

23

24

JAHRESBERICHT

GEPRÜFT PER 30. JUNI 2024





01

EDITORIAL

BEREIT FÜR DIE ZUKUNFT

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass der FIR in dem am 30. Juni 2024 abgeschlossenen Geschäftsjahr sehr erfreuliche Ergebnisse erwirtschaftet hat. Dies erlaubt es uns, erneut eine Dividende von CHF 4.50 auszuschütten.

Unsere Mieterträge stiegen um 4,6%, während sich der Wert der im Portfolio gehaltenen Liegenschaften um 5,6% erhöhte.

Das Gesamtvermögen des FIR beträgt heute CHF 1,65 Mrd. und liegt somit 5,5% über dem Vorjahreswert. Die Verschuldungsquote ist mit 13,7% nach wie vor unter Kontrolle.

Schliesslich erzielte der FIR im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtpformance von 13,55% und schnitt damit besser ab als sein Referenzindex (10,65%).

In makroökonomischer Hinsicht dürfte der Immobiliensektor auch in Zukunft von einem äusserst günstigen Umfeld profitieren. So beobachtet man am Wohnungsmarkt nach wie vor einen bedeutenden Nachfrageüberhang, denn die Wirtschaftslage ist recht gut und die Schweizer Bevölkerung wächst stetig.

Nachdem die Inflation wieder unter Kontrolle ist und die SNB ihre Leitzinsen seit März 2024 dreimal gesenkt hat, stehen Immobilienanlagen ausserdem auch wieder in der Gunst der Anlegerinnen und Anleger.

Die Rahmenbedingungen sind somit günstig und wir beabsichtigen, die Fondsentwicklung durch gezielte Zukäufe voranzutreiben, um langfristig stabile und attraktive Renditen zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang ist es wichtiger denn je, die Nachhaltigkeit unseres Immobilienbestands weiter zu verbessern. Nachhaltigkeit ist für den gesamten Sektor zu einem Schlüsselfaktor geworden. Sie steht denn auch im Zentrum unserer Tätigkeit. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir rund CHF 13,9 Mio. in die Verbesserung der Nachhaltigkeit unseres Immobilienbestands investiert. Der Grossteil dieser Investitionen galt der Wärmeeffizienz unserer Liegenschaften. Die alljährlich von der Firma Signa-Terre durchgeführten Messungen haben gezeigt, dass die CO₂-Emissionen um 12,5% gesenkt werden konnten.

Als verantwortungsbewusster Marktakteur sieht der FIR seine grösste Herausforderung darin, seinen ökologischen Fussabdruck kurz- und langfristig zu verringern. In diesem Sinne investieren wir jedes Jahr massiv in die energetische Sanierung unserer Liegenschaften, um – wo immer möglich – fossile Energien durch erneuerbare zu ersetzen.

Die künftigen Herausforderungen sind also enorm, aber dank Ihrer Treue werden wir sie zu meistern wissen. Wir freuen uns, die Entwicklung des FIR gemeinsam mit Ihnen weiterzuführen.

Stefan Bichsel
Präsident

Sandro De Pari
CEO

03

INHALT



04

ORGANE

06

KENNZAHLEN

10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

24

VERMÖGENSRECHNUNG

26

ERFOLGSRECHNUNG

27

GRUNDSÄTZE ZUR BEWERTUNG
DES FONDSVERMÖGENS
UND ZUR BERECHNUNG DES
NETTOINVENTARWERTS

28

INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS

34

AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE
UND ANDEREN TRANSAKTIONEN &
EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

35

HYPOTHEKEN UND ANDERE
VERBINDLICHKEITEN

36

VERWALTUNGSKOMMISSIONEN

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

DEPOTBANK

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Lausanne

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

LAURENT VAGO

Diplomingenieur HWV und Dipl.Immobilienspezialist, Fully

INFORMATIONEN- UND AUSBILDUNGSZENTRUM FÜR IMMOBILIEN AG

(IAZI/CIFI), Zürich

Verantwortliche Personen:

Philippe Sormani (bis am 13.10.2023),
Raphaël Bourquin und Elodie Saoul (ab dem 13.10.2023)

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers SA

Lausanne



06 KENNZAHLEN

VERMÖGEN	30.06.2024	30.06.2023
Gesamtvermögen	1'654'566'351,99	1'568'560'775,66
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'640'530'000,00	1'552'957'000,00
Nettofondsvermögen	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00
FERTIGGESTELLTE BAUTEN		
Anzahl Wohnungen	4'328	4'166
Anzahl Liegenschaften	154	151
Mieterträge ¹	80'368'647,10	76'826'678,24
KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der AMAS² berechnet)		
Mietzinsausfallrate ³	2,37%	1,78%
Fremdfinanzierungsquote	13,71%	12,52%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	51,88%	51,33%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0,67%	0,68%
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0,67%	0,68%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,41%	4,33%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	6,55%	5,21%
Ausschüttungsrendite	2,03%	2,25%
Anlagerendite	6,73%	5,35%
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	100,68%	96,17%
Agio per Ende Juni	29,00%	20,67%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁴	13,55%	3,33%
SXI Real Estate® Funds TR	10,65%	-0,74%

1. Es bestehen keine Mietverhältnisse, auf die 5% oder mehr der gesamten Mieterträge entfallen.

2. Asset Management Association Switzerland.

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

4. 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.

06 KENNZAHLEN

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE

	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091
Rücknahmen im Geschäftsjahr	-	-
Ausgaben im Geschäftsjahr	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091

ANGABEN PRO ANTEIL

Nettoinventarwert (NIW)	172,09	165,74
Rücknahmepreis ⁵	161,00	155,00
Ausschüttung	4,50	4,50
Börsenkurs an der SIX per Ende Juni	222,00	200,00
Jahreshoch	229,00	224,90
Jahrestief	191,50	184,50

5. Rücknahmekommission von 4% (Höchstsatz 4%).

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet)⁶

	30.06.2024 ⁸	30.06.2023 ⁷
Deckungsgrad	95,85%	99,67%
Energiemix (fossil / nicht fossil)	76,46% / 23,54%	81,75% / 18,25%
Energieverbrauch (kWh)	41'924'425,72	45'947'282,00
Energieintensität (kWh/m ²)	108,38	118,03
Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -Äq)	7'425'025,20	8'513'866,00
Intensität der Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ -Äq) pro m ²	19,19	21,87

6. Die Daten werden von der Signa-Terre AG auf Grundlage des in den Liegenschaften effektiv gemessenen Verbrauchs berechnet. Dabei wird entsprechend dem AMAS-Zirkular 06/2023 vom 11. September 2023 „Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds“ vorgegangen. Die Emissionen werden gemäss dem Ansatz der Real Estate Investment Data Association (REIDA) berechnet.

7. Die Daten 2021–2022 decken den Zeitraum vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 ab.

8. Die Daten 2022–2023 decken den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023 ab.



“

*Seit März 2024 hat die
SNB ihren Leitzins in drei
Schritten auf 1% gesenkt.*



10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

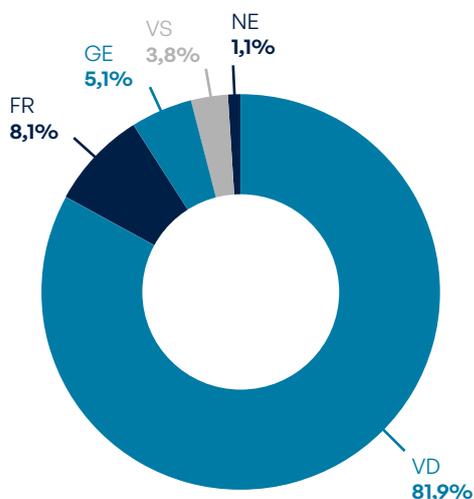
ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

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 seiner sehr selektiven Entwicklungsstrategie. Die Mieterträge konnten um 4,6% (2023: 2,5%) gesteigert werden. Dieser Zuwachs erklärt sich aus der Integration der neuen Liegenschaften (Echallens) und den realisierten Transaktionen. Der Wert des Immobilienbestands erhöhte sich um 5,6% (2023: +4,2%) auf CHF 1,64 Mrd. Diese Zunahme resultiert aus den neuen Akquisitionen (+1,7%) sowie aus den Neubewertungseffekten (+3,9%) in Zusammenhang mit den 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.

