolge der Entwicklung der

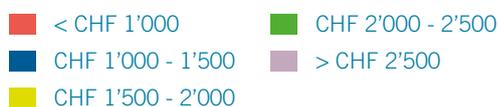
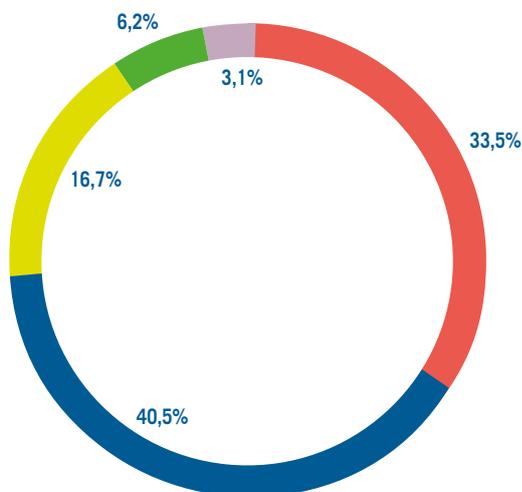
gesetzlichen Rahmenbedingungen (Mietpreiskontrolle, Förderung des Baus von preisgünstigen Wohnungen und Vorkaufsrecht). Im Übrigen dürften der Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) weiterhin einen Abwärtsdruck auf die Mietpreise der bestehenden Immobilien ausüben.

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

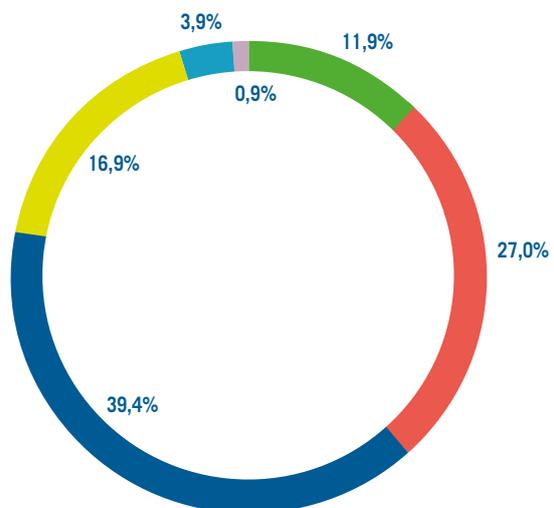
96,9% der Mieten

liegen unter CHF 2'500.00

AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN



VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE





Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Immobilien gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

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

Das IAZI wurde per 30. Juni 2020 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 3,00% und 5,37% mit einem Mittelwert von 3,81% (2019: 3,93%). 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 2020 beträgt insgesamt CHF 1'307'849'000.00. 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.

1'307'849'000

Portfoliowert in CHF

AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2020

Coupon Nr. 21

Bruttoausschüttung	CHF 4.25
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 4.14
Abzug 35%	CHF 1.45
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	CHF 0.11
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	CHF 2.80

VERWALTUNGSKOMMISSION

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung	Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 5.3 Prospekt)	1.00%	0.27% ¹⁾
Für die Ausgabekommission (Art. 5.3 Prospekt)	5.00%	n.a.
Für die Rücknahmekommission (Art. 5.3 Prospekt)	4.00%	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.1b Fondsvertrag)	2.00%	2.00%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19.1a Fondsvertrag)	3.00%	3.00%
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19.1c Fondsvertrag)	6.00%	6.00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 19.1d Fondsvertrag)	0.50%	n.a.

Vergütung an die Depotbank	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
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%

1) Auf Grundlage des Vermögens per 30.06.2019.

