



67.

Jahresbericht

GEPRÜFT PER 30. JUNI 2022



01

Editorial

BEWÄHRTE STRATEGIE ALS GARANT FÜR STABILITÄT

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

2021–2022 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für den FIR, obwohl es vom Beginn einer neuen Phase wirtschaftlicher Instabilität gekennzeichnet war. Die auf die Covid-19-Krise gefolgte starke Teuerung, insbesondere der Energiepreise, und der Anstieg der Zinsen haben eine neue Phase der Ungewissheit eingeläutet. Deren Dauer und Ausmass sind noch offen, sie könnte aber die Immobilienrenditen beeinträchtigen. Bis anhin ist die Dynamik am Immobilienmarkt dank der starken Nachfrage und der gesunden Fundamentaldaten jedoch ungebrochen. Ausserdem kann der FIR angesichts seiner soliden Finanzen und seiner seit beinahe 70 Jahren bewährten Stabilität mit Zuversicht in die Zukunft blicken.

Der Fonds wendet eine überaus selektive Akquisitionsstrategie an und legt den Fokus auf die Optimierung der Portfolioliegenschaften. Dank dieser Strategie und seiner soliden Finanzlage kann der Fonds nicht nur weiterhin von der aktuellen Marktdynamik profitieren, sondern ist auch für eine Verschlechterung der Marktbedingungen bestens gerüstet.

Die Entwicklungsperspektiven des Fonds werden von der aktuellen Ungewissheit also nicht beeinträchtigt, sondern bleiben positiv. Die jüngste Emission von Fondsanteilen war denn auch ein voller Erfolg: Sie erlaubte die Aufnahme von frischem Kapital in Höhe von rund CHF 60 Mio. zur Finanzierung der jüngsten Akquisitionen, darunter mehrere Liegenschaften in einem vorbildlichen Ökoquartier in Echallens (96 Wohnungen mit hoher Energieeffizienz).

Seit seiner Gründung peilt der FIR ein nachhaltiges Wachstum an, um seinen Anteilsinhaberinnen und -inhabern stabile und attraktive Renditen bieten zu können. Diese Strategie macht sich bezahlt. So hat das Gesamtvermögen des Fonds mit einem Zuwachs von 9% die symbolische Marke von CHF 1'500 Mio. überschritten, ausserdem wurde die Dividende auf CHF 4.30 pro Anteil erhöht. Es sei hier einmal mehr daran erinnert, dass der FIR als einziger Schweizer Immobilienfonds seine ordentliche Dividende noch nie reduziert hat – und dies seit seiner Gründung im Jahr 1953. Der FIR steht also für Stabilität.

Als verantwortungsbewusster Akteur sehen wir unsere grösste Herausforderung derzeit darin, den ökologischen Fussabdruck unseres Immobilienparks zu reduzieren. Zu diesem Zweck investieren wir jedes Jahr massiv in die energetische Sanierung der Liegenschaften und wo immer möglich den Ersatz der Heizölsysteme durch erneuerbare Energien.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue und freuen uns, unsere Entwicklungsstrategie in Ihrem Dienste weiterzuführen.

Stefan Bichsel
Präsident

Sandro De Pari
Generaldirektor



Die Mieterträge konnten um 2,1% (2021: +0,8%) erhöht werden. Dieser Zuwachs erklärt sich aus den realisierten Transaktionen und den Mietanpassungen nach Renovationen sowie aus der Abnahme der Leerstände.



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

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
(bis am 1.06.2022),
Verwaltungsrat div. Gesellschaften,
Chavornay
Claudine Amstein, Vizepräsidentin
Verwaltungsrätin div. Gesellschaften,
Lausanne
Bertrand Sager
Generaldirektor bei der Banque
Cantonale Vaudoise, Lausanne
Jacques Richter
Architekt ETHZ, Lausanne
Hervé Froidevaux (seit dem 1.06.2022),
Verwaltungsrat div. Gesellschaften,
Neuenburg

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

	30.06.2022	30.06.2021
VERMÖGEN		
Gesamtvermögen	1'500'259'547,45	1'375'121'413,27
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'489'761'000,00	1'365'448'000,00
Nettofondsvermögen	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
FERTIGGESTELLTE BAUTEN		
Anzahl Wohnungen	4'113	4'044
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	149	147
Mieterträge ²⁾	74'979'561,54	73'457'085,75
KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der AMAS³⁾ berechnet)		
Mietzinsausfallrate ⁴⁾	3,17%	2,71 %
Fremdfinanzierungsquote	11,04%	12,77 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	48,78%	48,81 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,69%	0,71 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0,60%	0,59 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,55%	5,36 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	8,07%	6,69 %
Ausschüttungsrendite	2,17%	1,75 %
Anlagerendite	8,32%	6,89 %
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	93,51%	101,61 %
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) ⁵⁾	80,74%	85,22 %
Agio per Ende Juni	22,45%	58,29 %
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁶⁾	-17,02%	21,54 %
SXI Real Estate® Funds TR	-14,41%	20,24 %
ANTEILSCHEINE IM UMLAUF		
Stand am 1. Juli	7'221'876	7'221'876
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Ausgaben	401'215	-
Stand am 30. Juni	7'623'091	7'221'876
ANGABEN PRO ANTEIL		
Nettoinventarwert (NIW)	161,62	153,46
Rücknahmepreis ⁷⁾	151,00	143,00
Ausschüttung	4,30	4,25
Börsenkurs per Ende Juni	197,90	242,90
Jahreshoch	250,75	244,30
Jahrestief	193,30	197,10

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%)



Der FIR erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut sehr solide Ergebnisse, wobei er wie in der Vergangenheit in die regelmässige Sanierung seines Immobilienbestands investierte.



08

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

PORTFOLIOENTWICKLUNG

Der FIR erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut sehr solide Ergebnisse, wobei er wie in der Vergangenheit in die regelmässige Sanierung seines Immobilienbestandes investierte und sein Exposure gegenüber den Marktrisiken durch die Umsetzung einer hochselektiven Entwicklungsstrategie begrenzte.

Die Mieterträge konnten um 2,1% (2021: 0,8%) gesteigert werden. Dieser Zuwachs

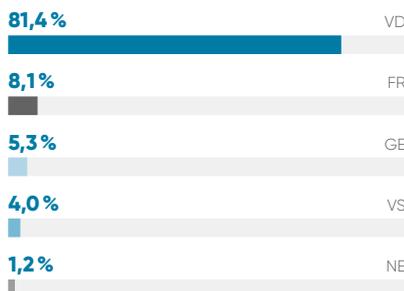
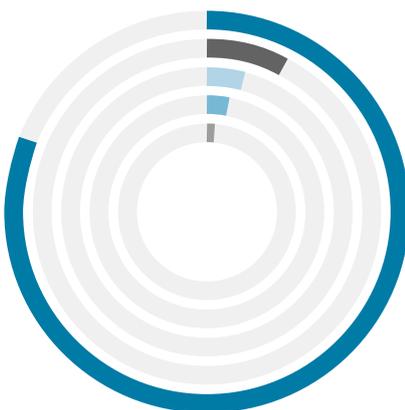
erklärt sich aus den realisierten Transaktionen und den Mietanpassungen nach Renovationen sowie aus der Abnahme der Leerstände.

