

# 68.

## Jahresbericht

GEPRÜFT PER 30. JUNI 2023



# 01

## Editorial

### AUF KURS IN EINEM TURBULENTEN UMFELD

---

Sehr geehrte Damen und Herren  
Liebe Anlegerinnen und Anleger

Das Ende der Negativzinsen hat die Performance der indirekten Immobilienanlagen in der abgelaufenen Periode stark beeinträchtigt. Die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts sind aber nach wie vor solid und die mittel- und langfristigen Perspektiven bleiben intakt. In dem am 30. Juni abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der FIR sein Gesamtvermögen und seine Mieterträge erneut, nämlich um 4,6% bzw. 2,5% steigern und zudem die Massnahmen zur thermischen Sanierung seiner Gebäude vorantreiben. In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate wurde die Ausschüttung auf CHF 4.50 pro Anteil erhöht (im Vorjahr: CHF 4.30).

Die regulatorische Entwicklung im Nachhaltigkeitsbereich wird sich langfristig auf die Verwaltung der Immobilienanlagen auswirken. Wir müssen bereit sein, unsere Anstrengungen zu verstärken, um die ambitionösen Ziele des Bundesgesetzes über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) zu erfüllen, das am 18. Juni dieses Jahres vom Schweizer Volk angenommen wurde. Der Gebäudesektor ist demnach gehalten, seine CO<sub>2</sub>-Emissionen bis im Jahr 2040 gegenüber 1990 um 82% zu reduzieren. Bei diesem Unterfangen kommen dem FIR neben seinen soliden Finanzen und seiner niedrigen Verschuldungsquote auch seine vorsichtige Entwicklungsstrategie zugute, die darauf ausgelegt ist, seinen Anlegerinnen und Anlegern stabile und attraktive Renditen zu gewährleisten.

Als verantwortungsbewusster Akteur sehen wir unsere grösste Herausforderung derzeit darin, den CO<sub>2</sub>-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.

Dennoch gilt es festzuhalten, dass die erwähnten Ziele nur dann erreicht werden können, wenn die öffentliche Hand die dazu unerlässlichen Infrastrukturen wie beispielsweise die Fernwärme bereitstellt.

Wie seit jeher in den bald 70 Jahren in Ihrem Dienst werden wir uns den anstehenden Herausforderungen mit vollem Elan stellen.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue.

**Stefan Bichsel**  
Präsident

**Sandro De Pari**  
Generaldirektor



***Der Wert des Immobilienbestands erhöhte sich dank der jüngsten Akquisitionen um 4,2% auf CHF 1,55 Mrd.***

---

# 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  
**Claudine Amstein, Vizepräsidentin**  
Verwaltungsrätin div. Gesellschaften,  
Lausanne  
**Bertrand Sager**  
Generaldirektor bei der Banque  
Cantonale Vaudoise, Lausanne  
**Jacques Richter**  
Architekt ETHZ, Lausanne  
**Hervé Froidevaux,**  
Verwaltungsrat div. Gesellschaften,  
Neuenburg

### GESCHÄFTSLEITUNG

---

**Sandro De Pari**  
Generaldirektor  
**Damien Oswald**  
Vizedirektor  
**Patrice Nyffeler**  
Handlungsbevollmächtigter

### DEPOTBANK

---

**Banque Cantonale Vaudoise,**  
Lausanne

### SCHÄTZUNGSEXPERTEN

---

**Danilo Mondada (bis am 31.12.2022)**  
Architekt EPFL/SIA, Lausanne  
**Laurent Vago**  
Diplomingenieur HWV und Dipl.  
Immobilienexperte, Fully  
**Informations- und Ausbildungszentrum  
für Immobilien AG (seit 30.09.2022)**  
(IAZI/CIFI), Zürich  
Verantwortliche Personen:  
Philippe Sormani und Raphaël Bourquin  
**Donato Scognamiglio (bis am 30.09.2022)**  
(IAZI/CIFI), Dr. oec., Zürich  
**Philippe Sormani (bis am 30.09.2022)**  
(IAZI/CIFI), Dr. sc. nat. und Physiker ETHZ,  
Zürich

### REVISIONSSTELLE

---

**KPMG SA**  
Genf

# 05

## Kennzahlen

### VERMÖGEN

	30.06.2023	30.06.2022
Gesamtvermögen	<b>1'568'560'775,66</b>	1'500'259'547,45
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	<b>1'552'957'000,00</b>	1'489'761'000,00
Nettofondsvermögen	<b>1'263'454'000,00</b>	1'232'034'300,00

### FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	<b>4'166</b>	4'113
Anzahl Liegenschaften <sup>1)</sup>	<b>151</b>	149
Mieterträge <sup>2)</sup>	<b>76'826'678,24</b>	74'979'561,54

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

Mietzinsausfallrate <sup>4)</sup>	<b>1,78%</b>	3,17%
Fremdfinanzierungsquote	<b>12,52%</b>	11,04%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	<b>51,33%</b>	48,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	<b>0,68%</b>	0,69%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	<b>0,68%</b>	0,60%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>4,33%</b>	6,55%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	<b>5,21%</b>	8,07%
Ausschüttungsrendite	<b>2,25%</b>	2,17%
Anlagerendite	<b>5,35%</b>	8,32%
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	<b>96,17%</b>	93,51%
Effektive Ausschüttungsquote (Payout Ratio) <sup>5)</sup>	<b>93,53%</b>	80,74%
Agio per Ende Juni	<b>20,67%</b>	22,45%
12-Monats-Performance per 30. Juni <sup>6)</sup>	<b>3,33%</b>	-17,02%
SXI Real Estate® Funds TR	<b>-0,74%</b>	-14,41%

### ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	<b>7'623'091</b>	7'221'876
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Ausgaben	-	401'215
Stand am 30. Juni	<b>7'623'091</b>	7'623'091

### ANGABEN PRO ANTEIL

Nettoinventarwert (NIW)	<b>165,74</b>	161,62
Rücknahmepreis <sup>7)</sup>	<b>155,00</b>	151,00
Ausschüttung	<b>4,50</b>	4,30
Börsenkurs per Ende Juni	<b>200,00</b>	197,90
Jahreshoch	<b>224,90</b>	250,75
Jahrestief	<b>184,50</b>	193,30

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%)

# 06

## Kennzahlen

### UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN

	30.06.2023 <sup>1) 2)</sup>	30.06.2022 <sup>3)</sup>
Deckungsgrad (%)	99,68	97,47
Energiemix (fossil / nicht fossil) (%)	(71,17/28,83)	(77,94/22,06)
Energieverbrauch (kWh)	46'112'483,00	46'755'758,00
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	116,49	120,46
Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> )	10'038'280,00	11'550'727,73
Intensität der Treibhausgasemissionen kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	26,30	29,76

1) Die Kennzahlen werden anhand der in den Liegenschaften nach SIA-Norm 2031 (KBOB-Faktoren) effektiv gemessenen Daten berechnet.

2) Indikative Berechnungen Signa-Terre, Heizperiode 2021-2022.

3) Indikative interne Berechnungen GEP SA, Heizperiode 2020-2021.





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

---



# 08

## Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

### PORTFOLIOENTWICKLUNG

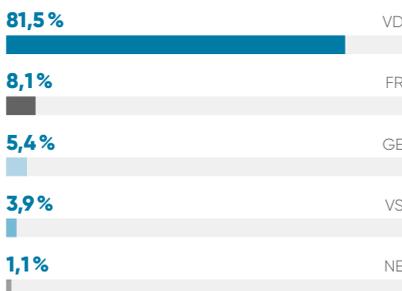
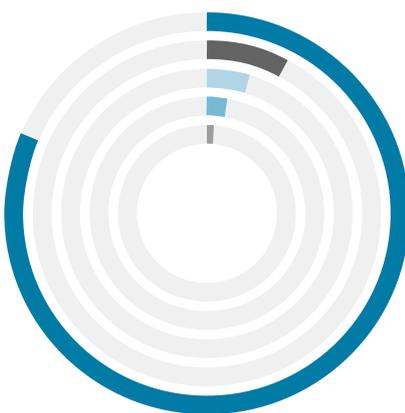
Der FIR erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut sehr solide Ergebnisse. Dabei investierte er wie in der Vergangenheit in die regelmässige Sanierung seines Immobilienbestands und begrenzte sein Exposure gegenüber den Marktrisiken durch die Umsetzung einer äusserst selektiven Entwicklungsstrategie.

