

66.

Jahresbericht

GEPRÜFT PER 30. JUNI 2021



01

Editorial

NACHHALTIGE VERWALTUNG – EINE WIN-WIN-STRATEGIE

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

2020-2021 war ein Geschäftsjahr voller Ungewissheiten, notwendiger Anpassungen, aber auch innovativer Ideen. Für den FIR war es zudem die Gelegenheit, den Jahresbericht in neuem Gewand herauszugeben und erstmals durch einen spezifischen ESG-Bericht zu ergänzen.

Der ESG-Bericht ist neu. Nicht so aber unsere Ambition und unser Engagement für die Nachhaltigkeit, die sich direkt aus unserer Strategie ableiten. Der FIR bemüht sich bereits seit vielen Jahren, bei seiner Tätigkeit und seinen Entscheiden ESG-Erwägungen zu berücksichtigen. Fortan wird er sich dabei auf ESG-Kriterien stützen, für die er klare Ziele definiert. Er bestimmt ausserdem Indikatoren, anhand deren die Fortschritte bei der Zielerreichung gemessen werden können. Dieses Dokument stellt dementsprechend einen ersten Schritt dar. Einhergehend mit der künftigen Verfeinerung der quantitativen und qualitativen Kriterien und Massnahmen werden sich weitere Entwicklungen ergeben. Als verantwortungsbewusster Akteur sehen wir unsere grösste Herausforderung in der Durchführung geeigneter Investitionen zur Verminderung des ökologischen Fussabdrucks unseres Immobilienparks.

Der um den ESG-Bericht erweiterte Jahresbericht zeigt auf, dass sich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht gegenseitig ausschliessen. Die guten Resultate des FIR belegen einmal mehr, dass unsere auf die Nachhaltigkeit des Vermögens ausgerichtete Verwaltung zur Qualität und Performance unseres Portfolios beiträgt. Das Gesamtvermögen ist um 4,3% auf CHF 1'375 Mio. gestiegen und die Ausschüttung wurde bei CHF 4.25 pro Anteil belassen. Nicht ohne einen gewissen Stolz stellen wir fest, dass der FIR der einzige Schweizer Immobilienfonds ist, der seine ordentliche Ausschüttung seit 1953 nie reduziert hat.

Die Aussichten für die weitere Entwicklung stehen gut. Der beste Beweis dafür sind die laufenden Projekte, darunter ein Neubau mit 96 Wohnungen von sehr hoher Energieeffizienz in Echallens, der voraussichtlich 2023 bezugsbereit sein wird.

Wir haben beschlossen, bis zum Jahresende 2021 neue Anteile im Umfang von CHF 60 Mio. auszugeben, um diese Entwicklungen zu fördern und die vorteilhafte finanzielle Positionierung des Fonds zu bewahren.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre Treue und freuen uns, Ihnen Jahr für Jahr den Beweis dafür erbringen zu können, dass unser Entscheid für die Nachhaltigkeit eine Win-win-Strategie ist.

Stefan Bichsel
Präsident

Sandro De Pari
CEO

**Die Mieterträge,
die in der
Vorperiode
einen kräftigen
Anstieg (+5,1%)
verzeichnet
hatten,
konnten in
den letzten
12 Monaten
erneut
gesteigert
werden.**



03

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
ESG-BERICHT	

04

Organe

FONDSLEITUNG

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

VERWALTUNGSRAT

Stefan Bichsel, Präsident

Verwaltungsrat div. Gesellschaften,
Villarepos

Bruno de Siebenthal, Vizepräsident
Verwaltungsrat div. Gesellschaften,
Chavornay

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

Architekt EPFL/SIA, Lausanne

Laurent Vago

Diplomingenieur HWV und Dipl.

Immobilienexperte, Fully

Donato Scognamiglio

(IAZI/CIFI)*, Dr. oec., Zürich

Philippe Sormani

(IAZI/CIFI)*, Dr. sc. nat. und Physiker

ETHZ, Zürich

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.*

05

Kennzahlen

	30.06.2021	30.06.2020
FORTUNE		
Gesamtvermögen	1'375'121'413,27	1'318'070'450,54
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'365'448'000,00	1'307'849'000,00
Nettofondsvermögen	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00
FERTIGGESTELLTE BAUTEN		
Anzahl Wohnungen	4'044	4'023
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	147	146
Mieterträge ²⁾	73'457'085,75	72'870'648,75
KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der AMAS³⁾ berechnet)		
Mietzinsausfallrate ⁴⁾	2,71 %	2,47 %
Fremdfinanzierungsquote	12,77 %	12,42 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	48,81 %	49,40 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,71 %	0,72 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0,59 %	0,64 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,36 %	3,28 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	6,69 %	3,95 %
Ausschüttungsrendite	1,75 %	2,09 %
Anlagerendite	6,89 %	4,06 %
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	101,61 %	96,65 %
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	85,22 %	78,98 %
Agio per Ende Juni	58,29 %	37,87 %
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	21,54 %	2,94 %
SXI Real Estate® Funds TR	20,24 %	5,07 %
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)	153,46	147,82
Rücknahmepreis ⁷⁾	143,00	138,00
Ausschüttung	4,25	4,25
Börsenkurs per Ende Juni	242,90	203,80
Jahreshoch	244,30	228,50
Jahrestief	197,10	174,00

1) vgl. Inventar des Fondsvermögens gemäss KKV-FINMA

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

3) Asset Management Association Switzerland

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

5) Gemäss der AMAS-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%)

***Die Identifikation von
Möglichkeiten zur
Immobilienoptimierung bleibt
eine Priorität.***



08

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Die Mieterträge, die in der Vorperiode einen kräftigen Anstieg (+5,1%) verzeichnet hatten, konnten in den letzten 12 Monaten erneut gesteigert werden, und zwar um 0,8% auf CHF 73,5 Mio.; dieser Zuwachs erklärt sich aus den realisierten Akquisitionen sowie aus Mietanpassungen nach Renovationen.

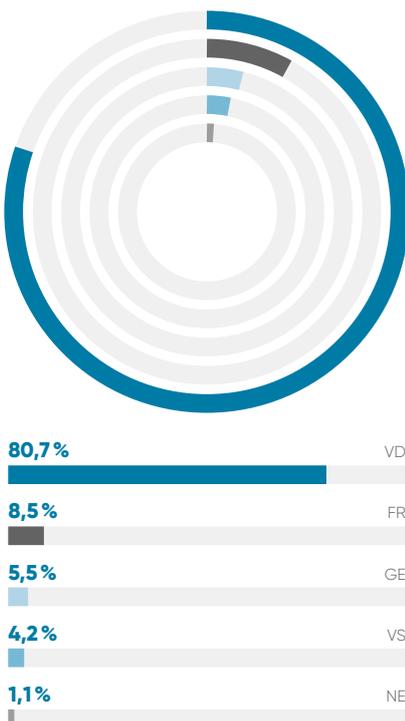
Auch das Fondsvermögen erhöhte sich weiter, und zwar um 4,4% auf CHF 1,38 Mrd. (2020: +3,0%). Dieser Zuwachs erklärt sich aus den Akquisitionen sowie aus den Neubewertungseffekten in Zusammenhang mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführten Renovationen und energetischen Sanierungen.

Die Identifikation von Möglichkeiten zur Immobilienoptimierung bleibt eine Priorität, da es nach wie vor schwierig ist, attraktive 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 sind generell bestrebt, unsere Anstrengungen für ein organisches Wachstum zu verstärken und gleichzeitig ein angemessenes Wachstum über die Akquisition von Neubauprojekten oder bestehenden Liegenschaften zu realisieren. ■

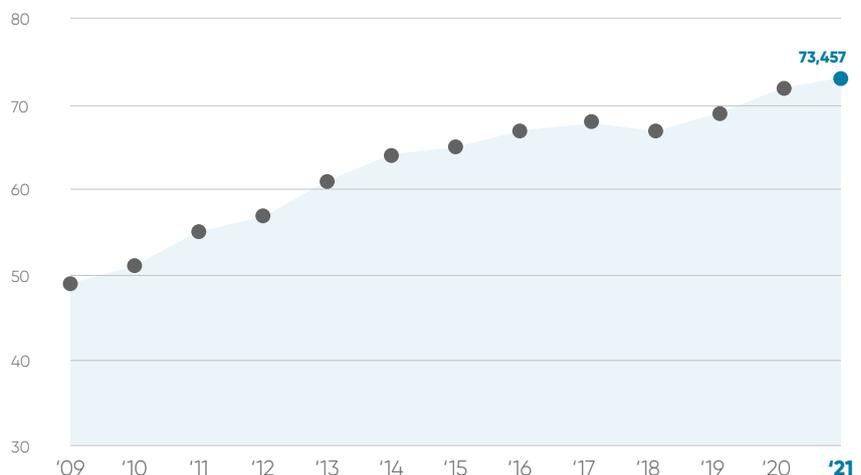
IMMOBILIENPARK DES FIR

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



ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

In CHF (Mio.)



UMFELD DES REGIONALEN IMMOBILIENMARKTS

Entgegen den Prognosen zu den Auswirkungen der Gesundheitskrise blieb die demografische Entwicklung 2020 mit einer Bevölkerungszunahme von 64'000 Personen (+ 0,75%) dynamisch. Diese Zunahme entspricht für sich allein genommen einem Wohnungsbedarf von rund 30'000 Einheiten. Die Produktion neuer Objekte ist derzeit tendenziell rückläufig, selbst wenn sie sich mit einer durchschnittlichen Jahresproduktion von 45'000 Einheiten noch auf einem historisch hohen Niveau bewegt.

Diese Faktoren erklären teilweise, weshalb die Zahl der leerstehenden Wohnungen per 1. Juni 2021 abgenommen hat. Mit einer Leerstandsquote von 1,54% (2020: 1,72%) gibt es schweizweit nahezu 7'000 weniger Leerwohnungen als im Vorjahr.

An den Finanzmärkten treibt das Umfeld historisch tiefer Zinsen die Immobiliennachfrage nach wie vor an, sodass die Preise der Renditeimmobilien weiter steigen, was wiederum einen Rückgang der direkten Renditen zur Folge hat.

Die zunehmende Berücksichtigung der Umweltfaktoren durch die Marktakteure hat bis anhin noch keine konkreten Auswirkungen auf die Transaktionspreise gezeigt.

