



Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

Unser zukunftsorientierter Ansatz schlug sich im Juni 2025 im Erwerb von 10 Liegenschaften nieder, die von der in Liquidation befindlichen BCF SICAV für CHF 164.0 Mio. übernommen wurden.

Die Mehrheit dieser Liegenschaften zeichnet sich nicht nur durch ihre Mietqualität aus, sondern wird den modernsten energetischen Kriterien gerecht. Ausserdem verbessert diese Akquisition auch die geografische Diversifikation des Portfolios. Es handelt sich um einen Meilenstein in der Entwicklung des FIR.

Unser zukunftsorientierter Elan kommt überdies im neuen Auftritt des FIR zum Ausdruck. Dieser Jahresbericht und unsere Website verbinden Alt und Neu: optische Kontinuität mit einem schlichteren und moderneren Design für mehr Eleganz und bessere Lesbarkeit. Der neue Auftritt bleibt unserer Westschweizer DNA treu: Er zeugt von Stabilität, Praxisbezogenheit und dem Willen, unseren Anlegerinnen und Anlegern Transparenz und Klarheit zu bieten.

Wir freuen uns, Ihnen hiermit mitzuteilen, dass der FIR in dem am 30. Juni 2025 abgeschlossenen Geschäftsjahr erneut solide Ergebnisse erwirtschaftet hat.

Die Dividende wurde auf CHF 4.80 pro Anteil erhöht (2024: CHF 4.50). Die Mieterträge erhöhten sich um 5.4% (CHF 84.7 Mio.) und der Wert unseres Immobilienportfolios stieg um 13.7% auf CHF 1'865.5 Mio. (2024: +5.6%). Das Gesamtvermögen beläuft sich auf CHF 1'875.1 Mio. und liegt somit 13.3% über dem Vorjahreswert (2024: +5.5%). Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 21.3% (2024: 13.7%).

Schliesslich erzielte der FIR im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Gesamtperformance von 10.7% (2024: 13.6%).

Der Immobilienmarkt erfreut sich nach wie vor solider Fundamentaldaten. Der Nachfrageüberhang im Wohnsegment nimmt zu und im Kanton Waadt ist die Leerstandsquote auf 0.9% gesunken. Die Anspannung am Wohnungsmarkt erhöht die Attraktivität der Westschweizer Wohnimmobilien, die ihre Rolle als Fluchtwert bewahren, zumal die Zinsen historisch niedrig sind.

In diesem vielversprechenden Umfeld bleibt unsere Strategie klar: Der Fokus liegt auf jüngeren Objekten bzw. Objekten, die die heutigen Energienormen erfüllen, sowie auf Liegenschaften mit einem attraktivem Mietpreisniveau.

Wie bisher nimmt die proaktive Renovationsstrategie einen wichtigen Platz ein. Wir haben 69 Wohnungen renoviert und beinahe CHF 9.7 Mio. in energetische Sanierungen, Aufstockungen und Ausbauten investiert. Wie bisher verfolgen wir damit das Ziel, die Energieeffizienz unseres Immobilienbestands zu verbessern, unsere CO₂-Emissionen dauerhaft zu senken und den Vermögenswert unserer Aktiven zu erhalten.

Als verantwortungsbewusster Marktakteur legen wir das Hauptaugenmerk darauf, sowohl unsere finanzielle Performance als auch unsere CO₂-Bilanz zu verbessern. In diesem Sinne investieren wir weiter in die energetische Sanierung und bereiten neue selektive Akquisitionen vor. Kurzfristig peilen wir einen Gesamtvermögenswert von CHF 2 Mrd. an.

Die Herausforderungen bleiben bedeutend, aber unsere Devise bleibt gleich: verantwortungsbewusste Nähe, kontrollierte Beständigkeit und ein sichtbares Engagement für die Nachhaltigkeit. Dank Ihrer Treue sind wir zuversichtlich, dass wir die Herausforderungen meistern und die Entwicklung des FIR gemeinsam mit Ihnen vorantreiben können.

Stefan Bichsel
Präsident

Sandro De Pari
CEO

Inhalt

Organisation	5
Der Fonds in Zahlen	7
Kennzahlen	8
Umweltrelevante Kennzahlen	11
Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger	
Entwicklung des Portfolios	12
Lage am Westschweizer Wohnimmobilienmarkt	14
Wichtigste regulatorische Entwicklungen	15
Tätigkeitsbericht 2024 – 2025	
Transparenz im ESG-Bereich	16
Zertifizierungsverfahren	17
Proaktive Renovationsstrategie	18
Transaktionen und laufende Projekte	19
Hinweise zu den Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	20
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	20
Perspektiven	21
Fondsentwicklung	22

Erläuterungen zur Jahresrechnung	
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Jahresrechnung	
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung	28
Grundsätze zur Bewertung des Fondsvermögens und zur Berechnung des Nettoinventarwerts	
	30
Zusammensetzung des Immobilienportfolios	
	32
Inventar des Fondsvermögens	
	33
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	
	42
Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen	
	44
Verwaltungskommission	
	45
Ausschüttung	
	46
Bericht der Revisionsstelle	
	48

Organisation

Fondsleitung

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

Fondsleitung

Sandro De Pari
CEO

Damien Oswald
CFO

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
Architecte EPFZ
Lausanne

Hervé Froidevaux (bis am 25.06.2025)
Verwaltungsrat div. Gesellschaften
Neuenburg

Sabahattin Kuleli (seit dem 25.06.2025)
Stellvertretender Direktor bei der
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Lausanne

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA (seit dem 01.07.2024)
Genf
Verantwortliche Personen:
Yves Cachemaille
und Sönke Thiedemann

Informations- und Ausbildungszentrum
für Immobilien AG (IAZI/CIFI)
Zürich
Verantwortliche Personen:
Raphaël Bourquin
und Roxanne Montagner (seit dem 01.07.2024)

Immobilienverwaltungen

Bernard Nicod SA
Burnier & Cie SA
Cogestim SA
Gérance Emery SA (seit dem 01.01.2025)
Gérances Giroud SA (seit dem 01.06.2025)
Gerim Gérance Immobilière SA
Gérofinance-Régie du Rhône SA
Golay Immobilier SA
Naef Immobilier Lausanne SA
Naef Immobilier Neuchâtel SA
Régie Braun SA
Régie Châtel SA (seit dem 01.06.2025)
Weck, Aeby & Cie S.A.

Fluchtwert par excellence

Visibilität und Sicherheit



Der Fonds in Zahlen

Situation am 30. Juni 2025

Grundstücke



165

Anzahl Immobilien

4'652

Anzahl Wohnungen

84.72

Mieterträge in Mio. CHF

11

Im Geschäftsjahr gekaufte Immobilien

1'875.12

Gesamtvermögen des Fonds in Mio. CHF

1'865.54

Wert der Liegenschaften in Mio. CHF

Finanzkennzahlen



+ 10.66

Performance des FIR in %
im Vorjahresvergleich

4.80

Ausgeschüttete Dividende
in CHF/Anteil

176.46

Nettoinventarwert in CHF/Anteil

Nachhaltigkeit



69

Renovierte Wohnungen

9.7

Getätigte Investitionen
in Mio. CHF

20.12

Kohlenstoffintensität
in kg CO₂/m²/Jahr

Kennzahlen

	30.06.2025	30.06.2024
Vermögen		
Gesamtvermögen	1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
Verkehrswert der Liegenschaften (VW)	1'865'544'000.00	1'640'530'000.00
Nettofondsvermögen	1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Fertiggestellte Bauten		
Anzahl Wohnungen	4'652	4'328
Anzahl Liegenschaften	165	154
Mieterträge ¹	84'721'339.65	80'368'647.10
Kennzahlen der Immobilienfonds (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet²)		
Mietzinsausfallrate ³	2.31%	2.37%
Fremdfinanzierungsquote	21.34%	13.71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT) ⁴	60.90%	51.88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.65%	0.67%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.65%	0.67%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.04%	5.41%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.16%	6.55%
Ausschüttungsrendite	1.99%	2.03%
Anlagerendite	5.29%	6.73%
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	92.16%	100.68%
Agio per Ende Juni	36.57%	29.00%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁵	10.66%	13.55%
SXI Real Estate® Funds TR	27.95%	10.65%

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 Berechnungsmethode wurde für das Geschäftsjahr 2024/2025 verfeinert.

5. 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.

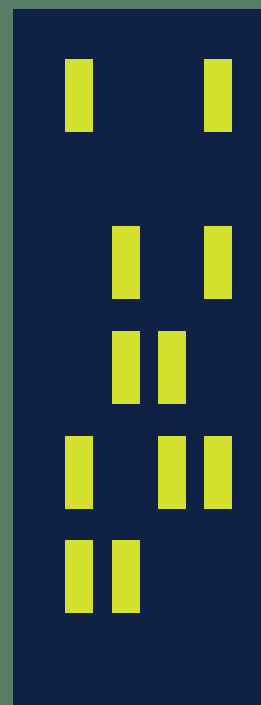
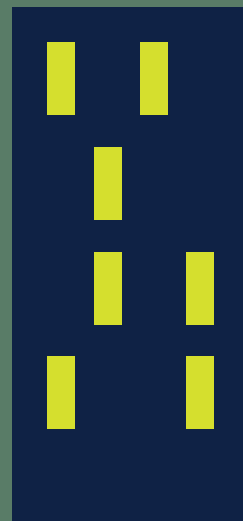
Kennzahlen (Fortsetzung)

	30.06.2025	30.06.2024
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
Angaben pro Anteil		
Nettoinventarwert (NIW)	176.46	172.09
Rücknahmepreis ⁶	164.00	161.00
Ausschüttung	4.80	4.50
Börsenkurs an der SIX per Ende Juni	241.00	222.00
Jahreshoch	254.00	229.00
Jahrestief	218.00	191.50

⁶ Rücknahmekommission von 4% (Höchstsatzz 4%).