Da es schwierig ist, attraktive Investitionsmöglichkeiten zu eruieren, bleibt die Immobilienoptimierung eine Priorität. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Voruntersuchungen in Auftrag gegeben und mehrere Bewilligungsgesuche eingereicht, so unter anderem für energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen. Leider wird die Durchführung dieser Projekte durch die Langsamkeit, mit der die Behörden die Dossiers bearbeiten, beträchtlich hinausgezögert. ■

IMMOBILIENPARK DES FIR



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

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE



10

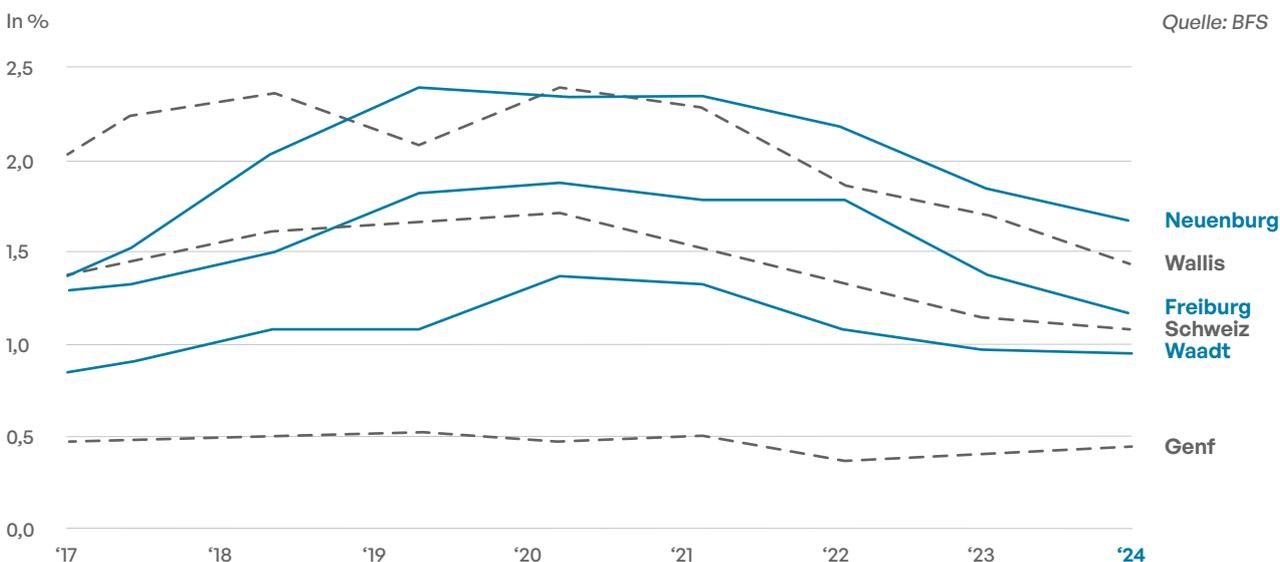
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

IMMOBILIENMARKTLAGE

Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot bei weitem. Sie wird durch die nach wie vor äusserst dynamische demografische Entwicklung und die relativ widerstandsfähige Konjunktur in der Schweiz gestützt. Gleichzeitig dürfte der jüngste Zinsrückgang die Attraktivität von Immobilienanlagen weiter erhöhen. Aufgrund des Nachfrageüberhangs am Wohnungsmarkt hat sich die Leerstandsziffer verringert und tendieren die Angebotsmieten nach oben. Die schweizweite durchschnittliche Leerwohnungsziffer ist denn auch von 1,54% im Jahr 2021 auf 1,08% im Jahr 2024 gesunken. Da es äusserst schwierig ist, neue Bauzonen zu mobilisieren, dürfte diese Situation kurzfristig anhalten. 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 1,8%.

Über die letzten drei Geschäftsjahre stiegen die Preise damit im Schnitt um ganze 4,6% jährlich. Dieser Trend dürfte durch den Anfang 2024 von der SNB eingeleiteten Zinssenkungszyklus gestützt werden. Allerdings ist weiterhin ungewiss, welchen Einfluss die regulatorische Entwicklung im Nachhaltigkeitsbereich auf die Bewertung der Immobilienobjekte haben wird. ■

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGERWICHTIGSTE REGULATORISCHE
ENTWICKLUNGEN**Vernehmlassung zum neuen
Waadtländer Energiegesetz (LVLEne)**

Nach Abschluss der Vernehmlassung unterbreitete die Waadtländer Regierung dem Grossen Rat im September 2024 die Totalrevision des LVLEne. Gemäss dieser Revision sollen bis 2040 alle fossilen Heizungen ausser Betrieb gesetzt und die „energiefressenden“ Gebäude (GEAK F oder G) bis 2035 saniert werden. Die parlamentarischen Beratungen zu diesem Revisionsvorschlag stehen noch bevor. Die Revision dürfte daher kaum vor dem ersten Halbjahr 2026 in Kraft treten.

Umweltrelevante Kennzahlen (AMAS)

Die Asset Management Association Switzerland hat Arbeiten zum Thema Nachhaltigkeit in Angriff genommen. Seit 2020 hat sie diverse Empfehlungen zur nachhaltigen Vermögensverwaltung veröffentlicht. 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 also auf dem effektiv gemessenen Verbrauch – dies im Gegensatz zu theoretischen oder modellierten Verbrauchswerten, bei denen die Ergebnisse 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 ein Zirkular zu den guten Praktiken veröffentlicht und empfohlen, sich für das CO₂-Emissionsreporting auf die aktuelle Fassung der Publikation „Methodische Grundlagen“ der REIDA zu stützen. Die in diesem Bericht veröffentlichten Kennzahlen wurden von der Signa-Terre SA gemäss der Methodologie der REIDA berechnet. ■



+ 4,6%

Anstieg der Mieterträge im Jahr 2024



+ 5,6%

Anstieg des Werts der Liegenschaften
im Jahr 2024

10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

TÄTIGKEITSBERICHT 2023-2024

Weiterführung der Nachhaltigkeitsmassnahmen

Der FIR fungiert seit Jahren als verantwortungsbewusster Akteur, sei es bei seiner Anlagetätigkeit oder bei der Verwaltung seines Immobilienbestands. Der Fonds führt energetische Sanierungsmassnahmen durch, um die CO₂-Emissionen zu reduzieren und den Vermögenswert des Portfolios zu erhalten. Mit Erfolg, haben doch die von der Firma Signa-Terre alljährlich durchgeführten Messungen ergeben, dass wir unsere CO₂-Emissionen im vergangenen Geschäftsjahr um 12,5% gesenkt haben. Ausserdem hat der Fonds seit jeher Geschäftsbeziehungen mit lokalen Akteuren bevorzugt und praktiziert eine nichtspekulative Mietpreispolitik, damit seine Wohnungen für eine Mehrheit der Bevölkerung erschwinglich bleiben. Mit regelmässigen Renovationen wird schliesslich 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.



