

FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds

EMISSION NEUER ANTEILE – DEZEMBER 2025

Zeichnungsfrist:	Vom 17. bis 28. November, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	9 bisherige Anteile (9 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil des Fonds Immobilier Romand FIR	
Zeichnungspreis:	CHF 179.00 netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	5. Dezember 2025	
Fondsleitung:	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorenummer / ISIN / Symbol:	Anteile:	1 458 671 / CH0014586710 / FIR
	Bezugsrechte:	149 842 381 / CH1498423818 / FIR1

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	5
4.10	Dividendenberechtigung	5
4.11	Handel der Fondsanteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Fonds Immobilier Romand FIR	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	6
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	6
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	6
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	6
5.8	Aussichten des Fonds Immobilier Romand FIR	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	7
7.	KONTAKT	7
	Fondsleitung	7
	Depotbank	7
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	7

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Immobilier Romand FIR, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «FIR»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des FIR. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der FIR tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem FIR zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, FIR-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der FIR-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für FIR-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des FIR in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von FIR-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to FIR units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the FIR units, the offer or otherwise to permit the public offering of the FIR units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of FIR units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The FIR Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Fonds Immobilier Romand FIR have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of FIR Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the FIR Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the FIR Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA in Lausanne beschloss als Fondsleitung des Fonds Immobilier Romand FIR (nachfolgend: «FIR») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 847'010 FIR-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 17. bis 28 November 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

9 bisherige FIR-Anteile (9 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen FIR-Anteil.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 847'010 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 179.00** netto pro neuen FIR-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Fonds Immobilier Romand FIR), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 30. Juni 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2025 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden und abzüglich der am 30. Oktober 2025 ausgeschütteten Dividende. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 17. bis zum 26. November 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 5. Dezember 2025.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der FIR-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. Juli 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025/26, das am 30. Juni 2026 endet.

4.11 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 5. Dezember 2025 unter der Valorennummer 1 458 671 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung von Immobilienkäufen und Bauprojekten in der Westschweiz, zur Finanzierung von laufenden und künftigen energetischen Sanierungsprojekten sowie zur Reduktion der Verschuldung des Fonds verwendet.

5.2 Zielmarkt

Der Fonds Immobilier Romand FIR investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften in der Westschweiz. Seine Strategie zeichnet sich durch ein lokales und verantwortungsbewusstes Management aus, das den Fokus auf hochwertige Objekte und die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge legt.

5.3 Fonds Immobilier Romand FIR

Am 30. Juni 2025 hatte der **Fonds Immobilier Romand FIR** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	1'345'203'800.00
Bruttofondsvermögen	1'875'117'864.44
NIW pro Anteil	176.46
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	4.80
Kapitalgewinnausschüttung	N/A
TER (GAV)	0.65%
TER (MV)	0.65%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5.16%
Anzahl Liegenschaften	165
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	2.31%
Verschuldungsquote	21.34%
Anlagerendite	5.29%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2024)	238.81

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

30.06.2023 – CHF 4.50 / Anteil

30.06.2024 – CHF 4.50 / Anteil

30.06.2025 – CHF 4.80 / Anteil

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

30.06.2023 – CHF 165.74

30.06.2024 – CHF 172.09

30.06.2025 – CHF 176.46

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

In den letzten drei Jahren wurde keine Kapitaltransaktion durchgeführt. Seit dem 30.06.2023 beträgt die Anzahl Anteile im Umlauf unverändert 7'623'091.

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. Juni 2025:

Kanton	Strasse	Ort	Preis
Vaud	Rue de la Vignette 3	Payerne	5'450'000.00
Vaud	Chemin des Morettes 11-13	Prangins	5'300'000.00

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. Juni 2025:

Keine

5.8 Aussichten des Fonds Immobilier Romand FIR

Der Fonds bietet nach wie vor sehr solide und attraktive Perspektiven. Die Integration der im letzten Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen wird sich in einer Erhöhung der Mieterträge niederschlagen und die Robustheit des Fonds verstärken. Zur Entwicklung des Immobilienportfolios wird in die Akquisition von Neubauten (inklusive Bauprojekte) und von bestehenden Liegenschaften mit nachhaltigem Mietpreinsniveau und langfristig verfügbaren Mietreserven investiert.

Daneben investiert der Fonds auch in Sanierungsprojekte und andere Renovationen, um den CO₂-Fussabdruck des Portfolios zu reduzieren und langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Der Fonds möchte rasch ein Fondsvermögen von CHF 2 Mrd. erreichen.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (auf Französisch).

Der **Jahresbericht** per **30. Juni 2025** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne
Telefon:	+41 (0)21 318 72 74
E-Mail:	sdepari@gep.ch
Website:	https://www.fir.ch/

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **Fonds Immobilier Romand FIR** wesentlich verändern könnte.

Lausanne, 7. November 2025

Fondsleitung

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

Depotbank

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

(FONDS DE PLACEMENT CONTRACTUEL DE DROIT SUISSE, CATÉGORIE « FONDS IMMOBILIERS »)

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

DIRECTION

SOCIÉTÉ POUR LA GESTION DE
PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA
RUE DU MAUPAS 2
1004 LAUSANNE
TÉL. 021 318 72 72

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE
PLACE ST-FRANÇOIS 14
1001 LAUSANNE