Rendite von Natur aus

Dauer und Nachhaltigkeit



Umweltrelevante Kennzahlen

Transparenz in der Berichterstattung ist Teil einer verantwortungsbewussten Verwaltung

Seit 2020 hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) verschiedene Initiativen zur Förderung eines nachhaltigen Asset Managements ergriffen. Im Mai 2022 hat sie im Rahmen einer (nicht von der FINMA anerkannten) freiwilligen Selbstregulierung umweltrelevante Kennzahlen veröffentlicht, deren Anwendung für ihre Mitglieder obligatorisch ist. Mit diesen Standards soll die Vergleichbarkeit und Transparenz von Immobilienfonds verbessert werden.

Seit 2021 erhebt und überwacht der FIR die Energiedaten bei sämtlichen Portfolioimmobilien zu Reportingzwecken. Die

veröffentlichten Kennzahlen beruhen auf den effektiv gemessenen Daten nach Durchführung einer Klimakorrektur gemäss der Methode der akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD) (siehe SIA 380/2022 in Anhang F und SIA 384/1 in Anhang A).

Zur Harmonisierung der Praktiken hat die AMAS im September 2023 ein Rundschreiben publiziert, in der sie die Anwendung der REIDA-Methode (Real Estate Investment Data Association) für das CO₂-Reporting empfiehlt. Die in diesem Bericht verwendeten umweltrelevanten Kennzahlen entsprechen den von der REIDA empfohlenen Best Practices für das CO₂-Reporting. Sie entsprechen somit dem Branchenstandard, was ihre Vergleichbarkeit garantiert.

	30.06.2025 ²	30.06.2024 ³
Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet) ¹		
Deckungsgrad ⁴ [%]	100.00	95.85
Energiebezugsfläche [m ²]	395'583	386'854
Energieintensität [kWh pro m ²]	120.69	108.38
Kohlenstoffintensität [kg CO ₂ /m ² /Jahr]	20.12	19.19
Energiemix [%]		
Gas	44.67	43.09
Heizöl	27.24	33.38
Fernwärme	18.19	15.42
Umgebungswärme	2.88	—
Wärmepumpenstrom	1.28	1.79
Pellets	0.97	0.87
Strom für Gemeinschaftsräume	4.76	5.44
Eigenverbrauch von Solarenergie	0.01	0.01

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

2. Daten 2023–2024 decken den Zeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024 ab.

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

4. Der Deckungsgrad bezieht sich auf die im Perimeter enthaltenen Objekte (Nicht zum Perimeter gehören Akquisitionen, im Geschäfts-jahr in Betrieb genommene Objekte sowie Objekte, bei denen sämtliche Energiekosten von der Mieterschaft getragen werden).

Entwicklung des Portfolios

Robustheit und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios durch strategische Immobilienkäufe verstärkt

Die erfolgreiche Integration von zehn Immobilien aus dem Portfolio der in Liquidation befindlichen BCF SICAV stellt einen Meilenstein in der Entwicklung des FIR dar. Der am 1. Juni 2025 abgeschlossene Kauf im Gesamtwert von CHF 164.0 Mio. betrifft Gebäude jüngerer Datums im Kanton Freiburg, die mehrheitlich an das Fernwärmenetz angeschlossen sind. Bei ganzjähriger Vermietung werden diese Objekte Mieterträge von insgesamt CHF 6.8 Mio. abwerfen. Ausserdem verbessern sie das ESG-Profil des Portfolios. Der FIR hat zudem für CHF 7.0 Mio. ein relativ neues Gebäude in Chevilly (VD) erworben, was einen weiteren wichtigen Schritt im Rahmen ihrer gezielten Investitionsstrategie darstellt.

Diese Akquisitionen schlagen positiv zu Buche. So konnten die Mieterträge dank der Integration der neuen Liegenschaften (+CHF 0.7 Mio.), der Auswirkungen der 2024 erworbenen bzw. gebauten Gebäude (+CHF 0.6 Mio.) und der Optimierung der

Mieten der bestehenden Liegenschaften um 5.4% erhöht werden.

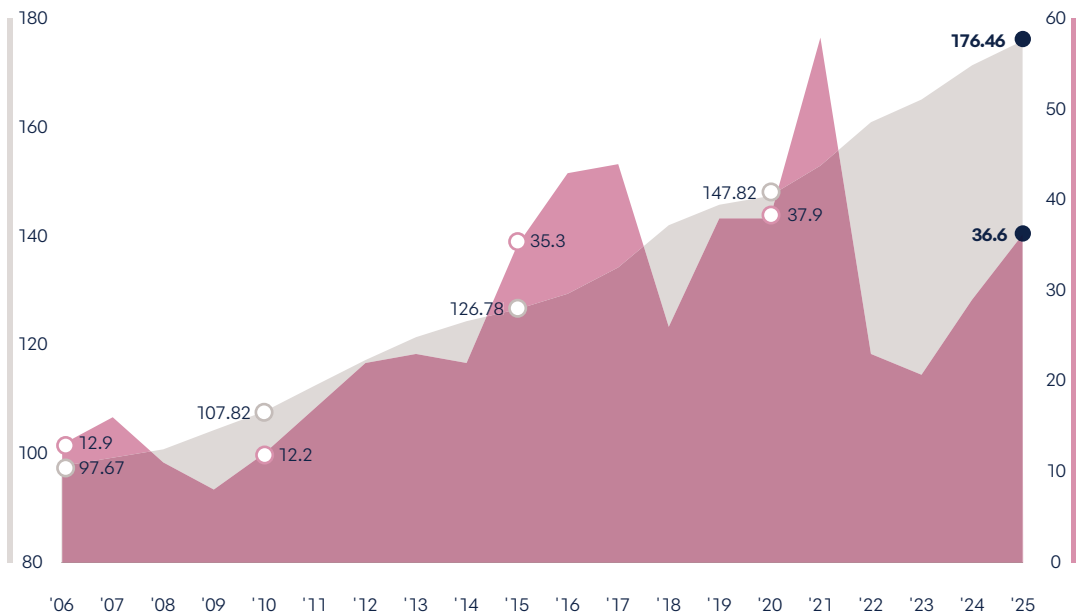
Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 1.87 Mrd. und liegt damit 13.7% über dem Vorjahreswert (2024: +5.6%). Dies ist auf die Immobilienkäufe (+10.5%) und Neubewertungen infolge der Renovationsarbeiten und energetischen Sanierungsmassnahmen (+3.2%) zurückzuführen.

Wertschöpfung: Renovationen

Die Verbesserung der thermischen Qualität der Immobilien bleibt eine Priorität, da es schwierig ist, attraktive Investitionsmöglichkeiten zu eruieren. Es laufen verschiedene von uns in Auftrag gegebene Voruntersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren für verschiedenartige Projekte (energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen). Obwohl diese Projekte offensichtlich im Dienste der Nachhaltigkeit stehen, werden sie durch die Langsamkeit, mit der die Behörden die Dossiers bearbeiten, hinausgezögert.

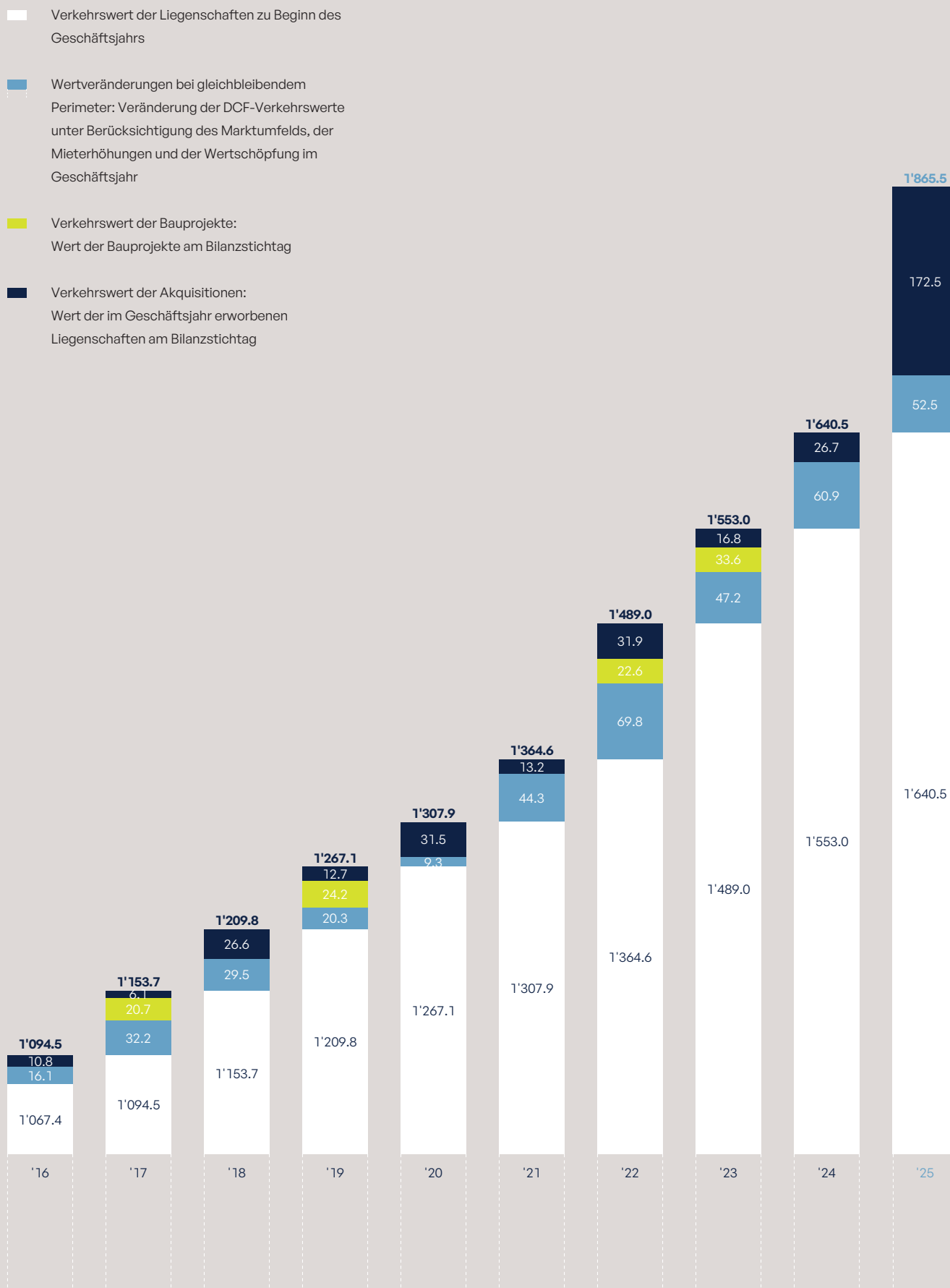
Entwicklung des Nettoinventarwerts und des Agios