1,08%

**Durchschnittliche Leerwohnungsziffer
in der Schweiz im Jahr 2024**

Der FIR möchte auch weiterhin als verantwortungsbewusster Marktakteur fungieren. Er informiert sich deswegen über neue Nachhaltigkeitsstandards, um stets die besten Praktiken anzuwenden. Dies erlaubt es ihm, die nachhaltige Entwicklung seines Immobilienportfolios fortzuführen. Es werden derzeit Überlegungen für eine baldige Teilnahme an der GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) angestellt; Letztere ist zum Massstab für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft geworden.

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

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 CO₂-Emissionen;
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der regulatorischen Vorschriften und der Bedürfnisse.

Jedes Jahr wird ein Budget von CHF 10 Mio. bis 15 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.

10 MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden unter anderem 80 Wohnungen (2023: 59) totalrenoviert und Verpflichtungen für die Durchführung von energetischen Sanierungsmassnahmen, Aufstockungen, Gebäudeerweiterungen sowie den Ersatz von Heizanlagen im Umfang von CHF 13,9 Mio. (2023: CHF 14,8 Mio.) eingegangen.

Transaktionen und laufende Projekte

Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben wir Anlagedossiers im Gesamtwert von rund CHF 1,7 Mrd. analysiert. In mehreren Fällen wurden Verhandlungen geführt, die jedoch zu keinem Ergebnis führten, da die Preisforderungen unangemessen erschienen. Immerhin konnten wir drei Liegenschaften an sehr guter Lage in Chernex (VD), Pully (VD) und Vevey (VD) für insgesamt CHF 26,45 Mio. erwerben. Diese Liegenschaften erfüllen die Kriterien unserer Akquisitionsstrategie, denn ihre durchschnittlichen Mieten liegen weit unter dem Marktpreis. Ausserdem wurden mehrere Bewilligungsgesuche für den Abriss und Ersatzneubau, die thermische Sanierung, die Aufstockung und die Erweiterung bestehender Gebäude eingereicht. Wir hoffen, einen Teil dieser Bauvorhaben im Zeitraum 2024–2025 in Angriff nehmen zu können. ■

HINWEISE ZU DEN ENTWICKLUNGEN VON BESONDERER WIRTSCHAFTLICHER ODER RECHTLICHER BEDEUTUNG

Einspruch gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die FIR VD SA ist am 20. Juli 2023 einen Terminkauf über CHF 12,8 Mio. eingegangen, der Ende Oktober 2023 fällig wurde. Er betraf den Erwerb der Liegenschaft an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey.

Diese Transaktion ist Gegenstand eines Verfahrens in Zusammenhang mit der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der öffentlichen Körperschaften (LPPPL). Die FIR VD SA hat diesbezüglich Einspruch erhoben. In Anbetracht der vom Instruktionsrichter angeordneten aufschiebenden Wirkung wurde die Transaktion Ende Oktober 2023 zu den festgelegten Bedingungen durchgeführt.

Im Rahmen des laufenden Rechtsverfahrens entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Waadt am 24. Juli 2024 gegen die FIR VD SA. Letztere hat daraufhin beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht. Vorbehaltlich der aufschiebenden Wirkung und sollte sie nicht Recht bekommen, muss die FIR VD SA am Ende des Verfahrens die Liegenschaft gegen Rückerstattung des Akquisitionspreises und der beim Kauf angefallenen Gebühren in Anwendung der Bestimmungen des LPPL zurückgeben. ■



13,9

Im abgelaufenen Geschäftsjahr für Renovationsarbeiten aufgewendeter Betrag in Mio. CHF



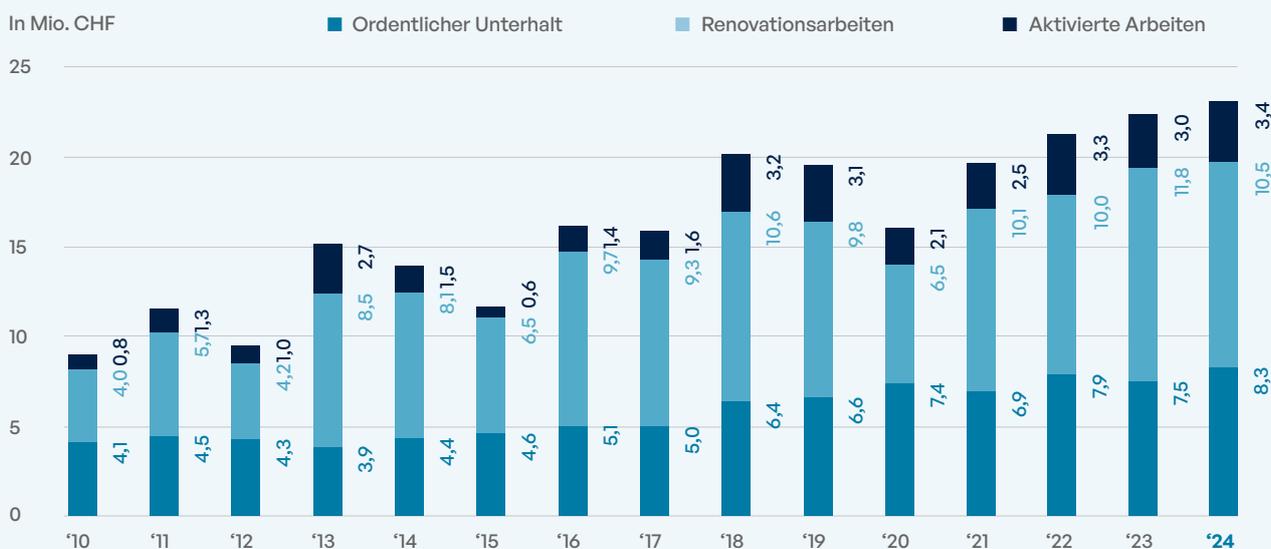
80

Wohnungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr totalrenoviert

10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

UNTERHALTS- UND RENOVATIONSKOSTEN



LAUFENDE BAU-, RENOVATIONS- UND TRANSAKTIONSPROJEKTE

Datum des Inkrafttretens	Ort	Objekt	Gesamt- volumen in Mio. CHF	Investition am 30.06.2024 in Mio. CHF
Q4/2024	OSIRIS (Echallens)	96 Wohnungen mit Parkplätzen	31,4	30,4
Q4/2024	Entrebois 57-59 (Lausanne)	Thermische Sanierung	3,8	3
Q4/2024	Forêt 1 & 1A (Pully)	Thermische Sanierung und Aufstockung	4,8	3,8
Q1/2025	Risoux 21 (Lausanne)	Ausbau und Teilrenovation des bestehenden Gebäudes	4,7	2,7
Bewilligungsgesuch eingereicht	Grosse-Pierre 3 (Morges)	Thermische Sanierung	8,4	-
Bewilligungsgesuch eingereicht	24 Janvier 7 (Renens)	Thermische Sanierung	2,6	-
Bewilligungsgesuch eingereicht	A.-Fauquez 110-112-114 (Lausanne)	Vollständiger Umbau	6,0	-
Bewilligungsgesuch eingereicht	Primerose 49-51 (Lausanne)	Abriss/Ersatzneubau	12,0	-
Total			73,7	39,9

Anmerkung: Die für die Projekte im Bewilligungsverfahren angegebenen Beträge sind Richtangaben.