Décembre 2024

Sommaire

1^{ÈRE} PARTIE : PROSPECTUS	4
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.1 INDICATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.2 PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.3 EXERCICE COMPTABLE	5
1.4 SOCIÉTÉ D'AUDIT	5
1.5 PARTS	5
1.6 COTATION ET NÉGOCE	5
1.7 CONDITIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS DE FONDS AINSI QUE LE NÉGOCE	6
1.8 AFFECTATION DES RÉSULTATS	6
1.9 OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER	7
1.9.1 OBJECTIF DE PLACEMENT	7
1.9.2 POLITIQUE DE PLACEMENT	7
1.9.3 POLITIQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ	8
1.9.4 UTILISATION DE DÉRIVÉS	8
1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	9
1.11 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	9
1.11.1 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS (EXTRAIT DU § 19 DU CONTRAT DE FONDS)	9
1.11.2 TOTAL EXPENSE RATIO	9
1.11.3 PAIEMENT DE RÉTROCESSIONS ET OCTROI DE RABAIS	10
1.11.4 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR (EXTRAIT DU § 18 DU CONTRAT DE FONDS)	10
1.11.5 ACCORDS DE RÉTROCESSIONS DE COMMISSIONS (« COMMISSION SHARING AGREEMENTS ») ET COMMISSIONS EN NATURE (« SOFT COMMISSIONS »)	10
1.11.6 PLACEMENTS DANS DES PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX LIÉS	10

1.12	CONSULTATION DES RAPPORTS	11
1.13	FORME JURIDIQUE	11
1.14	LES RISQUES ESSENTIELS	11
1.15	GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ	11
1.16	GESTION DU RISQUE DE DURABILITÉ	12
2.	INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS	12
2.1	INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA DIRECTION	12
2.2	AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION	12
2.3	GESTION ET ADMINISTRATION	13
2.4	CAPITAL SOUSCRIT ET LIBÉRÉ	13
2.5	DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES	13
2.6	EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTAIRE ET DE CRÉANCIER	14
3.	INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE	15
3.1	INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA BANQUE DÉPOSITAIRE	15
4.	INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS	16
4.1	SERVICE DE PAIEMENT	16
4.2	DISTRIBUTEURS	16
4.3	EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	16
5.	AUTRES INFORMATIONS	17
5.1	REMARQUES UTILES	17
5.2	PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	17
5.3	ASSURANCES DES IMMEUBLES	17
5.4	RESTRICTIONS DE VENTE	17
6.	AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS	18
6.1	RÉSULTATS PASSÉS	18
6.2	PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE	18
7.	DISPOSITIONS DÉTAILLÉES	18

1^{ère} partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

1.1 INDICATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

Lancé en 1953, le Fonds Immobilier Romand (FIR) est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat du fonds FIR a été établi par la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 29 avril 1969.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier. A noter que le Fonds Immobilier Romand FIR détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas en propriété directe. Dans ce cas, les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par les sociétés immobilières.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

À l'exception des investisseurs exonérés fiscalement (p. ex. caisses de pension), les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

- Échange international automatique des renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements): Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA: Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3 EXERCICE COMPTABLE

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

1.4 SOCIÉTÉ D'AUDIT

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA à Lausanne.

1.5 PARTS

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.6 COTATION ET NÉGOCE

Les parts sont cotées auprès de SIX Swiss Exchange AG (SIX).

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la BCV. La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en oeuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de mar-

ché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la Banque dépositaire :
Immo Desk Téléphone : 021 212 40 96.

1.7 CONDITIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS DE FONDS AINSI QUE LE NÉGOCE

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, taxes, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou à la vente d'une part correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.8 AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le revenu net est distribué dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Les gains en capital peuvent être conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement. Jusqu'à 25% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau.

1.9 OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER

1.9.1 OBJECTIF DE PLACEMENT

L'objectif du Fonds Immobilier Romand FIR consiste principalement à préserver la substance des immeubles à long terme et à verser des distributions régulières dans le temps.

1.9.2 POLITIQUE DE PLACEMENT

Ce fonds immobilier investit dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande :

- a) Immeubles et leurs accessoires
par immeubles on entend :
 - les maisons d'habitation ;
 - les immeubles à caractère commercial ;
 - les constructions à usage mixte ;
 - les propriétés par étage ;
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
 - les immeubles en droit de superficie.

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) Participations dans des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) Parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.
- d) Valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) Cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du contrat de fonds de placement (§ 19), la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix.

1.9.3 POLITIQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

La direction de fonds applique uniquement une politique d'intégration des facteurs durables, environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) afin d'améliorer la durabilité du fonds et réduire les risques y relatifs sans alignement ou contribution à un objectif de durabilité spécifique. Dans ces conditions, le Fonds Immobilier Romand FIR est réputé ne pas être géré de manière durable parce qu'il ne s'engage pas à atteindre des objectifs chiffrés en matière de durabilité, autres que ceux imposés de manière impérative par les différentes législations applicables (par exemple, loi fédérale sur le climat et l'innovation LCI).

Au niveau environnemental («E»), la direction de fonds prend en compte les aspects énergétiques dans les processus liés à la construction, à l'acquisition et à l'exploitation des immeubles afin de progressivement sortir des énergies fossiles et réduire les émissions de CO₂. Lors de constructions et d'acquisitions, la direction de fonds favorise ainsi autant que possible les systèmes d'autoconsommation d'énergies renouvelables. Pour le parc existant, la direction de fonds analyse les potentiels d'amélioration de l'efficacité énergétique afin de pouvoir planifier des travaux d'assainissement et/ou mettre en œuvre des mesures d'optimisation. En outre, elle a engagé le fonds dans un processus de décarbonisation totale par la substitution des chauffages à mazout et au gaz au moyen d'énergies non fossiles, en priorisant les systèmes de chauffage à distance (CAD) lorsque les raccordements sont possibles. Dans ce cadre, la direction de fonds surveille l'évolution énergétique de chaque immeuble appartenant au FIR sur la base des mesures effectuées par la société Signa-Terre SA, Genève, avec son outils ImmoLabel pour les scopes 1 et 2 (www.signa-terre.ch). Ces mesures permettent également à la direction de fonds d'établir chaque année un reporting énergétique cohérent des indices environnementaux prescrit par l'AMAS selon sa circulaire 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et sa circulaire 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers». Ce reporting énergétique fait en outre l'objet d'un rapport d'assurance limitée de la part de la société d'audit du fonds qui porte en particulier sur le contrôle de la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA, Genève.