- Nettoinventarwert in CHF
- Agio in %



Entwicklungskomponenten des Verkehrswerts in den letzten 10 Jahren

in Mio. CHF



Lage am Westschweizer Wohnimmobilienmarkt

Ein Markt mit starken Fundamentaldaten: 2025 zeigte es sich einmal mehr, dass der Westschweizer Wohnimmobilienmarkt robust ist und als Fluchtwert fungiert.

Der Rückgang der Zinsen und die günstigen wirtschaftlichen Fundamentaldaten befeuerten das Interesse an Immobilieninvestitionen. Die Transaktionen nahmen dementsprechend zu und die Immobilienpreise stiegen. Die institutionellen Anleger, insbesondere die Anlagefonds, tätigten seit Ende 2024 mehr Transaktionen. Dieser Trend dürfte anhalten, da es an sicheren und renditeträchtigen Anlagealternativen fehlt. Dies hat zur Folge, dass die Bruttorendite bei neu erworbenen Objekten tendenziell abnimmt.

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 1.6%. Über die letzten drei Geschäftsjahre stiegen die Preise damit im Schnitt um 3% jährlich.

In den letzten 12 Monaten hat sich der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass einerseits die Nettozuwanderung in der Westschweiz positiv bleibt, andererseits aber infolge des Mangels an Bauland und der langwierigen Baubewilligungsverfahren weniger neue Wohnungen gebaut werden. Die Leerstandsziffer hat daher weiter abgenommen, vor allem in den Siedlungszentren. Im Kanton Waadt liegt sie 2025 bei 0.9% (2024: 1.0%). Die angespannte Lage kommt im Anstieg der Angebotsmieten zum Ausdruck. In der Genferseeregion wird dieser Anstieg für das Jahr 2025 auf 1.8% geschätzt.

Der kombinierte Effekt aus Wertzuwachs und Zinsrückgang erhöht die Attraktivität von Immobilienanlagen. Dies dürfte dem Segment der indirekten Immobilienanlagen in den kommenden Monaten weiter zugutekommen. Zwar sind die Konjunkturprognosen – insbesondere wegen der seit Kurzem in den USA auf Schweizer Produkten erhobenen 39% Zölle – vorsichtiger; dennoch wird für den Westschweizer Wohnimmobilienmarkt kurzfristig keine signifikante Eintrübung erwartet.

Wichtigste regulatorische Entwicklungen

Zwischen Energiewende und ESG-Verantwortung

Im Jahr 2025 gab es signifikante Fortschritte im Bereich der energetischen Vorschriften und der Transparenz der kollektiven Kapitalanlagen.

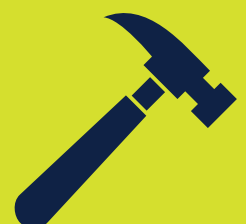
Bei der Revision des Waadtländer Energiegesetzes (LVLEne) wurde ein wichtiger Schritt nach vorn getan. Nach der Genehmigung des Projekts durch den Staatsrat im September 2024 hat die Umwelt- und Energiekommission (CENEN) ihre Prüfung Ende Juni 2025 abgeschlossen. Gegenwärtig werden die Kommissionsberichte verfasst, die dem Grossen Rat im Herbst 2025 vorgelegt werden sollen. Die Inkraftsetzung des Gesetzes ist für das erste Halbjahr 2026 geplant. Diese Reform beinhaltet ambitionierte Ziele, insbesondere sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 60% gesenkt und bis 2050 die CO₂-Neutralität erreicht werden.

Ausserdem hat die AMAS die Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug verschärft. Am 1. September 2024 ist die Selbstregulierung 2.0 in Kraft getreten. Diese wurde in der Folge im Juni 2025 durch die Version 2.1. ersetzt, die spezifische Anforderungen für Immobilienfonds hinsichtlich der Nachhaltigkeitsziele und -ansätze enthält.

Hier sei daran erinnert, dass der FIR nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne dieser Selbstregulierung gilt. Er berücksichtigt ESG-Faktoren, um die Robustheit des Portfolios zu verbessern und die Risiken zu senken; dabei verfolgt er jedoch keine über die gesetzgeberischen Vorschriften hinausgehende Ziele (vgl. Punkt 1.9.3 des Fondsprospektes).

Renovieren, ein Grundpfeiler der langfristigen Wertschöpfung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an den Gebäuden und Wohnungen Renovations- und Verbesserungsarbeiten im Umfang von nahezu CHF 10 Mio. durchgeführt.



Transparenz im ESG-Bereich

Tätigkeitsbericht 2024 – 2025

Eine Kultur der Verantwortung

Obwohl der FIR nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der Selbstregulierung der AMAS gilt, berücksichtigt er im Rahmen seiner Verwaltungs- und Anlagepolitik seit vielen Jahren Nachhaltigkeitsüberlegungen. Im Bestreben, seine CO₂-Emissionen zu senken und den Vermögenswert seines Portfolios zu erhalten, verfolgt der Fonds unter anderem eine Strategie zur energetischen Sanierung seines Immobilienbestands. Er bevorzugt Geschäftsbeziehungen mit lokalen Akteuren und praktiziert eine nichtspekulative Mietpreispolitik, damit seine Wohnungen für weite Teile der Bevölkerung erschwinglich bleiben. Es werden regelmässig Renovationen durchgeführt, um die Qualität der Immobilien zu gewährleisten.

Bei der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie stützt sich der FIR auf mehrere Handlungsachsen:

- die Berücksichtigung der Anlegerinteressen im Rahmen der treuhänderischen Pflicht;

- die Bestimmung von ESG-Zielen, die für den Fonds relevant sind;
- die Einführung interner Massnahmen zur Steuerung dieser Themen;
- die laufende Berücksichtigung der festgelegten ESG-Ziele im Rahmen der Anlageentscheide.

Der FIR ist bestrebt, sich auch weiterhin als verantwortungsbewusster Akteur am Immobilienmarkt zu positionieren. Dazu integriert er neue Nachhaltigkeitsstandards und wendet die besten anerkannten Praktiken an. Es werden derzeit Überlegungen zu einer möglichen Teilnahme an der GRESB, der führenden globalen Benchmark für die Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienportfolios, angestellt. Ausserdem setzt der Fonds seine selektive Entwicklungsstrategie fort, die den Fokus auf die Standortqualität und die Nachhaltigkeit der Mieterträge legt.



Solarfelder auf dem Dach der Liegenschaft Entre-Bois 57-59 in Lausanne

Zertifizierungsverfahren

Auf dem Weg zur Anerkennung der Best Practices

Seit 2024 evaluiert der FIR eine Reihe von auf dem Markt verfügbaren Labels, um jene zu berücksichtigen, die den steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit am besten gerecht werden. Damit soll die Qualität und die Transparenz der auf das Immobilienportfolio angewandten Bewertungen verbessert werden.

Zusammenarbeit mit dem SSREI

2025 hat der Fonds seinen Immobilienbestand in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bewertet. Dieses Label wurde zur Bewertung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt und ermöglicht es den Eigentümern, ihre Immobilien an die heutigen Umweltstandards anzupassen. Der SSREI basiert auf dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), der aus der Energiestrategie 2050 abgeleitet wurde. Für die Anwendung auf Bestandsliegenschaften adjustiert, decken die SSREI-Indikatoren die drei Dimensionen Wirtschaft (Bewirtschaftungskosten, Mietpreise, Leer-/Belegungsstand usw.), Gesellschaft (Städtebau und Architektur, Tageslicht, Subjektive Sicherheit usw.) und Umwelt (Abfalltrennung, Energiebedarf Wärme, Biodiversität usw.) ab.

Zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die jährliche Verifikation durch das SSREI-Prüfgremium und die anschliessende externe Zertifizierung durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

Basierend auf der im April 2025 durchgeführten Bewertung erhielt der FIR einen Score von 1.72, der nahe der SSREI-Benchmark (1.75) liegt. Die GRSB anerkennt den SSREI offiziell als Operational Green Building Certification Scheme.

GRESB-Bewertung

Der FIR hat auch bei der GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), der führenden globalen Benchmark für die ESG-Bewertung im Immobilienbereich, Schritte eingeleitet. Die GRESB bietet eine standardisierte Vergleichsanalyse an, anhand der die Nachhaltigkeitsperformance gemessen werden kann und die Einführung verantwortungsbewusster Praktiken gefördert wird. 2025 hat der FIR den Fragebogen zum Bereich Development (neue Projekte und wichtige Renovationen) ausgefüllt und zur Bewertung eingereicht.