10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2024 auf CHF 1'654,6 Mio. und lag damit 5,5% über dem Vorjahreswert (2023: +4,6%). Der Verkehrswert des Immobilienparks stieg um 5,6% (2023: 4,2%) auf CHF 1'640,5 Mio. Diese Veränderung ist auf die jüngsten Transaktionen sowie auf die durchgeführten Renovationsarbeiten zurückzuführen. Zur Finanzierung der jüngsten Transaktionen, der thermischen Sanierungsarbeiten und zur Fertigstellung des Projekts in Echallens (Osiris) wurde die Fremdfinanzierung um 15,7% auf CHF 225,0 Mio. und damit auf 13,71% des Verkehrswerts der Liegenschaften per 30. Juni 2024 erhöht. Am Bilanzstichtag betrug der gewichtete durchschnittliche Darlehenszins 2,01% (2023: 1,12%). Die Liquidationssteuern stiegen in Einklang mit der Entwicklung der Verkehrswerte um 9,6% auf CHF 100,7 Mio. Unter Berücksichtigung der vorgängig erwähnten Aspekte steigt das Nettovermögen um 3,8% auf CHF 1'311,9 Mio. bzw. CHF 172.09 pro Anteil (2023: CHF 165.74).

Erfolgsrechnung

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen um 4,6% (2023: +2,5%) auf CHF 80,4 Mio. Diese signifikante Zunahme erklärt sich aus den jüngsten Akquisitionen (+ CHF 2,13 Mio.), den Mietanpassungen (Anpassung der diesbezüglichen Kriterien, Erhöhungen in Verbindung mit wertvermehrenden Arbeiten) und Mieterwechseln. Die Mietausfälle wegen Leerständen, Renovationen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 1,95 Mio. (2023: CHF 1,39 Mio.). Dies entspricht 2,37% der theoretischen Mieten. Der 2024 beobachtete Anstieg erklärt sich hauptsächlich aus den Leerständen in Zusammenhang mit der Vermarktung des Projekts OSIRIS in Echallens.

Finanzierungskosten

Angesichts des tiefen Zinsniveaus der letzten Jahre hat sich der FIR über Hypotheken mit sehr kurzen Laufzeiten finanziert, zumal seine Verschuldungsquote relativ niedrig ist. Die ab Juni 2022 durchgeführten Leitzinserhöhungen hatten allerdings eine Verdoppelung der Finanzierungskosten auf CHF 4,5 Mio. zur Folge (2023: CHF 2,2 Mio.). Auf dieser Grundlage betrug der durchschnittliche Darlehenszins per 30. Juni 2024 2,01% (2023: 1,12%). Der Anfang Jahr von der SNB eingeleitete Zinssenkungszyklus dürfte indessen die Zinslast im laufenden Geschäftsjahr mildern.

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhalts- und Reparaturkosten stiegen um 10,3% auf CHF 8,3 Mio. (2023: CHF 7,5 Mio.); die ausserordentlichen Unterhaltskosten blieben hingegen mit CHF 10,5 Mio. stabil (2023: CHF 11,9 Mio.), da wie im Vorjahr umfangreiche Sanierungsmassnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen durchgeführt wurden. Es wurden Aktivierungen für ausserordentliche Bauarbeiten in Höhe von CHF 3,3 Mio. vorgenommen (2023: CHF 2,9 Mio.). Dies entspricht einer durchschnittlichen Aktivierungsquote von nur 24,1% (2023: 20,0%). Insgesamt beliefen sich die Unterhalts- und Renovationskosten (inklusive Aktivierungen) auf CHF 22,1 Mio. (2023: CHF 22,3 Mio.).

Kosten für die Liegenschaftsverwaltung
(Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.)

Die Betriebskosten der Liegenschaften sind gegenüber dem Vorjahr um 26,3% auf CHF 7,2 Mio. (2023: CHF 5,7 Mio.) gestiegen. In diesem Betrag enthalten sind die Kosten für Vorstudien in Höhe von CHF 1,3 Mio. in Zusammenhang mit künftigen Sanierungsprojekten oder Projekten im Bewilligungsverfahren. Diese Beträge werden als sonstige Aufwendungen verbucht.

10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung ging um 2,6% auf CHF 5,8 Mio. zurück (2023: CHF 5,9 Mio.). Die ordentlichen und die zusätzlichen Liegenschaftssteuern belaufen sich zusammen auf CHF 2,9 Mio. (2023: CHF 2,7 Mio.), während die Gewinn- und Kapitalsteuern CHF 2,9 Mio. (2023: 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 6,4 Mio. (2023: CHF 6,9 Mio.) vorgenommen.

Auf Fondsebene wurde eine Auflösung von CHF 5,6 Mio. aus dem Abschreibungskonto der Liegenschaften getätigt.

Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 34,3 Mio. (2023: CHF 34,1 Mio.). Per Ende Geschäftsjahr kann die Finanzlage als sehr solid bezeichnet werden, nicht zuletzt auch wegen des niedrigen Verschuldungsgrads. Im abgelaufenen Geschäftsjahr blieb der betriebliche Cashflow mit CHF 4,60 pro Anteil gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften sowie die Veränderungen bei den Liquidationssteuern berücksichtigt, beläuft sich auf CHF 82,7 Mio. (2023: CHF 64,2 Mio.).

Ausschüttung und Performance

In Anbetracht dieser ausgezeichneten Resultate und des allgemeinen Umfelds wurde beschlossen, erneut eine Dividende von CHF 4,50/Anteil auszuschütten. Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2024 beträgt die direkte Rendite 2,03% (2023: 2,25%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 13,55% (2023: 3,33%).

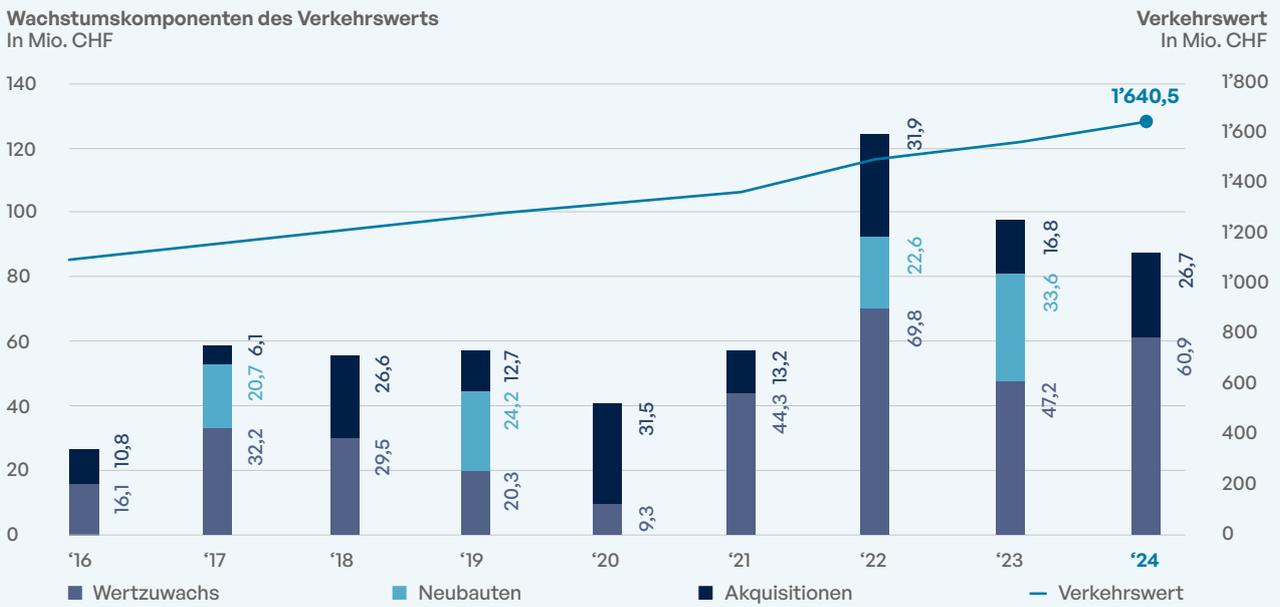
Perspektiven

Unseres Erachtens werden die Fundamentaldaten des Wohnungsmarkts günstig bleiben und die rückläufigen Zinsen die Attraktivität von Immobilienanlagen erhöhen. Dank seiner Finanzkraft ist der FIR gut positioniert, um auch in Zukunft Akquisitionen zu tätigen. Derzeit werden mehrere Investitionsmöglichkeiten (Neubauprojekte, bestehende Liegenschaften) analysiert. Der FIR hat vor, den Wert seines Immobilienportfolios mit dieser Strategie bis 2030 auf CHF 2 Mrd. zu erhöhen. ■