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



Vermögensrechnung

	30.06.2020 Verkehrswert CHF	30.06.2019 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	7'857'186.60	11'107'642.69
Grundstücke		
- Wohnbauten	1'086'076'000.00	1'040'333'000.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	31'815'000.00	34'366'000.00
- Gemischte Bauten	189'958'000.00	192'360'000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>2'308'000.00</i>	<i>2'337'000.00</i>
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-
Übrige Aktiven	2'364'263.94	1'881'369.61
GESAMTVERMÖGEN	1'318'070'450.54	1'280'048'012.30
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	160'000'000.00	136'000'000.00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17'578'947.89	16'677'435.84
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	2'444'178.00	2'468'178.00
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-	-
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'138'047'324.65	1'124'902'398.46
Geschätzte Liquidationssteuern	70'534'924.65	69'095'098.46
NETTOFONDSVERMÖGEN	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	7'221'876	7'221'876
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	147.82	146.20
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'055'807'300.00	1'028'397'900.00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)	-	-
Ausschüttungen	-29'970'785.40	-28'526'410.20
Gesamterfolg	41'675'885.40	55'935'810.20
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'067'512'400.00	1'055'807'300.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2020	30.06.2019
	Verkehrswert	Verkehrswert
	CHF	CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	34'950'000.00	34'950'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	64'180'000.00	64'162'000.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	233'666.00	233'381.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	7'221'876	7'221'876
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Ausgaben	-	-
Stand am 30. Juni	7'221'876	7'221'876

ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance¹⁾ (Kalenderjahr)²⁾	Performance SXI Real Estate® Funds TR²⁾
30.06.2020	1'067'512'400.00	147.82	-3.64%	-1.64%
30.06.2019	1'055'807'300.00	146.20	21.85%	20.67%
30.06.2018	1'028'397'900.00	142.40	-1.41%	-5.32%
30.06.2017	863'868'800.00	134.56	7.50%	6.60%
30.06.2016	834'373'300.00	129.67	5.13%	6.85%

1) 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.

2) Für 2020: bis 30. Juni



Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2020 CHF	vom 01.07.2018 bis zum 30.06.2019 CHF
ERTRÄGE		
Mieterträge	72'870'648.75	69'309'933.20
Sonstige Erträge	1'144'047.47	899'003.12
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	-	1'286'950.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	194'860.00	139'365.00
TOTAL ERTRÄGE	74'209'556.22	71'635'251.32
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	918'504.87	991'209.92
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	7'427'285.52	6'598'224.79
- Renovationen	6'528'514.89	9'785'061.71
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'742'184.01	4'385'551.93
- Liegenschaftssteuern	2'513'205.70	2'518'797.45
- Gewinn- und Kapitalsteuern	4'088'188.80	4'001'257.20
- Verwaltungsaufwand	4'952'497.95	4'666'529.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	350'727.15	321'527.65
Abschreibungen auf Liegenschaften	6'935'100.00	4'042'742.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	18'000.00	8'950.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	650'095.00	416'245.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	3'453'319.80	3'287'622.60
Regl. Vergütungen an die Depotbank	581'930.58	570'246.94
Sonstige Aufwendungen	57'376.35	57'425.41
TOTAL AUFWENDUNGEN	43'216'930.62	41'651'393.05
NETTOERTRAG	30'992'625.60	29'983'858.27
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
REALISierter ERFOLG	30'992'625.60	29'983'858.27
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	10'683'259.80	25'951'951.93
GESAMTERFOLG	41'675'885.40	55'935'810.20
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	30'992'625.60	29'983'858.27
Vortrag des Vorjahres	3'344'486.72	3'331'413.85
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	34'337'112.32	33'315'272.12
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER		
Coupons Nr. 21 und 20	30'692'973.00	29'970'785.40
Vortrag auf neue Rechnung*	3'644'139.32	3'344'486.72
NETTOGESAMTERFOLG	34'337'112.32	33'315'272.12

*Ein Teilbetrag von 43'687.25 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



Installation von Photovoltaikpaneelen, St-Cergue 52–54B in Nyon

«Der FIR engagiert sich seit vielen Jahren für die Verbesserung der Energieeffizienz seines Immobilienparks. In diesem Zusammenhang haben wir einen Index (WVI) eingeführt, der zur Messung des Energieverbrauchs für die Wärme- und Warmwassererzeugung der einzelnen Liegenschaften dient.»