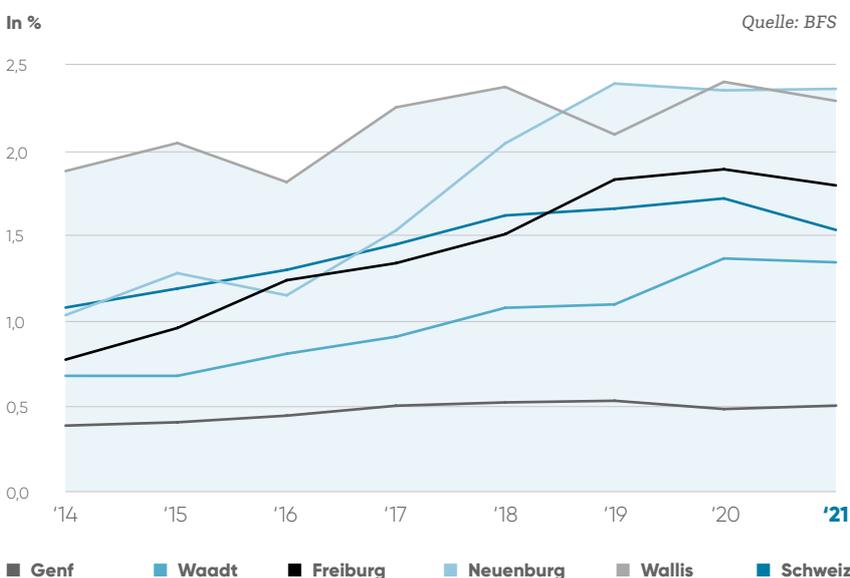
In diesem Umfeld, wo die pandemiebedingten Ungewissheiten immer noch spürbar sind, setzt der FIR auf eine gut durchdachte Entwicklungsstrategie, die den Schwerpunkt auf die Standortqualität und die Nachhaltigkeit der Mieterträge legt.

Leerstandsquote

Die schweizweite Leerstandsquote ist zum ersten Mal seit elf Jahren rückläufig und beträgt per 1. Juni 2021 1,54% (2020: 1,72%).

Dieser Trend findet sich auch in der Genferseeregion (Waadt, Wallis und Genf), wo die Leerstandsquote um 0,4 Prozentpunkte auf 1,4% gefallen ist. Erwähnenswert ist, dass das Wallis mit 2,29% (2020: 2,4%) nach wie vor eine überdurchschnittliche Leerstandsquote aufweist, während die Wohnungsnot im Kanton Genf mit 0,51% am stärksten ist.

ENTWICKLUNG DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN



1,54%

schweizweite
Leerstandsquote

10

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 weiterhin sehr gefragt. In den Randgebieten schwankt die Zahl der leerstehenden Wohnungen hingegen stärker.

Mietpreisniveau

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

Preisentwicklung der Renditeimmobilien

Gemäss dem Real Estate Price Index nehmen die Preise der Renditeliegenschaften kontinuierlich zu, ihr Anstieg

seit Anfang 2020 beträgt 4,6%. Als Folge dieses Preisanstiegs nehmen die direkten Renditen der Investoren ab.

Angesichts der Zinslage an den Finanzmärkten sowie der fehlenden Anlagealternativen für institutionelle Anleger dürften die Preise gut gelegener Wohnliegenschaften in naher Zukunft weiter steigen.

REGULATORISCHES UMFELD

Totalrevision des CO₂-Gesetzes

Das neue CO₂-Gesetz wurde am 13. Juni 2021 vom Volk abgelehnt. Es steht den Kantonen jedoch frei, Massnahmen im Energiebereich bzw. zur Verringerung der Treibhausgasemissionen einzuführen. Verschiedene Westschweizer Kantone haben denn auch jüngst signifikante Massnahmen in diese Richtung beschlossen bzw. debattieren darüber. Aus diesem Grund hat es sich der FIR zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen seiner Liegenschaften zu verringern; er orientiert sich dabei an den in der verworfenen Totalrevision des CO₂-Gesetzes vorgesehenen Schwellenwerten. ■

TÄTIGKEITSBERICHT 2020-2021

Verwaltungskommission

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.

Fondsstrategie

Der FIR legt seine Strategie periodisch neu fest. In Anbetracht der Marktentwicklung haben wir beschlossen, eine vorsichtige Entwicklungsstrategie zu verfolgen. Diese beruht einerseits auf selektiven Akquisitionen, die der Standort- und Mietpreisqualität besondere Beachtung schenken, andererseits auf verstärkten Investitionen zur Sanierung bzw. Renovation der Portfolioliegenschaften, um deren langfristige Attraktivität sicherzustellen. Im Bestreben, das Portfolio langfristig zu diversifizieren, wurde überdies beschlossen, rund 15% des Portfoliowerts in spezifischere Wohnsegmente zu investieren: beispielsweise in gemeinnützige Wohnungen, Wohnraum

für Studierende oder Betagte und Wohnungen mit Serviceangebot. Im Übrigen sollen die Kriterien der Corporate Social Responsibility (CSR) verstärkt in der Fondsstrategie berücksichtigt werden.

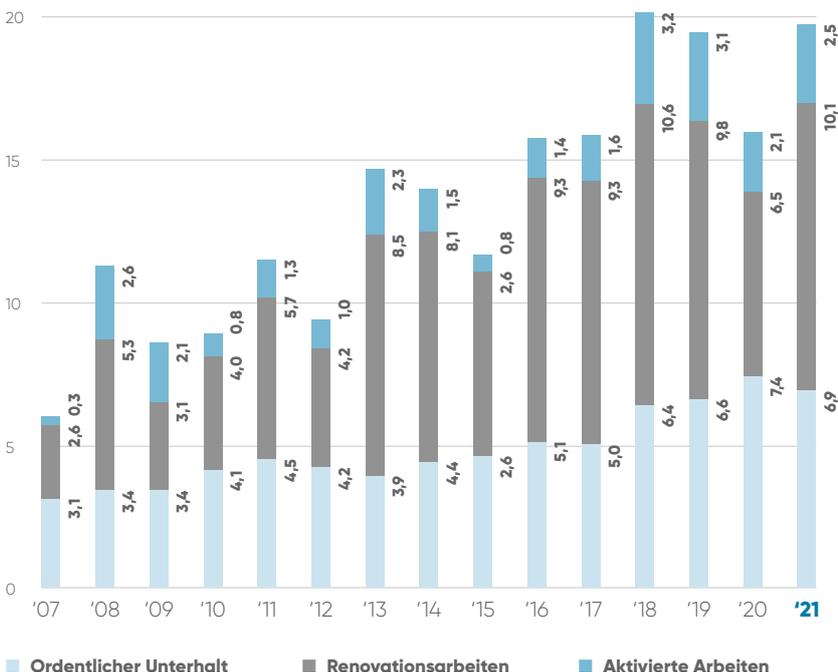
Renovationsarbeiten

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

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

UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

In CHF (Mio.)



Ein Budget von rund CHF 10 Mio. wird für grosse Renovationsarbeiten reserviert, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen.

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

12

Renovation einzelner Wohnungen und andere wertvermehrende Arbeiten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 61 Wohnungen (2020: 34) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 3,6 Mio. (2020: CHF 1,8 Mio.) vollständig renoviert. Die übrigen punktuellen Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,6 Mio. (2020: CHF 0,8 Mio.).

Liegenschaftssanierungen und Anpassungen an neue Normen

2020-2021 wurden verschiedene Innen- und Aussensanierungen durchgeführt, die eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Die Investitionen für diese Arbeiten (exkl. Aktivierungen) belaufen sich auf CHF 5,4 Mio. (2020: CHF 3,7 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 0,5 Mio. (2020: CHF 0,2 Mio.) modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 2,5 Mio. (2020: CHF 2,0 Mio.).

Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2020-2021 haben wir 88 Anlagedossiers im Gesamtwert von rund CHF 946 Mio. analysiert. In mehreren Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch insbesondere wegen Überbietungen zu keinem Ergebnis führten. Wir haben schliesslich für CHF 13,25 Mio. eine schöne Liegenschaft an der rue du Château 13A B-C in Duillier erworben. Des Weiteren sind wir eine feste Kaufverpflichtung in Höhe von CHF 5,26 Mio. für eine Liegenschaft am chemin du Borgeaud 14 A in Gland eingegangen. Das Gebäude wird derzeit energetisch saniert und aufgestockt, was die Schaffung von zwei neuen Wohnungen erlaubt.

Doch auch die Investition in Neubauprojekte hat beim FIR Tradition und es wurde die bedingte Akquisition eines Projekts für 96 Wohnungen in Echallens im Baurecht getätigt. Die geplante Investition beläuft sich auf CHF 31,4 Mio. und die Vorbedingungen für die Transaktion dürften noch vor Ende 2021 erfüllt werden. Die Wohnungen, die im Jahr 2023 fertiggestellt werden, sind Teil eines Ökoquartiers, das insgesamt 425 Wohnungen umfassen wird. ■



5,4

Thermische Verbesserung
in CHF (Mio.)

LAUFENDE PROJEKTE UND TRANSAKTIONEN

Voraussichtliche Inbetriebnahme / Inkrafttreten der Transaktion	Ort	Objekt	Gesamt-volumen in CHF (Mio.)	Investition am 30.06.2021 in CHF (Mio.)
Q2/2022	Gland	10 Wohnungen und Geschäfts-arkaden	5,3	1
Q2/2023	Echallens	96 Wohnungen und Tiefgarage	31,4	-
Total			36,7	1

Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Auswirkungen der Covid-19-Gesundheitskrise

Ende 2020 traten neue Massnahmen in Kraft, aufgrund derer bestimmte Geschäftstätigkeiten bis im Mai 2021 eingestellt werden mussten. Die Massnahmen umfassten neben der Anordnung vollständiger und teilweiser Betriebsschliessungen auch Einschränkungen der Geschäftstätigkeit.

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 (1. Phase) 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.

In der 2. Phase der Epidemie (November 2020 bis Mai 2021) betrafen die angeordneten Massnahmen einen engeren Perimeter von Geschäftsaktivitäten. Dementsprechend waren nur 2,2% der theoretischen Mieten des FIR davon potenziell betroffen.

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 0,32 Mio. Damit machen die Kosten in Zusammenhang mit den pandemiebedingten Massnahmen am Bilanzstichtag bloss 0,4% der theoretischen Mieten aus: es wurde eine Rückstellung zur Deckung der entsprechenden Beträge gebildet.

Am Ende des Geschäftsjahrs liefen noch Verhandlungen mit bestimmten Mieterinnen und Mietern. Unseres Erachtens dürften jedoch die Gesamtkosten in Zusammenhang mit den pandemiebedingten Mietmassnahmen CHF 0,5 Mio. nicht übersteigen.

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

14

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftsbewertung

Entsprechend Art. 64 Abs.1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der AMAS werden die Liegenschaften des Fonds regelmässig von unabhängigen und von der Aufsichtsbehörde zugelassenen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Anlagen werden zu dem Preis bewertet, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Beim Erwerb oder bei der Veräusserung von Grundstücken für den Fonds sowie am Ende jedes Geschäftsjahres muss der Verkehrswert von den beauftragten Schätzungsexperten geprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines vernünftigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Die Immobilien werden gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen

Interventionsszenarien, die entsprechend dem Going-Concern-Prinzip und einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2021 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.