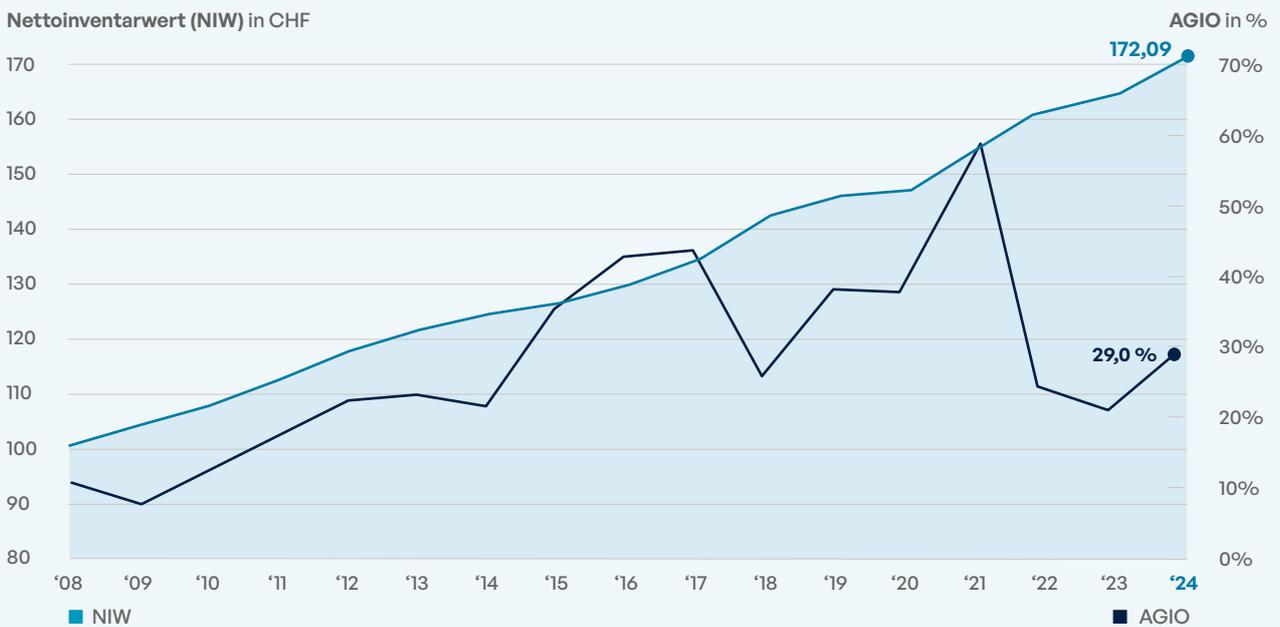
10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER

ENTWICKLUNG DES VERKEHRSWERTS



ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTS



10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN
UND ANLEGER

FONDSENTWICKLUNG IN CHF

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.24	1'654'566'351,99	1'311'875'000,00	7'623'091	172,09	222,00	4,50
30.06.23	1'568'560'775,66	1'263'454'000,00	7'623'091	165,74	200,00	4,50
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.



+ 15,38%

Ausschüttung über 10 Jahre in CHF



+ 35,73%

NIW über 10 Jahre in CHF

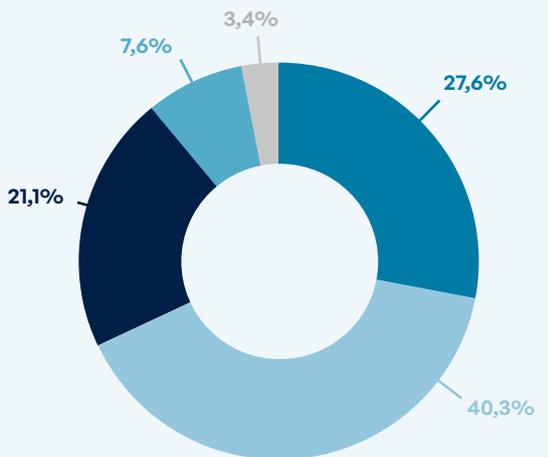
10

MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGERINNEN UND ANLEGER

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

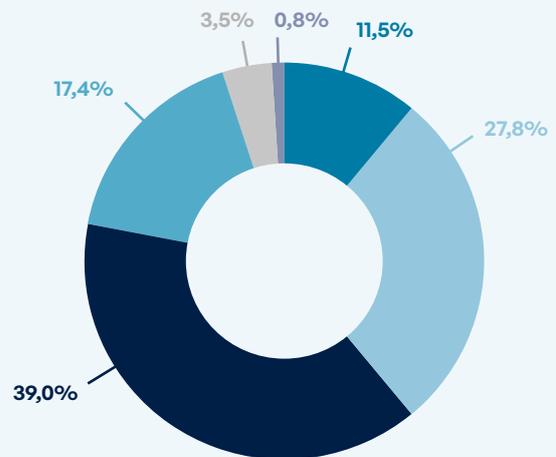


VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH MIETEN



■ < CHF 1'000
 ■ CHF 1'500 - 2'000
 ■ > CHF 2'500
■ CHF 1'000 - 1'500
 ■ CHF 2'000 - 2'500

VERTEILUNG DER OBJEKTE NACH KATEGORIE



■ 1 und 1,5 Zimmer
 ■ 3 und 3,5 Zimmer
 ■ 5 und 5,5 Zimmer
■ 2 und 2,5 Zimmer
■ 4 und 4,5 Zimmer
■ > 5,5 Zimmer



“

Die Nachhaltigkeit gehört weiterhin zu unseren Prioritäten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der FIR CHF 13,9 Millionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit investiert. Dadurch konnten die CO₂-Emissionen um 12,5% gesenkt werden.





24 VERMÖGENSRECHNUNG

AKTIVEN	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	9'436'311,00	6'677'561,73
Grundstücke		
- Wohnbauten	1'391'675'000,00	1'262'259'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	33'900'000,00	-
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	40'289'000,00	39'580'000,00
- Gemischte Bauten	208'566'000,00	217'481'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	2'243'000,00	2'261'000,00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	33'637'000,00
<i>davon im Baurecht</i>	-	33'637'000,00
Übrige Aktiven	4'600'040,99	8'926'213,93
Gesamtvermögen	1'654'566'351,99	1'568'560'775,66
<i>abzüglich</i>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	166'191'202,90	190'400'000,00
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	17'025'882,96	18'749'054,04
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	58'800'187,55	4'077'130,90
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'412'549'078,58	1'355'334'590,72
Geschätzte Liquidationssteuern	100'674'078,58	91'880'590,72
Nettofondsvermögen	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00
Anzahl Anteile im Umlauf	7'623'091	7'623'091
Inventarwert pro Anteil (NIW)	172,09	165,74
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'263'454'000,00	1'232'034'300,00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-34'303'909,50	-32'779'291,30
Gesamterfolg	82'724'909,50	64'198'991,30
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'311'875'000,00	1'263'454'000,00

24 VERMÖGENSRECHNUNG

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN (ANHANG 3 KKV-FINMA)

	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	21'350'000,00	27'000'000,00
Höhe des Kontos für künftige Reparaturen	63'145'000,00	63'375'000,00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	222'097,00	177'108,00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE

Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091
Rücknahmen im Geschäftsjahr	-	-
Ausgaben im Geschäftsjahr	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091

FONDSPERFORMANCE (THESAURIEREND)

Zeitraum	2024¹	2023	5 Jahre	Geschäftsjahr 2023/2024
FIR	4,72%	9,04%	35,20%	13,55%
SXI Real Estate Funds TR	4,93%	5,03%	27,86%	10,65%

1. Vom 1. Januar bis am 30. Juni

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.