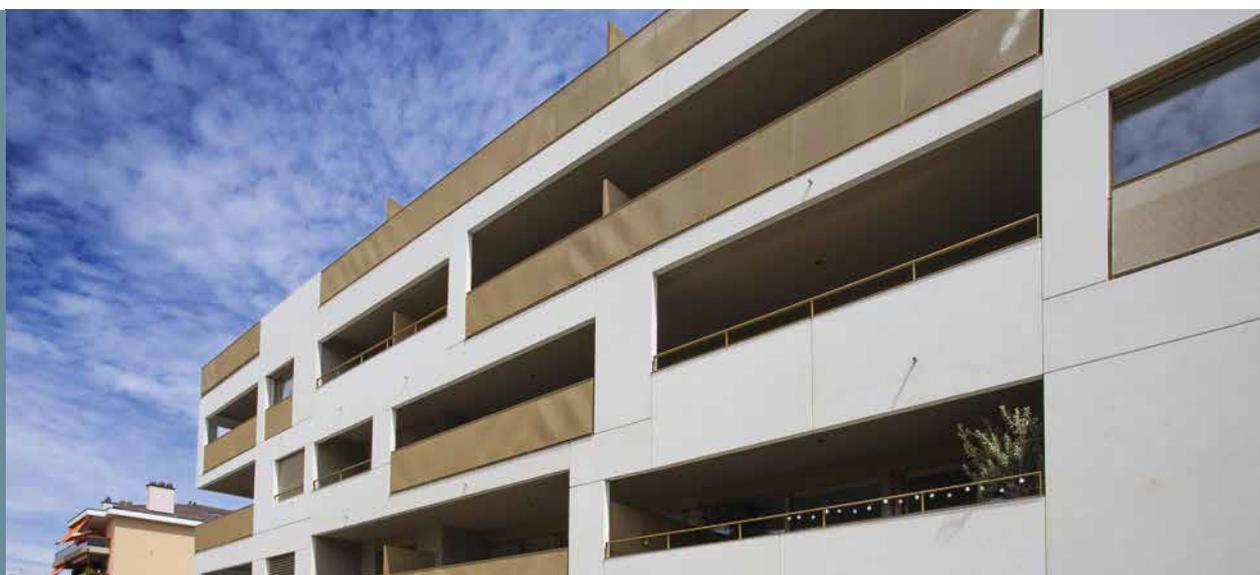
Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
AUBONNE	Clos d'Asper 1-3	13'390'200.00	16'416'000.00	754'560.00
	Clos 6-20	30'535'269.05	42'882'000.00	1'991'587.50
BLONAY	Brent 25	2'955'265.00	3'204'000.00	160'560.00
	Sainte-Croix 7	2'383'900.00	2'427'000.00	119'904.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'520'571.44	4'770'000.00	316'416.00
	Roséaz 24	2'966'803.85	5'237'000.00	345'709.00
	Roséaz 16	1'265'980.00	2'085'000.00	150'252.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	4'666'890.00	21'348'000.00	1'341'068.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	491'336.90	1'540'000.00	122'151.00
	Grands-Champs 1	754'836.85	1'031'000.00	80'668.50
CLARENS	Collège 2-4	1'386'882.35	5'351'000.00	332'888.50
ECUBLENS	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	3'304'000.00	289'077.00
EPALINGES	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'663'457.65	26'252'000.00	1'233'720.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'051'112.80	6'000'000.00	344'175.00
FREIBURG	Beaumont 1-7	5'434'467.00	10'151'000.00	843'891.00
	Botzet 3-5	8'674'230.18	15'912'000.00	1'088'378.00
	Beaumont 3-7	6'018'266.50	11'281'000.00	857'580.00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'485'123.50	56'983'000.00	2'246'045.00