Der Wert des Immobilienbestands erhöhte sich um 9,1% (2021: +4,4%) auf CHF 1,49 Mrd. Diese Zunahme resultiert aus den neuen Akquisitionen (+4,0%) sowie aus den Neubewertungseffekten (+5,1%) in Zusammenhang mit den in den letzten Jahren durchgeführten Renovationen und energetischen Sanierungen. Wegen der in den Kantonen Waadt und Genf geltenden gesetzlichen Bestimmungen zur Mietpreiskontrolle kommen die positiven Auswirkungen dieser Arbeiten oft nur mit Verzögerung zum Tragen.

Im November 2021 haben wir eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 63 Mio. durchgeführt. Die Emission wurde vollständig gezeichnet. Der Erlös wird in erster Linie für die Weiterentwicklung des Fonds verwendet, insbesondere für das Bauprojekt in Echallens und die Finanzierung zahlreicher Projekte zur energetischen Sanierung und Verbesserung der Liegenschaften im Portfolio.

IMMOBILIENPARK DES FIR

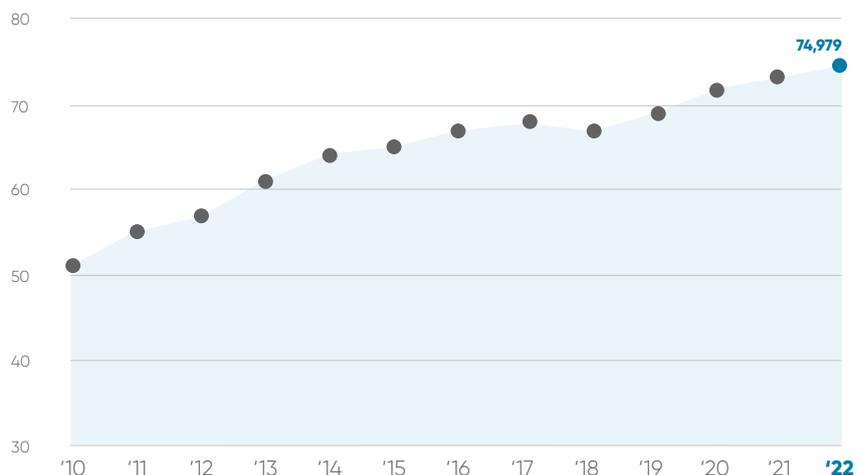
Verteilung der Liegenschaften
(in % des Verkehrswerts und nach Kanton)



Die Immobilienoptimierung bleibt eine Priorität, da es schwierig ist, attraktive Investitionsgelegenheiten zu eruieren. Es laufen derzeit verschiedene von uns in Auftrag gegebene Voruntersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren zur Fertigstellung verschiedenartiger Projekte (energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen). ■

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



IMMOBILIENMARKT

Die Wohnungsnachfrage bleibt im Allgemeinen kräftig. Sie wird durch die äusserst dynamische demografische Entwicklung und die nach wie vor positive und widerstandsfähige Konjunktur in der Schweiz gestützt.

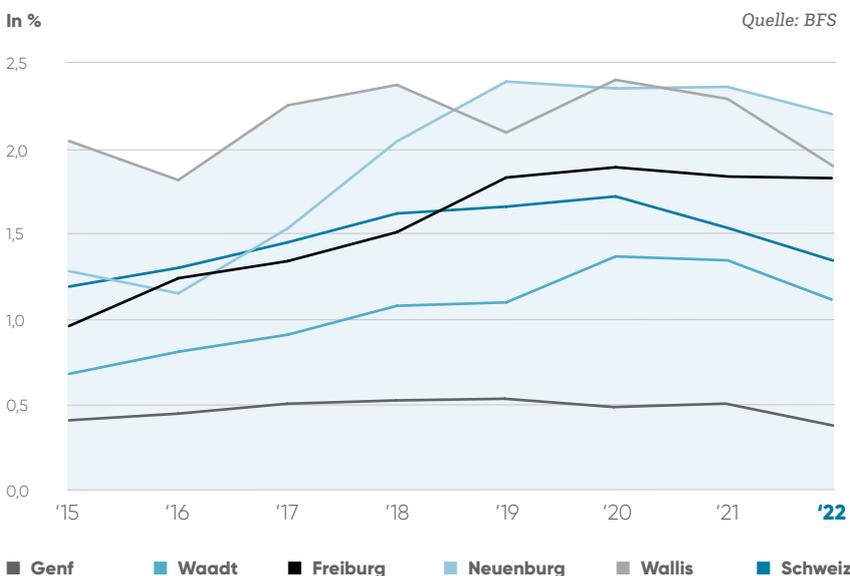
Gleichzeitig nimmt die Produktion neuer Wohnungen weiter ab – ein Trend, der sich in der Zukunft noch verstärken dürfte. Die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat zu einer deutlichen Verringerung der zur Verfügung stehenden Bauzonenflächen geführt und die Verdichtungsmöglichkeiten auf die urbanen Zentren konzentriert. Dort wurden die meisten zur Verfügung stehenden Industriebrachen bereits entwickelt oder befinden sich in Entwicklung. Die Verdichtung der in diesen Zentren bereits bebauten Grundstücke stellt eine Herausforderung dar und birgt nur beschränkte Möglichkeiten für die Schaffung neuer Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund ist die Leerwohnungsziffer schweizweit im zweiten Jahr in Folge gesunken. Die Kantone Waadt und Genf verzeichneten einen Rückgang von 17% bzw. 26%. Im Kanton Waadt lag die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2022 bei 1,1% (2021: 1,35%) und in Lausanne bei 0,56% (2021: 0,82%).

Diese Entwicklung spiegelt sich in den Mieten wider. Gemäss dem Swiss Real Estate Offer Index (Immo Scout 24) lag die durchschnittliche Angebotsmiete in der Genferseeregion am 1. Juli 2022 mit CHF 308.86 pro m² 3,6% über ihrem Vorjahreswert.

Der jüngste Höhenflug der Zinsen bremsete den Anstieg der Immobilienpreise nicht. In der Tat sind Letztere gemäss dem SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index gegenüber dem Vorjahr sogar um 6,4% gestiegen. Dementsprechend sind die Renditen bei neu erworbenen Objekten gesunken. In gewissen Fällen liegen die Bruttorenditen unter 3%. ■

ENTWICKLUNG DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN



1,31%

Leerwohnungsziffer
schweizweit

10

REGULATORISCHE ENTWICKLUNG

CO₂-Emissionen

Nachdem das revidierte CO₂-Gesetz 2021 vom Volk abgelehnt wurde, dürfte bald eine neue Gesetzesvorlage zur Abstimmung gelangen. Bestimmte Kantone setzen jedoch bereits heute Massnahmen zur Begrenzung der CO₂-Emissionen um. Im Kanton Gené etwa wurde der Schwellenwert für den „IDC“ (Wärmeverbrauchsindex) von Gebäuden gesenkt, und zwar von 800 auf 450 MJ/m² pro Jahr. Diese Neuerung ist am 1. September 2022 in Kraft getreten. Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sind bei Überschreiten des Schwellenwerts mehr oder weniger weitreichende Renovationsarbeiten durchzuführen.



10,0

Regelmässig für Renovationsarbeiten verwendetes Budget
In CHF (Mio.)