26 ERFOLGSRECHNUNG

ERTRÄGE	vom 01.07.2023 bis am 30.06.2024	vom 01.07.2022 bis am 30.06.2023
Mieterträge	80'368'647,10	76'826'678,24
Sonstige Erträge	1'724'523,92	1'778'631,60
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	230'000,00	968,82
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	146'546,58	159'040,35
Total Erträge	82'469'717,60	78'765'319,01
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	4'530'308,26	2'179'904,25
Unterhalt und Reparaturen		
- Ordentlich	8'261'487,92	7'487'180,40
- Renovationen	10'517'762,86	11'878'665,31
Liegenschaftsverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw. (inkl. Baurechtsentschädigungen)	7'167'931,45	5'676'314,37
- Liegenschaftssteuern	2'881'518,65	2'723'035,15
- Gewinn- und Kapitalsteuern	2'861'030,55	3'172'378,35
- Verwaltungsaufwand	5'453'620,30	5'154'156,52
Schätzungs- und Revisionsaufwand	325'595,75	368'845,30
Abschreibungen auf Liegenschaften	785'250,00	959'480,00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	-	968,82
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	377'371,39	241'137,22
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	4'251'315,50	4'065'880,30
Regl. Vergütungen an die Depotbank	684'069,46	690'517,03
Sonstige Aufwendungen	70'872,15	80'473,05
Total Aufwendungen	48'168'134,24	44'678'936,07
Nettoertrag	34'301'583,36	34'086'382,94
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	34'301'583,36	34'086'382,94
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw.-verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern	48'423'326,14	30'112'608,36
Gesamterfolg	82'724'909,50	64'198'991,30
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'301'583,36	34'086'382,94
Vortrag des Vorjahres	3'789'946,22	4'007'472,78
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	38'091'529,58	38'093'855,72
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER		
Coupons Nr. 25 und 24	34'303'909,50	34'303'909,50
Vortrag auf neue Rechnung *	3'787'620,08	3'789'946,22
Nettogesamterfolg	38'091'529,58	38'093'855,72

* Ein Teilbetrag von CHF 42'150,37 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.

27

GRUNDSÄTZE ZUR BEWERTUNG DES FONDSVERMÖGENS UND ZUR BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Liegenschaftsbewertung

Entsprechend Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der Richtlinie für die Immobilienfonds der AMAS werden die Liegenschaften des Fonds regelmässig von unabhängigen und von der Aufsichtsbehörde zugelassenen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Anlagen werden zu dem Preis bewertet, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Beim Erwerb oder bei der Veräusserung von Grundstücken für den Fonds sowie am Ende jedes Geschäftsjahres muss der Verkehrswert von den beauftragten Schätzungsexperten geprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines vernünftigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Die Immobilien werden gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die entsprechend dem Going-Concern-Prinzip und einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts. Das IAZI wurde per 30. Juni 2024 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienen die Angaben der übrigen für die Liegenschafteninspektion zuständigen Mitglieder

der Expertenkommission und der Fondsleitung. Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz beruhenden ökonomischen Modells. Dies aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 2,37% und 4,52% mit einem Mittelwert von 3,05% (2023: 3,13%). Die subventionierte Liegenschaft am Chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne, die mit einer Baurechtsdienstbarkeit belegt ist, die im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Recht eingetragen ist, sowie die Liegenschaft an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey, deren Kauf noch Gegenstand eines Rechtsverfahrens in Zusammenhang mit der Anfechtung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde ist, wurden auf Grundlage der vertraglichen Bestimmungen bzw. der Akquisitionspreise geschätzt. Der von der unabhängigen Expertenkommission ermittelte Schätzwert der Immobilien per 30. Juni 2024 beträgt insgesamt CHF 1'640'530'000.00.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2024 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 übrigen 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. ■

28

INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS

WOHNBAUTEN

ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'604'900,00	18'273'000,00	784'603,50
	Clos 6-20	29'626'269,05	47'365'000,00	2'106'799,94
Blonay	Brent 25	2'782'065,00	3'507'000,00	162'311,78
	Sainte-Croix 7	2'261'400,00	2'636'000,00	114'364,20
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	5'728'000,00	323'801,84
	Roséaz 24	2'720'413,85	7'682'000,00	374'754,00
	Roséaz 16	1'566'800,00	2'627'000,00	153'480,40
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490,00	24'685'000,00	1'383'065,77
Chernex	Couvent 6-8-10	7'746'600,00	7'874'000,00	81'855,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'819'000,00	126'782,00
	Grands-Champs 1	748'036,85	1'296'000,00	90'000,00
Clarens	Collège 2-4	1'420'242,35	6'375'000,00	358'867,20
	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000,00	31'570'000,00	1'122'101,22
Duillier	Château 13A-B-C	12'672'100,00	12'870'000,00	494'392,00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	30'836'032,85	33'900'000,00	1'599'604,12
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	4'292'000,00	292'262,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357,65	28'376'000,00	1'235'902,40
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912,80	6'133'000,00	346'643,00
Freiburg	Beaumont 1-7	5'538'402,00	12'512'000,00	838'402,00
	Botzet 3-5	9'141'230,18	24'444'000,00	1'135'828,10
	Beaumont 3-7	6'215'460,50	14'293'000,00	904'941,00
	Glâne 15-17	52'102'623,50	62'848'000,00	2'654'580,00
	Lyon 73	3'087'707,80	14'335'000,00	641'497,50
Gland	Borgeaud 14	5'173'300,00	5'234'000,00	206'573,00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400,00	19'337'000,00	973'174,95
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925,60	3'465'000,00	190'714,60
	Baumes 8	1'433'437,95	6'038'000,00	354'378,00
Lausanne	Saint-Roch 1-3	1'944'488,07	12'948'000,00	649'741,54
	Saint-Roch 5	1'114'023,00	7'213'000,00	347'188,80
	Vermont 20	833'175,54	5'211'000,00	250'426,00
	Vermont 22	776'125,99	5'124'000,00	242'676,00
	Aubépines 16	1'376'382,90	7'108'000,00	366'443,60
	Victor-Ruffy 30	1'180'940,15	5'184'000,00	268'389,00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110,15	4'815'000,00	251'225,00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'761'884,00	21'424'000,00	1'114'910,00
	Bonne-Espérance 12	964'319,30	5'550'000,00	285'060,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	5'845'000,00	295'323,00
	Clochatte 11	3'313'600,00	4'780'000,00	242'775,75
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	17'385'000,00	825'679,56