Freiburg, Glâne 15-17E

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'880'580.07	10'394'000.00	621'333.50
	St-Roch 5	991'423.00	5'923'000.00	344'587.00
	Vermont 20	819'115.54	4'646'000.00	248'512.00
	Vermont 22	760'725.99	4'015'000.00	219'642.50
	Aubépines 16	1'350'202.90	5'681'000.00	355'033.00
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	4'241'000.00	263'430.50
	Victor-Ruffy 30B	1'211'610.15	3'885'000.00	246'539.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'694'734.00	17'490'000.00	1'106'006.00
	Bonne-Espérance 12	951'979.30	4'488'000.00	277'648.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	4'805'000.00	284'248.00
	Clochatte 11	3'339'435.00	3'615'000.00	243'139.20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	15'136'000.00	805'217.00
	Morges 17	2'584'601.70	6'240'000.00	381'379.00
	France 49-51	2'856'519.50	5'744'000.00	323'088.00
	Yverdon 2-4	3'036'800.00	6'294'000.00	348'696.00
	Signal 19	2'156'905.15	5'337'000.00	316'590.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'043'000.00	219'139.00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621.50	8'322'000.00	534'400.50
	Montchoisi 27	11'436'991.10	20'190'000.00	881'732.00
	Jurigoz 9	2'082'970.00	3'621'000.00	239'994.00
	Chandieu 4	2'326'825.00	4'532'000.00	270'684.00
	Chandieu 2	2'185'861.40	3'856'000.00	241'404.00



Lausanne, Cour 83-85

Inventar des Fondsvermögens

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

Wohnbauten

LAUSANNE

Figuiers 31	5'356'400.00	8'938'000.00	412'232.50
Primerose 49-51	3'667'358.48	3'916'000.00	178'614.00
France 23-23A	9'384'000.00	9'384'000.00	420'766.00
Porchat 2	3'480'342.10	3'818'000.00	230'162.00
Porchat 4	3'435'768.55	3'765'000.00	216'000.00
Crêtes 5	2'242'295.00	5'883'000.00	399'350.00
Berne 35-37	2'703'382.00	6'267'000.00	396'038.00
Montelly 29 B	2'259'478.40	3'945'000.00	220'836.00
Vermont 18	5'651'793.80	10'401'000.00	639'887.00
Pierrefleur 22	3'588'589.35	6'984'000.00	391'449.00
Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'017'602.00	6'799'000.00	441'400.50
William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'444'230.37	4'436'000.00	215'206.00
Boisy 47/47A-49/49A	27'958'000.00	27'958'000.00	639'409.40
Mousquines 38	4'918'671.00	10'120'000.00	570'972.00
Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'462'054.85	6'381'000.00	465'852.00
Plaines-du-Loup 44	1'549'225.00	5'117'000.00	323'240.00
Bois-Gentil 27-29	1'838'175.00	5'982'000.00	351'132.00
Entrebois 57-59	3'643'910.00	12'342'000.00	799'359.50
Muveran 5	1'606'140.00	2'475'000.00	145'952.00
Fleurettes 28 bis	953'739.00	1'771'000.00	105'630.00
Renens 26 bis	1'619'148.00	3'544'000.00	204'402.00
Cour 83-85	12'110'747.34	19'264'000.00	684'450.00
A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	2'468'000.00	203'045.00
Risoux 21	2'013'921.00	2'433'000.00	133'176.00
Renens 24-26	1'988'305.00	2'790'000.00	199'054.00
Renens 28	1'737'947.66	3'769'000.00	224'496.00
Grey 45	737'611.00	2'605'000.00	155'651.50
Cassinette 1-3	1'929'754.00	5'253'000.00	334'869.00