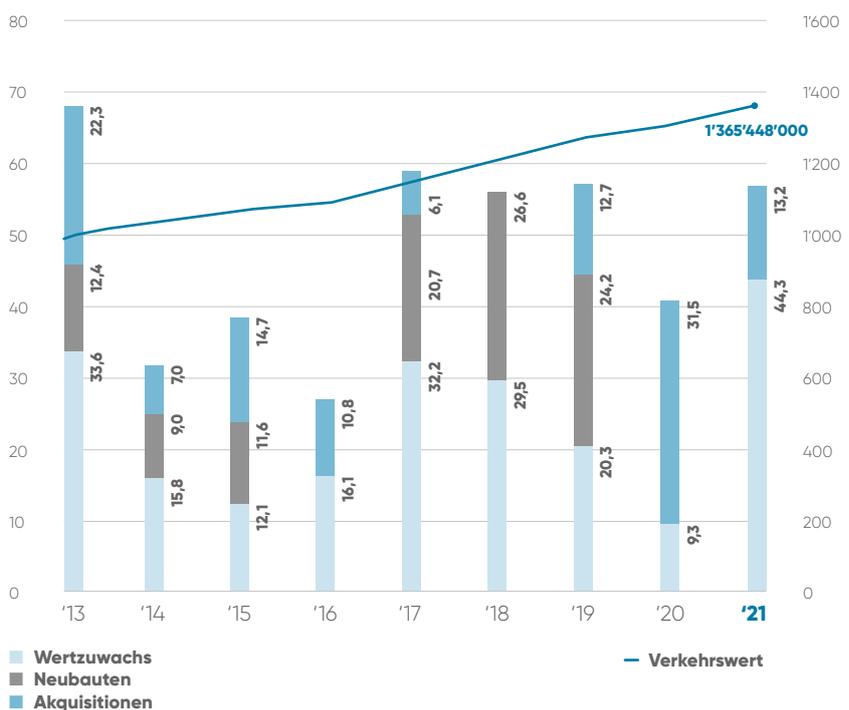
Abschreibungen auf Liegenschaften

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. ■

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS

Wachstumskomponenten des Verkehrswerts in CHF (Mio.)

Verkehrswert in CHF (Mio.)



Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2021 auf CHF 1'375,1 Mio. und lag damit 4,3% (2020: +3,0%) über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 4,4% (2020: +3,2%) auf CHF 1'365,4 Mio. (2020: CHF 1'307,8 Mio.). Diese Veränderung ist auf die jüngsten Transaktionen sowie auf die durchgeführten Renovationsarbeiten zurückzuführen.

Zur Finanzierung der Akquisitionen und übrigen Investitionen wurde die Fremdfinanzierung um 7,4% auf CHF 174,4 Mio. und damit auf 12,8% des Verkehrswerts der Liegenschaften erhöht (2020: 12,4%). Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,45% (2020: 0,57%).

In Anwendung der neuen reduzierten Steuersätze für das Jahr 2019 stiegen die geschätzten Liquidationssteuern entsprechend der Entwicklung der Verkehrswerte leicht an, nämlich auf CHF 76,3 Mio.

Unter Berücksichtigung der vorgängig erwähnten Aspekte steigt das Nettovermögen um 3,8% (2020: 1,1%) auf CHF 1'108,2 Mio. bzw. CHF 153.46 pro Anteil (2020: CHF 147.82 pro Anteil). ■

FONDSENTWICKLUNG IN CHF

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.21	1'375'121'413,27	1'108'247'600,00	7'221'876	153,46	242,90	4,25
30.06.20	1'318'070'450,54	1'067'512'400,00	7'221'876	147,82	203,80	4,25
30.06.19	1'280'048'012,30	1'055'807'300,00	7'221'876	146,20	201,90	4,15
30.06.18	1'218'700'621,29	1'028'397'900,00	7'221'876	142,40	179,20	3,95
30.06.17	1'163'949'835,25	863'868'800,00	6'419'846	134,56	193,30	3,95
30.06.16	1'104'681'302,91	834'373'300,00	6'434'434	129,67	185,00	3,90
30.06.15	1'081'745'642,39	815'729'600,00	6'434'434	126,78	171,50	3,90
30.06.14	1'041'434'755,49	801'602'400,00	6'434'434	124,58	151,40	3,90
30.06.13	1'007'598'525,58	782'479'200,00	6'434'434	121,61	149,60	3,85
30.06.12	938'709'703,65	756'107'200,00	6'434'434	117,51	143,50	3,85
30.06.11	879'675'236,77	724'671'700,00	6'434'434	112,62	131,80	3,75
30.06.10	807'036'494,21	630'848'470,00	5'850'730	107,82	121,00	3,75
30.06.09	724'877'529,48	610'476'700,00	5'850'730	104,34	112,50	3,65
30.06.08	663'584'153,29	589'664'700,00	5'850'730	100,78	111,60	3,65
30.06.07	644'231'977,36	580'547'600,00	5'850'730	99,23	115,50	3,65
30.06.06	593'386'034,14	476'407'300,00	4'877'939	97,67	112,00	3,65
30.06.05	554'374'149,25	467'888'740,00	4'877'939	95,92	114,00	3.80 ¹⁾
30.06.04	527'278'799,05	455'471'700,00	4'877'939	93,37	97,50	3,45

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

16

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge, die 2020 einen Zuwachs von 5,1% verzeichnet hatten, stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,8% auf CHF 73,5 Mio. (2020: CHF 72,9 Mio.).

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 2,0 Mio. Dies entspricht 2,7% der theoretischen Mieten (2020: CHF 1,8 Mio. bzw. 2,5%).

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten sanken – hauptsächlich aufgrund der tieferen Darlehenszinsen – um 11,2% auf CHF 0,8 Mio.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind mit CHF 6,9 Mio. stabil (2020: CHF 7,4 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 10,1 Mio. (2020: CHF 6,5 Mio.). Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 2,5 Mio. vorgenommen (2020: CHF 2,0 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inkl. Aktivierungen) auf CHF 19,6 Mio. (2020: CHF 16,0 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) belaufen sich auf CHF 5,0 Mio., d.h. sind gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht gestiegen (2020: CHF 4,7 Mio.).

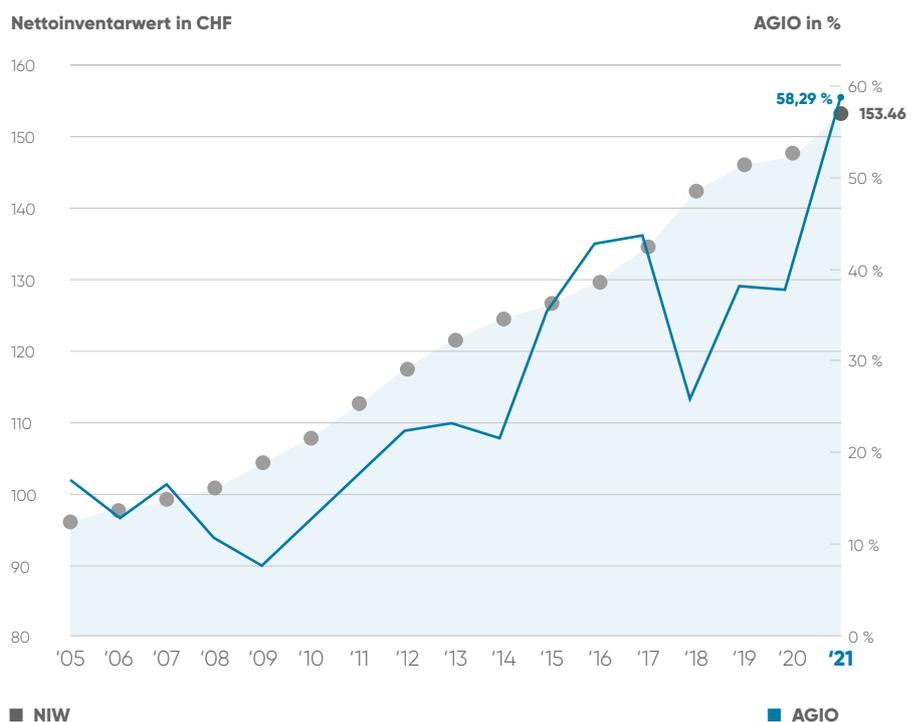
Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung ist mit CHF 6,6 Mio. stabil (2020: idem). Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen auf CHF 2,6 Mio. (2020: CHF 2,5 Mio.), während die Gewinn- und Kapitalsteuern CHF 4,0 Mio. betragen (2020: CHF 4,1 Mio.).

Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen und unserer Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 6,7 Mio. (2020: CHF 6,9 Mio.) auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung eines Betrags von CHF 0,9 Mio. aus dem Abschreibungskonto beläuft sich der verbuchte Nettoabschreibungsaufwand auf CHF 5,8 Mio. (2020: CHF 6,9 Mio.).

ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTS



Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 31,0 Mio. (2020: CHF 31,0 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 35,2 Mio. bzw. CHF 4.87 pro Anteil (2020: CHF 5.32 pro Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Abschreibungen, Rückstellungen und Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 71,4 Mio. (2020: CHF 41,7 Mio.). Dieser Unterschied gegenüber dem Vorjahr erklärt sich hauptsächlich aus Anpassungen bei den Verkehrswerten.

Ausschüttung und Performance

In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde beschlossen, die Ausschüttung bei CHF 4.25 pro Anteil zu belassen.

Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni beträgt die direkte Rendite 1,75% (2020: 2,09%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf +21,5% (2020: +2,9%).

Perspektiven

Vorbehaltlich einer erneuten Zuspitzung der Lage hat der Wohnliegenschaftsmarkt die Auswirkungen der Gesundheitskrise relativ unbeschadet überstanden. Die konjunkturelle Erholung, das Bevölkerungswachstum und die anhaltend tiefen Zinsen dürften die Preise der Renditeimmobilien weiterhin stützen.

Gleichzeitig bleibt die Wohnungsnachfrage in den grossen Zentren dynamisch, sodass das Mietzinsniveau kurzfristig gehalten werden dürfte.

Unter diesen Bedingungen wird der FIR seinen überaus selektiven Entwicklungsansatz beibehalten und in die thermische Sanierung der Liegenschaften investieren, um die Attraktivität und das Bewertungsniveau langfristig zu gewährleisten.

Ausgabe von neuen Anteilen

Zur Sicherstellung der Finanzierung der laufenden Projekte sowie zur Stärkung der Finanzsituation des Fonds mit Blick auf die langfristige Entwicklung werden wir neue Anteile im Umfang von rund CHF 60 Mio. ausgeben. Die Details dieser Transaktion werden im November 2021 bekanntgegeben. ■



31,0

Nettoergebnis
in CHF (Mio.)