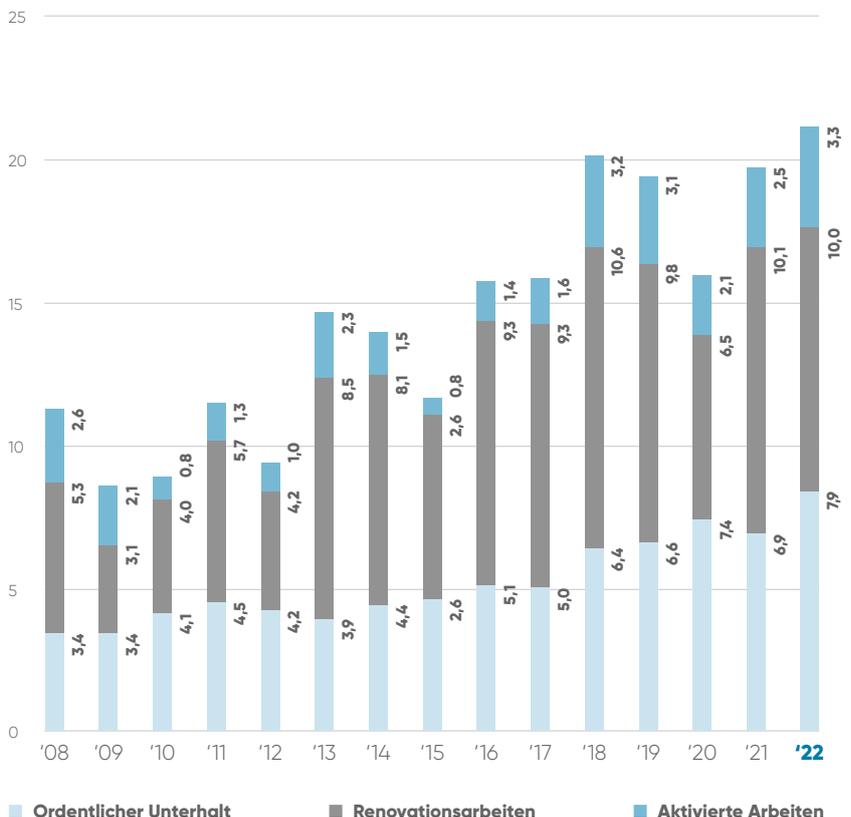
TÄTIGKEITSBERICHT 2021-2022

Fondsstrategie

Der Fonds setzt seine hochselektive Entwicklungsstrategie fort, die den Fokus auf die Standortqualität und die Nachhaltigkeit der Mieterträge legt. Ausserdem beabsichtigen wir, die Investitionen zur Sanierung bzw. Renovation bestehender Liegenschaften zu verstärken, um deren langfristige Attraktivität sicherzustellen und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Im Bestreben, das Immobilienportfolio zu diversifizieren, werden nach Möglichkeit überdies Investitionen in Höhe von 15% des Portfoliowerts in gemeinnützige Wohnungen, Wohnraum für Studierende oder Betagte sowie Wohnungen mit Serviceangebot getätigt.

UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

CHF in Mio.



Renovationen

Die Renovationspolitik des Fonds orientiert sich an folgenden drei Leitlinien:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden), bei gleichzeitiger Durchführung von Energiesparmassnahmen sowie Massnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen
- 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 regelmässig für diese Arbeiten reserviert, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen.

Die Rentabilisierung dieser Arbeiten ist aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts und besonderer regionaler Bestimmungen (Kantone Waadt und Genf) stark eingeschränkt und bestimmte Interventionen können nicht direkt auf die Mieten überwälzt werden.

Renovation einzelner Wohnungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 45 Wohnungen (2021: 61) für einen Gesamtbetrag von rund CHF 3,0 Mio. (2021: CHF 3,6 Mio.) totalrenoviert. Die übrigen punktuellen Aufwertungsarbeiten beliefen sich auf insgesamt CHF 0,5 Mio. (2021: CHF 0,6 Mio.).

Energetische Sanierungen und Aufstockungen

2021–2022 wurden verschiedene Sanierungen durchgeführt, die eine signifikante Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäude bewirkten. Diese Arbeiten stellen Investitionen in Höhe von CHF 6,2 Mio. dar (2021: CHF 5,4 Mio.).

LAUFENDE PROJEKTE UND TRANSAKTIONEN

Datum des Inkrafttretens	Ort	Objekt	Gesamt-volumen in CHF (Mio.)	Investition am 30.06.2022 in CHF (Mio.)
Q4/2022	Roches 5 (Pully)	Thermische Sanierung und Aufstockung	3,3	2,2
Q4/2022	Borgeaud 14 (Gland)	10 Wohnungen und Geschäfts-arkaden	5,3	1
Q2/2023	OSIRIS (Echallens)	96 Wohnungen mit Parkplätzen	31,4	22,6
Q1/2024	Forêt 1 (Pully)	Thermische Sanierung und Aufstockung	1,8	-
Q1/2024	Forêt 1A (Pully)	Thermische Sanierung und Aufstockung	1,6	-
Q3/2024	Risoux 21 (Lausanne)	Ausbau und Renovation des bestehenden Gebäudes	4,8	-
Total			48,2	25,8

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 0,3 Mio. (2021: CHF 0,5 Mio.) modernisiert.

Die für all diese Arbeiten aktivierten Beträge belaufen sich auf CHF 3,3 Mio. (2021: CHF 2,5 Mio.).

Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2021/2022 haben wir 225 Anlagedossiers im Gesamtwert von rund CHF 1,741 Mrd. analysiert. In mehreren Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch insbesondere wegen Überbietungen zu keinem Ergebnis führten. Wir haben schliesslich für CHF 31,2 Mio. ein sehr gut gelegenes Objekt in Clarens (Avenue Mayor-Vautier 20–28) erworben. Der vereinbarte Kauf der Liegenschaft in Gland (chemin du Borgeaud 14) zum Preis von CHF 5,26 Mio. wurde auf den 30. November 2022 ver- tagt, um die Fertigstellung der laufenden Arbeiten zur thermischen Sanierung zu erlauben.

Schliesslich konnten wir im Dezember 2021 die Akquisition des Projekts von Echallens für einen Gesamtbetrag von rund CHF 31,4 Mio. abschliessen. Die laufenden Bauarbeiten werden normalerweise Ende 2023 fertiggestellt.

Wir erhielten ausserdem die Bewilligung für die Realisation von energetischen Sanierungsmassnahmen, Aufstockungen sowie den Ausbau bestehender Gebäude. Diese Bauarbeiten werden im Verlaufe des Geschäftsjahrs 2022–2023 begonnen. ■

12

HINWEISE ZU DEN ENTWICKLUNGEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Änderung des Fondsvertrags

In der Berichtsperiode wurden die nachstehend aufgeführten materiellen Anpassungen am Fondsvertrag vorgenommen und am 26. August 2022 im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht:

- Die Pflicht zur ausschliesslichen Barbezahlung der Anteile wurde angepasst: Neu ist auch eine Bezahlung mittels Sacheinlagen möglich; in diesem Fall kann die Fondsleitung das Bezugsrecht aufheben.
- Die Fondsanteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.
- Im Falle der Fondsauflösung erhebt die Fondsleitung eine Kommission von 0,5% auf jegliche an die Anlegerinnen und Anleger ausgezahlte Summe. Es handelt sich dabei um eine bisher im Fondsprospekt vorgesehene Kommission, die nun auch Eingang in den Fondsvertrag gefunden hat.
- Die Liste der Nebenkosten wurde entsprechend dem neuen Musterfondsvertrag der AMAS angepasst.
- Im Fondsvertrag wird neu auf die vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit hingewiesen, einen vertraglichen Fonds in eine SICAV umzuwandeln; dabei wird auf die gemäss dem neuen Mustervertrag der AMAS anwendbaren Bedingungen und Verfahren verwiesen.