Die Mieterträge konnten um 2,5% (2022: 2,1%) 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 4,2% (2022: 9,1%) auf CHF 1,55 Mrd. Diese Zunahme resultiert aus den neuen Akquisitionen (+1,1%), den im Bau befindlichen Liegenschaften (+0,7%) sowie aus den Neubewertungseffekten (+2,4%) 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 können die positiven Auswirkungen dieser Arbeiten nur mit grosser Verzögerung auf die Mieten überwältigt werden. Die Immobilienoptimierung bleibt eine Priorität, da es schwierig ist, attraktive Investitionsgelegenheiten zu eruieren. Es laufen permanent verschiedene von uns in Auftrag gegebene Voruntersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren zur Fertigstellung verschiedenartiger Projekte (energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen). Leider wird die Durchführung dieser Projekte durch die Langsamkeit, mit der die Dossiers auf Behördenebene bearbeitet werden, beträchtlich hinausgezögert. ■

### IMMOBILIENPARK DES FIR

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

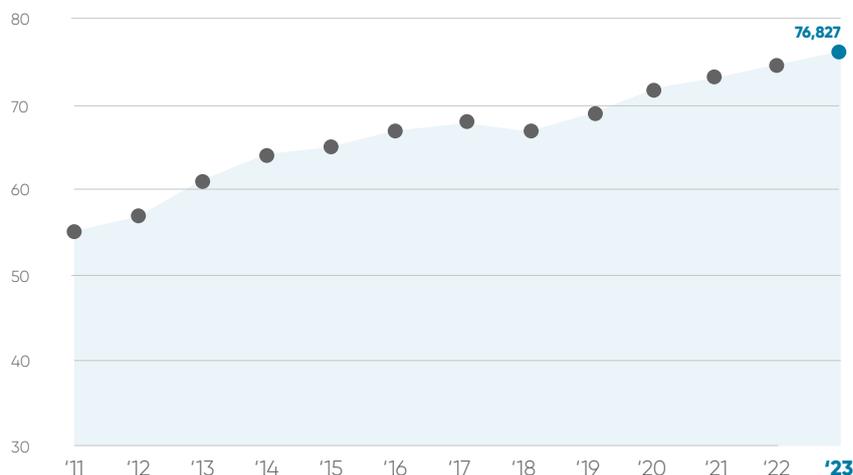


### IMMOBILIENMARKTLAGE

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

### ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

In Mio. CHF



Obwohl die SNB ihre Leitzinsen zur Inflationsbekämpfung deutlich anhebte, erwies sich das Segment der Wohnimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr als sehr robust. Der rückläufige Wohnungsbau in den urbanen Zentren führte zusammen mit der demografischen Entwicklung zu einer Abnahme der leerstehenden Wohnungen. Dies trug dazu bei, dass die Mietpreise der Wohnungen auf hohem Niveau verharrten. Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer in den fünf grössten Schweizer Agglomerationen (Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf) ist denn auch von 0,99% im Jahr 2020 auf 0,69% im Jahr 2023 gesunken. An dieser Situation dürfte sich kurzfristig kaum etwas ändern. Im laufenden Jahr dürften die Immobilien daher keine signifikanten Wertebussen erleiden. Gemäss dem SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index sind die Preise der Renditeimmobilien in dem am 30. Juni abgelaufenen Geschäftsjahr sogar weiter gestiegen, und zwar um 5,6%. Über die letzten zwei Geschäftsjahre stiegen die Preise damit im Schnitt um ganze 6% jährlich. Da Immobilienanlagen einen guten Inflationsschutz bieten und es ausserdem in den wichtigsten urbanen Zonen an Baupotenzial mangelt, bleiben Investitionen in Immobilienanlagen weiterhin interessant, solange eine markante Konjunkturverschlechterung ausbleibt. Allerdings ist noch ungewiss, welchen Einfluss die regulatorische Entwicklung im Nachhaltigkeitsbereich auf die Bewertung der Immobilienobjekte haben wird. ■

## WICHTIGSTE REGULATORISCHE ENTWICKLUNGEN

### Klima- und Innovationsgesetz (KIG)

Das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) wurde am 18. Juni 2023 vom Schweizer Volk angenommen. Es wird am 1. Januar 2025 zeitgleich mit der entsprechenden Verordnung in Kraft treten. Mit der Ratifizierung des Klimaübereinkommens von Paris im Jahr 2017 hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, ihre Treibhausgasemissionen mit den übrigen 192 Signatarstaaten zu reduzieren. Im KIG hat sie präzise Richtwerte für die Sektoren Gebäude, Verkehr und Industrie formuliert. Zur Erreichung der Verminderungsziele sind die Treibhausgasemissionen in der Schweiz im Sektor Gebäude gegenüber 1990 mindestens wie folgt zu vermindern: bis 2040 um 82% und bis 2050 um 100%.

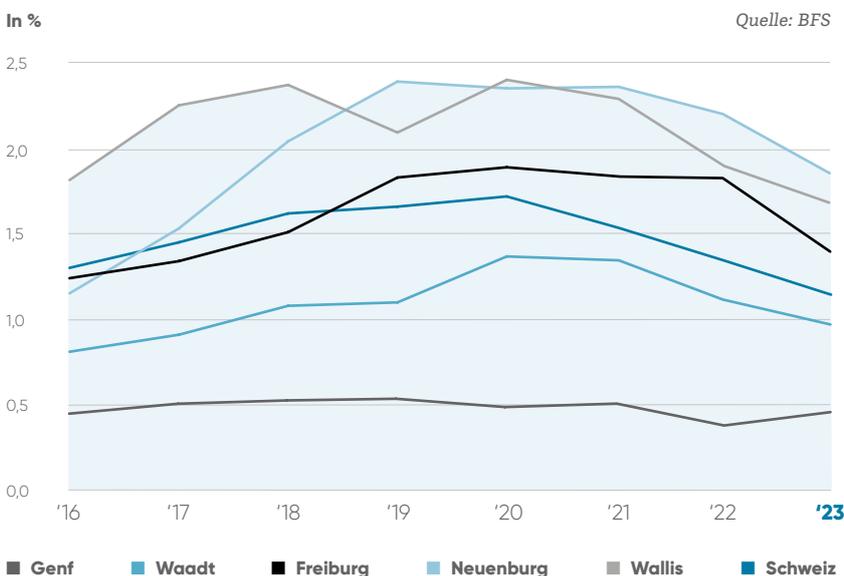
### Eröffnung der Vernehmlassung zum neuen Waadtländer Energiegesetz (LVLene)

Die Waadtländer Regierung hat den Vorentwurf für die Totalrevision des LVLene in die Vernehmlassung geschickt. Diese dauert bis am 21. November 2023. Im Fokus

stehen die folgenden sechs Hauptmassnahmen:

- Zero-CO<sub>2</sub>-Ziel: Bis 2040 sollen alle fossilen Heizungen an deren Lebensende ersetzt werden, denn sie sind für 38% der Treibhausgasemissionen im Kanton Waadt verantwortlich.
  - Sanierung der „energiefressenden“ Gebäude: Erhöhung der Renovationsquote, in erster Linie der energieintensivsten Gebäude (Kategorien F und G); betroffen sind eines von vier Gebäuden in der Waadt.
  - Bekämpfung der Energieverschwendung: Gebäudeisolation, Begrenzung der kommerziellen Beleuchtung und Sensibilisierung für einen sparsamen Umgang mit Energie
  - Solarkanton Waadt: Maximale Bedeckung der Dächer mit Photovoltaikanlagen auf den neuen Bauten und bei Renovationen bis 2040
  - Bevorzugung lokaler Energie: Die Nutzung des bedeutenden Waadtländer Energiepotenzials soll vorangetrieben werden, insbesondere was Sonnen- und geothermische Energie angeht, indem der Fokus auf die lokal verfügbaren erneuerbaren Energien gelegt wird.
  - Vorbildfunktion der öffentlichen Körperschaften: Der Staat, die Gemeinden und die öffentlichen Einrichtungen geben sich die Mittel, um das Zero-CO<sub>2</sub>-Ziel im Energiebereich zu erreichen.
- Bei Annahme der Vorlage wird die Gesetzesrevision frühestens im Jahr 2025 in Kraft treten.