18

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 Interventionszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

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 2021 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienen 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 2,70% und 5,28% mit einem Mittelwert von 3,69% (2020: 3,81%). 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 2021 beträgt insgesamt CHF 1'365'448'000.00. 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. ■

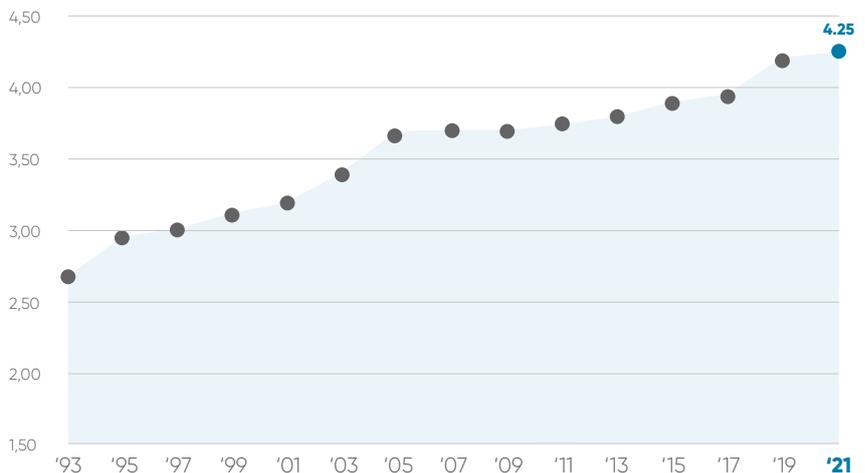
ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG



4.25

Ausschüttung pro Anteil
en CHF/Anteil

CHF/Anteil





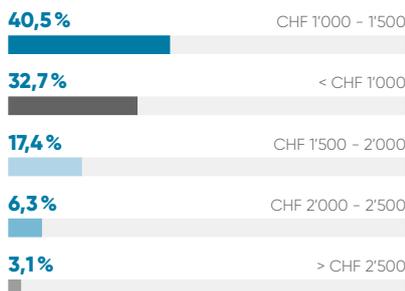
90,6%

der Mieten
liegen unter CHF 2'000

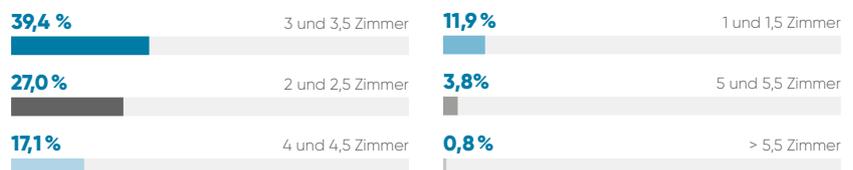
1'365'448'000

Portfoliowert
in CHF

AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN



VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE



***In den wichtigsten
Westschweizer
Städten und
Agglomerationen,
wo der FIR seine
Investitionen
konzentriert,
liegen die
Leerstandsquoten
nach wie vor unter
dem Durchschnitt.***



AUSSCHÜTTUNG PER 29. OKTOBER 2021

Coupon Nr. 22

Bruttoausschüttung	4,25
wovon verrechnungssteuerpflichtig	4,16
Abzug 35%	1,46
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	0,09
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	2,79

VERWALTUNGSKOMMISSION

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung

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. 19.1b Fondsvertrag)	0,50 %	n.a.

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.

Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
0,035 %	0,035 % ¹⁾
0,50 %	0,50 %

Vergütung an die Depotbank

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2b 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 30.06.2020.

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

22

Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'923'043,14	7'857'186,60
Grundstücke		
- Wohnbauten	1'136'917'000,00	1'086'076'000,00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	33'984'000,00	31'815'000,00
- Gemischte Bauten	194'547'000,00	189'958'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	2'285'000,00	2'308'000,00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-
Übrige Aktiven	3'750'370,13	2'364'263,94
Gesamtvermögen	1'375'121'413,27	1'318'070'450,54
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	172'000'000,00	160'000'000,00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16'109'464,11	17'578'947,89
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	2'420'178,00	2'444'178,00
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'184'591'771,16	1'138'047'324,65
Geschätzte Liquidationssteuern	76'344'171,16	70'534'924,65
Nettofondsvermögen	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00
Anzahl Anteile im Umlauf	7'221'876	7'221'876
Inventarwert pro Anteil (NAV)	153,46	147,82
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'067'512'400,00	1'055'807'300,00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)	-	-
Ausschüttungen	-30'692'973,00	-29'970'785,40
Gesamterfolg	71'428'173,00	41'675'885,40
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	34'950'000,00	34'950'000,00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	63'360'000,00	64'180'000,00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	218'898,00	233'666,00
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 am 30.06	Inventarwert pro Anteil am 30.06	Jahresperformance¹⁾ (Kalenderjahr)²⁾	Performance SXI Real Estate® Funds TR
30.06.21	1'108'247'600,00	153,46	6,07 %	6,73 %
30.06.20	1'067'512'400,00	147,82	10,42 %	10,81 %
30.06.19	1'055'807'300,00	146,20	21,85 %	20,67 %
30.06.18	1'028'397'900,00	142,40	-1,41 %	-5,32 %
30.06.17	863'868'800,00	134,56	7,50 %	6,60 %

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 2021: bis am 30. Juni

24

Erfolgsrechnung

ERTRÄGE	vom 01.07.2020 bis zum 30.06.2021	vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2020
Mieterträge	73'457'085,75	72'870'648,75
Sonstige Erträge	699'498,32	1'144'047,47
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	822'994,38	-
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	1'099'835,00	194'860,00
Total Erträge	76'079'413,45	74'209'556,22
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	815'719,74	918'504,87
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	6'945'678,17	7'427'285,52
- Renovationen	10'148'030,49	6'528'514,89
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'987'978,97	4'742'184,01
- Liegenschaftssteuern	2'584'529,60	2'513'205,70
- Gewinn- und Kapitalsteuern	4'013'406,60	4'088'188,80
- Verwaltungsaufwand	4'972'759,00	4'952'497,95
Schätzungs- und Revisionsaufwand	334'464,65	350'727,15
Abschreibungen auf Liegenschaften	5'807'925,30	6'935'100,00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	2'994,38	18'000,00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	234'865,00	650'095,00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	3'556'058,60	3'453'319,80
Regl. Vergütungen an die Depotbank	588'897,21	581'930,58
Sonstige Aufwendungen	58'057,20	57'376,35
Total Aufwendungen	45'051'364,91	43'216'930,62
Nettoertrag	31'028'048,54	30'992'625,60
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	31'028'048,54	30'992'625,60
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	40'400'124,46	10'683'259,80
Gesamterfolg	71'428'173,00	41'675'885,40
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'028'048,54	30'992'625,60
Vortrag des Vorjahres	3'644'139,32	3'344'486,72
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	34'672'187,86	34'337'112,32
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER		
Coupons Nr. 22 und 21	30'692'973,00	30'692'973,00
Vortrag auf neue Rechnung*	3'979'214,86	3'644'139,32
Nettogesamterfolg	34'672'187,86	34'337'112,32

* Ein Teilbetrag von 56'955,22 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.

26

Inventar des Fondsvermögens

WOHNBAUTEN

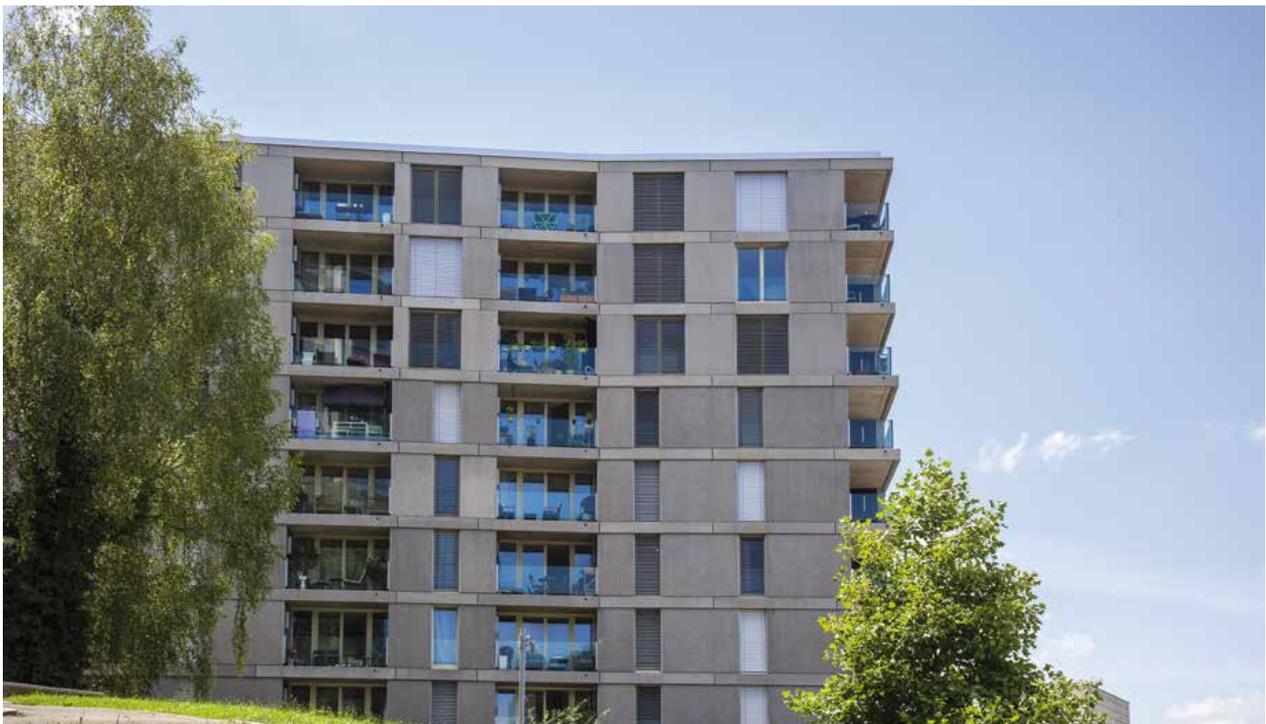
Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	13'189'400,00	16'350'000,00	754'470,00
	Clos 6-20	30'077'369,05	43'876'000,00	1'963'627,00
Blonay	Brent 25	2'910'965,00	3'224'000,00	156'849,00
	Sainte-Croix 7	2'348'200,00	2'438'000,00	119'904,00
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	4'972'000,00	316'416,00
	Roséaz 24	2'979'203,85	5'716'000,00	352'785,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'171'000,00	150'252,00
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'692'790,00	22'542'000,00	1'349'388,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'491'000,00	121'836,00
	Grands-Champs 1	743'536,85	1'067'000,00	83'820,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'505'000,00	340'812,00
Duillier	Château 13A-B-C	13'470'000,00	13'470'000,00	85'350,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'537'000,00	289'137,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'338'557,65	27'056'000,00	1'231'134,00
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'975'412,80	6'213'000,00	320'177,00
Freiburg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	10'649'000,00	826'508,75
	Botzet 3-5	9'141'230,18	19'199'000,00	1'102'208,00
	Beaumont 3-7	6'043'866,50	11'631'000,00	862'829,00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'519'223,50	56'448'000,00	2'405'578,00