1. Grundstücke im Baurecht (SDR).

WOHNBAUTEN

ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Morges 17	2'669'201,70	8'635'000,00	396'797,00
	France 49-51	3'082'094,50	6'503'000,00	327'669,00
	Yverdon 2-4	2'811'225,00	6'928'000,00	354'345,00
	Pré-du-Marché 41	11'689'700,00	11'687'000,00	486'225,00
	Signal 19	2'156'905,15	6'363'000,00	324'651,00
	Passerose 15	3'031'443,50	5'455'000,00	222'821,18
	Bonne-Espérance 28	4'875'361,50	10'656'000,00	544'706,98
	Montchoisi 27	11'436'991,10	21'302'000,00	859'184,98
	Jurigoz 9	1'418'042,00	4'801'000,00	241'283,26
	Chandieu 4	3'021'153,00	5'407'000,00	277'597,04
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'922'000,00	260'955,50
	Figuier 31	5'356'400,00	9'855'000,00	416'289,00
	Primerose 49-51	3'623'558,48	3'928'000,00	100'237,00
	France 23-23A	8'833'700,00	9'573'000,00	414'695,93
	Porchat 2	3'399'152,10	4'638'000,00	246'727,00
	Porchat 4	3'343'418,55	4'155'000,00	220'920,00
	Crêtes 5	2'276'155,00	7'318'000,00	417'277,48
	Berne 35-37	2'716'902,00	7'431'000,00	407'464,64
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'352'000,00	228'858,00
	Vermont 18	5'670'633,80	12'883'000,00	659'188,64
	Pierrefleur 22	3'623'270,35	8'651'000,00	423'658,20
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302,00	8'101'000,00	450'570,30
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416,37	4'649'000,00	240'752,24
	Boisy 47/47A-49/49A	26'410'190,00	28'416'000,00	1'156'635,72
Mousquines 38	4'938'871,00	11'644'000,00	543'094,00	
Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954,85	7'224'000,00	475'155,00	



Mousquines 38, Lausanne

WOHNBAUTEN

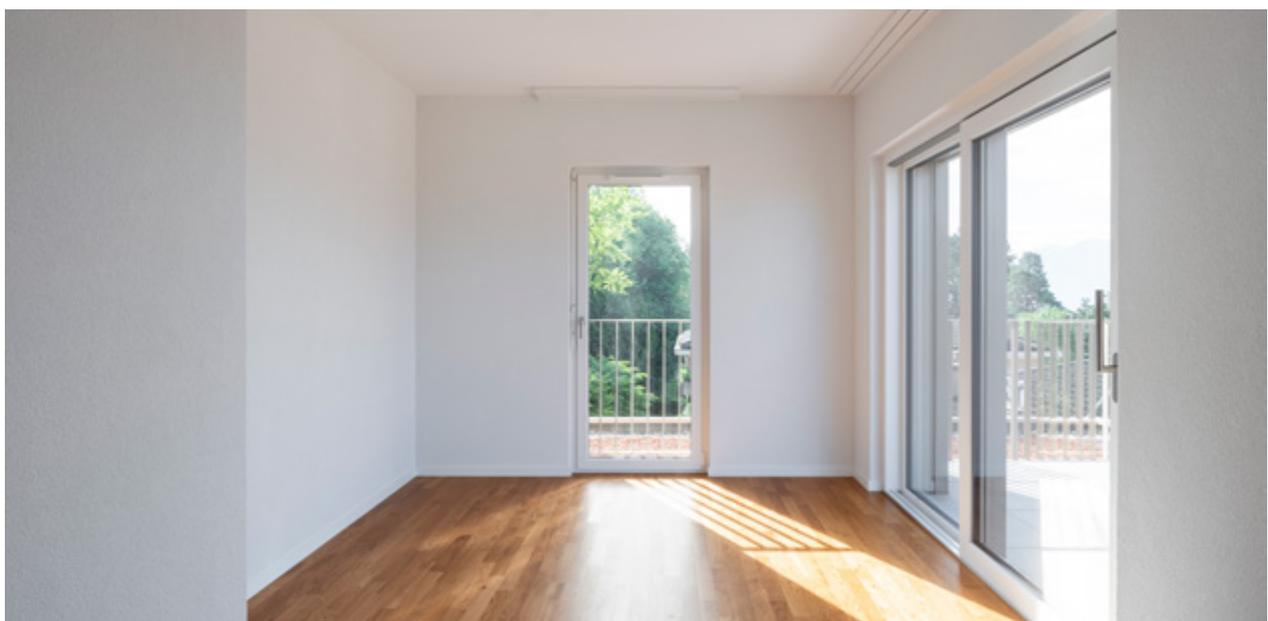
ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Plaines-du-Loup 44	1'583'225,00	6'290'000,00	324'418,00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669,00	7'653'000,00	375'771,72
	Entre-Bois 57-59	5'068'980,00	16'955'000,00	841'809,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'333'000,00	173'328,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	2'019'000,00	106'162,40
	Renens 26 bis	1'631'348,00	4'515'000,00	235'154,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	21'633'000,00	748'851,00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	3'532'000,00	201'148,15
	Risoux 21	3'286'821,00	5'118'000,00	65'064,00
	Renens 24-26	1'978'605,00	3'554'000,00	201'062,50
	Renens 28	1'754'407,66	4'757'000,00	224'596,00
	Grey 45	764'761,00	3'369'000,00	167'358,00
	Cassinette 1-3	2'000'904,00	6'644'000,00	351'335,50
	Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	5'927'000,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	13'835'000,00	800'469,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	12'332'000,00	747'688,00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259,25	6'739'000,00	415'150,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'440'000,00	198'853,00
	Lonay 22	643'100,00	1'319'000,00	100'551,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'522'000,00	946'341,89
Neuenburg	Parcs 129	3'018'480,00	8'604'000,00	465'808,00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263,00	10'022'000,00	556'668,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'105'655,65	26'933'000,00	1'142'749,50
	St-Cergue 52-52B-54	5'496'471,10	17'570'000,00	771'151,96
	St-Cergue 54B	2'111'917,50	5'645'000,00	245'681,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625,21	4'005'000,00	272'743,00



Fleurette 41, Lausanne

WOHNBAUTEN

ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Paudex	Simplon 31	4'179'626,00	6'084'000,00	338'775,24
Payerne	Yverdon 23	2'182'243,00	5'577'000,00	389'147,00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'117'600,00	4'454'000,00	276'288,00
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759,75	14'318'000,00	694'409,00
	Château 81	2'848'500,00	2'884'000,00	121'757,60
	Floréal 27	3'483'490,00	4'836'000,00	247'906,70
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752,73	5'840'000,00	278'214,08
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	6'006'000,00	280'988,93
	Rosiaz 7	1'304'274,70	3'024'000,00	144'660,00
	Collèges 39	1'600'782,35	4'104'000,00	218'712,00
	Forêt 45	2'390'110,00	4'747'000,00	223'364,00
	Forêt 47	2'186'385,00	3'230'000,00	128'670,00
	Roches 5	3'794'100,00	5'891'000,00	294'498,00
	Fontanettaz 14	1'713'709,80	2'588'000,00	139'281,00
	Fontanettaz 18	1'708'191,65	2'451'000,00	130'542,00
	Guillemin 4	2'352'888,30	4'740'000,00	229'476,98
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368,67	4'521'000,00	226'079,20
	Désertes 21	2'868'995,15	7'096'000,00	308'234,00
	Forêt 1 A	2'032'732,25	4'379'000,00	127'671,00
	Forêt 1	2'630'060,00	4'588'000,00	125'057,00
	Liseron 9	1'904'170,00	2'809'000,00	164'112,00
Renens	Gare 12	4'521'914,60	8'249'000,00	485'772,97
	24 Janvier 7	2'870'600,00	4'113'000,00	280'366,00
	Saugiaz 15	2'952'033,00	4'762'000,00	239'404,50
	Pépinières 11	3'470'739,00	3'320'000,00	234'674,35
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'703'000,00	1'752'107,00