Au niveau sociétal («S»), la direction de fonds poursuit une politique de loyers non spéculatifs et souhaite proposer des logements de qualité accessibles à toutes les couches de la population. À ce titre, la direction de fonds investit de manière importante depuis plusieurs années dans la rénovation complète d'appartements et entend dédier jusqu'à 15% de la fortune du FIR à des segments spéciaux favorisant l'inclusion ainsi que la diversité comme les logements d'utilité publique (LUP) ou avec services.

Au niveau de la gouvernance («G»), la direction de fonds souhaite associer les locataires et les gérances à la politique énergétique du FIR afin d'améliorer les émissions qui font l'objet du scope 3. À ce titre, la direction de fonds participe déjà au programme Equiwatt et envisage de mettre en œuvre des démarches d'engagement énergétique avec les parties prenantes. De manière générale, la direction de fonds a positionné le FIR comme un acteur responsable ancré localement avec une politique d'investissement à long terme et entend maintenir cette position en continuant à échanger activement au sein des diverses associations professionnelles et à communiquer publiquement de manière transparente sur ses progrès en matière énergétique.

Les rapports annuels sur la durabilité du FIR sont disponibles sur le site www.fir.ch.

1.9.4 UTILISATION DE DÉRIVÉS

La direction de fonds n'effectue pas d'opération sur dérivés.

1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi au franc.

1.11 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES

1.11.1 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS (EXTRAIT DU § 19 DU CONTRAT DE FONDS)

Commission de gestion de la direction de fonds	1% p.a. au maximum sur la fortune totale du fonds. Elle est perçue prorata temporis à la fin de chaque trimestre.
---	---

La commission est affectée à la direction de fonds immobiliers et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.11.3. du prospectus.

Commission de la banque dépositaire	0.35 ‰ p.a. sur la fortune nette du fonds.
--	--

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.5% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.11.2 TOTAL EXPENSE RATIO

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TERREF (TERREF GAV / TERREF NAV) s'élevait en :

Période comptable	TERREF GAV	TERREF NAV	TERREF MV
2023/2024 :	0.67%	0.84%	0.67%
2022/2023 :	0.68%	0.83%	0.68%
2021/2022 :	0.69%	0.84%	0.60%
2020/2021 :	0.71%	0.87%	0.59%
2019/2020 :	0.72%	0.89%	0.64%
2018/2019 :	0.71%	0.85%	0.65%

1.11.3 PAIEMENT DE RÉTROCESSIONS ET OCTROI DE RABAIS

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons ;
- la production de matériel publicitaire ;
- la formation des collaborateurs de vente, etc.)

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent, sur demande, les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.11.4 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR (EXTRAIT DU § 18 DU CONTRAT DE FONDS)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	5% au maximum de la VNI
--	-------------------------

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	4% au maximum de la VNI
---	-------------------------

1.11.5 ACCORDS DE RÉTROCESSIONS DE COMMISSIONS (« COMMISSION SHARING AGREEMENTS ») ET COMMISSIONS EN NATURE (« SOFT COMMISSIONS »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »). La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des commissions en nature (« soft commissions »).

1.11.6 PLACEMENTS DANS DES PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX LIÉS

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.12 CONSULTATION DES RAPPORTS

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.13 FORME JURIDIQUE

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.14 LES RISQUES ESSENTIELS

Les risques essentiels du fonds immobilier pour l'investisseur résident principalement dans la variation à la hausse ou à la baisse du cours en bourse, dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, une variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), la modification de lois ou de prescriptions (p.ex. droit du bail).

À noter en outre que les performances passées n'offrent pas de garantie quant à l'évolution future.

1.15 GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les 2 ans selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds de placement) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la direction de fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs. Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds sont principalement les suivants:

- 1) la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
- 3) la vente des immeubles ;
- 4) l'augmentation de la fortune du fonds de placement immobilier ;
- 5) enfin, la suspension des rachats.

La direction de fonds a mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests qui sont effectués tous les 2 ans. Ceux-ci sont basés sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles :

quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, direction générale, conseil d'administration de la direction de fonds, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds de placement : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.16 GESTION DU RISQUE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Pour le FIR, il s'agit principalement des risques dits « physiques » résultant des changements climatiques et des coûts qui peuvent en découler, des risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des attentes de la population et des investisseurs à cet égard ainsi que des risques induits par la politique de durabilité qui se caractérise par la dépendance vis-à-vis des sociétés tierces au niveau de la collecte et de la qualité des données énergétiques.

Les risques dits « physiques » sont évalués en fonction des caractéristiques et de l'emplacement des immeubles. Des mesures appropriées sont prises pour réduire l'exposition à ces risques, en particulier au niveau des couvertures d'assurances.

Les risques dits « de transition » sont évalués sur la base des rapports énergétiques et gérés selon la politique de durabilité en matière environnementale décrite au point 1.9.3 ci-dessus.

Les risques induits par la politique de durabilité sont gérés par les contrôles de plausibilité des données énergétiques mis en place par la direction de fonds sur la base, notamment, du contrat établi avec Signa-Terre SA, Genève, et du mandat d'assurance limitée confié à la société d'audit du fonds.

2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS

2.1 INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA DIRECTION

La direction de fonds est la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1953 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION

La direction gère en Suisse au 30 juin 2024 un seul placement collectif de capitaux dont la somme des avoirs gérés s'élevait à cette date à environ CHF 1,65 milliards.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 30 juin 2024 notamment les prestations suivantes:
Gestion et administration du Fonds Immobilier Romand FIR

Adresse: Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
www.fir.ch

2.3 GESTION ET ADMINISTRATION

Conseil d'administration:

- Stefan Bichsel, Précédemment Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Administrateur de sociétés, Villarepos, Président;
- Claudine Amstein, Précédemment Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie (CVCI), Administratrice de sociétés, Lausanne, Vice-Présidente;
- Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne;
- Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne;
- Hervé Froidevaux, Administrateur de sociétés, Neuchâtel.