Proaktive Renovationsstrategie

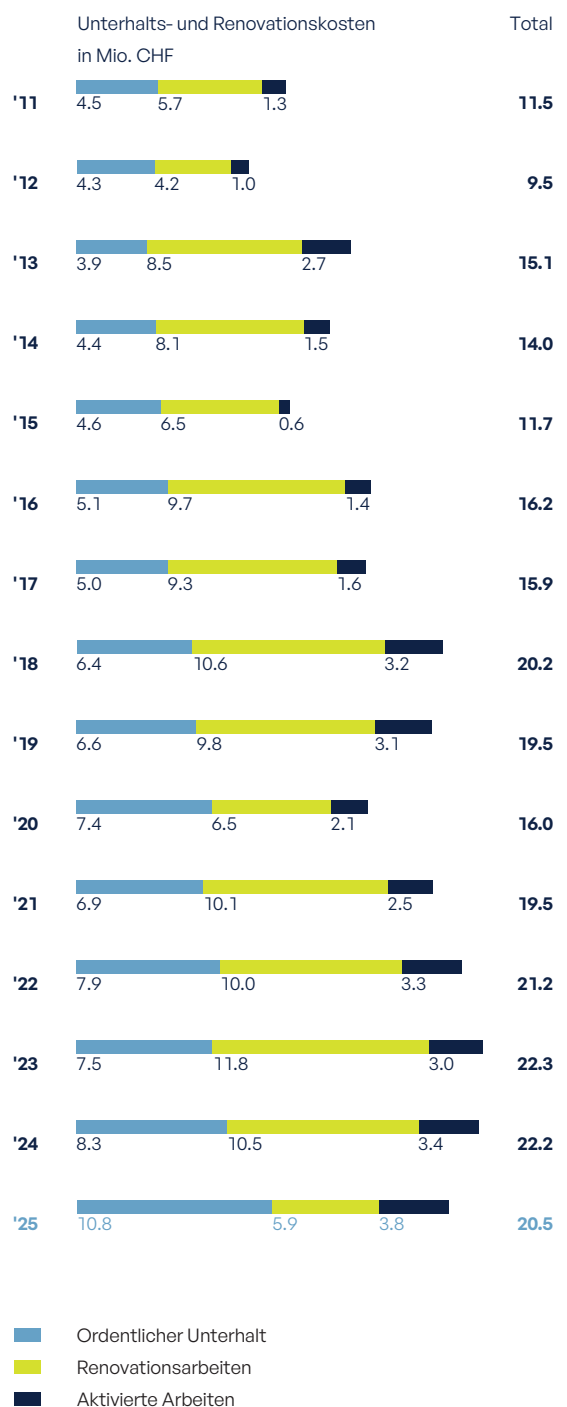
Die Renovationsstrategie des Fonds stützt sich auf drei komplementäre Handlungsachsen:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel;
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen;
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der Bedürfnisse und der gesetzlichen Vorschriften

Ein Budget von rund CHF 10.0 Mio. wird jährlich für diese Arbeiten reserviert, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen. Die Rentabilisierung ist aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts und besonderer kantonaler Bestimmungen (VD und GE) stark eingeschränkt und bestimmte Interventionen können nicht direkt auf die Mieten überwältzt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden unter anderem 69 Wohnungen (2024: 80) totalrenoviert und neue Projekte zur energetischen Sanierung, für Aufstockungen, Gebäudeerweiterungen sowie den Ersatz von Heizanlagen aufgelegt. Diese Interventionen entsprechen einem Investitionsvolumen von CHF 9.7 Mio. (2024: CHF 13.9 Mio.).

Unterhalts- und Renovationskosten in den letzten 15 Jahren



Transaktionen und laufende Projekte

Fortsetzung der selektiven Akquisitionsstrategie

2024 hat der FIR Anlagedossiers im Gesamtwert von rund CHF 1.2 Mrd. analysiert (2024: CHF 1.7 Mrd.). Darunter auch die Dossiers der 10 Liegenschaften der in Liquidation befindlichen BCF SICAV. Nach ersten Verhandlungen im Sommer 2024 wurde der Kauf mit Wirkung am 1. Juni 2025 für einen Gesamtbetrag von CHF 164.0 Mio. abgeschlossen.

Im Rahmen einer zweiten Akquisition wurde ausserdem für CHF 7.0 Mio. eine Liegenschaft in Chevilly erworben. Es wurden im Übrigen in mehreren anderen Fällen Verhandlungen geführt, die jedoch zu keinem Ergebnis führten, da die Preiskonditionen unangemessen erschienen.

Gemäss seiner Akquisitionsstrategie gilt das Interesse des FIR hauptsächlich Liegenschaften mit einem attraktiven Mietzinsniveau (unter dem Marktdurchschnitt) sowie neuen bzw. jüngeren Objekten, die die heutigen Energienormen erfüllen.

Im Übrigen stehen die Bewilligungen für verschiedene Sanierungsprojekte noch aus. Vorausgesetzt die Bewilligungen werden rechtzeitig erteilt, können noch in diesem Geschäftsjahr neue Bauprojekte in Angriff genommen werden.



Champ de Lune 5-7,
Estavayer-le-Lac

Hinweise zu den Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Einspruch gegen ein Vorkaufsrecht

Wie im letzten Jahresbericht erwähnt, hat die FIR VD SA 2023 für CHF 12.8 Mio. eine Liegenschaft an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey erworben. Diese Transaktion wurde allerdings durch die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der öffentlichen Körperschaften (LPPPL) angefochten. Gegen diesen Entscheid hat die FIR VD SA Einspruch erhoben. Der Einspruch wurde damit begründet, dass eine der gekauften Parzellen als Parkplatz genutzt wird und daher die Schaffung von gemeinnützigen Wohnungen (LUP) gemäss den geltenden Bestimmungen nicht möglich ist.

Am 24. Juli 2024 entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Waadt in einem ersten Urteil gegen die FIR VD SA. Der FIR brachte die Angelegenheit darauf vor das Bundesgericht. Letzteres hat am 4. Juli 2025 die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Gemeinde Vevey bestätigt. Folglich muss die Liegenschaft gegen Rückerstattung des 2023 bezahlten Kaufpreises und der beim Kauf angefallenen Gebühren an die Gemeinde zurückgeben werden.

Ausgabe von neuen Anteilen

Der FIR plant für November 2025 die Ausgabe neuer Anteile im Umfang von CHF 150 Mio., um weiter zu expandieren und seine Wertschöpfungsstrategie nachhaltig zu finanzieren. Letztere bezweckt die Realisierung von Mietreserven durch Renovations- und Verbesserungsarbeiten an bestehenden Gebäuden. Nach dieser Transaktion wird die Fremdfinanzierungsquote erneut auf rund 15% gesenkt werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Ausnahme der Ausübung des Vorkaufsrechts, die keine Auswirkungen auf den NIW hat, sind keine Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Jahresberichts eingetreten.

Perspektiven

Der FIR ist gut für die Zukunft aufgestellt

Dank der in Zusammenhang mit den jüngsten Akquisitionen erwarteten Entwicklung der Mieterträge (ca. +8.5%) nimmt der FIR das Geschäftsjahr 2026 mit neuem Elan und voller Zuversicht in Angriff. Zu den Stärken des FIR gehören seit jeher seine Stabilität und seine Fähigkeit, Herausforderungen als Chancen zu nutzen.

Er investiert vor allem in neue oder jüngere Gebäude sowie in Objekte, die langfristig eine attraktive Mietreserve aufweisen. Damit stellt er sicher, dass sein Immobilienportfolio robust und breit diversifiziert bleibt. Ein weiteres Merkmal des Fonds bleiben die nicht spekulativen Mietpreise, die an die Qualität der einzelnen Liegenschaften angepasst sind.

Die Fundamentaldaten der Wohnungsnachfrage dürften günstig bleiben. Ausserdem tragen die immer noch tiefen Zinsen weiterhin zur Attraktivität von Immobilienanlagen bei.

Angesichts dieses günstigen Umfelds und seiner Finanzkraft will der FIR sein Wachstum fortsetzen und das Fondsvolumen kurzfristig auf CHF 2 Mrd. steigern.

Er plant daher für Ende 2025 eine Kapitalerhöhung von rund CHF 150 Mio., um diese Expansion und die Projekte zur Sanierung seiner Bestandsimmobilien zu finanzieren. Die genauen Transaktionsbedingungen werden im November 2025 bekanntgegeben.

Kurzfristiges Ziel: Gesamtvermögen von CHF 2 Mrd.

Akquisitionen. Renovationen.
Kapitalerhöhung.



Fondsentwicklung

in den letzten 20 Jahren

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Netto- inventarwert (NIW)	Börsenkurs	Ausschüttung
Fondsentwicklung (CHF)						
30.06.25	1'875'117'864.44	1'345'203'800.00	7'623'091	176.46	241.00	4.80
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

Gipfelstürmer

Beständigkeit und Fokus



Vermögensrechnung

Stetiger Vermögenszuwachs

Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2025 auf CHF 1'875.1 Mio. und lag damit 13.3% über dem Vorjahreswert (2024: + 5.5%).

Der Verkehrswert der Immobilien stieg um 13.7% (2024: +5.6%) auf CHF 1'865.5 Mio.

Es wurden Akquisitionen in Höhe von CHF 171.0 Mio. getätigt. Bereinigt um die Akquisitionen nahm der Wert des Immobilienportfolios um 3.2% zu.