Es wurden im Übrigen auch verschiedene formelle Elemente des Fondsvertrags

geändert, um diesen an das Finanzdienstleistungsgesetz, das revidierte Kollektivanlagegesetz und seine Verordnungen sowie die neuen Musterdokumente der AMAS anzupassen. Diese Änderungen sowie die Änderungen des Fondsprospekts sind am 5. Oktober 2022 in Kraft getreten. Seit diesem Datum wurden die Änderungen des Fondsvertrags auf der digitalen Plattform Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) veröffentlicht und fungiert die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne als einzige Zahlstelle des Fonds.

ESG-Bericht

In Anbetracht der jüngsten Entwicklung der gesetzlichen und selbstregulatorischen Bestimmungen in Sachen Greenwashing und ESG, insbesondere der Selbstregulierung der AMAS zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wurde beschlossen, die Reflexion zur Nachhaltigkeitskommunikation zu vertiefen. Dementsprechend enthält der diesjährige Jahresbericht im Gegensatz zum Vorjahr keinen ESG-Bericht; diesbezügliche Informationen werden aber sobald als möglich veröffentlicht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

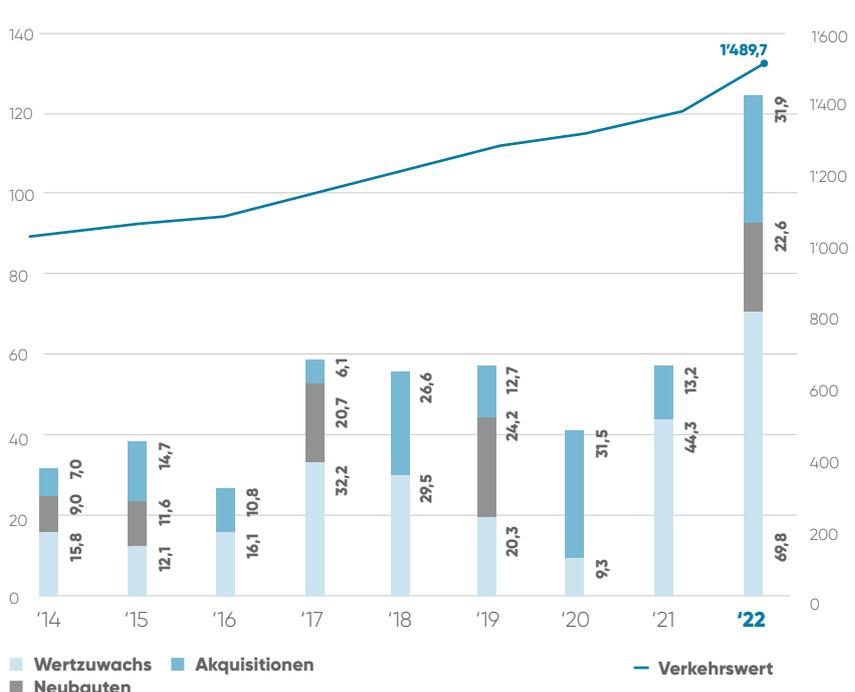
Bewertungsgrundsätze

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

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS

Wachstumskomponenten des Verkehrswerts
CHF in Mio.



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 2022 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

Auf den Liegenschaften, bei denen die Differenz zwischen Anschaffungs- und Verkehrswert weniger als 35% beträgt, wurde eine Abschreibung von 1,5% vorgenommen. ■

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2022 auf CHF 1'500,0 Mio. und lag damit 9,1% (2021: +4,3%) über dem Vorjahreswert.

Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 9,1% (2021: +4,3%) auf CHF 1'489,8 Mio. (2021: CHF 1'365,4 Mio.). Diese Veränderung ist auf die jüngsten Transaktionen sowie auf die durchgeführten Renovationsarbeiten zurückzuführen.

Infolge der Ende 2021 durchgeführten Emission von neuen Fondsanteilen und der jüngsten Transaktionen hat die Fremdfinanzierung um 5,7% auf CHF 164,4 Mio. und damit auf 11,04% des Verkehrswerts der Liegenschaften per Ende Juni abgenommen. Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 0,35% (2021: 0,47%).

Die Liquidationssteuern stiegen entsprechend der Entwicklung der Verkehrswerte um 12,0% auf CHF 85,5 Mio.

Unter Berücksichtigung der vorgängig erwähnten Aspekte steigt das Nettovermögen um 11,2% auf CHF 1'232 Mio. bzw. CHF 161.62 pro Anteil (+5,3%) unter Berücksichtigung der 401'215 neuen Fondsanteile. ■

FONDSENTWICKLUNG IN CHF

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.22	1'500'259'547,45	1'232'034'300,00	7'623'091	161,62	197,90	4,30
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⁾

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

14

Erfolgsrechnung Mieterträge

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen um 2,1% (2021: +0,8%) auf CHF 75,0 Mio. Diese Zunahme erklärt sich aus den neuen Akquisitionen, den Mietanpassungen nach Renovationen und der Verringerung der Leerstände von 2,62% (2021) auf 1,88%.

Die Mietausfälle wegen Leerständen, Vermarktung von Neubauprojekten, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 2,5 Mio. (2021: CHF 2,0 Mio.). Dies entspricht 3,17% der theoretischen Mieten. Die Veränderung ist auf die Verwendung der Rückstellungen für Debitorenrisiken für sämtliche Fälle vor dem 31. Dezember 2019 zurückzuführen. Da die Höhe der verwendeten Rückstellungen mit dem Aufwand übereinstimmte, war die Auflösung der Rückstellungen erfolgsneutral.

Finanzierungskosten

Die Finanzierungskosten sanken – hauptsächlich dank der Verringerung der Fremdfinanzierungsquote und des Rückgangs des durchschnittlichen Darlehenszinssatzes – um 29,9% auf CHF 0,57 Mio.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sind auf CHF 7,9 Mio. gestiegen (2021: CHF 6,9 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten belaufen sich auf CHF 10,0 Mio. (2021: CHF 10,1 Mio.). Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 3,3 Mio. vorgenommen (2021: CHF 2,5 Mio.). Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) 2022 auf CHF 21,2 Mio. (2021: CHF 19,6 Mio.).

Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) sind mit CHF 5,1 Mio. stabil (2021: CHF 4,9 Mio.).