Direction:

- Sandro De Pari, Directeur général;
- Damien Oswald, Sous-directeur.

2.4 CAPITAL SOUSCRIT ET LIBÉRÉ

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève au 31 décembre 2022 à CHF 1,5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement détenues par la Banque Cantonale Vaudoise et versé à raison de 100%.

2.5 DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES

La gérance partielle (technique et locative) des immeubles est déléguée à:

- Régie Braun SA, Lausanne
- Burnier & Cie SA, Nyon
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel
- GERIM GERANCE IMMOBILIERE SA, Prilly
- Weck, Aeby & Cie S.A., Fribourg
- Gerofinance – Régie du Rhône SA, Châtelaine
- COGESTIM SA, Lausanne
- Golay Immobilier SA, Lausanne
- Bernard Nicod SA, Lausanne

Ces mandataires se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA et ses mandataires.

2.6 EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTAIRE ET DE CRÉANCIER

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE

3.1 INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA BANQUE DÉPOSITAIRE

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de la fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à CHF 3'855 millions le 31.12.2023.

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS

4.1 SERVICE DE PAIEMENT

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 DISTRIBUTEURS

Les établissements financiers mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants : Néant.

4.3 EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants chargés des estimations :

- CIFI/IAZI SA, Tramstrasse 10, 8050 Zurich dont les responsables principaux sont :
 - Roxane Montagner, Master en immobilier, Institut d'études immobilières, Genève ;
 - Raphaël Bourquin, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.
- CBRE (Geneva) SA, Quai des Bergues 17, 1201 Genève dont les responsables principaux sont :
 - Yves Cachemaille, Brevet fédéral d'expert en estimations immobilières, Berne ;
 - Sönke Thiedemann, expert immobilier diplômé.

L'exécution des mandats est régie par les contrats conclus entre la direction de fonds et les experts.

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1 REMARQUES UTILES

Numéro de valeur 1 458 671 / ISIN CH0014586710
Unité de compte Franc suisse (CHF)

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

5.2 PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER

D'autres informations sur le fonds de placement immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.fir.ch ou www.swissfunddata.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts. Les cours sont en principe disponibles sur les principaux sites boursiers spécialisés.

5.3 ASSURANCES DES IMMEUBLES

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas couverts.

5.4 RESTRICTIONS DE VENTE

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Il n'existe pas d'autorisation de vente à l'étranger.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS

6.1 RÉSULTATS PASSÉS

Résultats passés du fonds immobilier :

Période comptable	Résultat Total (en mios CHF)	Résultat Réalisé (en mios CHF)
2023/2024 :	82.7	34.3
2022/2023 :	64.2	34.1
2021/2022 :	94.3	32.8
2020/2021 :	71.4	31.0
2019/2020 :	41.7	30.9
2018/2019 :	55.9	29.9

6.2 PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE

Le Fonds Immobilier Romand FIR convient à des investisseurs privés et institutionnels avec un horizon de placement à moyen / long terme recherchant un revenu régulier. Le fonds est ouvert au public.

7. DISPOSITIONS DÉTAILLÉES

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier ainsi que l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Sommaire

2^{ÈME} PARTIE: CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	20
I BASES	20
§ 1 DÉNOMINATION; RAISON SOCIALE ET SIÈGE DE LA DIRECTION DE FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	20
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES	20
§ 2 CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	20
§ 3 DIRECTION DE FONDS	20
§ 4 BANQUE DÉPOSITAIRE	22
§ 5 INVESTISSEURS	23
§ 6 PARTS ET CLASSES DE PARTS	24
III DIRECTIVES RÉGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT	25
A PRINCIPES DE PLACEMENT	25
§ 7 RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT	25
§ 8 POLITIQUE DE PLACEMENT	25
§ 9 GARANTIE DES ENGAGEMENTS ET AVOIRS DISPONIBLES À COURT TERME	26
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT	27
§ 10 PRÊT DE VALEURS MOBILIÈRES	27
§ 11 OPÉRATIONS DE MISE ET PRISE EN PENSION	27
§ 12 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	27
§ 13 EMPRUNTS ET OCTROI DE CRÉDITS	27
§ 14 DROITS DE GAGE SUR IMMEUBLES	27
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT	27
§ 15 RÉPARTITION DES RISQUES ET LEURS LIMITATIONS	27

IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	28
§ 16 CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RECOURS À DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	28
§ 17 ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS AINSI QUE NÉGOCE	29
V RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	30
§ 18 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR	30
§ 19 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS	31
VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT	33
§ 20 REDDITION DES COMPTES	33
§ 21 AUDIT	33
VII UTILISATION DU RÉSULTAT	34
§ 22	34
VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	34
§ 23	34
IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION	35
§ 24 REGROUPEMENT	35
§ 25 TRANSFORMATION DE LA FORME JURIDIQUE	36
§ 26 DURÉE ET DISSOLUTION DU FONDS IMMOBILIER	37
X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	38
XI DROIT APPLICABLE ET FOR	38

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I BASES

§ 1 DÉNOMINATION; RAISON SOCIALE ET SIÈGE DE LA DIRECTION DE FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

- 1) Sous la dénomination **Fonds Immobilier Romand FIR**, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
- 2) La direction de fonds est la Société pour la gestion de placements collectifs **GEP SA** à Lausanne.
- 3) La banque dépositaire est la **Banque Cantonale Vaudoise** à Lausanne.
- 4) En application de l'art. 78 al 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que l'obligation de payer les parts en espèces ne s'applique pas à ce fonds (cf. § 17.1 et 17.8 ci-dessous).