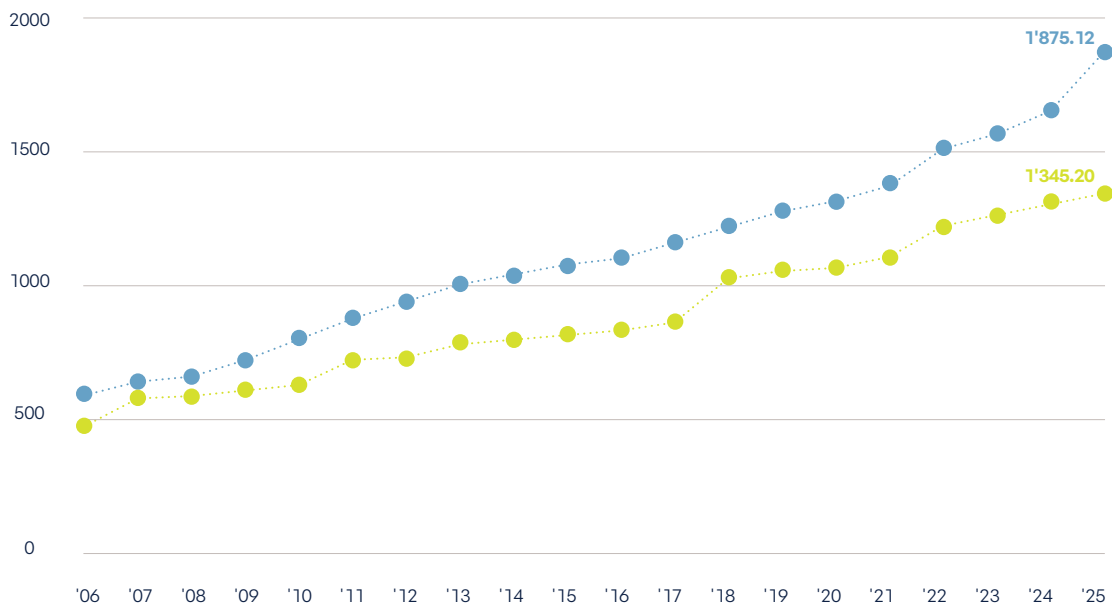
Zur Finanzierung der Transaktionen und der Sanierungsmassnahmen wurde die Fremdfinanzierung um 76.9% auf CHF 398.1 Mio. und damit auf 21.3% des Verkehrswerts der Liegenschaften erhöht (2024: 13.7%).

Die Liquidationssteuern stiegen entsprechend der Entwicklung des Verkehrswerts des Portfolios um 9.0% auf CHF 109.8 Mio.

Das Nettovermögen stieg dementsprechend um 2.5% auf CHF 1'345.2 Mio. bzw. CHF 176.46 pro Anteil (2024: CHF 172.09).

Entwicklung des Fondsvermögens

- Bruttovermögen in Mio. CHF
- Nettovermögen in Mio. CHF



Erfolgsrechnung

Ein Geschäftsjahr im Zeichen steigender Mieterträge und eines strikten Finanzmanagements

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen um 5.4% (2024: +4.6%) auf CHF 84.7 Mio. Diese Zunahme erklärt sich aus den jüngsten Akquisitionen (+CHF 0.7 Mio.), der ganzjährigen Vermietung des Projekts von Echallens (+CHF 0.5 Mio.) sowie Mietanpassungen aufgrund der Mietpreiskriterien, Mieterwechsel und Renovationen. Die Mietausfälle wegen Leerständen und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 2.0 Mio. (2024: CHF 2.0 Mio.). Dies entspricht 2.3% der theoretischen Mieten. Die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen stellen zusätzliche theoretische Mieteinnahmen von CHF 7.0 Mio. dar.

Finanzierungskosten und Verschuldungsstrategie

Die Finanzierungskosten gingen um 19.1% auf CHF 3.7 Mio. zurück (2024: CHF 4.5 Mio.), während die Fremdfinanzierung um 76.9% auf 21.3% des Verkehrswerts anstieg. Der durchschnittliche Darlehenszins beträgt 1.0% (2024: 2.0%). Bei einem Hypothekarvolumen von CHF 398.1 Mio. beträgt die für ein Jahr zu erwartende Schuldenlast somit schätzungsweise CHF 3.8 Mio. Die Verschuldungsstrategie ist weiterhin darauf ausgelegt, den durchschnittlichen Darlehenszins und die Fremdfinanzierungsquote in einem moderaten Rahmen zu halten. Per 30. Juni 2025 betrug die durchschnittliche Laufzeit 0.17 Jahre (2 Monate). Angesichts der ungewissen Entwicklung der Refinanzierungssätze ist jedoch geplant, die durchschnittliche Laufzeit mittelfristig auf 2.5 bis 3 Jahre zu erhöhen.

Unterhalts- und Renovationskosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten stiegen um 30.2% auf CHF 10.8 Mio. (2024: CHF 8.3 Mio.). Seit Juli 2024 sind darin auch die Kosten für Vorstudien in Zusammenhang mit thermischen Sanierungsprojekten enthalten. Diese beliefen sich auf CHF 1.1 Mio. (2024: CHF 1.4 Mio.). Die ausserordentlichen Unterhaltskosten gingen um CHF 5.9 Mio. zurück (2024: CHF 10.5 Mio.), was mit den langen Baubewilligungsverfahren zusammenhängt. Immerhin konnten im Juli 2025 die energetischen Sanierungsarbeiten bei der Liegenschaft Grosse-Pierre 3 in Morges in Angriff genommen werden. Die voraussichtlichen Kosten betragen CHF 9.1 Mio. Es wurden Aktivierungen für ausserordentliche Bauarbeiten in Höhe von CHF 3.8 Mio.

vorgenommen (2024: CHF 3.3 Mio.). Dies entspricht einer Aktivierungsquote von 39.6% (2024: 24.1%). Die Unterhaltskosten (inkl. Aktivierungen) beliefen sich insgesamt auf CHF 20.5 Mio. (2024: CHF 22.1 Mio.). Die Betriebskosten der Liegenschaften waren um 8.7% auf CHF 6.5 Mio. rückläufig (2024: CHF 7.2 Mio.). Dies ist zur Hauptsache auf die Umgliederung der Kosten für die Vorstudien zurückzuführen.

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung stieg um 33.4% auf CHF 7.7 Mio. (2024: CHF 5.7 Mio.). Sie setzt sich aus den Liegenschaftssteuern in Höhe von CHF 2.9 Mio. (stabil) und den Gewinn- und Kapitalsteuern von CHF 4.7 Mio. (2024: CHF 2.9 Mio.) zusammen.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Seit dem 1. Juli 2024 wurde die bisherige Praxis, systematisch 1.5% des Buchwerts abzuschreiben, aufgegeben. Es werden nunmehr nur noch in aussergewöhnlichen Fällen Abschreibungen vorgenommen, beispielsweise bei Akquisitionen. Per 30. Juni 2025 belaufen sich die Abschreibungen auf CHF 2.9 Mio. (2024: CHF 6.4 Mio., ohne Auflösung der allgemeinen Rückstellung).

Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 37.3 Mio. (2024: CHF 34.3 Mio.), was von der Finanzkraft des Fonds zeugt. Der betriebliche Cashflow beträgt CHF 40.1 Mio. bzw. CHF 5.26 pro Anteil (2024: CHF 4.60). Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften, die Abschreibungen, die Rückstellungen und die Liquidationssteuern berücksichtigt, fiel mit CHF 67.6 Mio. geringer aus als im Vorjahr (CHF 82.7 Mio.). Dies erklärt sich aus dem weniger bedeutenden Wertzuwachs des Portfolios.

Ausschüttung und Performance

Angesichts der guten Ergebnisse und des vielversprechenden Umfelds wurde die Dividende auf CHF 4.80 pro Anteil erhöht (2024: CHF 4.50). Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2025 beträgt die direkte Rendite 2.0% (2024: 2.0%). Die Gesamtpformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 10.7% (2024: 13.6%).

Vermögensrechnung

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Aktiven			
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		5'235'156.59	9'436'311.00
Grundstücke	Wohnbauten	1'522'467'000.00	1'391'675'000.00
	davon im Baurecht	34'215'000.00	33'900'000.00
	Kommerziell genutzte Bauten	40'312'000.00	40'289'000.00
	Gemischte Bauten	302'765'000.00	208'566'000.00
	davon im Baurecht	2'219'000.00	2'243'000.00
Übrige Aktiven		4'338'707.85	4'600'040.99
Gesamtvermögen		1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
abzüglich			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	345'000'000.00	166'191'202.90
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	22'067'712.47	17'025'882.96
Langfristige Verbindlichkeiten	Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	53'062'500.00	58'800'187.55
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'454'987'651.97	1'412'549'078.58
Geschätzte Liquidationssteuern		109'783'851.97	100'674'078.58
Nettofondsvermögen		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Anzahl Anteile im Umlauf		7'623'091	7'623'091
Inventarwert pro Anteil (NIW)		176.46	172.09
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		1'311'875'000.00	1'263'454'000.00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		-34'303'909.50	-34'303'909.50
Gesamterfolg		67'632'709.50	82'724'909.50
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00

Vermögensrechnung (Fortsetzung)

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
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
Zusätzliche Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	21'350'000.00	21'350'000.00
Höhe des Kontos für künftige Reparaturen	63'030'000.00	63'145'000.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	237'059.00	222'097.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

Erfolgsrechnung

		vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF	vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF
Erträge			
Mieterträge		84'721'339.65	80'368'647.10
Sonstige Erträge		1'346'070.64	1'724'523.92
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)		115'000.00	230'000.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)		315'943.32	146'546.58
Total Erträge		86'498'353.61	82'469'717.60
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen		3'666'559.02	4'530'308.26
Unterhalt und Reparaturen	Ordentlich	10'759'507.03	8'261'487.92
	Renovationen	5'861'379.30	10'517'762.86
Liegenschaftenverwaltung	Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw. (inkl. Baurechtsentschädigungen)	6'544'195.05	7'167'931.45
	Liegenschaftssteuern	2'928'031.55	2'881'518.65
	Gewinn- und Kapitalsteuern	4'731'142.10	2'861'030.55
	Verwaltungsaufwand	5'709'260.55	5'453'620.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand ¹		349'323.85	325'595.75
Abschreibungen auf Liegenschaften		2'853'557.00	785'250.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)		367'801.63	377'371.39
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung		4'473'303.20	4'251'315.50
Regl. Vergütungen an die Depotbank		836'446.78	684'069.46
Sonstige Aufwendungen		80'911.61	70'872.15
Total Aufwendungen		49'161'418.67	48'168'134.24
Erfolg			
Nettoertrag		37'336'934.94	34'301'583.36
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste		–	–
Realisierter Erfolg		37'336'934.94	34'301'583.36
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern		30'295'774.56	48'423'326.14
Gesamterfolg		67'632'709.50	82'724'909.50

¹ davon Revisionskosten für das Geschäftsjahr 2024/2025 von CHF 147'286.20.

Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

	vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF	vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37'336'934.94	34'301'583.36
Vortrag des Vorjahres	3'787'620.08	3'789'946.22
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	41'124'555.02	38'091'529.58
Ausschüttung an die Anteilsinhaber		
Coupons Nr. 26 und 25	36'590'836.80	34'303'909.50
Vortrag auf neue Rechnung ²	4'533'718.22	3'787'620.08
Nettogesamterfolg	41'124'555.02	38'091'529.58

² Ein Teilbetrag von CHF 71'768.17 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.

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 zugelassen Experten gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Anlagen werden zu dem Preis bewertet, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Beim Erwerb oder bei der Veräusserung von Grundstücken für den Fonds sowie am Ende jedes Geschäftsjahres muss der Verkehrswert von den beauftragten Schätzungsexperten geprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines vernünftigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Die Immobilien werden gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), bewertet. Die Bewertung erfolgt nach dem Going-Concern-Prinzip (unter Annahme der Fortführung des aktuellen Betriebs) und berücksichtigt daher eventuelle Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen usw. nicht, sofern deren Durchführung nicht gewährleistet ist. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die entsprechend dem Going-Concern-Prinzip und einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2025 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

Der FIR hat seine Abschreibungspolitik in Bezug auf die Liegenschaften geändert. Auf Liegenschaften, bei denen die Differenz

zwischen Gestehungskosten und Verkehrswert weniger als 35.0% beträgt, wurde bis am 30. Juni 2024 eine Abschreibung von 1.5% auf dem Buchwert vorgenommen. Seit dem 1. Juli 2025 werden nur noch dann Abschreibungen vorgenommen, wenn der Verkehrswert dauerhaft unter dem Buchwert liegt.

Portfoliobewertung per 30. Juni 2025

Die Liegenschaften (inkl. unüberbaute Grundstücke und angefangene Bauten) wurden von unabhängigen Experten anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds bewertet. Die Experten inspizieren die Liegenschaften und beurteilen deren Eigenschaften auf unabhängige Weise. Jeder Experte modelliert die DCF-Berechnung nach eigenen Parametern.

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.

Am 30. Juni 2025 wurden die CBRE (Geneva) SA und die IAZI AG beauftragt, jede Liegenschaft zu schätzen und anhand ihres jeweiligen Modells die Diskontsätze zu bestimmen.

CBRE-Methode

Das DCF-Bewertungsmodell umfasst zwei Phasen: den expliziten (10 Jahre) und den impliziten Zeithorizont (Berechnungen auf statischer Basis ohne Inflation). Die Erträge und Aufwendungen innerhalb des expliziten Zeithorizonts werden auf detaillierte Weise modelliert. Dabei werden die Eigenschaften jedes einzelnen Objekts sowie die Marktbedingungen berücksichtigt. Die so ermittelten Netto-Cashflows werden anhand eines für jede Liegenschaft individuell bestimmten Satzes diskontiert. Für den impliziten Zeitraum wird das aus den stabilisierten Erträgen und Aufwendungen erhaltene Nettoergebnis kapitalisiert.

Die Bestimmung des Diskontsatzes erfolgt unter Berücksichtigung eines Basissatzes, der Risikofaktoren, der Eigenheiten jedes einzelnen Objekts sowie der jeweiligen Mikro- und Makrolage.

Grundsätze zur Bewertung des Fondsvermögens und zur Berechnung des Nettoinventarwerts (Fortsetzung)

IAZI-Methode

Für jede Liegenschaft werden sämtliche zukünftigen Einkünfte und Ausgaben auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen können auf durchschnittlichen Interventionsszenarien basieren, die anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Das IAZI ermittelt die Diskontsätze mittels der ökonomischen Modellierung der auf der Analyse der Betriebsrechnungen beruhenden Daten einerseits und der von seinen Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds) regelmässig übermittelten Transaktionsdaten andererseits.

Es gilt zu beachten, dass der Verkehrswert der subventionierten Liegenschaft am Chemin d'Entrebois 15–17 in Lausanne gemäss einer Baurechtsdienstbarkeit definiert ist. Bei der Liegenschaft an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey wiederum

entspricht der Verkehrswert dem Kaufpreis; dies kraft der im Rahmen der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäss dem Waadtländer Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen (LPPPL: loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) anwendbaren Bestimmungen.

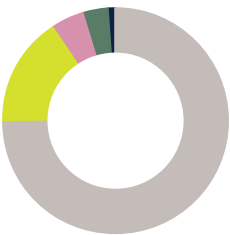
Gemäss den von CBRE und IAZI durchgeführten Schätzungen beläuft sich der Verkehrswert der Liegenschaften per 30. Juni 2025 auf insgesamt CHF 1'865'544'000.00 (2024: CHF 1'640'530'000.00). Die am 30. Juni 2025 verbuchte Zunahme des Verkehrswerts von 13.7% ist einerseits auf die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen (+10.5% bzw. CHF 172'543'000.00) und andererseits auf die Neubewertungen (+3.2% bzw. CHF 52'471'000.00) zurückzuführen. Diese Wertsteigerungen erklären sich unter anderem aus Mietanpassungen infolge der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.75% sowie kürzlich ausgeführten Liegenschaftsrenovierungen oder Wohnungsmodernisierungen.

Experte		Nominaler Nettodiskontsatz		Kapitalisierungssatz	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Angaben zu den angewandten Sätzen					
IAZI	Mind. bis höchstens [%]	2.47 bis 3.84	2.37 bis 4.25	2.47 bis 3.84	2.37 bis 4.25
	Mittelwert [%]	3.10	3.05	3.10	3.05
CBRE	Mind. bis höchstens [%]	3.41 bis 6.25	N/A	2.67 bis 5.20	N/A
	Mittelwert [%]	3.94	N/A	3.18	N/A

Zusammensetzung des Immobilienportfolios

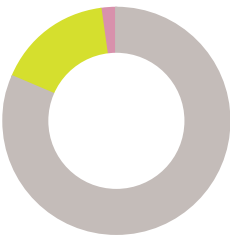
Situation am 30. Juni 2025

Verteilung nach Kantonen



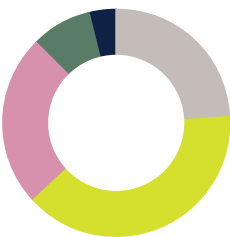
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Waadt	74.99%	738'349'908.48	1'398'902'000.00	67'898'249.20
Freiburg	15.77%	246'884'541.98	294'271'000.00	7'528'918.95
Genf	4.74%	35'052'018.21	88'334'000.00	4'616'339.00
Wallis	3.48%	34'333'071.45	64'922'000.00	3'613'286.00
Neuenburg	1.02%	6'610'732.00	19'115'000.00	1'064'546.50
Total Fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Verteilung nach Nutzung



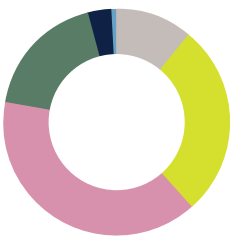
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnliegenschaften	81.61%	863'032'294.66	1'522'467'000.00	69'715'039.15
Gemischte Liegenschaften	16.23%	182'814'247.01	302'765'000.00	13'007'751.10
Geschäftsliegenschaften	2.16%	15'383'730.45	40'312'000.00	1'998'549.40
Total Fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Verteilung nach Monatsmieten



	Prozentualer Anteil am Fonds
< 1'000	24.1%
1'000 - 1'500	39.0%
1'500 - 2'000	24.4%
2'000 - 2'500	8.8%
> 2'500	3.7%

Verteilung nach Kategorie



Anzahl Zimmer	Prozentualer Anteil am Fonds
1 - 1.5	11.1%
2 - 2.5	27.5%
3 - 3.5	39.2%
4 - 4.5	18.1%
5 - 5.5	3.4%
> 5.5	0.7%