Freiburg, Botzet 3-5

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	St-Roch 1-3	1'894'378,07	10'920'000,00	626'842,00
	St-Roch 5	1'021'423,00	6'168'000,00	340'817,00
	Vermont 20	819'115,54	4'758'000,00	251'719,00
	Vermont 22	760'725,99	4'013'000,00	230'120,00
	Aubépinés 16	1'350'202,90	5'941'000,00	356'688,00
	Victor Ruffly 30	1'180'940,15	4'319'000,00	265'332,00
	Victor Ruffly 30B	1'211'610,15	4'039'000,00	247'380,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	18'291'000,00	1'104'834,50
	Bonne-Espérance 12	951'979,30	4'602'000,00	279'300,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	4'855'000,00	287'688,00
	Clochatte 11	3'324'635,00	3'745'000,00	241'959,20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	15'387'000,00	802'035,00
	Morges 17	2'584'601,70	6'629'000,00	389'989,00
	France 49-51	2'856'519,50	5'975'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'466'000,00	348'696,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'456'000,00	314'590,50
	Passerose 15	3'031'443,50	5'188'000,00	220'584,00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621,50	8'760'000,00	540'027,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'525'000,00	838'215,00
	Jurigoz 9	2'082'970,00	3'726'000,00	245'204,00
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'813'000,00	270'417,50
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'223'000,00	243'704,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'266'000,00	410'734,50
Primerose 49-51	3'656'158,48	3'731'000,00	184'349,00	
France 23-23A	9'243'300,00	9'451'000,00	428'406,00	



Freiburg, Glâne 15-17E

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Porchat 2	3'465'492,10	4'027'000,00	229'557,00
	Porchat 4	3'422'318,55	4'017'000,00	213'816,00
	Crêtes 5	2'242'295,00	6'031'000,00	402'837,00
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'372'000,00	397'629,00
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'027'000,00	220'836,00
	Vermont 18	5'651'793,80	10'744'000,00	643'444,00
	Pierrefleur 22	3'604'189,35	7'316'000,00	387'323,00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'942'402,00	7'030'000,00	442'672,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'441'030,37	4'516'000,00	233'736,00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'568'300,00	28'950'000,00	1'120'495,00
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'499'000,00	571'062,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'389'954,85	6'702'000,00	465'582,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'287'000,00	322'434,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'268'000,00	358'672,00
	Entrebois 57-59	3'668'510,00	12'998'000,00	812'892,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'128'000,00	168'118,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'921'000,00	105'864,00
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'731'000,00	224'568,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	19'929'000,00	737'177,50
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	2'589'000,00	206'664,00
	Risoux 21	2'006'321,00	2'712'000,00	175'773,00
	Renens 24-26	1'975'305,00	2'907'000,00	199'104,00
	Renens 28	1'737'947,66	3'891'000,00	222'576,00
	Grey 45	737'611,00	2'748'000,00	162'456,00
	Cassinette 1-3	1'957'554,00	5'533'000,00	333'051,50



Lausanne, Cour 83-85

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	4'685'000,00	404'616,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	12'451'000,00	790'597,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	11'422'000,00	727'434,50
Monthey	Gare 27-29	1'522'093,20	6'062'000,00	410'337,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'098'000,00	193'020,00
	Lonay 22	643'100,00	1'171'000,00	98'488,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'165'000,00	925'842,50
Neuenburg	Parcs 129	3'001'580,00	6'569'000,00	452'828,50
	Charmettes 34-36-38	3'500'763,00	8'935'000,00	525'146,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	4'971'035,65	22'284'000,00	1'110'448,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051,10	15'792'000,00	744'499,50
	St-Cergue 54B	2'082'087,50	5'027'000,00	233'142,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'512'485,21	3'603'000,00	251'418,00
Paudex	Simplon 31	4'284'626,00	5'376'000,00	333'268,20
Penthaz	Vaux 23-23B	3'262'000,00	4'220'000,00	272'709,00
Plaine	Challex 8-10-12	16'122'000,00	17'405'000,00	970'294,50
Prilly	Suettaz 7-9-11	2'957'584,75	11'169'000,00	641'209,00
	Château 81	2'947'000,00	2'947'000,00	135'567,80
	Floréal 27	3'644'090,00	4'504'000,00	245'568,00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'135'482,73	4'849'000,00	252'720,00
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'600'000,00	281'146,00
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'942'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'585'992,35	3'425'000,00	189'954,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'404'000,00	202'782,50
	Forêt 47	2'089'005,00	3'410'000,00	162'583,00



Nyon, St-Cergue 52-54B

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Pully	Roches 5	2'930'000,00	2'930'000,00	225'398,00
	Fontanettaz 14	1'792'909,80	2'431'000,00	138'600,00
	Fontanettaz 18	1'787'391,65	2'242'000,00	123'698,50
	Guillemin 4	2'318'288,30	4'249'000,00	222'948,00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368,67	4'180'000,00	223'524,00
	Désertes 21	2'868'995,15	6'596'000,00	297'207,00
	Forêt 1 A	1'285'362,25	2'325'000,00	137'043,00
	Forêt 1	1'900'360,00	2'569'000,00	148'000,00
	Liseron 9	1'929'170,00	2'697'000,00	163'116,00
Renens	Gare 12	4'505'764,60	7'579'000,00	476'316,00
	24 Janvier 7	2'995'400,00	4'002'000,00	270'551,50
	Saugiaz 15	2'901'033,00	4'681'000,00	103'148,00
	Pépinières 11	3'588'339,00	3'134'000,00	228'528,00
Rolle	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'068'000,00	1'754'979,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'441'000,00	2'529'131,00
Siders	France 32	4'496'000,00	5'273'000,00	262'250,00
	St-Georges 25 à 31	16'906'165,35	19'740'000,00	525'763,00
Sitten	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	4'725'000,00	306'971,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'626'000,00	352'314,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	7'835'000,00	361'712,00
Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	850'225,60	3'201'000,00	186'372,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'430'000,00	344'609,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'798'000,00	436'758,00
Vevey	Midi 23-25	1'211'494,20	4'904'000,00	339'942,00
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	17'193'000,00	981'998,00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'639'425,20	46'592'000,00	2'000'430,00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'981'425,15	42'077'000,00	2'029'940,00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'591'900,00	17'084'000,00	847'240,00
Yverdon	Pins 1	2'253'115,00	7'600'000,00	491'748,00
	Pins 3	2'068'785,00	5'525'000,00	377'258,00
Total		659'169'783,51	1'136'917'000,00	59'570'602,95



Renens, Saugiaz 15

GEMISCHTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'101'677,00	11'323'000,00	813'730,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'865'153,40	29'223'000,00	1'674'954,80
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'484'699,85	5'119'000,00	397'478,50
Genf	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'638'000,00	499'512,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'726'000,00	298'260,00
	Lyon 73	3'061'851,80	11'671'000,00	576'900,00
	Rothschild 39	4'938'000,00	5'760'000,00	379'220,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'604'520,15	32'097'000,00	1'920'346,40
	Entrebois 15-17	1'618'003,00	2'285'000,00	557'128,10
	Maupas 10	4'543'778,10	8'878'000,00	561'016,50
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'058'000,00	767'744,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'429'000,00	359'252,00
Nyon	Viollier 14	4'910'100,00	5'478'000,00	303'458,00
Payerne	Yverdon 23	2'153'752,00	4'515'000,00	373'038,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	4'600'000,00	277'296,00
Romanel	Echallens 5	2'211'300,00	2'478'000,00	128'712,00
Sitten	Cèdres 2 / Gare 18	3'960'200,00	4'734'000,00	408'605,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	5'882'000,00	355'828,00
	Moulins 2-4-6-8	21'369'895,20	26'653'000,00	1'318'952,50
Total		103'809'641,21	194'547'000,00	11'971'431,80

KOMMERZIELL GENUTZTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Genf	Richemont 10	1'875'706,45	2'810'000,00	116'020,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	18'455'000,00	1'058'931,00
	Rumine 35	4'673'744,30	5'488'000,00	327'972,00
	Rumine 3	6'116'429,70	7'231'000,00	412'128,00
Total		15'861'830,45	33'984'000,00	1'915'051,00

ZUSAMMENFASSUNG

	Wohnbauten	659'169'783,51	1'136'917'000,00	59'570'602,95
	Gemischte Bauten	103'809'641,21	194'547'000,00	11'971'431,80
	Kommerziell genutzte Bauten	15'861'830,45	33'984'000,00	1'915'051,00
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	-	-	-
Total		778'841'255,17	1'365'448'000,00	73'457'085,75

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'102'046'338,54

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA /
FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A S.A.

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

Am 1. Juli 2020 ging die Immobiliengesellschaft Valency-Prélaz A. SA in Übereinstimmung mit dem Fusionsgesetz (Fusg) durch Absorptionsfusion steuerfrei auf die FIR VD SA über.

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftenverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Gerofinance-Dunand SA in Vernier, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Gérin gérance immobilière SA und Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Optigestion Services Immobiliers SA in Peseux und Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg. Die genauen Modalitäten der Auftragsausführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

**Angesichts der
Zinslage an den
Finanzmärkten
werden die Preise
gut gelegener
Wohnliegenschaften
weiter steigen.**



AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Duillier, Rue du Château 13 A-B-C	13'250'000,00
-----------------------------------	---------------

Verkäufe

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

WERTSCHRIFTEN

Käufe

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

Verkäufe

keine	-
-------	---

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

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

Die Fondsleitung bestätigt, dass entsprechend den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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

RESTLAUFZEIT: WENIGER ALS 1 JAHR

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2021
Termin-Festhypothek	26.06.20	24.07.20	160'000'000,00	0,55%	-
Termin-Festhypothek	24.07.20	28.08.20	156'000'000,00	0,55%	-
Termin-Festhypothek	28.08.20	25.09.20	152'000'000,00	0,55%	-
Termin-Festhypothek	25.09.20	30.10.20	151'000'000,00	0,55%	-
Termin-Festhypothek	30.10.20	27.11.20	168'000'000,00	0,55%	-
Termin-Festhypothek	27.11.20	23.12.20	176'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	23.12.20	29.01.21	176'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	29.01.21	05.03.21	172'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	05.03.21	31.03.21	166'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	31.03.21	30.04.21	165'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	30.04.21	28.05.21	176'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	28.05.21	30.06.21	174'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	30.06.21	23.07.21	172'000'000,00	0,40%	172'000'000,00

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	1'750'000,00	1,35%	1'726'000,00
Total					174'420'178,00

Am Bilanzstichtag beliefen sich die vertraglichen Verbindlichkeiten auf insgesamt CHF 38,6 Mio.

34

Bericht der Revisionsstelle

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT AN DEN VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG ZUR JAHRESRECHNUNG DES FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

Bericht 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 2021 (s. 4 zu 5 und 13 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 2021 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 AG

Yvan Mermod
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 21. Oktober 2021

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.