## ENTWICKLUNG DER LEERSTEHENDEN WOHNUNGEN



### Änderung des Genfer Energiegesetzes

Der Genfer Grosse Rat stimmte jüngst für eine Änderung des Genfer Energiegesetzes, wonach der Verweis auf den Wärmeverbrauchsindex (WVI), ein Genfer Tool, durch den Gebäudeenergieausweis des Kantons (GEAK) abgeschafft werden soll. Diese Änderung, die eine Harmonisierung der kantonalen Referenzrahmen bezweckt, hätte eine Lockerung der bis anhin im Genfer Gesetz enthaltenen Sanierungsanforderungen zur Folge.

Vor dem Hintergrund dieser beiden jüngsten Entwicklungen sei festgehalten, dass der ESG-Regulierungsdruck im Gebäudesektor immer mehr zunimmt. ■

# 10

## TÄTIGKEITSBERICHT 2022-2023

### Verstärkung der Nachhaltigkeitsmassnahmen in der Strategie des FIR

Im Rahmen der regelmässigen Überprüfung seiner Strategie hat der FIR sein Engagement für eine nachhaltige Entwicklung verstärkt, dies auch in Zusammenhang mit den regulatorischen Entwicklungen. Bei seiner Verwaltungs- und Investitionspolitik berücksichtigt der FIR schon lange Überlegungen vom Typ „verantwortungsvolles Investieren“. Im Bestreben, seine CO<sub>2</sub>-Emissionen zu verringern und den Vermögenswert

seines Portfolios zu erhalten, setzt der FIR seit Jahren eine Politik zur energetischen Sanierung seines Immobilienbestands um.

Der Fonds hat seit jeher Geschäftsbeziehungen mit lokalen Akteuren bevorzugt und praktiziert eine nichtspekulative Mietpreispolitik, damit seine Wohnungen für eine Mehrheit der Bevölkerung erschwinglich bleiben. Mit regelmässigen Renovierungen wird dafür gesorgt, die Qualität der Wohnungen zu erhalten.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des FIR erfolgt durch:

- die Berücksichtigung der Anlegerinteressen im Rahmen der treuhänderischen Pflicht;
- die Bestimmung von ESG-Themen und ESG-Zielen, die für den Fonds relevant sind;
- die Definition von internen Massnahmen, anhand derer die in Zusammenhang mit den definierten Themen und Zielen stehenden Aktivitäten gemanagt werden können;
- die kontinuierliche Berücksichtigung der aus dem Monitoring dieser Themen/Ziele gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere bei Anlageentscheiden.

Der FIR will somit am Markt weiterhin als verantwortungsbewusster Akteur fungieren. Er informiert sich über neue Standards und ist bedacht, die relevantesten Aspekte zu übernehmen und anzuwenden, um die festgelegten Ziele zu erreichen. In diesem Sinne wird auch eine Teilnahme an der GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) in Betracht gezogen.

Gleichzeitig setzt der Fonds seine hochselektive Entwicklungsstrategie fort, die den Fokus auf die Standortqualität und die Nachhaltigkeit der Mieterträge legt.

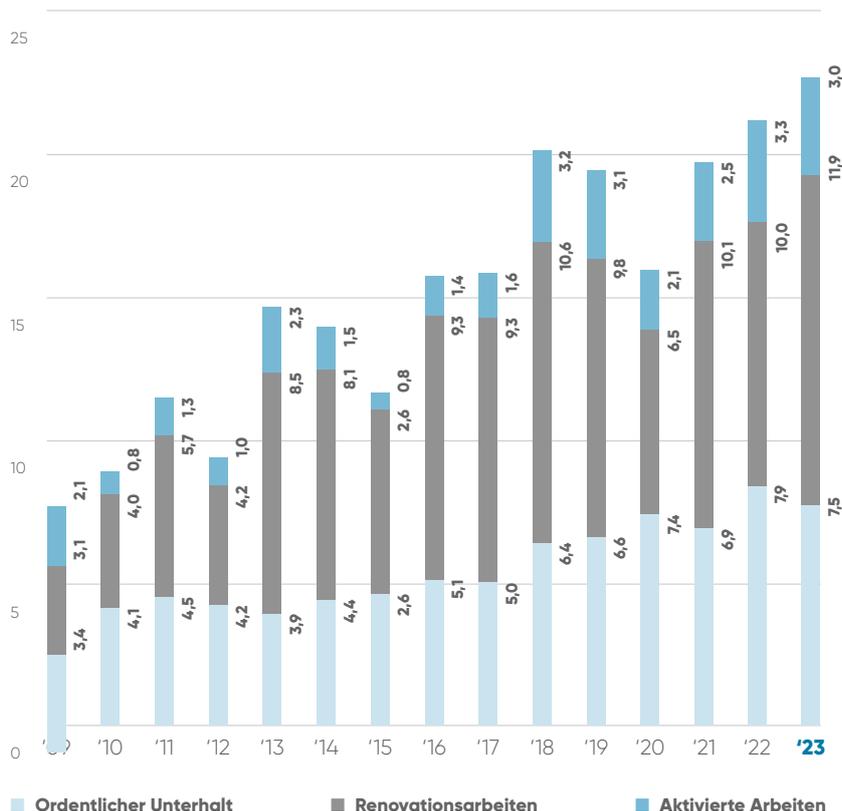


# 22,3

**Unterhalts- und  
Renovationskosten für 2023**  
in Mio. CHF

## UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN

In Mio. CHF



### Durchführung einer nachhaltigen Investition

Mit seinem Fokus auf drei so grundlegenden Aspekten wie Umwelt und Langsamverkehr, gutes Zusammenleben sowie langfristige Nachhaltigkeit verkörpert das Ökoquartier OSIRIS in Echallens die Werte und das Engagement des FIR im ESG-Bereich. Mit dem Bau von 96 frei vermietbaren Wohnungen von insgesamt 9'112 m<sup>2</sup> massgeblicher Grundfläche hat sich der FIR zusammen mit mehreren anderen Akteuren für die Realisierung einer vorbildhaften urbanen Entwicklung engagiert. Die Nachfrage nach den seit dem 1. September zur Vermietung angebotenen Wohnungen ist hoch. Das Projekt Osiris wurde 2023 vom Wirtschaftsmagazin „Bilan“ mit dem Preis „Durabilité et écologie du Bâtiment“ (Gebäudenachhaltigkeit und -ökologie) ausgezeichnet.

### Proaktive Renovationsstrategie

Die Renovationspolitik des Fonds wird anhand der folgenden drei Interventionsarten umgesetzt:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel;
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) bei gleichzeitiger Durchführung von Energiesparmassnahmen sowie Massnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen;
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der regulatorischen Vorschriften und der Bedürfnisse.

Jedes Jahr wird ein Budget von rund CHF 10 Mio. 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 auf die Mieten überwälzt werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden unter anderem 59 Wohnungen (2022: 45) totalrenoviert und Verpflichtungen für die Durchführung von energetischen Sanierungsmassnahmen, Aufstockungen, Gebäudeerweiterungen sowie den Ersatz von Heizanlagen im Umfang von CHF 9,3 Mio. (2022: CHF 6,2 Mio.) eingegangen.

### Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2022/2023 haben wir 253 Anlagedossiers im Gesamtwert von rund CHF 1,7 Mrd. analysiert. In mehreren Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch insbesondere wegen Überbietungen zu keinem Ergebnis führten. Wir konnten dennoch ein sehr gut gelegenes Objekt in Lausanne (rue Pré-du-Marché 41) für CHF 11,5 Mio. mittels Übernahme des Aktienkapitals der Eigentümerin, einer Immobiliengesellschaft, erwerben. Ausserdem konnte im Anschluss an die Fertigstellung der energetischen Sanierungsmassnahmen die geplante Akquisition der Liegenschaft an der rue du Borgeaud 14 in Gland rückwirkend per 1. Dezember 2022 für einen Betrag von CHF 5,26 Mio. zum Abschluss gebracht werden. Schliesslich erfolgte mit Wirkung per 1. Juli 2023 der Kauf eines äusserst gut gelegenen Gebäudes in Pully (Av. de Lavaux 61) für CHF 6,05 Mio. und einen Zusatzbetrag von bis zu CHF 1,25 Mio.; letzterer vorbehaltlich der Legalisierung eines Nutzungsplans, der die Erteilung zusätzlicher Baurechte definiert. Erwähnenswert ist ausserdem der am 20. Juli abgeschlossene Terminkauf einer in Vevey gelegenen Liegenschaft für einen Betrag von CHF 12,8 Mio., der Ende Oktober fällig wird. Dieses Geschäft ist Gegenstand eines Verfahrens in Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der öffentlichen Körperschaften (LPPPL). In diesem Zusammenhang hat die FIR VD SA Einspruch erhoben. Im Übrigen erhielt der FIR verschiedene Genehmigungen zur Durchführung von Arbeiten zur energetischen Sanierung, für Aufstockungen sowie für den Ausbau bestehender Gebäude. Diese Arbeiten sind bereits im Gang oder werden im Geschäftsjahr 2023/2024 in Angriff genommen. ■

## LAUFENDE PROJEKTE UND TRANSAKTIONEN

Datum des Inkrafttretens	Ort	Objekt	Gesamt-volumen in CHF (Mio.)	Investition am 30.06.2023 in CHF (Mio.)
Q3/2023	Lavaux 61 (Pully)	Neue Akquisition (Wohnungen und Geschäfte)	6,05	1,25
Q3/2023	OSIRIS (Echallens)	96 Wohnungen mit Parkplätzen	31,4	29,8
Q2/2024	Entrebois 57-59 (Lausanne)	Energetische Sanierung	3,8	0,97
Q2/2024	Mousquines 38 (Lausanne)	Auffrischung der Fassaden und Anpassung der Balkonabschränkungen an die Normen	1,17	0,45
Q2/2024	Forêt 1 (Pully)	Energetische Sanierung und Aufstockung	1,8	0,44
Q2/2024	Forêt 1A (Pully)	Energetische Sanierung und Aufstockung	1,6	0,44
Q3/2024	Risoux 21 (Lausanne)	Ausbau und partielle Renovation des bestehenden Gebäudes	4,8	1,02
<b>Total</b>			<b>50,62</b>	<b>34,37</b>

# 12

## HINWEISE ZU DEN ENTWICKLUNGEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

### Umweltrelevante Kennzahlen (AMAS)

Die Asset Management Association Switzerland hat Arbeiten zum Thema Nachhaltigkeit in Angriff genommen. Sie veröffentlicht seit 2020 diverse Empfehlungen zur nachhaltigen Vermögensverwaltung. Im Bestreben, die Transparenz der Immobilienfonds zu verstärken, hat die AMAS im Mai 2022 umweltrelevante Kennzahlen veröffentlicht, deren Anwendung für ihre Mitglieder obligatorisch ist. Diese Kennzahlen sind von der FINMA nicht anerkannt, bilden aber Teil der sogenannten freien Selbstregulierung.

Der FIR hat seinerseits mit Signa-Terre bereits 2021 einen Vertrag abgeschlossen, der das Monitoring der Energieverbrauchsdaten aller Portfolioliegenschaften zum Gegenstand hat. Die veröffentlichten Kennzahlen basieren somit auf dem effektiv gemessenen Verbrauch und wurden nicht klimabereinigt wie theoretische oder modellierte Verbrauchswerte, die dementsprechend viel günstiger ausfallen. Aus diesem Grund ist es überaus schwierig, Vergleiche anzustellen, ohne die Datenquellen oder die verwendeten Referenzrahmen zu kennen.

Die AMAS setzt sich dafür ein, dass für die Ermittlung der verschiedenen Kennzahlen einheitliche Berechnungsmethoden zum Einsatz kommen. Sie hat daher im September 2023 gute Praktiken veröffentlicht und empfohlen, sich für das CO<sub>2</sub>-Emissionsreporting auf die aktuelle Fassung der Publikation «Methodische Grundlagen» der REIDA zu stützen. In Anbetracht der gesetzlichen Fristen berücksichtigen die im vorliegenden Bericht veröffentlichten Kennzahlen diese guten Praktiken noch nicht.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

### Bewertungsgrundsätze

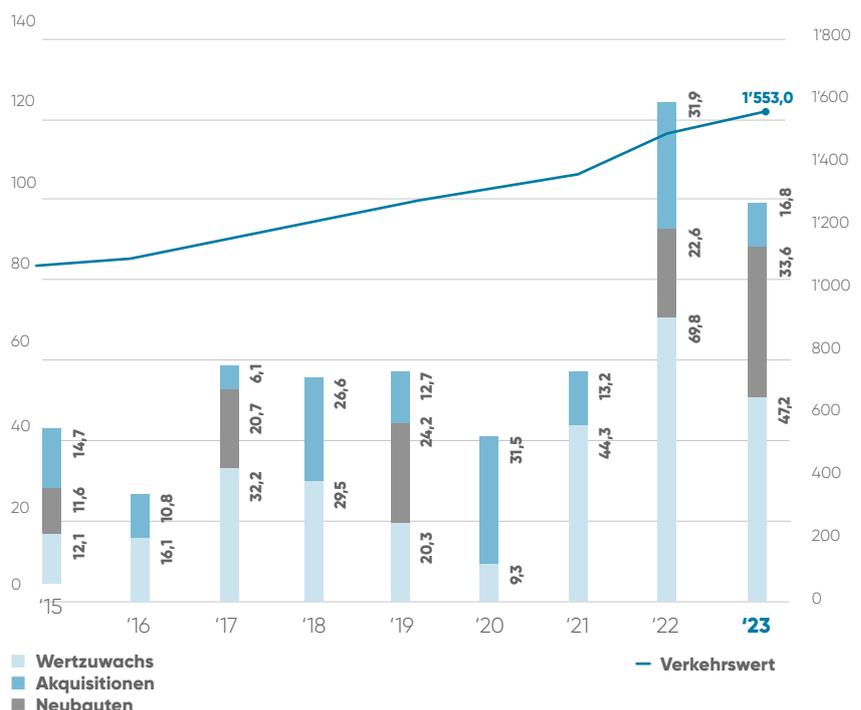
#### Liegenschaftsbewertung

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

## ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS

Wachstumskomponenten des Verkehrswerts  
In Mio. CHF

Verkehrswert  
In Mio. CHF



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 2023 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, wird eine Abschreibung von 1,5% auf dem Buchwert vorgenommen. ■

