

Rapport semestriel

au 31 décembre

2025

(non audité)



Sommaire

Organisation	3	Hypothèques et autres engagements en cours	20
Données clés	4	Liste des achats, ventes et autres opérations	21
Communication aux investisseurs	6	Commissions de gestion	22
Compte de fortune	9		
Compte de résultat	11		
Composition du parc immobilier	12		
Inventaire de la fortune	13		

Organisation

Direction du fonds

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

Direction

Sandro De Pari
CEO

Damien Oswald
CFO

Conseil d'administration

Stefan Bichsel
Président
Administrateur de sociétés
Villarepos

Claudine Amstein
Vice-présidente
Administratrice de sociétés
Lausanne

Bertrand Sager
Directeur général à la
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Jacques Richter
Architecte EPFZ
Lausanne

Sabahattin Kuleli
Directeur adjoint à la
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Experts immobiliers

CBRE (Geneva) SA
Genève
Personnes responsables :
Yves Cachemaille
et Sönke Thiedemann

Centre d'information et de formation
immobilière SA (CIFI/IAZI AG)
Zurich
Personnes responsables :
Raphaël Bourquin
et Roxanne Montagner

Gérances immobilières

Bernard Nicod SA
Burnier & Cie SA
Cogestim SA
Gérance Emery SA (jusqu'au 31 décembre 2025)
Gérances Giroud SA
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 (jusqu'au 30 septembre 2025)
Weck, Aeby & Cie S.A.

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Lausanne

Données clés

	31.12.2025	31.12.2024
Fortune		
Fortune totale [CHF]	1'903'975'286.14	1'660'884'861.43
Immeubles à la valeur vénale (VV) [CHF]	1'877'591'000.00	1'640'530'000.00
Fortune nette [CHF]	1'478'725'200.00	1'291'841'500.00

Immeubles (constructions terminées)

Nombre de logements	4'694	4'328
Nombre d'immeubles	167	154
Revenus locatifs ¹ [CHF]	46'297'353.20	41'592'409.60

Indices des fonds immobiliers (calculés selon directive de l'AMAS²)

Taux de perte sur loyers ³	2.24%	2.48%
Coefficient d'endettement	15.87%	15.41%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) ⁴	65.94%	52.05%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV) (6 mois)	0.35%	0.33%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV) (6 mois)	0.31%	0.31%
Rendement du capital investi (ROIC) (6 mois)	1.35%	0.98%
Rendement des fonds propres (ROE) (6 mois)	1.81%	1.09%
Rendement sur distribution	1.90%	1.84%
Rendement de placement (6 mois)	6.02%	1.12%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	n.a.	n.a.
Agio à fin décembre	44.92%	44.57%
Performance sur 12 mois au 31 décembre ⁵	8.12%	17.81%
SXI Real Estate® Funds TR	10.62%	17.59%

Évolution du nombre de parts

Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	–	–
Parts émises pendant l'exercice	847'010	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	8'470'101	7'623'091

1. Aucun locataire ne représente 5 % ou plus des revenus locatifs.

2. Asset Management Association Switzerland.

3. Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, aux vacances pour travaux et aux contentieux.

4. La méthodologie de calcul a été affinée depuis l'exercice 2024/2025.

5. Les indications sur les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Les performances sont indiquées avec dividendes réinvestis et ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

Données clés (suite)

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Informations par part		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	174.58	169.46
Valeur de rachat ⁶	163.00	159.00
Distribution	4.80	4.50
Cours à la SIX à fin décembre	253.00	245.00
+ haut de la période	257.00	250.00
+ bas de la période	230.50	218.00

	30.06.2025 ⁸	30.06.2024 ⁹
Indices environnementaux des fonds immobiliers (calculés selon directives de l'AMAS)⁷		
Taux de couverture ¹⁰	100.00%	95.85%
Surface de référence énergétique [m ²]	395'583	386'854
Intensité énergétique [kWh par m ²]	120.69	108.38
Intensité carbone [Kg CO ₂ /m ² /an]	20.12	19.19

6. Commission de rachat calculée à 4 % (taux maximum 4 %).

7. Les données sont calculées par Signa-Terre SA sur la base des consommations effectives mesurées dans les immeubles suivant la circulaire de l'AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des fonds immobiliers». Les émissions sont calculées selon la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

8. Données 2023-2024 mesurées sur la période du 01.07.2023 au 30.06.2024.

9. Données 2022-2023 mesurées sur la période du 01.07.2022 au 30.06.2023.

10. Le taux de couverture se réfère aux biens inclus dans le périmètre (hors acquisitions, mise en exploitation durant l'exercice et biens sous domaine privé).