35

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 2020/2021 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 1. Oktober 2021

Banque Cantonale Vaudoise

Denise Weber
Prokuristin

Annick Perreaud
Prokuristin

36

Zahlstellen

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



ESG- Bericht

GESCHÄFTSJAHR 2020 – 2021

EINLEITUNG

Bei seiner Verwaltungs- und Investitionspolitik berücksichtigt der FIR schon lange Überlegungen vom Typ verantwortungsvolles Investieren. Im Bestreben, den ökologischen Fussabdruck zu verringern, setzt der FIR seit Jahren eine aktive Politik zur energetischen Sanierung seines Immobilienbestands um. Ungeachtet der jüngsten Ablehnung des CO₂-Gesetzes durch das Volk ist der Fonds bestrebt, seine CO₂-Emissionen im Sinne der Ziele des Bundes zu verringern und bis im Jahr 2050 die CO₂-Neutralität zu erreichen. Da es keinen einheitlichen Referenzrahmen für Energiemessungen gibt, insbesondere im Hinblick auf die CO₂-Emissionen, hat der Fonds sich für eine Zusammenarbeit mit der Firma Signa Terre SA entschieden, um für seinen Immobilienpark ein Energiemonitoring nach anerkannten Normen (SIA) umzusetzen. Wir haben ausserdem an dem vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) koordinierten PACTA Test (Paris Agreement Capital Transition) teilgenommen.

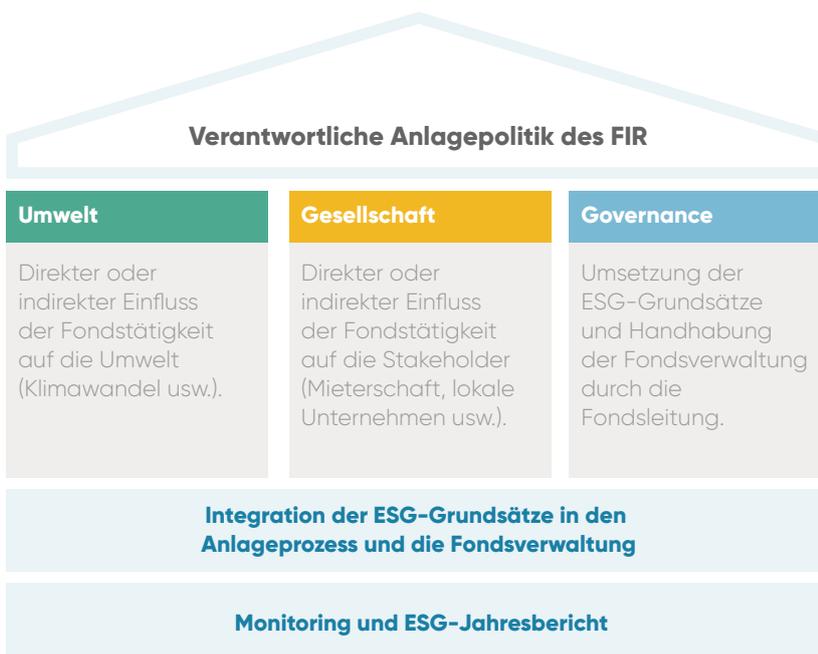
Der FIR arbeitet seit jeher vorwiegend mit Unternehmen der Region zusammen. Er achtet auf eine nichtspekulative Mietpreispolitik, damit seine Wohnungen für eine Mehrheit der Bevölkerung erschwinglich bleiben. Der FIR misst überdies dem Wohnkomfort der Mieterinnen und Mieter einen hohen Stellenwert bei: Seine Investitionen für Renovationen und regelmässige Unterhaltsarbeiten liegen denn auch über dem Marktdurchschnitt.

Wie im letzten Jahresbericht angekündigt hat der FIR 2021 einen strukturierten ESG-Ansatz formalisiert, anhand dessen er die Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungskriterien (ESG) in seine verantwortungsvolle

Anlagepolitik eingebettet hat. Wir werden fortan alljährlich in einem ESG-Bericht Einblick in diese Politik geben. Diese und die folgenden Seiten enthalten die erste Ausgabe dieses Berichts. Im Bestreben, die relevantesten Themen explizit in unserer Governance zu berücksichtigen und ihre Handhabung zu überwachen, haben wir jene Themenbereiche ausgewählt, wo die Geschäftstätigkeit des Fonds einen materiellen Einfluss hat. Der ESG-Bericht ist auf der Website des FIR verfügbar.

Diese neuen Tools konsolidieren das Engagement des FIR als verantwortungsvoller Akteur und sind Ausdruck seines Bestrebens, sich zu gegebener Zeit einem anerkannten Referenzrahmen anzuschliessen. In diesem Sinne wird derzeit eine tiefgreifende Analyse durchgeführt, um denjenigen Rahmen für die ESG-Berichterstattung zu identifizieren, der der Typologie und der Grösse des FIR sowie auch den Erwartungen der Anlegerinnen und Anleger am ehesten gerecht wird. ■

RAHMEN FÜR VERANTWORTLICHES INVESTIEREN



METHODOLOGIE

Die Identifikation der für den FIR und seine Stakeholder relevanten ESG-Themen erfolgte in zwei Schritten:



Wesentlichkeit

In einem ersten Schritt haben wir – basierend auf bestehenden Referenzrahmen – die für den Fonds relevanten ESG-Themen eruiert und die diesbezüglich vom Fonds bereits umgesetzten Massnahmen identifiziert. Darauf gestützt führten wir eine Wesentlichkeitsanalyse (auch Materialitätsanalyse genannt) durch, indem wir die fraglichen Themen entsprechend den Prioritäten des Fonds und den Erwartungen seiner Stakeholder hierarchisch ordneten.

Das Ergebnis dieser Analyse fließt in eine Wesentlichkeitsmatrix ein, welche die verschiedenen Themen entsprechend ihrer strategischen Bedeutung darstellt. Diese Matrix wird auch in Zukunft als Rahmen für die Wesentlichkeitsanalyse dienen. Die Themenpräsentationen stellen das aktuelle Engagement des FIR in Sachen verantwortungsvolles Investieren treffend dar. Sie können sich weiterentwickeln, insbesondere mit Blick auf den künftigen Beitritt des FIR zu einem Rahmenwerk.

2

Indikatoren

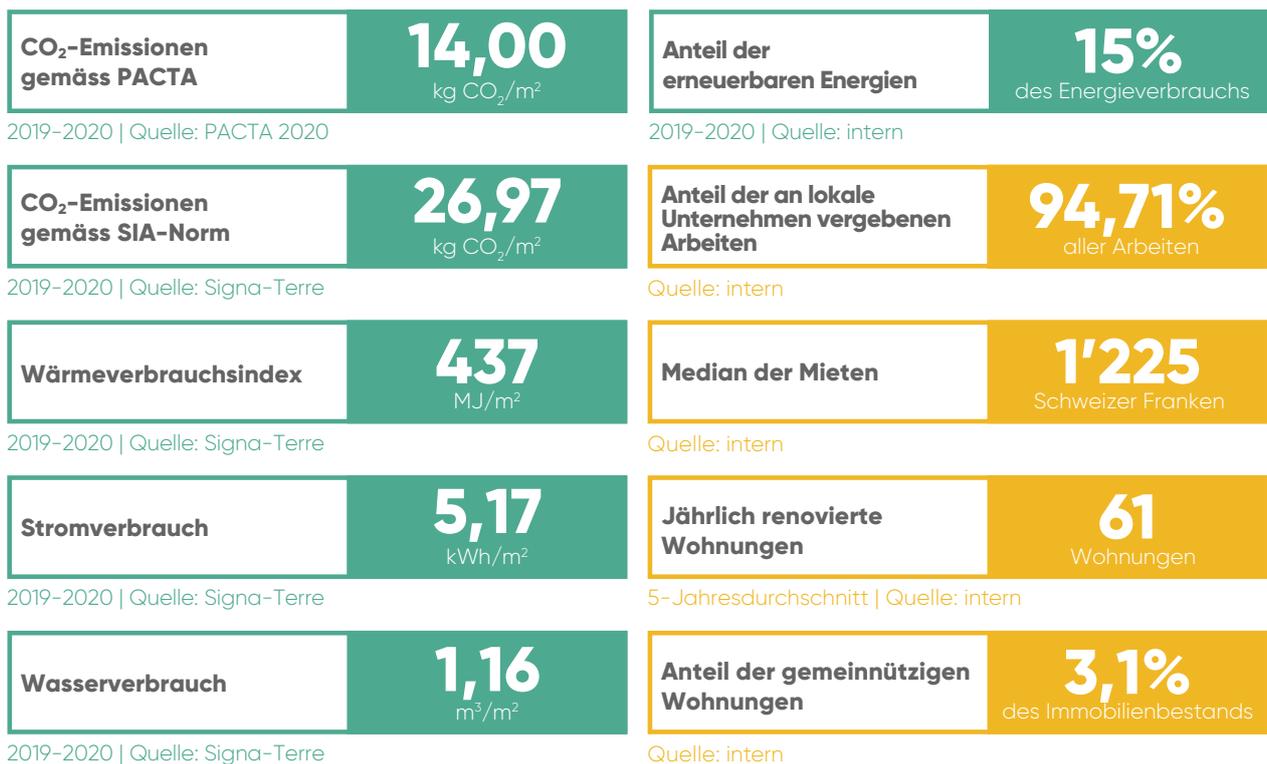
Zur Sicherstellung eines auf messbaren Kenngrößen beruhenden Monitorings haben wir ökologische und soziale Themen berücksichtigt, für die ein geeigneter Indikator gefunden werden konnte. Wir haben darauf geachtet, dass jedes Thema und jeder dafür verwendete Indikator das ganze Portfolio betrifft, sodass Extrapolationen, die auf einem oder nur wenigen Gebäuden beruhen, vermieden werden können.

Die Governance-Themen wurden nicht mit einem Indikator verknüpft, denn sie betreffen die Art und Weise, wie die ESG-Grundsätze umgesetzt werden, sowie den für Anlagefonds geltenden Rechtsrahmen. Die Indikatoren sind in einer Übersichtstabelle zusammengefasst und werden danach zusammen mit dem betreffenden Thema im Detail behandelt. ■

WESENTLICHKEITSMATRIX



INDIKATORENÜBERSICHT (STAND AM 30. JUNI 2021)



UMWELTTHEMEN

CO₂-EMISSIONEN UND WÄRMEVERBRAUCHSINDEX (WVI) – VERGLEICH



ENERGIEMONITORING (SIGNA-TERRE)

Wir sind jüngst eine Zusammenarbeit mit der Signa-Terre SA eingegangen, einem auf das Monitoring und die Senkung des Energieverbrauchs von Immobilienparks spezialisierten Unternehmen. Die Energieindikatoren und -etiketten zu den ersten vier der nachstehend aufgeführten Umweltthemen entstammen dem Bericht von Signa-Terre über den Immobilienpark des FIR.