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2023 auf CHF 1'568,6 Mio. und lag damit 4,6% über dem Vorjahreswert (2022: 9,1%). Der Verkehrswert des Immobilienparks

stieg um 4,2% (2022: 9,1%) auf CHF 1'553,0 Mio. (2022: CHF 1'489,8 Mio.). Diese Veränderung ist auf die jüngsten Transaktionen sowie auf die durchgeführten Renovationsarbeiten zurückzuführen. Zur Finanzierung der jüngsten Transaktionen, der energetischen Sanierungsarbeiten und zur Durchführung des Projekts in Echallens (Osiris) wurde die Fremdfinanzierung um 18,3% auf CHF 194,5 Mio. und damit auf 12,52% des Verkehrswerts der Liegenschaften per 30. Juni 2023 erhöht. Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 1,12% (2022: 0,35%). Die Liquidationssteuern stiegen entsprechend der Entwicklung der Verkehrswerte um 7,4% auf CHF 91,9 Mio. Unter Berücksichtigung der vorgängigerwähnten Aspekte steigt das Nettovermögen um 2,6% auf CHF 1'263,4 Mio. bzw. CHF 165.74 pro Anteil (+2,6%). ■

### FONDSENTWICKLUNG IN CHF

Datum	Gesamtvermögen	Nettofondsvermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
<b>30.06.23</b>	<b>1'568'560'775,66</b>	<b>1'263'454'000,00</b>	<b>7'623'091</b>	<b>165,74</b>	<b>200,00</b>	<b>4,50</b>
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 <sup>1)</sup>

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

# 14

## Erfolgsrechnung

### Mieterträge

Die Mieterträge stiegen um 2,5% (2022: +2,1%) auf CHF 76,8 Mio. Diese Zunahme erklärt sich aus den neuen Akquisitionen (ca. +1,6%), den Mietanpassungen nach Renovationen und der Verringerung der Leerstände von 1,88% (2022) auf 1,72%. In den Mieterträgen per 30. Juni nicht enthalten sind die im September bekannt gegebenen Mietzinsanpassungen, die sich bei den indexierten Mietverträgen aus dem Anstieg des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ergeben, sowie die Mieterträge aus dem Projekt OSIRIS in Echallens, die bei voller Belegung CHF 2,1 Mio. erreichen sollten. Gegenwärtig wird ausserdem analysiert, wie sich die Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 1,25% auf 1,5% auf die Mieten auswirken wird; dabei werden sämtliche im Mietrecht zur Anwendung kommenden Parameter berücksichtigt. Die Mietausfälle wegen Leerständen, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,39 Mio. Dies entspricht 1,78% der theoretischen Mieten (2022: CHF 2,46 Mio.). Der Unterschied zum Vorjahr erklärt sich hauptsächlich aus der Auflösung von Rückstellungen im Jahr 2022.

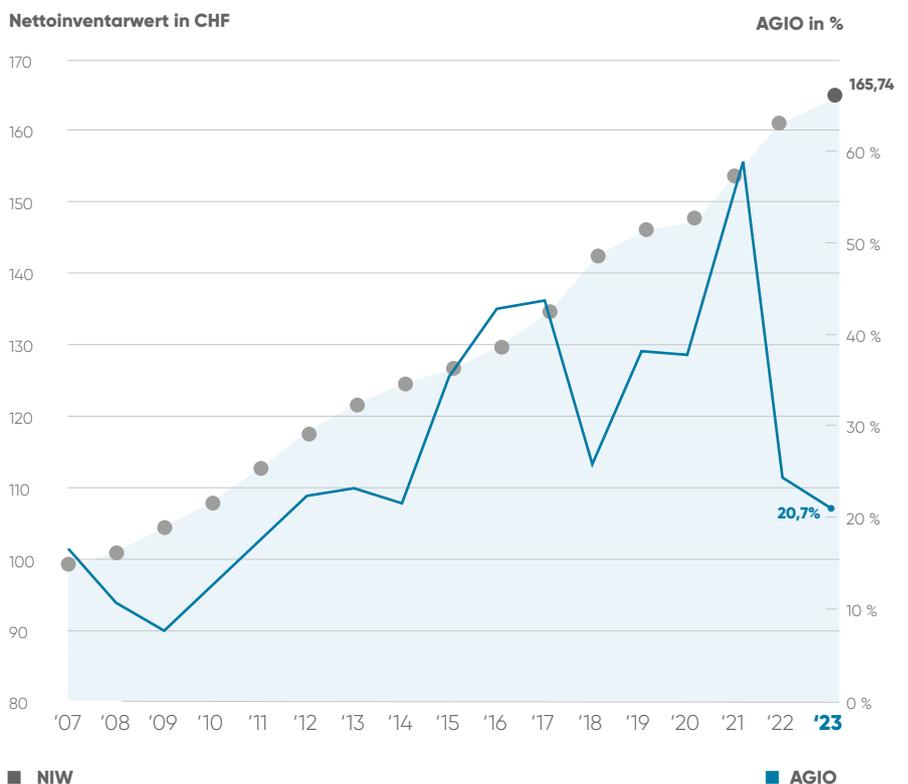
### Finanzierungskosten

Aufgrund der seit Juni 2022 erfolgten Leitzinserhöhungen stiegen die Finanzierungskosten deutlich an, nämlich von CHF 0,57 Mio. im Jahr 2022 auf CHF 2,18 Mio. im Jahr 2023. Dies, obwohl der Verschuldungsgrad mit 12,52% per 30. Juni 2023 (2022: 11,04%) immer noch niedrig ist.

### Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten blieben mit CHF 7,5 Mio. stabil (2022: CHF 7,9 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten stiegen hingegen um 19,2% auf CHF 11,9 Mio. Dies erklärt sich aus den umfangreichen Sanierungsmassnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Es wurden Aktivierungen für Bauarbeiten in Höhe von CHF 2,9 Mio. vorgenommen (2022: CHF 3,3 Mio.). Dies betrifft nur 20% der ausserordentlichen Arbeiten. Insgesamt beliefen sich die Kosten für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt (inklusive Aktivierungen) auf CHF 22,3 Mio. (2022: CHF 21,2 Mio.). Die Betriebskosten der Liegenschaften (Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.) stiegen ihrerseits um 12,2% auf CHF 5,7 Mio. (2022: CHF 5,1 Mio.).

## ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTS



### Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung nahm um 10,0% auf CHF 5,9 Mio. ab (2022: CHF 6,6 Mio.). Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen auf CHF 2,7 Mio., während die Gewinn- und Kapitalsteuern CHF 3,2 Mio. betragen.

### Abschreibungen auf Liegenschaften

Entsprechend unserer Abschreibungspolitik der letzten Jahre werden bei den Liegenschaften Abschreibungen auf dem Buchwert vorgenommen, solange die Differenz zwischen Anschaffungs- und Verkehrswert 35% nicht übersteigt. Dementsprechend wurden Abschreibungen von insgesamt CHF 6,9 Mio. (2022: CHF 7,2 Mio.) vorgenommen. Nach Auflösung von CHF 5,9 Mio. aus dem Abschreibungskonto beläuft sich der verbuchte Nettoabschreibungsaufwand auf CHF 1,0 Mio. (2022: CHF 5,2 Mio.).

### Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 34,1 Mio. (2022: CHF 32,8 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 35,0 Mio. bzw. CHF 4.60 pro Anteil (2022: CHF 4.99 pro Anteil). Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Abschreibungen, Rückstellungen und Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 64,2 Mio. (2022: CHF 94,3 Mio.). Der 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 4.50/Anteil (2022: CHF 4.30/Anteil) auszuschütten. Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2023 beträgt die direkte Rendite 2,25% (2022: 2,17%). Die Gesamtpformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf +3,33% (2022: 17,02%).