165

Anzahl Liegenschaften



+5.4%

Anstieg der Mieterträge im Jahr 2025



+13.7%

Zunahme des Verkehrswerts der Immobilien im Jahr 2025

Inventar des Fondsvermögens

Wohnbauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'604'900.00	18'278'000.00	798'984.00
	Clos 6-20	29'626'269.05	48'637'000.00	2'124'898.10
Avenches	Villars-le-Grand 2-4	8'015'000.00	8'015'000.00	30'089.70
Blonay	Brent 25	2'782'065.00	3'578'000.00	168'075.60
	Sainte-Croix 7	2'261'400.00	2'630'000.00	125'760.80
Bulle	Champ-Francey 2-4-6-8	38'562'100.00	36'732'000.00	120'059.00
	Gruyères 33 / Victor-Tissot 8+ 14	33'334'600.00	31'761'000.00	103'863.15
Bussigny	Industrie 15-17	1'538'871.44	5'786'000.00	326'424.70
	Roséaz 24	2'720'413.85	7'862'000.00	398'979.00
	Roséaz 16	1'566'800.00	2'664'000.00	155'865.60
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490.00	25'340'000.00	1'421'811.20
Chernex	Couvent 6-8-10	7'763'808.60	8'039'000.00	322'193.00
Cheseaux-sur-Lausanne	Grands-Champs 3	491'336.90	1'906'000.00	128'842.00
	Grands-Champs 1	748'036.85	1'300'000.00	93'057.00
Chevilly	Favilly 9-11	7'392'004.65	7'514'000.00	149'505.00
Clarens	Collège 2-4	1'420'242.35	6'726'000.00	376'763.70



Victor-Tissot 8,
Bulle

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Clarens	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000.00	31'397'000.00	1'187'447.85
Cousset	Arbognes 19	3'887'310.00	3'758'000.00	12'980.60
Dullier	Château 13A-B-C	12'428'000.00	12'428'000.00	492'457.00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	32'569'292.55	34'215'000.00	2'113'611.00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	4'508'000.00	303'284.50
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357.65	29'574'000.00	1'270'969.90
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912.80	6'489'000.00	358'856.00
	Champ de Lune 5-7	10'481'700.00	9'984'000.00	32'745.00
Freiburg	Beaumont 1-7	5'645'602.00	13'159'000.00	868'290.00
	Botzet 3-5	9'141'230.18	25'288'000.00	1'208'204.05
	Beaumont 3-7	6'276'260.50	14'971'000.00	930'204.00
	Glâne 15-17	52'107'923.50	64'684'000.00	2'752'057.50
Genf	Lyon 73	3'087'707.80	14'923'000.00	654'487.00
Gland	Borgeaud 14	5'173'300.00	5'264'000.00	213'463.00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400.00	19'913'000.00	1'004'040.50
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925.60	3'619'000.00	200'215.10



Allées des Pré du Record
21-23-25-31-37-39-41,
Echallens

¹ Grundstücke im Baurecht (SDR).

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
La Tour-de-Peilz	Baumes 8	1'433'437.95	6'358'000.00	375'086.90
Lausanne	Saint-Roch 1-3	2'003'488.07	13'546'000.00	659'981.00
	Saint-Roch 5	1'128'223.00	7'551'000.00	362'494.40
	Vermont 20	833'175.54	5'476'000.00	260'978.00
	Vermont 22	776'125.99	5'193'000.00	254'026.00
	Aubépines 16	1'376'382.90	7'547'000.00	382'156.95
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	5'496'000.00	279'497.00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110.15	5'061'000.00	257'898.00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'781'084.00	21'887'000.00	1'178'921.95
	Bonne-Espérance 12	964'319.30	5'558'000.00	291'310.50
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	5'949'000.00	304'682.00
	Clochatte 11	3'313'600.00	5'012'000.00	267'294.00
	Morges 17	2'669'201.70	8'967'000.00	404'940.00
	France 49-51	3'082'094.50	6'790'000.00	334'226.00
	Yverdon 2-4	2'811'225.00	7'217'000.00	356'028.10
	Pré-du-Marché 41	11'689'700.00	12'183'000.00	506'332.00
	Signal 19	2'156'905.15	6'410'000.00	343'700.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'607'000.00	233'662.40
	Bonne-Espérance 28	4'920'161.50	11'332'000.00	561'348.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	22'244'000.00	895'001.15
	Jurigoz 9	1'418'042.00	4'893'000.00	260'847.25
	Chandieu 4	3'021'153.00	5'451'000.00	287'733.00
	Chandieu 2	2'203'761.40	5'399'000.00	262'100.50
	Figuiers 31	5'356'400.00	10'293'000.00	435'585.05
	Primerose 49-51	3'623'558.48	3'873'000.00	58'665.00
	France 23-23A	8'833'700.00	9'753'000.00	428'125.50
	Porchat 2	3'399'152.10	4'866'000.00	257'151.00
	Porchat 4	3'358'218.55	4'329'000.00	223'164.00
	Crêtes 5	2'302'955.00	7'486'000.00	424'810.40
	Berne 35-37	2'716'902.00	7'521'000.00	426'260.40
	Montelly 29B	2'276'778.40	4'392'000.00	229'726.65
	Vermont 18	5'703'933.80	13'529'000.00	668'631.90

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Lausanne	Pierrefleur 22	3'623'270.35	8'681'000.00	438'518.80
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302.00	8'406'000.00	461'307.00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416.37	4'729'000.00	254'428.40
	Boisy 47/49/49A	26'410'190.00	28'729'000.00	1'194'134.30
	Mousquines 38	4'957'471.00	12'928'000.00	562'442.45
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954.85	7'915'000.00	494'839.00
	Plaines-du-Loup 44	1'615'225.00	6'522'000.00	339'749.00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669.00	7'901'000.00	385'117.40
	Entre-Bois 57-59	5'088'680.00	17'107'000.00	857'175.50
	Muveran 5	1'606'140.00	3'450'000.00	185'734.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	2'056'000.00	108'423.60
	Renens 26 bis	1'631'348.00	4'670'000.00	243'033.00
	Cour 83-85	12'103'745.22	21'436'000.00	750'233.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	3'607'000.00	156'901.00
	Risoux 21-21A	5'031'063.15	8'935'000.00	145'946.50
	Renens 24-26	1'978'605.00	3'725'000.00	211'946.00
	Renens 28	1'767'307.66	5'135'000.00	246'108.00
	Grey 45	764'761.00	3'588'000.00	178'535.00
	Cassinette 1-3	2'000'904.00	6'945'000.00	369'405.00
Martigny	Maladière 8	2'119'155.00	6'175'000.00	413'333.00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934.80	14'611'000.00	824'057.00
	Livron 33-35	3'453'154.10	13'170'000.00	761'638.00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259.25	7'004'000.00	421'290.00
Morges	Lonay 20	1'214'100.00	3'648'000.00	206'940.00
	Lonay 22	643'100.00	1'419'000.00	104'232.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	14'510'000.00	986'458.95
Neuenburg	Parcs 129	3'093'469.00	9'082'000.00	485'951.50
	Charmettes 34-36-38	3'517'263.00	10'033'000.00	578'595.00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'183'355.65	27'846'000.00	1'156'626.50
	St-Cergue 52-52B-54	5'522'371.10	18'393'000.00	791'494.70
	St-Cergue 54B	2'111'917.50	5'857'000.00	248'364.00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625.21	4'072'000.00	289'268.50

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Paudex	Simplon 31	4'179'626.00	6'150'000.00	342'905.40
Payerne	Yverdon 23	2'201'243.00	5'872'000.00	404'988.00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'129'500.00	4'744'000.00	292'979.00
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759.75	15'047'000.00	723'548.00
	Château 81	2'848'500.00	2'994'000.00	132'156.50
	Floréal 27	3'483'490.00	4'988'000.00	254'376.00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752.73	6'005'000.00	290'524.55
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	6'348'000.00	254'061.15
	Rosiaz 7	1'304'274.70	3'065'000.00	145'144.50
	Collèges 39	1'611'482.35	4'447'000.00	217'664.00
	Forêt 45	2'409'710.00	5'070'000.00	215'767.00
	Forêt 47	2'186'385.00	3'395'000.00	159'240.00
	Roches 5	3'794'100.00	6'366'000.00	299'652.00
	Fontanettaz 14	1'713'709.80	2'667'000.00	140'638.50
	Fontanettaz 18	1'708'191.65	2'463'000.00	132'988.00
	Guillemin 4	2'369'388.30	5'034'000.00	237'253.90



Chemin du Risoux 21-21A,
Lausanne

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Pully	C.-F. Ramuz 26	2'106'368.67	4'668'000.00	234'918.80
	Désertes 21	2'868'995.15	7'197'000.00	305'667.10
	Forêt 1A	2'528'453.50	4'613'000.00	176'664.00
	Forêt 1	3'130'405.20	4'751'000.00	212'141.00
	Liseron 9	1'904'170.00	2'821'000.00	163'329.00
Renens	Gare 12	4'521'914.60	8'576'000.00	497'980.00
	24 Janvier 7	2'901'500.00	4'352'000.00	281'750.50
	Sauglaz 15	2'966'533.00	5'082'000.00	240'350.00
	Pépinières 11	3'470'739.00	3'483'000.00	241'017.40
Rolle	Auguste-Matringe 11-25	20'699'758.60	38'961'000.00	1'808'426.00
	Auguste-Matringe 1-34	33'758'287.20	54'495'000.00	2'609'764.80
Siders	France 32	4'296'800.00	6'008'000.00	280'707.00
	St-Georges 25-31	16'156'965.35	20'342'000.00	1'003'698.50
Sitten	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428.85	5'410'000.00	331'861.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'739'461.90	5'063'000.00	368'290.50
	Tourbillion 80-82	3'164'301.10	8'884'000.00	429'141.00



Auguste-Matringe 1-34, Rolle

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Val-de-Charmey	Centre 7-9A-9B-9C	6'737'700.00	6'417'000.00	25'759.50
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	6'313'000.00	461'553.90
Vevey	Midi 23-25	1'223'494.20	5'938'000.00	356'789.80
	Rolliez 7-9-11	12'800'000.00	12'800'000.00	501'965.50
	Nestlé 9-11	7'406'786.80	19'678'000.00	1'059'298.50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525.20	47'687'000.00	2'098'247.70
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605.15	44'774'000.00	2'117'301.80
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900.00	19'952'000.00	900'232.20
Yverdon-les-Bains	Pins 1	3'192'183.00	10'803'000.00	533'922.50
	Pins 3	2'834'738.00	8'348'000.00	457'299.00