Der Energiemonitoringbericht enthält überdies für jede einzelne Liegenschaft Energiedatenblätter, die das jeweilige Einsparpotenzial aufzeigen und eine Priorisierung der Sanierungsarbeiten ermöglichen. Liegenschaften mit einem anormalen oder überhöhten Energieverbrauch werden identifiziert und sind Gegenstand von spezifischen Empfehlungen. Anhand dieser Datenblätter können ausserdem für jede Liegenschaft der Energieverbrauch und die realisierten Energieeinsparungen verfolgt werden.

Infolge der Implementierung des Monitorings von Signa-Terre wurde der zur Berechnung der Energiedaten verwendete Referenzrahmen gewechselt. Aus diesem Grund wird die Veränderung für 2019–2020 nicht erwähnt. Das Jahr 2020 stellt das neue Referenzjahr für die Verfolgung der Indikatoren und Trends dar. Jeder Indikator basiert auf einem Mittelwert. ■

ZIELE DES BUNDES UND DES FIR

	Wärmeverbrauchsindex	CO ₂ -Emissionen
2030	220 MJ/m²	30 kg CO₂/m²
2050	110 MJ/m²	15 kg CO₂/m²

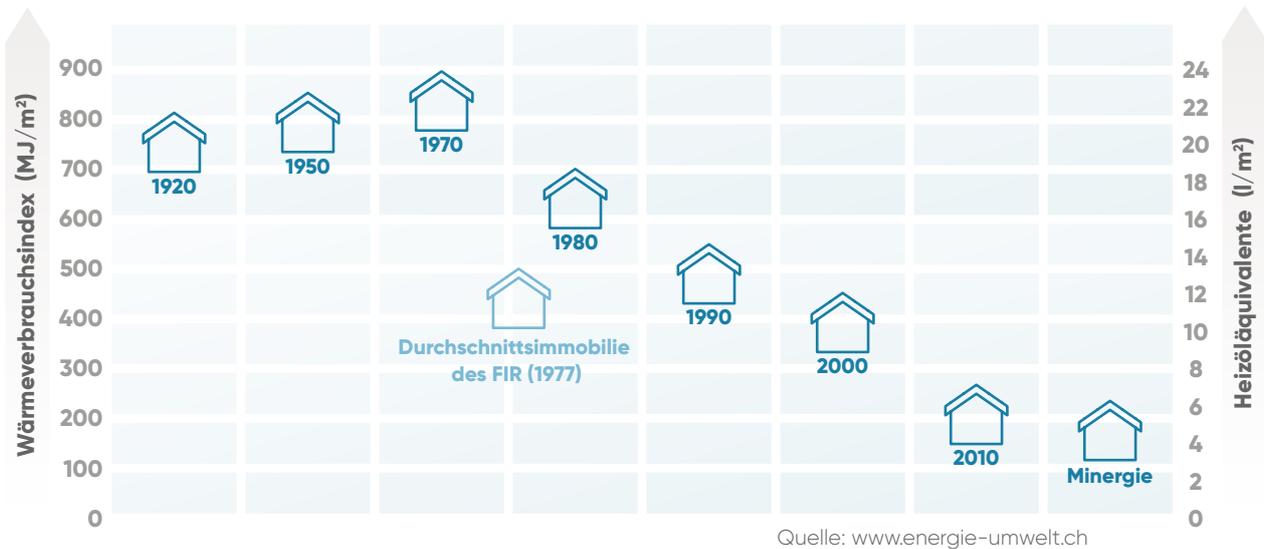
TEST PACTA 2020

Gleichzeitig zum Energiemonitoring seines Gebäudeparks hat der FIR am Test PACTA 2020 teilgenommen, der darauf ausgelegt war, die Vereinbarkeit des schweizerischen Finanzmarkts mit den Klimazielen des Pariser Abkommens zu messen. Im Rahmen von PACTA werden die CO₂-Emissionen anhand der Gebäudetypologie und nicht anhand von effektiven Messwerten ermittelt. Dies erklärt die Abweichung von unserem Indikator (SIA-Norm). Wir haben das gesamte Portfolio des FIR dem Klimaverträglichkeitstest PACTA 2020 unterzogen. Gemäss diesem Test belaufen sich die Gesamtemissionen unseres Immobilienparks auf 14,0 kg CO₂/m². ■

AUSWIRKUNGEN VON COVID-19

Unabhängig vom Wechsel des Energiedaten-Bezugssystems stellten wir eine allgemeine Zunahme des Energieverbrauchs fest, der in allen vier Indikatoren des Energieverbrauchs zum Ausdruck kommt. Diese Erhöhung ist hauptsächlich pandemiebedingt, d. h. auf die Lockdown-Phasen und das Homeoffice zurückzuführen. Da der Immobilienpark des FIR zur Hauptsache aus Wohnliegenschaften besteht, haben sich die veränderten Gewohnheiten der Mieterschaft und die zusätzlich zu Hause verbrachte Zeit auf den Energieverbrauch der Liegenschaften ausgewirkt. ■

ENERGIEBEDARF DER GEBÄUDE NACH BAUJAHR



THEMEN

SENKUNG DER CO₂-EMISSIONEN

CO₂-Emissionen

26,97
kg CO₂/m²

C

2019-2020 | Quelle: Signa-Terre

In der Schweiz entfallen rund 30% des Energieverbrauchs auf Immobilien. Das Hauptanliegen des FIR besteht darin, die Emissionen seines Immobilienparks entsprechend den Zielen des Bundes zu senken. Wir freuen uns über die Tatsache, dass unser Immobilienpark mit einem Ausstoss von 26,97 kg CO₂/m² die Ziele für 2030 (30 kg CO₂/m²) bereits erreicht hat. Unabhängig von den verschiedenen Referenzrahmen gilt diese Feststellung auch für die im Rahmen des Tests PACTA 2020 ermittelten Emissionen. Die CO₂-Emissionen der Durchschnittsimmobilie des FIR liegen rund 18% unter dem schweizerischen Mittelwert (33 kg CO₂/m²). Um den Zielwert von 2050 (15 kg CO₂/m²) zu erreichen, muss der Fonds seine heutigen Emissionen um ca. 45% senken.

Der Wert der CO₂-Etikette berücksichtigt den Gesamtverbrauch der Gebäude, d. h. den Wärme- und Stromverbrauch (Schätzung gemäss SIA Norm). Die CO₂-Emissionen resultieren in erster Linie aus fossilen Energieträgern (Heizöl und Gas), die für 78% der Emissionen des Immobilienparks des FIR verantwortlich

sind. Der Stromverbrauch schlägt seinerseits mit 16% der Emissionen zu Buche. Der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen einer Liegenschaft sind stark vom Baujahr abhängig. Je jünger eine Liegenschaft, desto geringer ist ihr ökologischer Fussabdruck. Das durchschnittliche Alter der FIR-Immobilien beträgt 44 Jahre (nach EBF gewichtet). Deshalb setzt der FIR eine aktive Politik zur energetischen Sanierung seines Immobilienbestands um. Bei den Neubauten halten wir uns an anerkannte Baustandards (Minergie, Minergie P usw.).

Die Strategie des FIR zur Senkung der CO₂-Emissionen legt also den Schwerpunkt auf die Sanierung der bestehenden Gebäude. Dabei erhalten jene Massnahmen Priorität, über die der FIR eine direkte Kontrolle ausüben kann und die das grösste Einsparpotenzial bergen. Diese Strategie beruht auf zwei Pfeilern:

- 1) Sanierung der bestehenden Liegenschaften zur Erzielung von Energieeinsparungen (siehe Energieeffizienz);
- 2) Verwendung erneuerbarer, CO₂-neutraler Energieträger (siehe erneuerbare Energien). ■

ENERGIEEFFIZIENZ

Der Wärmeverbrauchsindex (WVI) ist direkt mit den CO₂-Emissionen korreliert, da der Wärmeenergieverbrauch für den Grossteil der CO₂-Emissionen der Gebäude verantwortlich ist. Auf den Schweizer Gebäudepark entfallen rund 45% des Endenergiebedarfs der Schweiz. Der WVI-Mittelwert des Immobilienparks des FIR liegt leicht unter dem schweizerischen Mittel (450 MJ/m²). Wir möchten auch diesen Indikator in Übereinstimmung mit den Zielen des Bundes bringen. Der Zielwert von 2030 (220 MJ/m²) bedeutet, dass wir unsere Anstrengungen verstärken müssen.

Bei der WVI-Berechnung wird die für die Heizung und die Warmwasserproduktion verbrauchte Energie berücksichtigt. Der WVI-Wert hängt stark vom Alter eines Gebäudes ab (siehe Grafik, S. 6). Wie erwähnt legt der Fonds den Schwerpunkt auf die Sanierung der Gebäu-

9,2%

der Mieterträge

Investitionen in Sanierungsarbeiten

Wärmeverbrauchsindex (WVI)

437

MJ/m²

D

2019-2020 | Quelle: Signa-Terre

dehüllen der bestehenden Liegenschaften (Bedachung, Fenster und Fassaden), um die Energieeffizienz zu verbessern, sprich die Emissionen zu verringern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden CHF 6,5 Mio. in Sanierungsarbeiten investiert, d. h. 9,2% der Mieterträge. Obwohl das durchschnittliche Baujahr 1977 ist, weist der Immobilienpark des FIR dank der Sanierungsanstrengungen einen deutlich tieferen WVI-Wert auf als der Durchschnitt gleich alter Immobilien.

Zusätzlich zu dieser Sanierungsstrategie haben wir eine Partnerschaft mit dem auf Fernsteuerung spezialisierten Start-up ECCO₂ abgeschlossen, um die Regulierung der Heizungsanlagen in Echtzeit zu optimieren. Diese Lösung wird bereits bei 20 Liegenschaften getestet und die Ergebnisse werden eingehend analysiert werden. Wir untersuchen ausserdem die Möglichkeit, Energieoptimierungsverträge einzuführen. ■

STROMVERBRAUCH

Stromverbrauch

5,17

kWh/m²

B

2019-2020 | Quelle: Signa-Terre

Der FIR setzt sich ein allgemein gefasstes Ziel zur Senkung des Stromverbrauchs seines Immobilienparks. Im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Indikatoren hängt der Stromverbrauch nämlich zum Grossteil von den Gewohnheiten der Mieterinnen und Mieter ab. In der Tat macht der Verbrauch der Mieterschaft 86% des gesamten Stromverbrauchs der Gebäude aus, der Verbrauch der gemeinschaftlich genutzten Erschliessungszonen und Räume dagegen nur 14%. Hierzu ist zu beachten, dass die Strometikette ausschliess-

lich den Verbrauch der gemeinschaftlich genutzten Erschliessungszonen und Räume der Liegenschaften berücksichtigt. Der FIR verbessert deren Energieeffizienz bei Sanierungsarbeiten durch die Installation von LED-Leuchtmitteln und Bewegungsmeldern. Wir haben ausserdem vor, eine Strategie zur Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter umzusetzen, damit sie durch eine Anpassung ihrer Gewohnheiten zur Reduktion des Stromverbrauchs in den privaten Räumen beitragen. ■

WASSERVERBRAUCH

Wasserverbrauch

1,16
m³/m²

C

2019–2020 | Quelle: Signa-Terre

Wie im Falle des Stromverbrauchs kann der FIR den Wasserverbrauch der Gebäude nur beschränkt beeinflussen, da dieser direkt vom Verhalten der Mieterinnen und Mieter abhängt. Bei der Berechnung der Wasseretikette wird der Gesamtverbrauch der Liegenschaft berücksichtigt, d. h. der Verbrauch der privaten und der gemeinschaftlich genutzten Räume.