II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES

§ 2 CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 DIRECTION DE FONDS

- 1) La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
- 2) La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
- 3) La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uni-

quement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

- 4) La direction de fonds soumet, avec l'accord de la banque dépositaire, les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
- 5) La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
- 6) La direction de fonds a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
- 7) La direction de fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
- 8) La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.
- 9) L'Autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 BANQUE DÉPOSITAIRE

- 1) La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
- 2) La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contrevaletur est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
- 3) La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés et tient des registres à ce sujet.
- 4) La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
- 5) La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle, la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

- 6) La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
- 7) La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
- 8) La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'Autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 INVESTISSEURS

- 1) Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
- 2) Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
- 3) Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
- 4) La direction informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
- 5) Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser

par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

- 6) Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
- 7) Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 PARTS ET CLASSES DE PARTS

- 1) La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer sur la base de charges, des coûts ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des coûts spécifiques aux classes.
- 2) La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens de l'article § 24 ci-dessous.
- 3) Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

- 4) Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

- 5) Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III DIRECTIVES RÉGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT

A PRINCIPES DE PLACEMENT

§ 7 RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT

- 1) Dans le choix des placements et de la mise en oeuvre de la politique de placement selon § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
- 2) Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 POLITIQUE DE PLACEMENT

- 1) La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
- 2) Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:
 - a) des immeubles et leurs accessoires. Par immeubles on entend:
 - les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
 - les immeubles à caractère commercial ;
 - les constructions à usage mixte ;
 - les propriétés par étage ;
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
 - les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).
 - La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.
 - b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
 - c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment

Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
 - e) dans les cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- 3) La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
- 4) La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 GARANTIE DES ENGAGEMENTS ET AVOIRS DISPONIBLES À COURT TERME

- 1) Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
- 2) On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
- 3) Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
- 4) On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 chiffre 2.
- 5) Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT

§ 10 PRÊT DE VALEURS MOBILIÈRES

La direction de fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 OPÉRATIONS DE MISE ET PRISE EN PENSION

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La direction n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 EMPRUNTS ET OCTROI DE CRÉDITS

- 1) La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
- 2) La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 DROITS DE GAGE SUR IMMEUBLES

- 1) La direction peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
- 2) L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C RESTRICTIONS DE PLACEMENT

§ 15 RÉPARTITION DES RISQUES ET LEURS LIMITATIONS

- 1) Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
- 2) Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
- 3) La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
- 4) La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10 %;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier jusqu'à concurrence de 25 %;

- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

§ 16 CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RECOURS À DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

- 1) La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
- 2) La direction de fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations est renouvelée tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
- 3) Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
- 4) Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le chiffre 3.
- 5) La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
- 6) Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
- 7) Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

- 8) L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
- 9) La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi au franc.

§ 17 ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS AINSI QUE NÉGOCE

- 1) L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants sauf en cas d'apport en nature.
- 2) Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

- 3) Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.
- 4) La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
- 5) Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

- 6) La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
- 7) Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au chiffre 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
- 8) Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES

§ 18 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

- 1) Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal en vigueur figure dans le prospectus.
- 2) Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur figure dans le prospectus.
- 3) La banque dépositaire facture à l'investisseur les commissions et frais bancaires usuels pour l'émission de parts nominatives. Les frais actuels figurent dans le prospectus.
- 4) En cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0,5% sur toute somme versées aux investisseurs.

§ 19 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS

- 1) Pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle de 1 % au maximum de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds prorata temporis et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans les rapports annuels et semestriels.

Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle de 0.35 ‰ de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds prorata temporis et versée annuellement (commission de banque dépositaire). Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire peut facturer CHF 125.- par position.

- 2) Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0.5 % au maximum du montant brut distribué.
- 3) La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement de tous les frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ;
 - c) les émoluments et frais de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;

- k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs;
 - l) les émoluments et honoraires en relation avec une éventuelle cotation.
- 4) La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
- 5) La direction de fonds perçoit en outre une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes :
- a) Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente de biens-fonds, la direction de fonds débite au fonds immobilier une indemnité de 2% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet;
 - b) Pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction d'immeubles, rénovations et transformations, la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission forfaitaire de 3% des coûts de construction / rénovation ou selon les tarifs définis par la Société suisse des ingénieurs et des Architectes (norme SIA) après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
 - c) Comme indemnité de gérance des immeubles, la direction de fonds débite le fonds immobilier de 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.
- 6) Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
- 7) Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
- 8) Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.

- 9) La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds et octroyer des rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
- 10) Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier. Par ailleurs, aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements.

VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT

§ 20 REDDITION DES COMPTES

- 1) L'unité de compte du fonds immobilier est en francs suisses.
- 2) L'exercice annuel s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.
- 3) La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
- 4) Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
- 5) Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

§ 21 AUDIT

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII UTILISATION DU RÉSULTAT

§ 22

- 1) Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 25% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 5% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et que

- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
- 2) Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER

§ 23

- 1) Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
- 2) Sont notamment publiés dans les organes de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sous www.swissfunddata.ch. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.
- 3) Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION

§ 24 REGROUPEMENT

- 1) Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobilier repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
- 2) Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
- a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes : - la politique de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ; - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs ;
 - les conditions de rachats ;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
- 3) L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
- 4) Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
- 5) La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch.2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
- 6) La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
- 7) La direction de fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
- 8) La direction de fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 TRANSFORMATION DE LA FORME JURIDIQUE

- 1) D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/

des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

- 2) Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ; - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
 - d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
- 3) La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
- 4) Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
- 5) La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux

mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

- 6) La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
- 7) La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
- 8) La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 DURÉE ET DISSOLUTION DU FONDS IMMOBILIER

- 1) Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
- 2) Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier et du contrat de fonds de placement avec un délai de résiliation de deux mois.
- 3) Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
- 4) La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
- 5) Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans les publications, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI DROIT APPLICABLE ET FOR

- 1) Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

- 2) Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
- 3) Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 5 octobre 2022.
- 4) Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 18 juin 2018.