### Perspektiven

Ein weiterer Anstieg der Zinsen wäre kaum ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, würde aber für Marktakteure wie den FIR, die über einen soliden Handlungsspielraum verfügen, auch neue und günstigere Investitionsmöglichkeiten eröffnen. Angesichts der inadäquaten Rahmenbedingungen wird der Wohnungsmangel anhalten, was die Mieterträge weiterhin nach oben treiben wird. Alles in allem gehen wir davon aus, dass die Fundamentaldaten in Zusammenhang mit der Mietnachfrage solid bleiben und der Immobilienmarkt seine Attraktivität kurzfristig bewahren wird. ■



# 1'568,6

**Gesamtvermögen**  
in Mio. CHF



# 34,1

**Nettoergebnis**  
in Mio. CHF



**Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt im Allgemeinen kräftig. Sie wird durch die nach wie vor äusserst dynamische demografische Entwicklung unterstützt.**

---



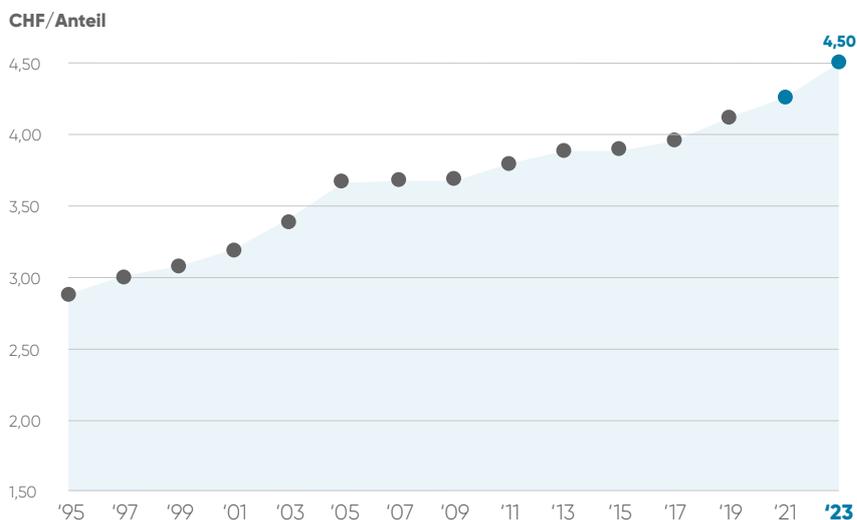
# 18

## 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 2023 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 2,53% und 4,53% mit einem Mittelwert von 3,13% (2022: 3,49%). 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 2023 beträgt insgesamt CHF 1'552'957'000,00. 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



# 4.50

**Ausschüttung**  
in CHF/Anteil



**96,8%**

**der Mieten**  
liegen unter CHF 2'500.00

**1'553,0**

**Der Verkehrswert des Immobilienparks**  
in Mio. CHF

**AUFTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN**

**VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE**



<b>40,3%</b>	CHF 1'000 - 1'500
<b>31,2%</b>	< CHF 1'000
<b>18,9%</b>	CHF 1'500 - 2'000
<b>6,4%</b>	CHF 2'000 - 2'500
<b>3,2%</b>	> CHF 2'500

<b>39,1%</b>	3 und 3,5 Zimmer
<b>27,6%</b>	2 und 2,5 Zimmer
<b>17,1%</b>	4 und 4,5 Zimmer

<b>11,9%</b>	1 und 1,5 Zimmer
<b>3,5%</b>	5 und 5,5 Zimmer
<b>0,8%</b>	> 5,5 Zimmer



**Obwohl die SNB ihre Leitzinsen zur Inflationsbekämpfung deutlich an hob, erwies sich das Segment der Wohnimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr als sehr robust.**

---

## AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2023

### Coupon Nr. 24

Bruttoausschüttung	4,50
wovon verrechnungssteuerpflichtig	4,38
Abzug 35%	1,53
<b>wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig</b>	<b>0,12</b>
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	2,97

## VERWALTUNGSKOMMISSION

### VERGÜTUNGSSÄTZE

#### Vergütung an die Fondsleitung

Für die Verwaltungskommission (Art. 1.11.1 Prospekt)	1,00 %	0,27 % <sup>1)</sup>
Für die Ausgabekommission (Art. 1.11.4 Prospekt)	5,00 %	n.a.
Für die Rücknahmekommission (Art. 1.11.4 Prospekt)	4,00 %	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.5a Fondsvertrag)	2,00 %	2,00 %
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19.5b Fondsvertrag)	3,00 %	3,00 %
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19.5c Fondsvertrag)	6,00 %	6,00 %
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 18.4 Fondsvertrag)	0,50 %	n.a.

Höchstsatz pro Jahr gemäss Prospekt	Angewandter Satz
1,00 %	0,27 % <sup>1)</sup>
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 % <sup>1)</sup>
0,50 %	0,50 %

#### Vergütung an die Depotbank

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.1 Fondsvertrag)	0,035 %	0,035 % <sup>1)</sup>
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 1.11.1 Prospekt)	0,50 %	0,50 %

<sup>1)</sup> Auf Grundlage des Vermögens am 30.06.2022 und am 31.12.2022.  
In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

# 22

## Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'677'561,73	6'099'542,74
Grundstücke		
- Wohnbauten	1'262'259'000,00	1'225'486'000,00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	39'580'000,00	35'558'000,00
- Gemischte Bauten	217'481'000,00	206'069'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	2'261'000,00	2'277'000,00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	33'637'000,00	22'648'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	33'637'000,00	22'648'000,00
Übrige Aktiven	8'926'213,93	4'399'004,71
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'568'560'775,66</b>	<b>1'500'259'547,45</b>
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	190'400'000,00	162'000'000,00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18'749'054,04	18'310'333,07
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	4'077'130,90	2'396'178,00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'355'334'590,72</b>	<b>1'317'553'036,38</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	91'880'590,72	85'518'736,38
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'263'454'000,00</b>	<b>1'232'034'300,00</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>7'623'091</b>	<b>7'623'091</b>
<b>Inventarwert pro Anteil (NAV)</b>	<b>165,74</b>	<b>161,62</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'232'034'300,00	1'108'247'600,00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Saldo Ausgaben / Rücknahmen (Emission)	-	60'148'369,60
Ausschüttungen	-32'779'291,30	-30'692'973,00
Gesamterfolg	64'198'991,30	94'331'303,41
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>1'263'454'000,00</b>	<b>1'232'034'300,00</b>

<b>INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN</b>	<b>30.06.2023 CHF</b>	<b>30.06.2022 CHF</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	27'000'000,00	32'950'000,00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	63'375'000,00	63'375'000,00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	177'108,00	219'754,00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
<b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>		
Stand am 1. Juli	7'623'091	7'221'876
Rücknahmen (Zwangsrückkäufe)	-	-
Ausgaben	-	401'215
Stand am 30. Juni	7'623'091	7'623'091

**ANGABEN FRÜHERER JAHRE**

	<b>Nettofondsvermögen am 30.06</b>	<b>Inventarwert pro Anteil am 30.06</b>	<b>Jahresperformance<sup>1)</sup> (Kalenderjahr)<sup>2)</sup></b>	<b>Performance SXI Real Estate® Funds TR</b>
<b>30.06.23</b>	<b>1'263'454'000,00</b>	<b>165,74</b>	<b>0,55 %</b>	<b>-0,40 %</b>
30.06.22	1'232'034'300,00	161,62	-14,73 %	-15,17 %
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 %

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 2023: bis am 30. Juni

# 24

## Erfolgsrechnung

### ERTRÄGE

	von 01.07.2022 bis zum 30.06.2023	von 01.07.2021 bis zum 30.06.2022
Mieterträge	76'826'678,24	74'979'561,54
Sonstige Erträge	1'778'631,60	2'198'527,28
Einkäufe in die laufenden Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	719'958,05
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	968,82	-
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	159'040,35	175'773,18
<b>Total Erträge</b>	<b>78'765'319,01</b>	<b>78'073'820,05</b>

### AUFWENDUNGEN

Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	2'179'904,25	571'500,51
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	7'487'180,40	7'872'138,64
- Renovationen	11'878'665,31	9'968'430,25
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw. (inkl. Baurechtsentschädigungen)	5'676'314,37	5'060'195,18
- Liegenschaftssteuern	2'723'035,15	2'636'628,50
- Gewinn- und Kapitalsteuern	3'172'378,35	3'914'032,05
- Verwaltungsaufwand	5'154'156,52	5'106'241,55
Schätzungs- und Revisionsaufwand	368'845,30	316'260,50
Abschreibungen auf Liegenschaften	959'480,00	5'193'900,00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	968,82	15'000,00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	241'137,22	165'830,00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	4'065'880,30	3'735'215,00
Regl. Vergütungen an die Depotbank	690'517,03	612'285,80
Sonstige Aufwendungen	80'473,05	98'612,85
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>44'678'936,07</b>	<b>45'266'270,83</b>
Nettoertrag	34'086'382,94	32'807'549,22
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>34'086'382,94</b>	<b>32'807'549,22</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw.-verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	30'112'608,36	61'523'754,19
<b>Gesamterfolg</b>	<b>64'198'991,30</b>	<b>94'331'303,41</b>