Um seinen Handlungsspielraum bestmöglich zu nutzen, installiert der Fonds bei Wohnungsrenovationen besondere Einrichtungen (Zwei-Mengen-Spülung, energieeffiziente Duschbrausen usw.). Ausserdem wird bei der erwähnten Sensibilisierung der Mieterschaft auch die Reduktion des Wasserverbrauchs angesprochen werden. ■

Der Immobilienpark des FIR hat die Ziele des Bundes in Bezug auf die Reduktion der CO₂-Emissionen für 2030 bereits erreicht.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Anteil der erneuerbaren Energien

15%
des Energieverbrauchs

2019–2020 | Quelle: intern

Im Rahmen unserer Strategie zur Reduktion der CO₂-Emissionen stellt die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien ein wichtiges Ziel dar. Wir möchten den Anteil der fossilen Energieträger (Heizöl und Gas), die gegenwärtig 78% der Emissionen des Immobilienparks ausmachen, so weit wie möglich reduzieren. Die fossilen Energieträger werden hauptsächlich zum Heizen und zur Warmwasserproduktion eingesetzt.

Deshalb bevorzugen wir bei Neubauten und bei der Renovation von Heizungsanlagen CO₂-neutrale Energien (Fernwärme, Geothermie, Pellets oder Sonnenkollektoren).

Dabei sind wir allerdings durch die einzuhaltenden Normen und die Merkmale der einzelnen Immobilien (Lage, Nachbarschaft usw.) gebunden. Ausserdem muss der Wechsel zu einem anderen Energieträger unter dem Gesichtspunkt der Gesamtrentabilität und der potenziellen Einsparungen durchführbar sein.

Im Übrigen beabsichtigen wir, die Installation von Solaranlagen voranzutreiben. Die Gesamtfläche der im Immobilienpark des FIR installierten Solaranlagen beläuft sich derzeit auf 1'884 m². ■

SOZIALE THEMEN

ZUSAMMENARBEIT MIT LOKALEN UNTERNEHMEN

Seit jeher beauftragt der FIR grösstenteils lokale Akteure mit den Arbeiten. So wurden im Geschäftsjahr 2020-2021 94,71% des gesamten Auftragsvolumens an lokale Unternehmen vergeben. Unter «lokal» sind Unternehmen zu verstehen, die ihren Sitz oder eine Niederlassung in der Westschweiz haben. Mit diesem Vorgehen möchten wir sowohl die regionale Wirtschaft unterstützen als auch den ökologischen Fussabdruck verringern (Transporte

Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen

94,71%
aller Arbeiten

Quelle: intern

usw.). Was die Neubauten angeht, liegt die Auftragsvergabe grundsätzlich im Kompetenzbereich der Generalunternehmen und nicht des FIR. Aus diesem Grund möchten wir verschiedene Tools untersuchen, mit denen wir die Generalunternehmen in Übereinstimmung mit unserer verantwortungsvollen Anlagepolitik bringen können, insbesondere was die Auftragsvergabe angeht (ESG-Klauseln usw.). ■

ERSCHWINGLICHE MIETEN

Der FIR ist bestrebt, über eine nichtspekulative Mietpreispolitik allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen und gleichzeitig die Nachhaltigkeit der Mieterträge zu sichern. Diese Politik dient sowohl den Interessen der Mieterschaft als auch der Anleger. In der Tat gewährleisten erschwingliche, marktkonforme Mieten eine Stabilität, die eine hohe Mietertröue begünstigt. Dies wiederum begrenzt

Median der Mieten

1'225
Schweizer Franken

Quelle: intern

die Leerstandsquoten und Mieterwechsel, d. h. die Mietzinsausfälle.

Wir vergleichen die Leerstandsquoten sowie die Mieten pro m² der Immobilien des FIR regelmässig mit den für die verschiedenen Regionen und Perioden veröffentlichten Indizes, um die Zweckmässigkeit der Mietpreispolitik des Fonds sicherzustellen. ■

Der FIR verfolgt eine nichtspekulative Mietpreispolitik, um allen Bevölkerungsschichten den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen.

KOMFORT DER MIETERSCHAFT

Wir investieren jedes Jahr massiv in den Wohnkomfort unserer Mieterinnen und Mieter, um attraktive Wohnungen anbieten zu können. Dabei legen wir den Fokus auf die energetischen Sanierungsmassnahmen sowie die Modernisierung (Unterhalt und Renovation) der Wohnungen und der gemeinschaftlich genutzten Erschliessungszonen und Räume. Totalrenovationen werden jeweils bei Mieterwechseln durchgeführt. Seit 2017 wurden jedes Jahr durchschnittlich 61 Wohnungen vollständig renoviert. Der in diese Renovationen investierte Betrag variiert von Jahr zu Jahr. Im Berichtsjahr belief er sich auf CHF 4,3 Mio., was 5,9% der Mieterträge entspricht.

5,9%

der Mieterträge

Investitionen in Renovationen

INKLUSION UND DIVERSITÄT

Im Bestreben, das Portfolio langfristig zu diversifizieren, hat der FIR – wie letztes Jahr angekündigt – eine Strategie definiert, gemäss der rund 15% des Portfoliowerts in spezifische Segmente zu investieren sind: beispielsweise in gemeinnützige Wohnungen und Wohnungen mit Serviceangebot. Gemäss der Waadtländer Gesetzgebung werden vier Kategorien gemeinnütziger Wohnungen unterschieden: „à loyers modérés“, „à loyers abordables“, „protégés“ und „pour étudiants“. Diese Diversifikationsstrategie überschneidet sich mit dem Wunsch des FIR, die Diversität zu fördern und Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten anzubieten.

Jährlich renovierte Wohnungen

61

Wohnungen

5-Jahresdurchschnitt | Quelle: intern

Der FIR schenkt den Gesundheits- und Sicherheitsaspekten besondere Aufmerksamkeit. Die Wohnungen werden daher systematisch Schadstoffsanierungen unterzogen. So ist die Asbestentsorgung des Immobilienparks abgeschlossen; sämtliche Risiken für die Bewohnerinnen und Bewohner wurden seit langem beseitigt. Im Übrigen werden zahlreiche Arbeiten zur Anpassung der Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Erschliessungszonen und Räume (Geländer, Lifte, Verglasung usw.) an die Bedürfnisse und die gesetzlichen Auflagen durchgeführt, um die Sicherheit der Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. ■

Anteil der gemeinnützigen Wohnungen

3,1%

des Immobilienbestands

Quelle: intern

Wir möchten somit die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen im Portfolio des FIR nach und nach erhöhen. Derzeit sind es 125 Wohnungen (3,1% aller Wohnungen).

Wir möchten zudem die Inklusion fördern und es den betagten Personen erlauben, so lange wie möglich in ihrer Wohnung zu bleiben. Daher werden wir Partnerschaften entwickeln, um den Verbleib zu Hause zu erleichtern. Wir unternehmen im Übrigen aktive Anstrengungen zur Beseitigung von architektonischen Barrieren, um Menschen mit Behinderungen die Mobilität in den Liegenschaften des FIR zu erleichtern. ■

GOVERNANCE-THEMEN

BEZIEHUNGEN MIT DEN STAKEHOLDERN

Die Umsetzung der verantwortlichen Anlagepolitik des Fonds hängt auch von seinen Stakeholdern ab (Mieterschaft, Liegenschaftenverwaltungen, Lieferanten, andere Leistungsträger usw.). Inwieweit beispielsweise der Wasser- und Stromverbrauch gesenkt werden kann, hängt zu einem Grossteil von den Mieterinnen und Mietern ab. Des Weiteren ist angesichts der Herausforderungen in Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaften eine tatkräftige Mitwirkung seitens der Liegenschaftenverwaltungen notwendig. Bestimmte ESG-Grundsätze (z.B. bezüglich der nachhaltigen Materialien oder Versorgungsketten) können nur in die Strategie einfließen, wenn die betroffenen Stakeholder entsprechend engagiert sind.

Der FIR möchte zunächst eine Sensibilisierungskampagne bei der Mieterschaft und den Verwaltungen durchführen und wird ihnen zu diesem Zweck in den

nächsten Monaten Informationsmaterial zur ESG-Thematik zustellen, in der ihre Rolle bei der Umsetzung der Fondspolitik erklärt wird. In einer zweiten Phase werden wir untersuchen, wie dieser Dialog mit den Stakeholdern ausgeweitet werden kann, damit sie sich effizient einbringen und wir neue ESG-Grundsätze in unsere Strategie aufnehmen können.

Mit der Einführung der ESG-Berichterstattung möchte der FIR seine Stakeholder transparent über sein Engagement und seine Aktionen in Sachen verantwortungsvolles Investieren informieren. Wir haben dabei darauf geachtet, dass die verschiedenen ESG-Themen auf klare und verständliche Weise kommuniziert werden, sodass alle Kategorien von Stakeholdern sie verstehen und sich aneignen können. ■

GUTE PRAKTIKEN UND ENGAGEMENT

Als Tochtergesellschaft der BCV-Gruppe übernimmt der FIR die von der Gruppe entwickelten guten Praktiken in seiner eigenen Governance. Der Fonds legt dementsprechend grossen Wert darauf, sein Image als verantwortungsvoller Akteur mit starker lokaler Verankerung zu wahren. Als Mitglied verschiedener Berufsverbände (USPI, AMAS usw.) pflegen wir seit Jahren einen regelmässigen Informationsaustausch über ESG-Themen.

Wir nahmen bzw. nehmen an Diskussionen über die Erarbeitung und Umsetzung von Empfehlungen für das

verantwortungsvolle Investieren von Schweizer Immobilienfonds teil. Dank diesem Engagement erhalten wir zahlreiche Erfahrungsfeedbacks und werden regelmässig und detailliert über die Entwicklungen im Bereich der ESG-Grundsätze informiert.

Hier sei auch daran erinnert, dass Anlagefonds streng regulierte und überwachte Anlageinstrumente sind, die einen wirksamen Anlegerschutz bieten. In diesem Sinne stehen Gesetzeskonformität und Transparenz im Zentrum der Governance des FIR. ■





**Société pour
la gestion de
placements
collectifs
GEP SA**

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
T +41 (0)21 318 72 72
www.fir.ch

ISIN CH0014586710
LEI 506700T3QVEQT8751334