Steuern

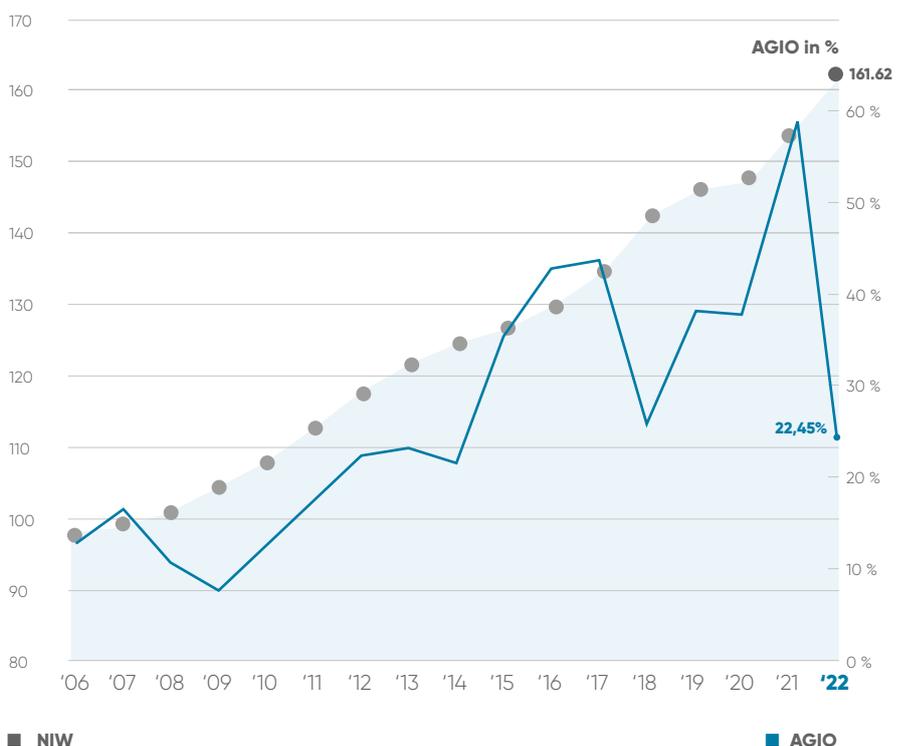
Die Gesamtsteuerbelastung ist mit CHF 6,6 Mio. unverändert. Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen auf CHF 2,6 Mio. während die Gewinn- und Kapitalsteuern CHF 3,9 Mio. betragen.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend den geltenden Bestimmungen und unserer Abschreibungspolitik wurden Abschreibungen in Höhe von CHF 7,2 Mio. (2021: CHF 6,7 Mio.) auf den Liegenschaften vorgenommen. Nach Auflösung eines Betrags von CHF 2,0 Mio. aus dem Abschreibungskonto beläuft sich der verbuchte Nettoabschreibungsaufwand auf CHF 5,2 Mio. (2021: CHF 5,8 Mio.).

ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Nettoinventarwert in CHF



Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 32,8 Mio. (2021: 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 38,0 Mio. bzw. CHF 4.99 pro Anteil (2021: CHF 4.87 pro Anteil).

Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Abschreibungen, Rückstellungen und Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 94,3 Mio. (2021: CHF 71,4 Mio.). Dieser Unterschied gegenüber dem Vorjahr erklärt sich hauptsächlich aus Anpassungen bei den Verkehrswerten.

Ausschüttung und Performance

In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde beschlossen, eine Dividende von CHF 4.30/Anteil (CHF 4.25/Anteil) auszuschütten.

Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2022 beträgt die direkte Rendite 2,17% (2021: 1,75%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf -17,0% (2021: +21,5%).

Perspektiven

Die Konjunktur- und Zinsentwicklung sind für die weitere Entwicklung am Immobilienmarkt von entscheidender Bedeutung. Gleiches gilt für die Energiepreise, die sich indirekt auf das Mietpreisniveau auswirken könnten. Trotz dieser Ungewissheiten ist die Dynamik am Immobilienmarkt dank der kräftigen Nachfrage immer noch sehr hoch, zumal das Angebot kaum Schritt zu halten vermag.

Dank seiner überaus soliden Finanzlage und der sehr niedrigen Fremdfinanzierungsquote ist der Fonds auf jeden Fall bestens positioniert, um einerseits von der aktuellen Dynamik zu profitieren und andererseits mit einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen zurechtzukommen. ■



1'500,3

Gesamtvermögen
in CHF (Mio.)



32,8

Nettoergebnis
in CHF (Mio.)



Wir beabsichtigen, die Investitionen zur Sanierung bzw. Renovation bestehender Liegenschaften zu verstärken, um deren langfristige Attraktivität sicherzustellen und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.





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 Interventions-szenarien, 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 2022 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 2,60% und 4,94% mit einem Mittelwert von 3,49% (2021: 3,69%). 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 2022 beträgt insgesamt CHF 1'489'761'000,00. 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 ■

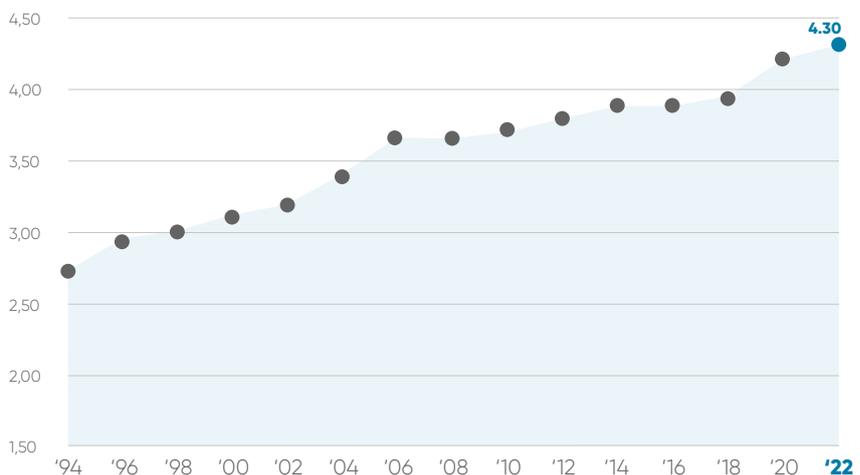
ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG



4.30

Ausschüttung pro Anteil
in CHF/Anteil

CHF/Anteil





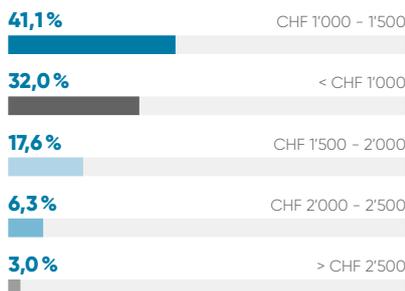
32,0%

der Mieten
liegen unter CHF 1'000

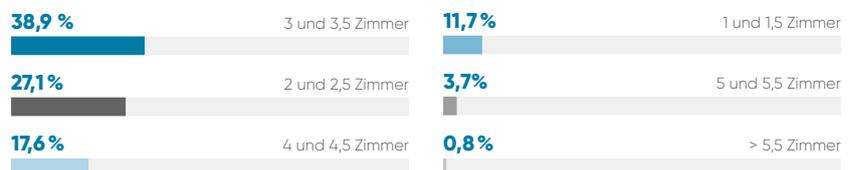
1'489,8

Portfoliowert
in Mio. CHF

AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN



VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE





**Im abgelaufenen
Geschäftsjahr
haben wir
45 Wohnungen
(2021: 61) für einen
Gesamtbetrag von
rund CHF 3,0 Mio.
(2021: CHF 3,6 Mio.)
totalrenoviert.**



AUSSCHÜTTUNG PER 28. OKTOBER 2022**Coupon
Nr. 23**

Bruttoausschüttung	4,30
wovon verrechnungssteuerpflichtig	4,17
Abzug 35%	1,46
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	0,13
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	2,84

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 %	3,50 %
Für die Rücknahmekommission (Art. 5.3 Prospekt)	4,00 %	n.v.
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.v.

	Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
	1,00 %	0,27 % ¹⁾
	5,00 %	3,50 %
	4,00 %	n.v.
	2,00 %	2,00 %
	3,00 %	3,00 %
	6,00 %	6,00 %
	0,50 %	n.v.

	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
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 %

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 30.06.2021.