La direction de fonds:

Société pour la gestion de
placements collectifs GEP SA

La banque dépositaire:

Banque Cantonale
Vaudoise

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, le 30 septembre 2022.



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.

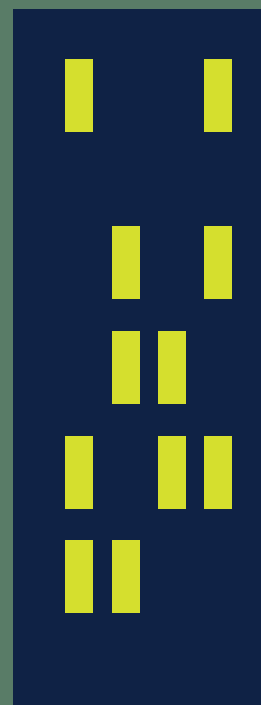
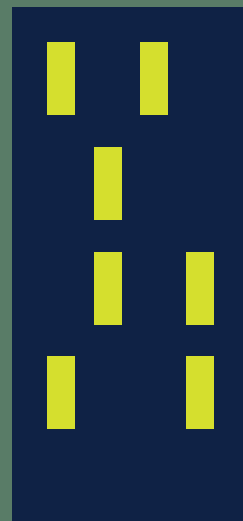
Kennzahlen (Fortsetzung)

	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.

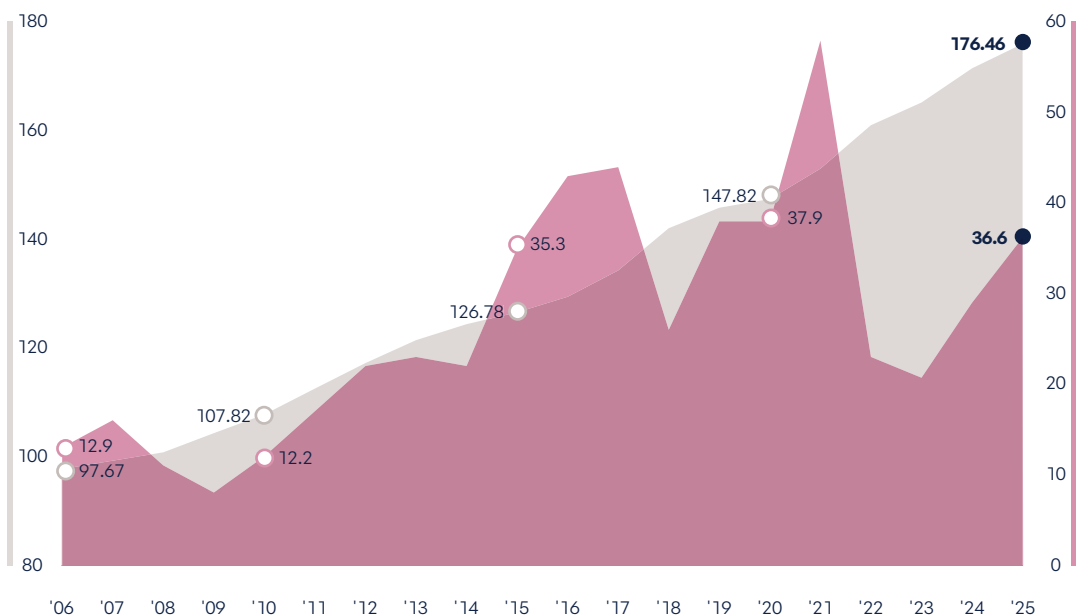
Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 1.87 Mrd. und liegt damit 13.7% über dem Vorjahreswert (2024: +5.6%). Dies ist auf die Immobilienkäufe (+10.5%) und Neubewertungen infolge der Renovationsarbeiten und energetischen Sanierungsmassnahmen (+3.2%) zurückzuführen.

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.

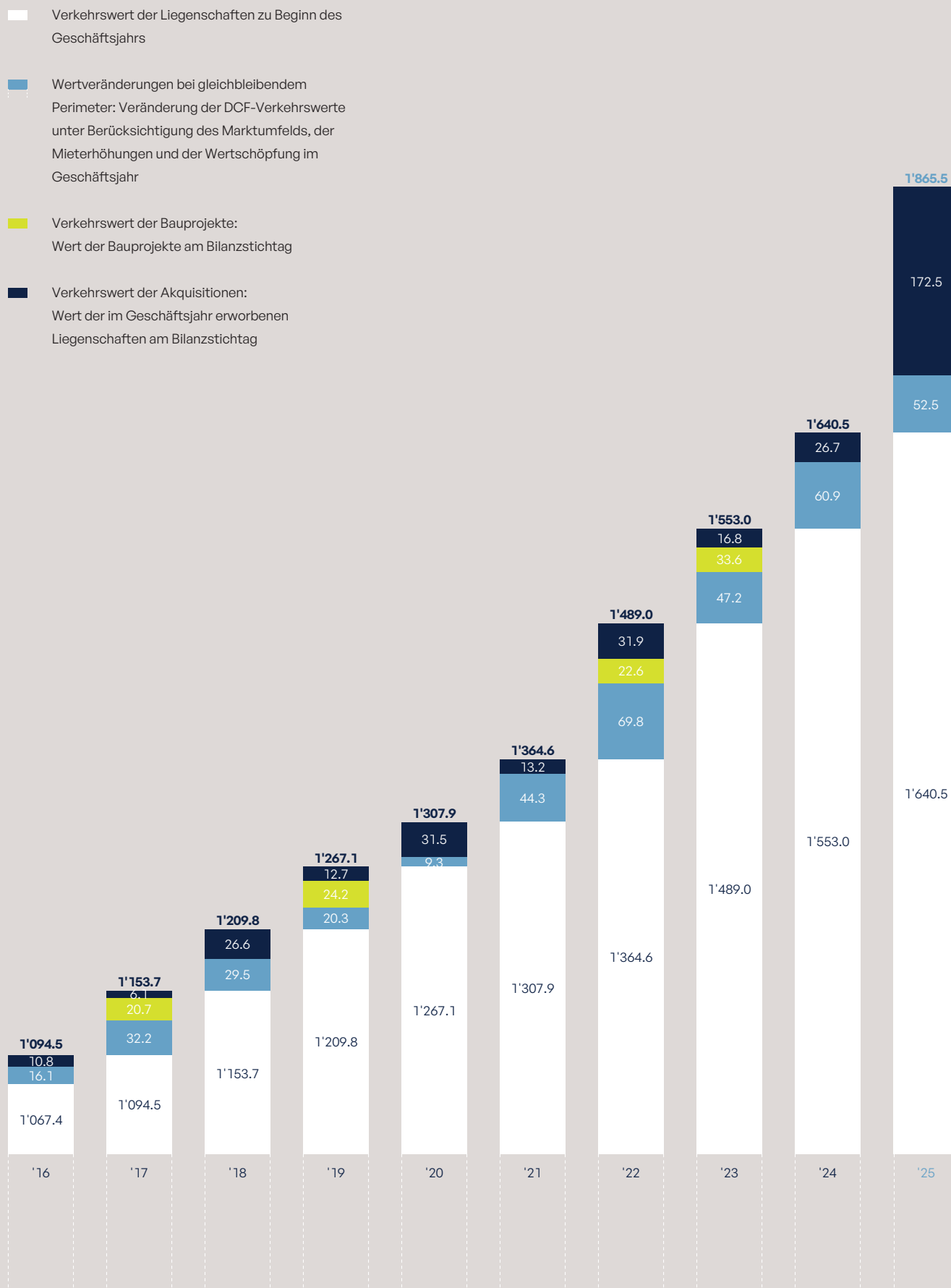
Entwicklung des Nettoinventarwerts und des Agios