Bussigny, Roséaz 24



Bussigny, Roséaz 24

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Wohnbauten					
MARTIGNY	Maladière 8	2'079'755.00	4'431'000.00	397'171.00	
MEYRIN	Livron 29-31	3'544'934.80	12'086'000.00	785'746.00	
	Livron 33-35	3'426'154.10	10'951'000.00	726'885.00	
MONTHHEY	Gare 27-29	1'522'093.20	5'794'000.00	408'087.00	
MORGES	Lonay 20	1'214'100.00	2'989'000.00	193'020.00	
	Lonay 22	643'100.00	1'076'000.00	99'036.00	
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	13'766'000.00	918'921.00	
NEUENBURG	Parcs 129	3'001'580.00	6'267'000.00	442'756.00	
	Charmettes 34-36-38	3'483'263.00	7'898'000.00	528'581.50	
NYON	St-Cergue 24-24B	4'951'335.75	21'178'000.00	1'116'576.50	
	St-Cergue 52-52B-54	4'995'051.10	13'845'000.00	746'627.00	
	St-Cergue 54B	1'939'087.50	4'466'000.00	233'784.00	
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'486'155.21	3'513'000.00	257'161.00	
PAUDEX	Simplon 31	4'326'826.00	5'257'000.00	333'268.20	
PENTHAZ	Vaux 23-23B	3'311'600.00	4'070'000.00	283'675.00	
PLAINE	Challex 8-10-12	16'367'500.00	17'304'000.00	944'441.00	
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'943'834.75	10'981'000.00	626'523.50	
	Château 81	3'053'500.00	3'080'000.00	136'492.80	
	Floréal 27	3'699'290.00	4'382'000.00	245'568.00	
PULLY	C.-F. Ramuz 7	1'121'082.73	4'644'000.00	235'993.00	
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	5'344'000.00	282'816.00	
	Rosiaz 7	1'304'274.70	2'853'000.00	142'392.00	
	Collèges 39	1'585'992.35	3'179'000.00	189'658.00	
	Forêt 45	2'505'990.00	4'281'000.00	185'395.50	
	Forêt 47	2'072'705.00	3'260'000.00	161'086.00	
	Roches 5	2'883'078.75	3'500'000.00	227'580.00	
	Fontanettaz 14	1'820'209.80	2'335'000.00	136'940.00	



Neuenburg, Parcs 129



Nyon, St-Cergue 52-54B

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Fontanettaz 18	1'802'991.65	2'077'000.00	126'840.00
	Guillemin 4	2'318'288.30	4'208'000.00	213'906.00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368.67	3'989'000.00	219'324.00
	Désertes 21	2'856'995.15	6'481'000.00	302'640.00
	Forêt 1 A	1'285'362.25	2'215'000.00	138'936.00
	Forêt 1	1'883'860.00	2'408'000.00	168'912.00
	Liseron 9	1'941'970.00	2'597'000.00	163'116.00
RENENS	Gare 12	4'505'764.60	7'303'000.00	475'369.00
	24 Janvier 7	3'041'000.00	3'755'000.00	273'984.00
	Saugiaz 15	2'197'039.00	1'471'000.00	140'043.00
ROLLE	Pépinières 11	3'628'739.00	3'046'000.00	229'395.00
	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758.60	37'490'000.00	1'764'688.50
SIDERS	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287.20	53'789'000.00	2'524'763.50
	France 32	4'564'400.00	5'114'000.00	261'270.00
	St-Georges 25 à 31	17'163'565.35	19'547'000.00	657'166.00



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	4'536'000.00	295'706.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111.90	4'397'000.00	349'888.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	7'452'000.00	374'214.00
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	850'225.60	3'238'000.00	182'170.00
	Baumes 8	1'424'337.95	5'338'000.00	339'859.50
VALLORBE	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	5'689'000.00	434'433.00
VEVEY	Midi 23-25	1'211'494.20	4'934'000.00	335'959.00
	Nestlé 9-11	7'347'936.80	17'066'000.00	960'630.50
YVERDON	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	32'121'225.20	45'730'000.00	2'001'216.00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	32'468'425.15	41'283'000.00	2'028'568.00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'829'300.00	17'288'000.00	880'280.00
	Pins 1	2'253'115.00	7'166'000.00	487'787.00
	Pins 3	2'068'785.00	5'259'000.00	379'156.50
TOTAL		647'543'772.48	1'086'076'000.00	58'790'105.60