Forêt 1,
Pully

Gemischte Bauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Belfaux	Lossy 9 / Stand 4	6'133'750.00	5'842'000.00	23'419.20
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403.00	12'666'000.00	891'476.00
Châtel-St-Denis	Vevey 105	7'184'100.00	6'842'000.00	25'386.00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453.40	32'724'000.00	1'745'818.00
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829.85	6'459'000.00	430'868.00
Freiburg	Lausanne 81	6'422'800.00	6'119'000.00	22'649.80
Genf	Grand-Pré 27	1'768'545.50	10'599'000.00	534'341.00
	Richemont 16	1'183'969.56	5'379'000.00	313'816.00
	Rothschild 39	4'730'600.00	6'195'000.00	396'715.50
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	18'214'000.00	850'293.40
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380.15	37'757'000.00	2'037'117.80
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'538'003.00	2'219'000.00	547'268.15
	Maupas 10	5'317'778.10	12'648'000.00	632'019.70
Marly	Ancienne Papeterie 2-4 / Allée Louis-Daguerre 2-4 / Frères-Lumière 1	52'035'150.00	49'559'000.00	152'969.15
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506.45	16'697'000.00	826'863.00
	Alpes 27 bis	1'958'683.25	8'130'000.00	435'846.70
Nyon	Viollier 14	4'692'600.00	6'693'000.00	309'556.00
Prilly	Rapille 12	2'366'815.00	5'457'000.00	289'060.00
Pully	Lavaux 61	6'062'900.00	6'106'000.00	211'515.00
Romanel-sur-Lausanne	Echallens 5	2'127'070.00	2'898'000.00	146'900.40
Sitten	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700.00	6'036'000.00	364'965.00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834.45	7'008'000.00	372'960.50
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695.20	30'518'000.00	1'445'926.80

¹ Grundstücke im Baurecht (SDR).

Kommerziell genutzte Bauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Genf	Richemont 10	1'875'706.45	3'544'000.00	127'244.00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	24'108'000.00	1'204'351.40
	Rumine 35	4'466'644.30	6'189'000.00	305'514.00
	Rumine 3	5'845'429.70	6'471'000.00	361'440.00

Immobilien­gesellschaften des Fonds

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA /
S.l. Tour d'Entrebois A S.A. / S.l. Pré du Marché 41 SA /
S.l. La Fin du Craux SA

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobilien­gesellschaften.

Versicherungswert der Liegenschaften

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt
CHF 1'470'278'408.46.



Route Ancienne Papeterie 2-4,
Marly

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2025
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr					
Festhypothek	01.09.2016	28.05.2025	694'178.00	1.91%	—
Festhypothek	11.04.2017	28.05.2025	1'654'000.00	1.35%	—
Festhypothek	01.04.2023	03.12.2024	625'000.00	0.90%	—
Festhypothek	01.04.2023	03.12.2024	1'059'952.90	0.90%	—
Festhypothek	01.04.2023	21.02.2025	3'106'250.00	1.98%	—
Festhypothek	01.11.2023	28.05.2025	6'452'009.55	1.35%	—
Termin-Festhypothek	01.04.2024	01.07.2024	400'000.00	1.88%	—
Termin-Festhypothek	21.06.2024	22.07.2024	161'000'000.00	1.66%	—
Termin-Festhypothek	01.07.2024	01.10.2024	400'000.00	1.66%	—
Termin-Festhypothek	22.07.2024	22.08.2024	156'000'000.00	1.66%	—
Termin-Festhypothek	22.08.2024	23.09.2024	152'000'000.00	1.80%	—
Termin-Festhypothek	23.09.2024	23.10.2024	152'000'000.00	1.51%	—
Termin-Festhypothek	01.10.2024	03.12.2024	400'000.00	1.33%	—
Termin-Festhypothek	23.10.2024	29.11.2024	172'000'000.00	1.56%	—
Termin-Festhypothek	29.11.2024	20.12.2024	183'000'000.00	1.48%	—
Termin-Festhypothek	20.12.2024	24.01.2025	191'000'000.00	1.15%	—
Termin-Festhypothek	24.01.2025	03.03.2025	185'000'000.00	1.25%	—
Termin-Festhypothek	03.03.2025	03.04.2025	182'000'000.00	1.14%	—
Termin-Festhypothek	03.04.2025	30.04.2025	192'000'000.00	1.00%	—
Termin-Festhypothek	03.04.2025	30.04.2025	1'000'000.00	1.00%	—
Termin-Festhypothek	30.04.2025	28.05.2025	192'000'000.00	0.97%	—
Termin-Festhypothek	28.05.2025	27.06.2025	340'000'000.00	0.94%	—
Termin-Festhypothek	28.05.2025	27.06.2025	10'000'000.00	0.94%	—
Termin-Festhypothek	27.06.2025	25.07.2025	340'000'000.00	0.80%	340'000'000.00
Termin-Festhypothek	27.06.2025	25.07.2025	5'000'000.00	0.80%	5'000'000.00
Total weniger als 1 Jahr					345'000'000.00

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten (Fortsetzung)

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2025
Restlaufzeit: mehr als 1 Jahr					
Festhypothek	28.10.2023	27.10.2026	50'000'000.00	2.03%	50'000'000.00
Festhypothek	21.02.2025	20.02.2027	3'080'000.00	1.03%	3'062'500.00
Total mehr als 1 Jahr					53'062'500.00
Total Hypothekarschulden					398'062'500.00

Art der Verpflichtung	CHF
Andere vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Immobilienkäufe	—
Baufträge und Investitionen in die Liegenschaften	9'256'000.00

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

CHF

Liegenschaften

Käufe

Avenches, Route de Villars-le-Grand 2-4	7'649'000.00
Belfaux, Route de Lossy 9, Chemin du Stand 4	5'835'000.00
Bulle, Chemin de Champ-Francey 2-4-6-8	36'602'000.00
Bulle, Rue de Gruyères 33, Rue Victor-Tissot 8+14	31'472'000.00
Châtel-Saint-Denis, Route de Vevey 105	6'842'000.00
Chevilly, Rue de Favilly 9-11	7'000'000.00
Cousset, Route des Arbognes 19	3'633'000.00
Estavayer-le-Lac, Champ de Lune 5-7	9'954'000.00
Fribourg, Rue de Lausanne 81	6'076'000.00
Marly, Route de l'ancienne Papeterie 2-4, Allée Louis-Daguerre 2-4, Rue des Frères-Lumières 1	49'523'000.00
Val-de-Charmey, Route du Centre 7-9A-9B-9C	6'414'000.00
Total	171'000'000.00

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.

Verwaltungskommissionen

Vergütungssätze

Höchstsatz gemäss
Fondsvertrag

Angewandter Satz

Vergütung an die Fondsleitung

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.

Höchstsatz gemäss
Prospekt

Angewandter Satz

Vergütung an die Depotbank

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%

Ausschüttung

CHF

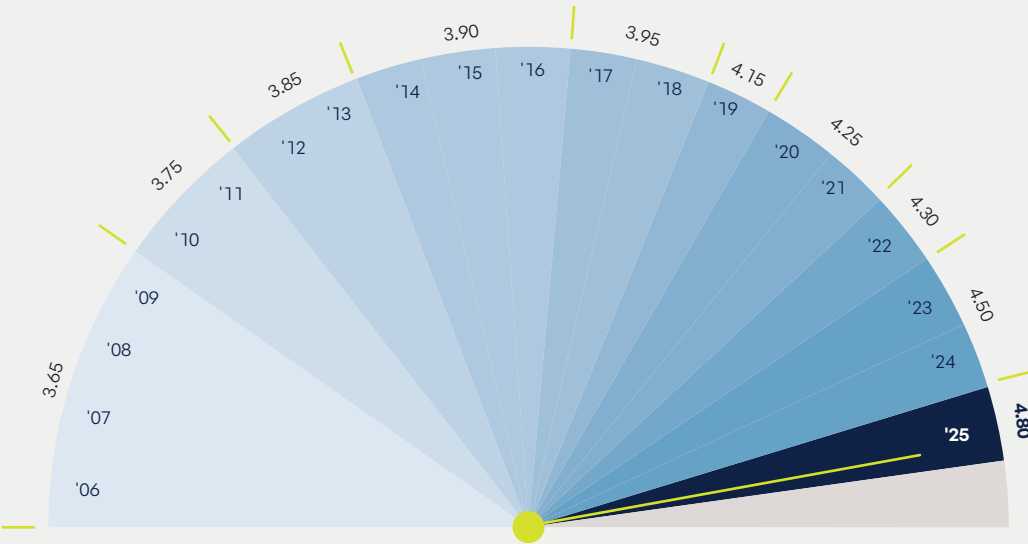
Ausschüttung per 30. Oktober 2025

Coupon Nr. 26

Bruttoausschüttung	4.80
wovon verrechnungssteuerpflichtig	4.75
Abzug 35%	1.66
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	0.05
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	3.14

Entwicklung der ordentlichen Ausschüttung

in CHF/Anteil – Entwicklung in den letzten 20 Jahren





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 2025, 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 5, 8, 26 bis 46) 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 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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



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 Revisor

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin

Lausanne, 15. Oktober 2025

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.

Gedruckt in der Westschweiz auf FSC® 100% Recyclingpapier,
dessen CO₂-Fussabdruck mit myclimate kompensiert wird.



La marque de la
gestion forestière
responsable



myclimate.org/01-22-957542



Société pour la gestion des placements collectifs

GEP SA

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
021 318 72 72
mail@gep.ch
www.fir.ch

ISIN: CH0014586710
LEI: 506700T3QVEQTB751334