Forêt 1 A, Pully

WOHNBAUTEN

ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Rolle	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287,20	54'284'000,00	2'532'640,57
Siders	France 32	4'296'800,00	5'791'000,00	266'197,00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965,35	19'289'000,00	971'579,00
Sitten	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	5'261'000,00	324'541,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'833'000,00	346'561,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	8'496'000,00	417'324,50
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	6'097'000,00	449'256,00
Vevey	Midi 23-25	1'223'494,20	5'638'000,00	348'585,60
	Rolliez 7-9-11	12'800'000,00	12'800'000,00	333'172,00
	Nestlé 9-11	7'393'286,80	19'620'000,00	1'005'127,05
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525,20	47'615'000,00	2'007'968,40
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605,15	43'440'000,00	2'039'819,60
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900,00	19'111'000,00	860'821,00
Yverdon	Pins 1	3'085'283,00	10'110'000,00	506'738,50
	Pins 3	2'834'738,00	8'133'000,00	397'679,00
Total		757'596'944,21	1'391'675'000,00	66'853'655,25



Pins 1, Yverdon

GEMISCHTE BAUTEN

ORT	STRASSE	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403,00	12'163'000,00	858'241,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453,40	31'124'000,00	1'677'300,86
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829,85	5'783'000,00	427'787,00
Genf	Grand-Pré 27	1'752'562,00	10'042'000,00	503'078,00
	Richemont 16	1'183'969,56	5'201'000,00	309'659,00
	Rothschild 39	4'719'300,00	5'945'000,00	383'968,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380,15	37'238'000,00	1'991'779,95
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'546'003,00	2'243'000,00	552'347,50
	Maupas 10	5'317'778,10	12'362'000,00	598'050,84
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506,45	16'160'000,00	773'907,00
	Alpes 27 bis	1'958'683,25	7'728'000,00	402'739,26
Nyon	Viollier 14	4'692'600,00	6'381'000,00	300'493,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	5'398'000,00	288'384,00
Pully	Lavaux 61	6'058'000,00	6'058'000,00	209'520,00
Romanel	Echallens 5	2'127'070,00	2'810'000,00	135'598,56
Sitten	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700,00	5'830'000,00	385'260,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834,45	6'626'000,00	367'386,00
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695,20	29'474'000,00	1'340'084,98
Total		102'741'183,41	208'566'000,00	11'505'584,95

KOMMERZIELL GENUTZTE BAUTEN

Genf	Richemont 10	1'875'706,45	3'470'000,00	126'540,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	23'650'000,00	1'191'810,90
	Rumine 35	4'466'644,30	6'052'000,00	304'272,00
	Rumine 3	5'845'429,70	7'117'000,00	386'784,00
Total		15'383'730,45	40'289'000,00	2'009'406,90

ZUSAMMENFASSUNG

	Wohnbauten	757'596'944,21	1'391'675'000,00	66'853'655,25
	Gemischte Bauten	102'741'183,41	208'566'000,00	11'505'584,95
	Kommerziell genutzte Bauten	15'383'730,45	40'289'000,00	2'009'406,90
Total		875'721'858,07	1'640'530'000,00	80'368'647,10

1. Grundstücke im Baurecht (SDR).

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'315'707'367,03

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DES FONDS

**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 / S.I. La Fin du Craux SA**

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

LIEGENSCHAFTENVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftsverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: GEROFINANCE-DUNAND SA in Châtelaine, COGESTIM SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne (bis am 30.04.24), GÉRIM GÉRANCE IMMOBILIÈRE SA, Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Optigestion Services Immobiliers SA in Peseux (bis am 30.06.24), Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg, Burnier & Cie SA in Nyon, Bernard Nicod SA in Lausanne (ab dem 01.04.24). Die genauen Modalitäten der Auftragsführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

34

AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE
UND ANDEREN TRANSAKTIONEN

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Pully, Avenue de Lavaux 61	6'050'000,00
Vevey, Avenue de Rolliez 7-9-11	12'800'000,00
Chernex, Chemin du Couvent 6-8-10	7'600'000,00
Total	26'450'000,00

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.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es sind keine Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts eingetreten.

35

HYPOTHEKEN UND ANDERE
VERBINDLICHKEITEN

RESTLAUFZEIT: WENIGER ALS 1 JAHR

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2024
Festhypothek	01.04.23	03.12.24	645'000,00	0,90 %	625'000,00
Festhypothek	01.04.23	03.12.24	1'059'952,90	0,90 %	1'059'952,90
Termin-Festhypothek	01.04.23	01.07.23	400'000,00	2,73 %	
Termin-Festhypothek	23.06.23	20.07.23	190'000'000,00	2,16 %	
Termin-Festhypothek	01.07.23	01.10.23	400'000,00	2,73 %	
Termin-Festhypothek	20.07.23	18.08.23	190'000'000,00	2,17 %	
Termin-Festhypothek	18.08.23	19.09.23	188'000'000,00	2,17 %	
Termin-Festhypothek	19.09.23	27.10.23	185'000'000,00	2,33 %	
Termin-Festhypothek	01.10.23	01.01.24	400'000,00	2,72 %	
Termin-Festhypothek	27.10.23	29.11.23	161'000'000,00	2,17 %	
Termin-Festhypothek	29.11.23	22.12.23	172'000'000,00	2,18 %	
Termin-Festhypothek	22.12.23	22.01.24	170'000'000,00	2,15 %	
Termin-Festhypothek	01.01.24	01.04.24	400'000,00	2,13 %	
Termin-Festhypothek	22.01.24	22.02.24	167'000'000,00	2,15 %	
Termin-Festhypothek	22.02.24	22.03.24	164'000'000,00	2,15 %	
Termin-Festhypothek	22.03.24	22.04.24	166'000'000,00	1,91 %	
Termin-Festhypothek	01.04.24	01.07.24	400'000,00	1,88 %	400'000,00
Termin-Festhypothek	01.04.23	21.02.25	3'106'250,00	1,98 %	3'106'250,00
Termin-Festhypothek	22.04.24	22.05.24	163'000'000,00	1,94 %	
Termin-Festhypothek	22.05.24	21.06.24	161'000'000,00	1,89 %	
Termin-Festhypothek	21.06.24	22.07.24	161'000'000,00	1,66 %	161'000'000,00
Total					166'191'202,90

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	1'678'000,00	1,35 %	1'654'000,00
Festhypothek	28.10.23	27.10.26	50'000'000,00	2,03 %	50'000'000,00
Festhypothek	01.11.23	30.09.25	6'452'009,55	1,35 %	6'452'009,55
Total					58'800'187,55
Total					224'991'390,45

ANDERE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Art der Verpflichtung	CHF
Immobilienkäufe	-
Bauaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	7'700'000,00

36

VERWALTUNGSKOMMISSIONEN

AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2024

Coupon
Nr. 25

Bruttoausschüttung	4,50
wovon verrechnungssteuerpflichtig	4,44
Abzug 35%	1,55
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	0,06
Ausgezählte Netto-Ausschüttung	2,95

VERGÜTUNGSSÄTZE

Vergütung an die Fondsleitung

	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1,00%	0,27%
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5,00%	n.a.
Für die Rücknahmekommission (Art. 18 Ziff. 2)	4,00%	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 5 Bst. a)	2,00%	2,00%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 5 Bst. b)	3,00%	3,00%
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19 Ziff. 5 Bst. c)	6,00%	6,00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 18 Ziff. 4)	0,50%	n.a.

Vergütung an die Depotbank

	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag Ziff.1)	0,035%	0,035%
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 19 Ziff. 2)	0,50%	0,50%



38

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

KURZBERICHT ZUR PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, 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 Jahresrechnung (Seiten 4, 5 zu Seiten 24 bis 36) 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.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Telefon: +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

38

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats 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 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 des Anlagefonds 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.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 22. Oktober 2024



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.



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



Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds sind kostenlos bei der GEP SA (www.fir.ch) erhältlich.