### VERWENDUNG DES ERFOLGES

Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'086'382,94	32'807'549,22
Vortrag des Vorjahres	4'007'472,78	3'979'214,86
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>38'093'855,72</b>	<b>36'786'764,08</b>

### AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Coupons Nr. 24 und 23	34'303'909,50	32'779'291,30
Vortrag auf neue Rechnung	3'789'946,22	4'007'472,78
<b>Nettogesamterfolg</b>	<b>38'093'855,72</b>	<b>36'786'764,08</b>

\* Ein Teilbetrag von CHF 39'983,84 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



**Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer in den fünf grössten Schweizer Agglomerationen (Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf) ist von 0,99% im Jahr 2020 auf 0,69% im Jahr 2023 gesunken.**

---

# 26

## Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>BAULAND INKL. ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN</b>				
<b>Echallens<sup>1)</sup></b>	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41	<b>30'653'314,90</b>	<b>33'637'000,00</b>	-
<b>WOHNBAUTEN</b>				
<b>Aubonne</b>	Clos d'Asper 1-3	12'796'800,00	18'185'000,00	753'456,00
	Clos 6-20	29'626'269,05	46'900'000,00	2'069'994,84
<b>Blonay</b>	Brent 25	2'824'365,00	3'495'000,00	159'792,88
	Sainte-Croix 7	2'278'400,00	2'520'000,00	120'021,60
<b>Bussigny</b>	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'704'000,00	316'928,44
	Roséaz 24	3'006'503,85	7'136'000,00	363'195,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'486'000,00	150'160,20
<b>Chavannes</b>	Epenex 3-5-7-9	4'764'990,00	24'249'000,00	1'364'907,69
<b>Cheseaux</b>	Grands-Champs 3	491'336,90	1'573'000,00	123'288,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'160'000,00	84'130,00
<b>Clarens</b>	Collège 2-4	1'402'242,35	6'015'000,00	344'868,60
	Mayor-Vautier 20-28	31'339'000,00	31'339'000,00	1'118'590,89
<b>Duillier</b>	Château 13A-B-C	12'865'000,00	12'865'000,00	485'204,00
<b>Ecublens</b>	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'963'000,00	291'456,00
<b>Epalinges</b>	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'018'557,65	29'957'000,00	1'234'300,50
<b>Estavayer-le-Lac</b>	Prairie 6-8	4'827'312,80	6'135'000,00	346'098,00
<b>Freiburg</b>	Beaumont 1-7	5'479'702,00	10'881'000,00	840'742,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	21'529'000,00	1'132'327,00
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	12'522'000,00	845'659,50
	Glâne 15-17	52'896'023,50	62'304'000,00	2'527'916,50
<b>Genf</b>	Lyon 73	3'087'707,80	14'203'000,00	576'466,50
<b>Gland</b>	Borgeaud 14	5'252'000,00	5'252'000,00	98'283,00



Duillier, Château 13A-B-C

<sup>1)</sup> Liegenschaft im Baurecht (SDR)

## WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Saint-Roch 1-3	1'924'478,07	12'309'000,00	638'672,04
	Saint-Roch 5	1'067'223,00	6'690'000,00	340'057,40
	Vermont 20	819'115,54	4'882'000,00	252'015,00
	Vermont 22	776'125,99	4'268'000,00	227'418,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	6'640'000,00	358'141,50
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	4'430'000,00	264'807,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'224'000,00	247'049,50
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	19'924'000,00	1'108'849,40
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'118'000,00	275'991,50
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'377'000,00	286'626,00
	Clochatte 11	3'295'635,00	4'688'000,00	249'270,25
	Morges 17	2'633'901,70	7'653'000,00	392'320,50
	France 49-51	2'856'519,50	6'245'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'787'000,00	347'748,00
	Pré-du-Marché 41	11'734'100,00	11'528'000,00	119'365,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'935'000,00	316'978,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'219'000,00	222'793,32
	Bonne-Espérance 28	4'838'021,50	9'864'000,00	546'980,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'849'000,00	890'601,48
	Jurigoz 9	2'082'970,00	4'409'000,00	250'225,86
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'985'000,00	269'781,04
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'737'000,00	251'205,90
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'603'000,00	414'564,00
	Primerose 49-51	3'634'258,48	3'879'000,00	179'854,50
	France 23-23A	8'968'200,00	9'273'000,00	425'150,88



Freiburg, Botzet 3-5

## WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Porchat 2	3'424'752,10	4'497'000,00	245'412,00
	Porchat 4	3'368'518,55	4'160'000,00	218'244,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'150'000,00	410'042,68
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'894'000,00	395'573,84
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'293'000,00	225'367,00
	Vermont 18	5'670'633,80	11'980'000,00	647'712,84
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'299'000,00	406'762,60
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	7'510'000,00	440'226,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'425'416,37	4'422'000,00	235'424,04
	Boisy 47/47A-49/49A	26'777'790,00	27'510'000,00	1'150'516,66
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'441'000,00	571'332,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'248'854,85	6'954'000,00	468'024,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	6'031'000,00	330'862,00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'239'000,00	365'375,92
	Entre-Bois 57-59	5'039'600,00	14'292'000,00	829'789,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'263'000,00	167'860,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'979'000,00	105'664,20
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'067'000,00	229'534,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'184'000,00	750'786,05
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'525'000,00	207'447,12
	Risoux 21	2'516'821,00	3'161'000,00	72'864,00
	Renens 24-26	1'962'505,00	3'245'000,00	200'544,00
	Renens 28	1'737'947,66	4'366'000,00	233'558,00
	Grey 45	749'061,00	3'287'000,00	166'728,00
	Cassinette 1-3	1'984'454,00	6'121'000,00	339'062,00



Lausanne, Cassinette 1-3

## WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Martigny</b>	Maladière 8	2'079'755,00	5'252'000,00	402'846,00
<b>Meyrin</b>	Livron 29-31	3'544'934,80	13'453'000,00	794'372,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'187'000,00	743'794,00
<b>Monthey</b>	Gare 27-29	1'533'943,20	6'513'000,00	408'172,00
<b>Morges</b>	Lonay 20	1'214'100,00	3'423'000,00	195'336,00
	Lonay 22	643'100,00	1'180'000,00	98'802,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'767'000,00	929'342,63
<b>Neuenburg</b>	Parcs 129	3'001'580,00	8'241'000,00	481'184,00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	9'603'000,00	535'192,00
<b>Nyon</b>	St-Cergue 24-24B	5'063'445,65	25'312'000,00	1'116'940,50
	St-Cergue 52-52B-54	5'437'231,10	16'993'000,00	779'287,50
	St-Cergue 54B	2'094'487,50	4'744'000,00	247'260,00
<b>Orbe</b>	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'008'000,00	261'796,00
<b>Paudex</b>	Simplon 31	4'220'226,00	6'048'000,00	327'492,09
<b>Penthaz</b>	Vaux 23-23B	3'165'000,00	4'366'000,00	286'968,00
<b>Plaine</b>	Challex 8-10-12	15'642'000,00	19'743'000,00	940'599,95
<b>Prilly</b>	Suettaz 7-9-11	2'987'859,75	13'327'000,00	683'820,50
	Château 81	2'862'000,00	2'862'000,00	136'492,80
	Floréal 27	3'536'190,00	4'744'000,00	244'892,60
<b>Pully</b>	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'365'000,00	260'617,36
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'635'000,00	278'083,80
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'033'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'175'000,00	217'662,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'699'000,00	224'521,39
	Forêt 47	2'089'005,00	3'222'000,00	140'815,00