- 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.

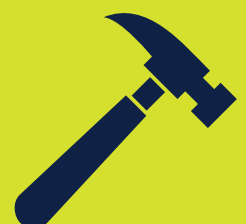
Bei der Revision des Waadtländer Energiegesetzes (LVLEne) wurde ein wichtiger Schritt nach vorn getan. Nach der Genehmigung des Projekts durch den Staatsrat im September 2024 hat die Umwelt- und Energiekommission (CENEN) ihre Prüfung Ende Juni 2025 abgeschlossen. Gegenwärtig werden die Kommissionsberichte 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

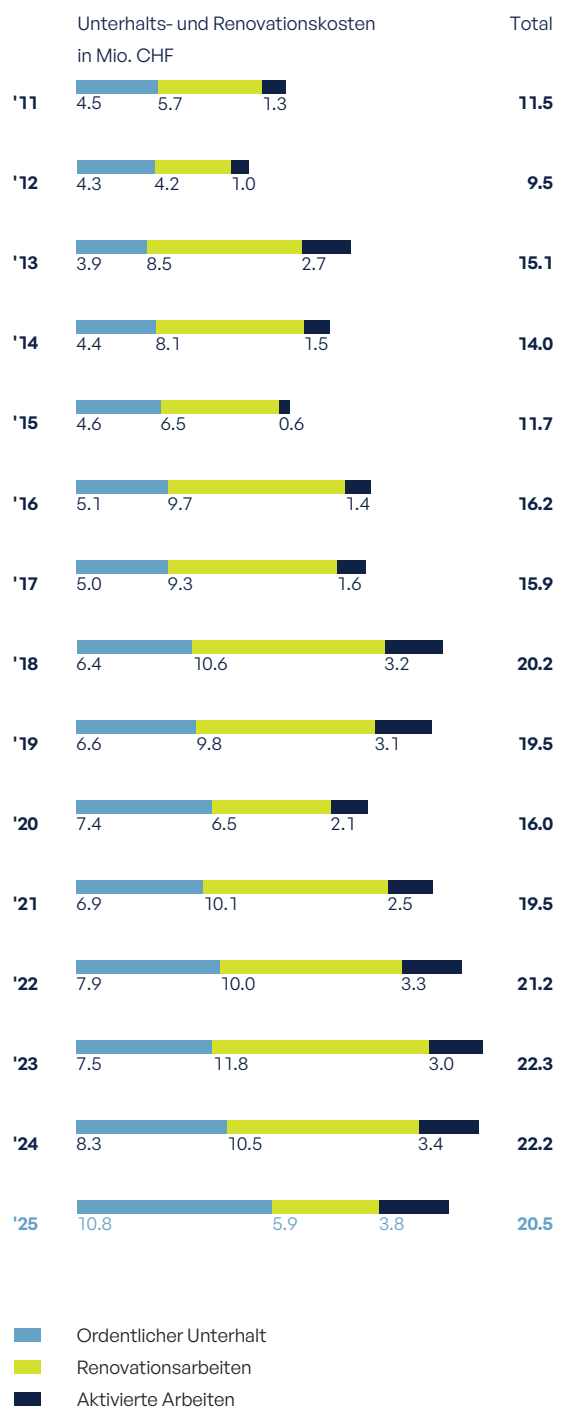
Die Renovationsstrategie des Fonds stützt sich auf drei komplementäre Handlungsachsen:

- 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.