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

22

Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'099'542,74	5'923'043,14
Grundstücke		
- Wohnbauten	1'225'486'000,00	1'136'917'000,00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	35'558'000,00	33'984'000,00
- Gemischte Bauten	206'069'000,00	194'547'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	2'277'000,00	2'285'000,00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	22'648'000,00	-
<i>davon im Baurecht</i>	22'648'000,00	-
Übrige Aktiven	4'399'004,71	3'750'370,13
Gesamtvermögen	1'500'259'547,45	1'375'121'413,27
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	162'000'000,00	172'000'000,00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18'310'333,07	16'109'464,11
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	2'396'178,00	2'420'178,00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'317'553'036,38	1'184'591'771,16
Geschätzte Liquidationssteuern	85'518'736,38	76'344'171,16
Nettofondsvermögen	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
Anzahl Anteile im Umlauf	7'623'091	7'221'876
Inventarwert pro Anteil (NAV)	161,62	153,46
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)	60'148'369,60	-
Ausschüttungen	-30'692'973,00	-30'692'973,00
Gesamterfolg	94'331'303,41	71'428'173,00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	32'950'000,00	34'950'000,00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	63'375'000,00	63'360'000,00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	219'754,00	218'898,00
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	401'215	-
Stand am 30. Juni	7'623'091	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
30.06.22	1'232'034'300,00	161,62	-17,02 %	-14,88 %
30.06.21	1'108'247'600,00	153,46	8,07 %	7,32 %
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 %

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 2022: bis am 30. Juni

24

Erfolgsrechnung

ERTRÄGE

	vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022	vom 01.07.2020 bis zum 30.06.2021
Mieterträge	74'979'561,54	73'457'085,75
Sonstige Erträge	2'198'527,28	699'498,32
Einkäufe in die laufenden Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	719'958,05	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	-	822'994,38
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	175'773,18	1'099'835,00
Total Erträge	78'073'820,05	76'079'413,45

AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	571'500,51	815'719,74
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	7'872'138,64	6'945'678,17
- Renovationen	9'968'430,25	10'148'030,49
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw. (inkl. Baurechtsentschädigungen)	5'060'195,18	4'987'978,97
- Liegenschaftssteuern	2'636'628,50	2'584'529,60
- Gewinn- und Kapitalsteuern	3'914'032,05	4'013'406,60
- Verwaltungsaufwand	5'106'241,55	4'972'759,00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	316'260,50	334'464,65
Abschreibungen auf Liegenschaften	5'193'900,00	5'807'925,30
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	15'000,00	2'994,38
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	165'830,00	234'865,00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	3'735'215,00	3'556'058,60
Regl. Vergütungen an die Depotbank	612'285,80	588'897,21
Sonstige Aufwendungen	98'612,85	58'057,20
Total Aufwendungen	45'266'270,83	45'051'364,91
Nettoertrag	32'807'549,22	31'028'048,54
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	32'807'549,22	31'028'048,54
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw.-verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	61'523'754,19	40'400'124,46
Gesamterfolg	94'331'303,41	71'428'173,00

VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	32'807'549,22	31'028'048,54
Vortrag des Vorjahres	3'979'214,86	3'644'139,32
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	36'786'764,08	34'672'187,86

AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 23 und 22	32'779'291,30	30'692'973,00
Vortrag auf neue Rechnung	4'007'472,78	3'979'214,86
Nettogesamterfolg	36'786'764,08	34'672'187,86

* Ein Teilbetrag von 55'415,92 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



**Die Immobilien-
optimierung
bleibt
eine Priorität,
da es schwierig
ist, attraktive
Investitions-
gelegenheiten
zu eruieren.**

26

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
BAULAND INKL. ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN				
Echallens	En Crépon ¹	22'560'839,60	22'648'000,00	-
WOHNBAUTEN				
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'991'600,00	17'201'000,00	753'456,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'211'000,00	2'040'370,00
Blonay	Brent 25	2'867'365,00	3'322'000,00	159'432,00
	Sainte-Croix 7	2'313'000,00	2'485'000,00	119'704,00
Bussigny	Roséaz 24	2'990'003,85	6'581'000,00	362'121,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'348'000,00	150'252,00
	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'390'000,00	316'899,50
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'747'990,00	24'093'000,00	1'349'969,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'635'000,00	121'836,00
	Grands-Champs 1	732'436,85	1'110'000,00	83'820,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'915'000,00	341'574,50
	Mayor-Vautier 20-28	31'990'000,00	31'990'000,00	277'550,00
Duillier	Château 13A-B-C	13'254'000,00	13'254'000,00	511'157,50
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'789'000,00	290'893,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'018'557,65	28'188'000,00	1'226'207,00
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'900'812,80	6'429'000,00	341'663,00
Freiburg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	11'265'000,00	835'120,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	20'725'000,00	1'104'118,00
	Beaumont 3-7	6'064'696,50	12'614'000,00	874'974,00
	Glâne 15-17	53'701'523,50	58'204'000,00	2'430'555,00