Pully, C.-F. Ramuz 7

## WOHNBAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Pully</b>	Roches 5	3'734'100,00	6'026'000,00	265'610,00
	Fontanettaz 14	1'739'709,80	2'611'000,00	133'280,00
	Fontanettaz 18	1'734'191,65	2'383'000,00	128'148,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'721'000,00	221'420,28
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'470'000,00	221'761,60
	Désertes 21	2'868'995,15	6'851'000,00	304'160,46
	Forêt 1 A	1'298'732,25	2'404'000,00	126'348,00
	Forêt 1	1'896'060,00	2'851'000,00	142'829,25
	Liseron 9	1'916'570,00	2'958'000,00	162'588,00
<b>Renens</b>	Gare 12	4'521'914,60	8'193'000,00	474'562,42
	24 Janvier 7	2'906'300,00	4'335'000,00	275'187,00
	Saugiaz 15	2'926'433,00	4'537'000,00	244'398,00
	Pépinières 11	3'509'339,00	3'227'000,00	233'269,10
<b>Rolle</b>	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	37'933'000,00	1'744'029,00
	Auguste Matringe 1 à 34	33'758'287,20	52'235'000,00	2'510'233,73
<b>Siders</b>	France 32	4'362'200,00	5'833'000,00	262'237,50
	St-Georges 25 à 31	16'402'965,35	19'200'000,00	966'821,50
<b>Sitten</b>	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'236'000,00	320'136,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'896'000,00	346'832,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'554'000,00	416'340,00
<b>Tour-de-Peilz</b>	Perrausaz 20	879'925,60	3'245'000,00	184'306,70
	Baumes 8	1'424'337,95	5'493'000,00	348'531,00
<b>Vallorbe</b>	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'153'000,00	438'399,00
<b>Vevey</b>	Midi 23-25	1'223'494,20	5'585'000,00	339'907,80
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	18'788'000,00	1'004'004,56
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525,20	47'102'000,00	1'964'911,94
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	30'306'105,15	42'602'000,00	2'019'089,80
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'127'800,00	19'058'000,00	936'284,25
<b>Yverdon</b>	Pins 1	3'008'115,00	9'270'000,00	488'551,50
	Pins 3	2'788'250,00	6'855'000,00	382'682,50
<b>Total</b>		<b>697'028'391,21</b>	<b>1'262'259'000,00</b>	<b>62'448'556,17</b>



Pully, Roches 5

## GEMISCHTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	11'869'000,00	800'542,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'244'053,40	31'544'000,00	1'669'273,06
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'351'299,85	5'153'000,00	428'307,00
Genf	Grand-Pré 27	1'742'362,00	9'603'000,00	499'574,50
	Richemont 16	1'183'969,56	5'202'000,00	303'300,00
	Rothschild 39	4'791'100,00	5'877'000,00	385'945,00
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	16'376'000,00	805'283,76
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	35'906'000,00	1'955'102,46
	<sup>1)</sup> Entrebois 15-17	1570'003,00	2'261'000,00	549'099,00
	Maupas 10	5'317'778,10	11'696'000,00	548'981,44
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	16'054'000,00	779'704,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'899'000,00	395'086,23
Nyon	Viollier 14	4'764'000,00	6'520'000,00	301'736,00
Payerne	Yverdon 23	2'182'243,00	4'879'000,00	373'114,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	5'215'000,00	283'436,00
Romanel	Echallens 5	2'145'600,00	2'571'000,00	137'943,96
Sitten	Cèdres 2 / Gare 18	3'842'300,00	4'747'000,00	393'090,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	6'554'000,00	362'361,00
	Moulins 2-4-6-8	20'733'695,20	28'555'000,00	1'412'478,26
<b>Total</b>		<b>107'978'246,51</b>	<b>217'481'000,00</b>	<b>12'384'357,67</b>

## KOMMERZIELL GENUTZTE BAUTEN

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Genf	Richemont 10	1'875'706,45	3'952'000,00	122'436,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	22'765'000,00	1'139'229,40
	Rumine 35	4'534'644,30	5'919'000,00	319'971,00
	Rumine 3	5'934'429,70	6'944'000,00	412'128,00
<b>Total</b>		<b>15'540'730,45</b>	<b>39'580'000,00</b>	<b>1'993'764,40</b>

## ZUSAMMENFASSUNG

	Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten)	30'653'314,90	33'637'000,00	-
	Wohnbauten	697'028'391,21	1'262'259'000,00	62'448'556,17
	Gemischte Bauten	107'978'246,51	217'481'000,00	12'384'357,67
	Kommerziell genutzte Bauten	15'540'730,45	39'580'000,00	1'993'764,40
<b>Total</b>		<b>851'200'683,07</b>	<b>1'552'957'000,00</b>	<b>76'826'678,24</b>

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'245'937'198,94

## IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA /  
FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A S.A. / S.I. Pré du Marché 41 SA

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

<sup>1)</sup> Liegenschaft im Baurecht (SDR)

## LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

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



***Gemäss dem SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index sind die Preise der Renditeimmobilien in dem am 30. Juni abgelaufenen Geschäftsjahr weiter gestiegen, und zwar um 5,6%.***

---

## AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN

### LIEGENSCHAFTEN

#### Käufe

Gland, Rue du Borgeaud 14	5'260'000,00
Lausanne, Rue Pré-du-Marché 41	11'500'000,00

#### Verkäufe

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

### WERTSCHRIFTEN

#### Käufe

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

#### Verkäufe

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

### GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

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

Im Berichtszeitraum wurde keine Transaktion 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 30.06.2023
Termin-Festhypothek	30.06.22	22.07.22	162'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	22.07.22	26.08.22	157'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	26.08.22	26.09.22	154'000'000,00	0,20%	-
Termin-Festhypothek	26.09.22	28.10.22	152'000'000,00	0,88%	-
Termin-Festhypothek	28.10.22	25.11.22	175'000'000,00	0,90%	-
Termin-Festhypothek	25.11.22	23.12.22	187'000'000,00	1,10%	-
Termin-Festhypothek	23.12.22	27.01.23	193'000'000,00	1,41%	-
Termin-Festhypothek	27.01.23	24.02.23	188'000'000,00	1,41%	-
Termin-Festhypothek	24.02.23	24.03.23	185'000'000,00	1,48%	-
Termin-Festhypothek	24.03.23	24.04.23	191'000'000,00	1,87%	-
Termin-Festhypothek	01.04.23	01.07.23	400'000,00	2,73%	400'000,00
Termin-Festhypothek	24.04.23	24.05.23	187'000'000,00	1,87%	-
Termin-Festhypothek	24.05.23	23.06.23	186'000'000,00	1,88%	-
Termin-Festhypothek	23.06.23	20.07.23	190'000'000,00	2,16%	190'000'000,00

### RESTLAUFZEIT: MEHR ALS 1 JAHR

Festhypothek	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Festhypothek	11.04.17	10.04.27	1'702'000,00	1,35%	1'678'000,00
Festhypothek	01.04.23	03.12.24	645'000,00	0,90%	645'000,00
Festhypothek	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90%	1'059'952,90
<b>Total</b>					<b>194'477'130,90</b>

Am Bilanzstichtag beliefen sich die vertraglichen Verbindlichkeiten auf insgesamt CHF 16,3 Mio.

# 34

## Bericht der Revisionsstelle

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

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilien Romand FIR - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte (S. 4 zu 5 und S.12 zu 33) Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt [6] und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

KPMG SA

**Bruno Beça**  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

**Olivier Gauderon**  
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, den 13. Oktober 2023

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 2022/2023 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 13. Oktober 2023

Banque Cantonale Vaudoise

Charlotte Eich  
Vizedirektorin

Annick Perreaud  
Prokuristin



Pully, Roches 5





**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](http://www.fir.ch)

---

ISIN CH0014586710  
LEI 506700T3QVEQTB751334