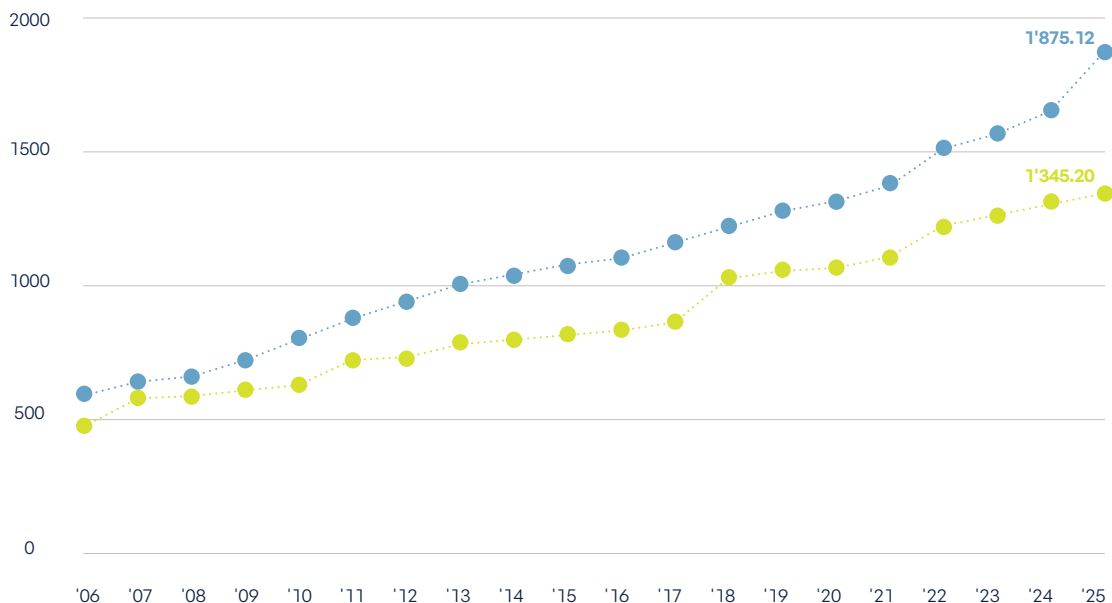
Zur Finanzierung der Transaktionen und der Sanierungsmassnahmen wurde die Fremdfinanzierung um 76.9% auf CHF 398.1 Mio. und damit auf 21.3% des Verkehrswerts der Liegenschaften erhöht (2024: 13.7%).

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 Anteilseigner		
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.

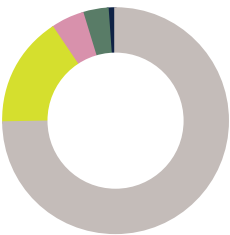
Gemäss den von CBRE und IAZI durchgeführten Schätzungen beläuft sich der Verkehrswert der Liegenschaften per 30. Juni 2025 auf insgesamt CHF 1'865'544'000.00 (2024: CHF 1'640'530'000.00). Die am 30. Juni 2025 verbuchte Zunahme des Verkehrswerts von 13.7% ist einerseits auf die im Geschäftsjahr getätigten 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

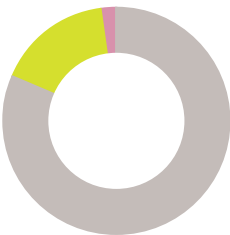
Situation am 30. Juni 2025

Verteilung nach Kantonen



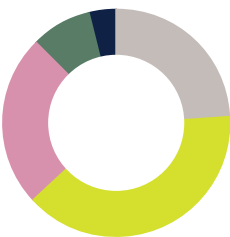
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Waadt	74.99%	738'349'908.48	1'398'902'000.00	67'898'249.20
Freiburg	15.77%	246'884'541.98	294'271'000.00	7'528'918.95
Genf	4.74%	35'052'018.21	88'334'000.00	4'616'339.00
Wallis	3.48%	34'333'071.45	64'922'000.00	3'613'286.00
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



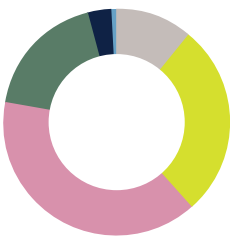
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnliegenschaften	81.61%	863'032'294.66	1'522'467'000.00	69'715'039.15
Gemischte Liegenschaften	16.23%	182'814'247.01	302'765'000.00	13'007'751.10
Geschäftsliegenschaften	2.16%	15'383'730.45	40'312'000.00	1'998'549.40
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
	Tourbillon 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

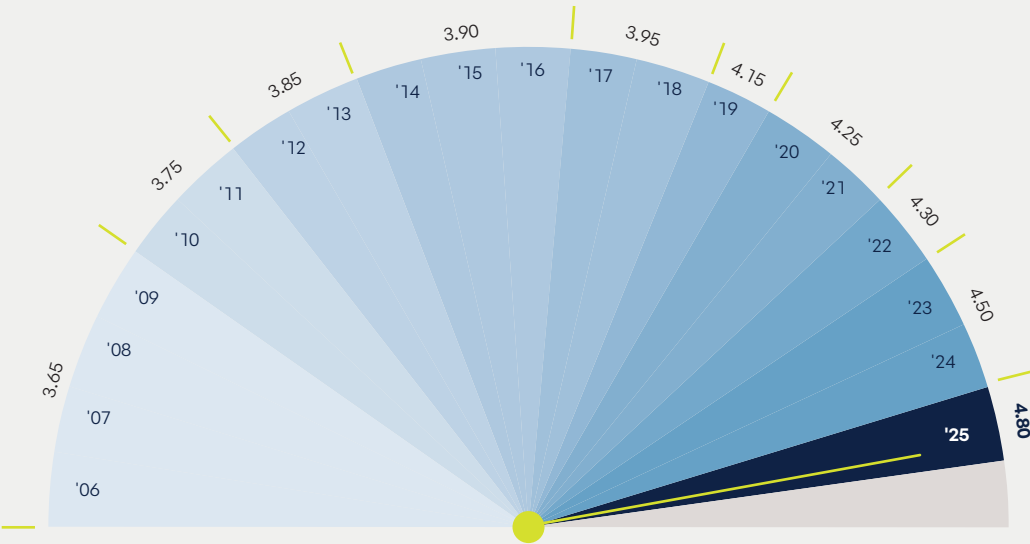
Ausschüttung per 30. Oktober 2025

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



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