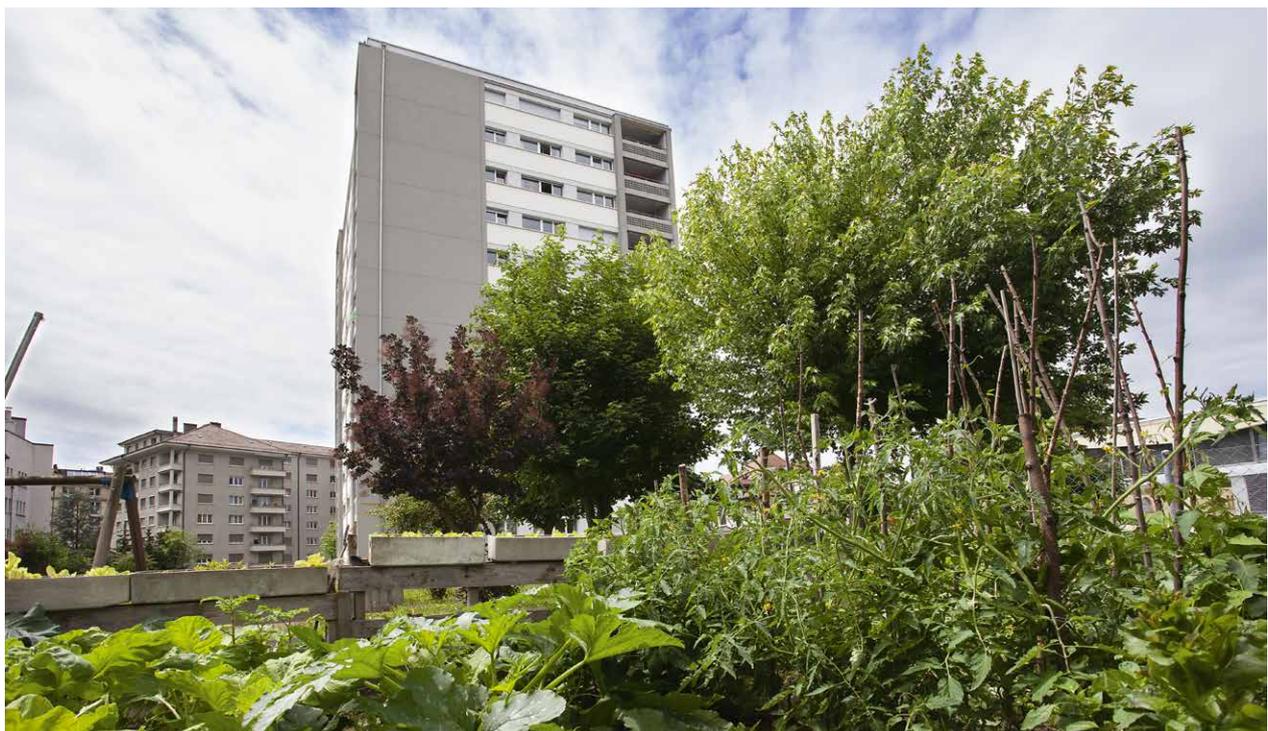


Freiburg, Beaumont 1-7

1. Liegenschaft im Baurecht (SDR)

WOHNBAUTEN

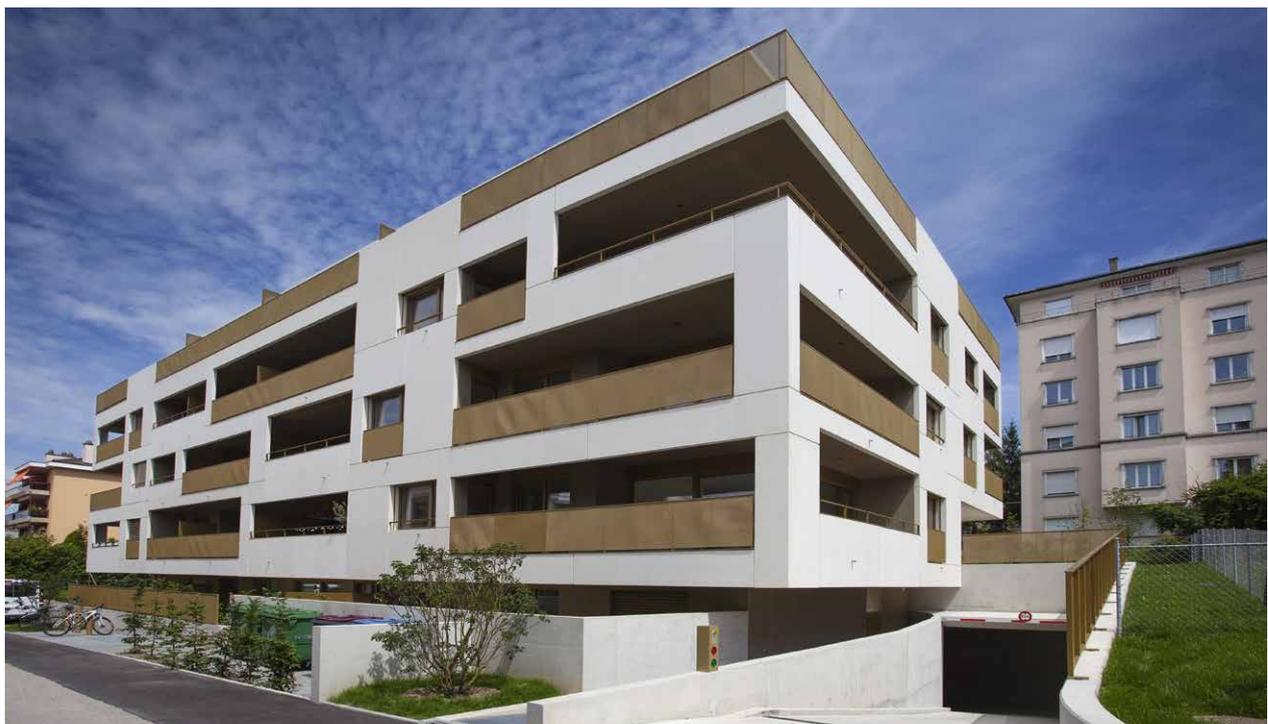
Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	St-Roch 1-3	1'909'378,07	11'661'000,00	636'067,00
	St-Roch 5	1'021'423,00	6'562'000,00	347'034,00
	Vermont 20	819'115,54	4'841'000,00	253'521,00
	Vermont 22	760'725,99	4'205'000,00	232'332,00
	Aubépinés 16	1'357'302,90	6'310'000,00	351'455,50
	Victor Ruffly 30	1'180'940,15	4'450'000,00	265'332,00
	Victor Ruffly 30B	1'225'110,15	4'238'000,00	246'539,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	19'236'000,00	1'110'866,00
	Bonne-Espérance 12	951'979,30	4'847'000,00	279'960,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'142'000,00	287'364,00
	Clochatte 11	3'310'035,00	4'143'000,00	245'394,60
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'009'000,00	805'296,00
	Morges 17	2'633'901,70	7'308'000,00	390'556,50
	France 49-51	2'856'519,50	6'234'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'797'000,00	348'636,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'719'000,00	319'848,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'268'000,00	222'564,00
	Bonne-Espérance 28	4'825'621,50	9'409'000,00	533'713,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'346'000,00	817'845,00
	Jurigoz 9	2'082'970,00	4'140'000,00	244'613,00
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'897'000,00	274'030,00
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'389'000,00	248'364,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'595'000,00	412'764,00
Primerose 49-51	3'645'158,48	3'703'000,00	185'124,00	
France 23-23A	9'104'700,00	9'423'000,00	427'401,00	



Freiburg, Botzet 3-5

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Porchat 2	3'450'752,10	4'513'000,00	240'982,00
	Porchat 4	3'393'918,55	4'255'000,00	218'244,00
	Crêtes 5	2'253'995,00	6'665'000,00	401'605,00
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'725'000,00	394'672,00
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'328'000,00	219'505,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'299'000,00	642'537,00
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'053'000,00	401'587,00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	7'375'000,00	439'584,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'437'616,37	4'455'000,00	235'095,00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'169'590,00	27'201'000,00	1'137'805,00
	Mousquines 38	4'918'671,00	11'004'000,00	571'332,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'318'854,85	7'120'000,00	465'112,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'659'000,00	326'382,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'800'000,00	363'599,00
	Entrebois 57-59	3'721'600,00	14'443'000,00	797'978,50
	Muveran 5	1'606'140,00	3'170'000,00	166'160,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'032'000,00	105'756,00
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'877'000,00	227'643,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	20'767'000,00	750'837,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'644'000,00	208'488,00
	Risoux 21	1'998'821,00	2'712'000,00	157'504,00
	Renens 24-26	1'962'505,00	2'997'000,00	199'684,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'250'000,00	228'166,00
	Grey 45	749'061,00	3'016'000,00	161'811,00
	Cassinette 1-3	1'970'654,00	5'917'000,00	333'978,00



Lausanne, Cour 83-85

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'202'000,00	400'416'00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'244'000,00	794'045'00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'133'000,00	730'421'00
Monthey	Gare 27-29	1'522'093,20	6'305'000,00	406'052,00
Morges	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'913'000,00	931'303,50
	Lonay 20	1'214'100,00	3'358'000,00	193'295,00
	Lonay 22	643'100,00	1'209'000,00	99'234,00
Neuenburg	Parcs 129	3'001'580,00	7'931'000,00	476'060,50
	Charmettes 34-36-38	3'500'763,00	9'651'000,00	518'652,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'007'295,65	23'790'000,00	1'119'368,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051,10	16'504'000,00	762'708,00
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'720'000,00	236'169,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'527'305,21	3'973'000,00	249'520,50
Paudex	Simplon 31	4'243'026,00	5'674'000,00	333'268,20
Penthaz	Vaux 23-23B	3'213'100,00	4'374'000,00	285'953,00
Plaine	Challex 8-10-12	15'880'200,00	17'596'000,00	969'993,50
Prilly	Suettaz 7-9-11	2'971'484,75	12'756'000,00	676'536,50
	Château 81	2'902'800,00	2'983'000,00	136'492,80
	Floréal 27	3'589'690,00	4'621'000,00	245'568,00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'135'482,73	5'107'000,00	263'033,00
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'567'000,00	278'961,00
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'960'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'118'000,00	200'644,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'640'000,00	222'765,00
	Forêt 47	2'089'005,00	3'261'000,00	175'572,00