Siders, France 32



Vevey, Nestlé 9-11

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'076'377.00	10'835'000.00	802'394.00
CUGY	Bottens 1A-1B-1C	21'182'853.40	28'852'000.00	1'667'202.30
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'552'899.85	4'912'000.00	396'345.00
GENF	Grand-Pré 27	1'742'362.00	8'191'000.00	497'291.00
	Richemont 16	1'183'969.56	4'372'000.00	300'660.00
	Lyon 73	3'061'851.80	11'080'000.00	576'900.00
LAUSANNE	Rothschild 39	5'013'100.00	5'497'000.00	380'816.00
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'566'280.15	30'491'000.00	1'931'518.80
	Entrebois 15-17	1'642'003.00	2'308'000.00	563'497.05
MONTREUX	Maupas 10	4'543'778.10	9'180'000.00	571'343.00
	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306.45	13'704'000.00	790'247.00
NYON	Alpes 27 bis	1'914'493.25	6'324'000.00	377'972.00
	Viollier 14	4'984'800.00	5'181'000.00	304'428.00
PAYERNE	Yverdon 23	2'144'032.00	4'439'000.00	355'641.50
PRILLY	Rapille 12	2'344'415.00	4'385'000.00	277'296.00
ROMANEL	Echallens 5	2'244'900.00	2'521'000.00	128'287.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'020'500.00	4'433'000.00	393'280.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'002'074.45	5'725'000.00	353'417.50
	Moulins 2-4-6-8	21'695'295.20	27'528'000.00	1'341'419.00
TOTAL		104'686'291.21	189'958'000.00	12'009'955.15
Kommerziell genutzte Bauten				
GENF	Richemont 10	1'906'006.45	2'615'000.00	256'614.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	17'139'000.00	1'061'584.00
	Rumine 35	4'744'844.30	5'209'000.00	340'262.00
	Rumine 3	6'209'529.70	6'852'000.00	412'128.00
TOTAL		16'056'330.45	31'815'000.00	2'070'588.00
Zusammenfassung				
Wohnbauten		647'543'772.48	1'086'076'000.00	58'790'105.60
Gemischte Bauten		104'686'291.21	189'958'000.00	12'009'955.15
Kommerziell genutzte Bauten		16'056'330.45	31'815'000.00	2'070'588.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten		-	-	-
TOTAL		768'286'394.14	1'307'849'000.00	72'870'648.75

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'090'768'168.12

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA /

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE VALENCY-PRÉLAZ A SA. Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

Per 1. Juli 2019 ging L'ÉCUREUIL SA in Übereinstimmung mit dem Fusionsgesetz (FusG) durch Absorptionsfusion steuerfrei auf die FIR VD SA über.

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftenverwaltung 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, (bis am 31.12.2019), Optigestion Services Immobiliers AG 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 William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'000'000.00	
Lausanne, Chemin du Boisy 47/47A-49/49A	27'500'000.00	

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

WERTSCHRIFTEN

Käufe

Keine	-	
-------	---	--

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

Keine	-	
-------	---	--

Die Fondsleitung bestätigt, dass entsprechend den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA keine Immobilienwerte an nahestehende Personen abgetreten wurden. Sie bestätigt ausserdem, dass alle Geschäfte mit nahestehenden Personen zu den marktüblichen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2020
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr					
Termin-Festhypothek	28.06.19	26.07.19	136'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	26.07.19	30.08.19	133'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	30.08.19	30.09.19	128'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	30.09.19	30.10.19	128'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	30.10.19	29.11.19	146'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	29.11.19	20.12.19	152'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	06.12.19	20.12.19	29'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	20.12.19	31.01.20	181'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	31.01.20	28.02.20	175'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	28.02.20	27.03.20	173'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	27.03.20	27.04.20	170'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	27.04.20	29.05.20	165'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	29.05.20	26.06.20	160'000'000.00	0.55%	-
Termin-Festhypothek	26.06.20	24.07.20	160'000'000.00	0.55%	160'000'000.00
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	1'774'000.00	1.35%	1'750'000.00
TOTAL					162'444'178.00

Per Ende Geschäftsjahr gab es keine nicht verbuchten Verbindlichkeiten aus Werkverträgen oder sonstigen Verträgen. Es bestanden keine anderen Verbindlichkeiten in Zusammenhang 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 2020 (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 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 2020 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, 14. Oktober 2020

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 2019/2020 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 19. Oktober 2020

Banque Cantonale Vaudoise

Daniel Hilfiker
Prokurist

Annick Perreaud
Prokuristin



Zahlstellen

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
LANDOLT & CIE AG	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 (SCHWEIZ) AG	Genf
BANK LOMBARD ODIER & CIE AG	Genf
BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuenburg
BANQUE BONHÔTE & CIE AG	Neuenburg
ACREVIS BANK AG	St.Gallen
WALLISER KANTONALBANK	Sitten



**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