Nyon, St-Cergue 52-54B

WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Pully	Roches 5	3'477'100,00	5'224'000,00	231'972,00
	Fontanettaz 14	1'766'109,80	2'533'000,00	133'490,00
	Fontanettaz 18	1'760'591,65	2'314'000,00	128'148,00
	Guillemin 4	2'336'988,30	4'549'000,00	221'061,50
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'226'000,00	221'390,00
	Désertes 21	2'868'995,15	6'720'000,00	304'728,00
	Forêt 1 A	1'280'762,25	2'325'000,00	137'789,00
	Forêt 1	1'907'160,00	2'790'000,00	163'378,50
	Liseron 9	1'916'570,00	2'781'000,00	162'720,00
Renens	Gare 12	4'505'764,60	7'980'000,00	476'274,00
	24 Janvier 7	2'950'500,00	4'284'000,00	275'532,00
	Saugiaz 15	2'926'433,00	4'535'000,00	225'219,00
	Pépinières 11	3'548'539,00	3'407'000,00	230'563,00
Rolle	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	39'070'000,00	1'746'633,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'892'000,00	2'513'854,00
Siders	France 32	4'428'600,00	5'569'000,00	259'680,00
	St-Georges 25 à 31	16'652'665,35	19'834'000,00	784'228,50
Sitten	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'056'000,00	310'751,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'786'000,00	351'552,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'524'000,00	364'625,00
Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	850'225,60	3'453'000,00	186'372,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'534'000,00	346'164,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'850'000,00	436'458,00
Vevey	Midi 23-25	1'211'494,20	5'229'000,00	337'872,00
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	18'465'000,00	997'945,50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'164'925,20	48'547'000,00	1'996'341,00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'501'725,15	44'018'000,00	2'028'180,00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'358'100,00	17'898'000,00	849'641,00
Yverdon	Pins 1	2'993'115,00	8'555'000,00	490'798,00
	Pins 3	2'728'985,00	6'050'000,00	373'291,00
Total		688'539'780,51	1'225'486'000,00	61'033'460,10



Renens, Saugiaz 15

GEMISCHTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'139'017,00	12'064'000,00	771'832,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'552'253,40	30'423'000,00	1'674'391,80
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'417'499,85	4'839'000,00	412'316,00
Genf	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'864'000,00	499'711,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'811'000,00	299'340,00
	Lyon 73	3'061'851,80	12'725'000,00	574'639,00
	Rothschild 39	4'864'000,00	5'793'000,00	383'770,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'619'380,15	34'130'000,00	1'939'453,00
	Entrebois 15-17 ¹	1'594'003,00	2'277'000,00	556'461,64
	Maupas 10	5'317'778,10	9'856'000,00	564'973,00
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'724'000,00	785'376,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'918'000,00	391'952,00
Nyon	Viollier 14	4'836'500,00	6'218'000,00	303'884,00
Payerne	Yverdon 23	2'153'752,00	4'844'000,00	371'764,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	4'960'000,00	281'146,00
Romanel	Echallens 5	2'178'200,00	2'577'000,00	134'493,00
Sitten	Cèdres 2 / Gare 18	3'900'800,00	4'778'000,00	396'000,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'251'000,00	359'650,00
	Moulins 2-4-6-8	21'049'395,20	29'017'000,00	1'320'662,00
Total		103'671'141,21	206'069'000,00	12'021'814,44

KOMMERZIELL GENUTZTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Genf	Richemont 10	1'875'706,45	3'517'000,00	122'436,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	19'529'000,00	1'061'967,00
	Rumine 35	4'603'644,30	5'679'000,00	327'756,00
	Rumine 3	6'024'729,70	6'833'000,00	412'128,00
Total		15'700'030,45	35'558'000,00	1'924'287,00

ZUSAMMENFASSUNG

	Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	22'560'839,60	22'648'000,00	-
	Wohnbauten	688'539'780,51	1'225'486'000,00	61'033'460,10
	Gemischte Bauten	103'671'141,21	206'069'000,00	12'021'814,44
	Kommerziell genutzte Bauten	15'700'030,45	35'558'000,00	1'924'287,00
Total		830'471'791,77	1'489'761'000,00	74'979'561,54

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'124'178'554,99

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
Immobilien-gesellschaften.

1. Liegenschaft im Baurecht (SDR)

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Gerofinance-Dunand SA in Vernier, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, GÉRIM 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.



“

**Die Wohnungs-
nachfrage bleibt
im Allgemeinen
kräftig. Sie wird
durch die äusserst
dynamische
demografische
Entwicklung und
die nach wie
vor positive und
widerstandsfähige
Konjunktur in der
Schweiz gestützt.**

AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Clarens, Avenue Mayor-Vautier 20-28	31'200'000,00
Echallens, Au Crépon Est	4'705'053,00

Verkäufe

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

WERTSCHRIFTEN

Käufe

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

Verkäufe

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

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDSD

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

Die FINMA hat nach Überprüfung der Einhaltung von Art. 32 a KKV für die Akquisition der Liegenschaft Mayor-Vautier 20-28 in Clarens eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen nach Artikel 63 Absatz 4 KAG bewilligt. Im Berichtszeitraum wurden keine anderen Transaktionen mit nahestehende Personen durchgeführt und die übrigen Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu den marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN

RESTLAUFZEIT: WENIGER ALS 1 JAHR

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2022
Termin-Festhypothek	30.06.21	23.07.21	172'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	23.07.21	27.08.21	168'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	27.08.21	27.09.21	163'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	27.09.21	29.10.21	160'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	29.10.21	01.12.21	180'000'000,00	0,40%	-
Termin-Festhypothek	26.11.21	05.01.22	7'000'000,00	0,30%	-
Termin-Festhypothek	01.12.21	05.01.22	120'000'000,00	0,30%	-
Termin-Festhypothek	15.12.21	04.02.22	14'000'000,00	0,30%	-
Termin-Festhypothek	05.01.22	04.02.22	124'000'000,00	0,30%	-
Termin-Festhypothek	04.02.22	04.03.22	134'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	04.03.22	01.04.22	132'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	31.03.22	29.04.22	34'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	01.04.22	29.04.22	132'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	29.04.22	30.05.22	162'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	30.05.22	30.06.22	161'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	30.06.22	22.07.22	162'000'000,00	0,20%	162'000'000,00

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	1'726'000,00	1,35%	1'702'000,00
Total					164'396'178,00

Am Bilanzstichtag beliefen sich die vertraglichen Verbindlichkeiten auf insgesamt CHF 15,3 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 2022 (s. 4 zu 5 und 12 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 2022 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

Bruno Beça
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Olivier Gauderon
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 14. Oktober 2022

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 2021/2022 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 7. Oktober 2022

Banque Cantonale Vaudoise

Denise Weber
Prokuristin

Annick Perreaud
Prokuristin



Echallens, En Crépon



**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 506700T3QVEQTB751334