Informations concernant les années précédentes

Date	Fortune totale CHF	Fortune nette CHF	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI) CHF	Cours en bourse CHF
31.12.2025	1'903'908'594.34	1'478'725'200.00	8'470'101	174.58	253.00
31.12.2024	1'660'884'861.43	1'291'841'500.00	7'623'091	169.46	245.00
31.12.2023	1'582'491'104.90	1'245'034'000.00	7'623'091	163.32	212.00
31.12.2022	1'513'464'987.82	1'216'769'300.00	7'623'091	159.62	198.90
31.12.2021	1'393'681'814.11	1'157'729'400.00	7'623'091	151.87	238.50

Communications aux investisseurs

Commission de gestion

Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion trimestrielle de 0.27% (taux maximum 1%) sur la fortune totale moyenne du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

Indications d'importance économique ou juridique particulière sur les affaires

La société FIR VD SA a acquis en 2023 un immeuble sis à l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey pour un montant de CHF 12.8 mios en application des dispositions de l'acte de vente notarié. Parallèlement, la commune de Vevey a décidé de faire usage de son droit de préemption légal dans le cadre de la LPPPL. Un recours contre l'application de ce droit de préemption a été déposé par FIR VD SA. Ce recours était fondé sur le fait que l'une des parcelles acquises est affectée à l'usage d'un parking et que la création de logements d'utilité publique (LUP) n'est dès lors pas possible. Le 24 juillet 2024, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rendu un premier arrêt défavorable. Le FIR a alors porté l'affaire devant le Tribunal fédéral. Par arrêt du 4 juillet 2025, ce dernier a confirmé l'exercice du droit de préemption par la commune de Vevey. En conséquence, l'immeuble doit être restitué contre le remboursement du prix d'acquisition versé en 2023. Des discussions sont toujours en cours avec les représentants de la commune de Vevey sur la définition des modalités d'exécution du droit de retour.

Rapport d'activité

(Du 01.07 AU 31.12.2025)

Évolution du portefeuille

L'intégration des 10 immeubles composant le portefeuille de la SICAV BCF (en liquidation) repris avec effet au 1^{er} juin 2025 a été complétée avec succès et l'impact sur les comptes est conforme aux attentes. Durant la période sous revue, nous avons également procédé à l'acquisition de deux nouveaux immeubles à Payerne (rue de la Vignette 13) et à Prangins (chemin des Morettes 11-13). Conformément à la stratégie suivie par le Fonds, il s'agit d'objets récents ou profitant d'une réserve locative supérieure à la moyenne et bénéficiant d'une excellente situation micro.

Par ailleurs, d'autres acquisitions et engagements ont été concrétisés durant la période: Il s'agit de l'achat d'un immeuble récent très bien situé à Signy (CHF 4.3 mios) dont le transfert est intervenu avec effet au 1^{er} janvier 2026 et d'un projet en construction d'une valeur de CHF 25.3 mios à Echallens dont la livraison est planifiée pour la fin de l'été 2026. Ce dernier a fait l'objet du versement d'un acompte de CHF 10.1 mios à la signature de l'acte notarié. Une transaction portant sur l'acquisition d'un immeuble situé à Genève (Champel) a également été finalisée pour CHF 9 mios et fait actuellement l'objet d'une procédure ordinaire dans le cadre de l'application du droit de préemption légal en faveur des Autorités genevoises. En cas de renonciation, le transfert pourrait intervenir d'ici à la fin du premier trimestre 2026.

Le volume des transactions et autres engagements portant sur l'acquisition de nouveaux immeubles s'élève ainsi à CHF 213.36 mios sur l'année civile 2025.

Les autorisations de construire concernant la rénovation des immeubles Grosse-Pierre 3 à Morges et 24 Janvier 7 à Renens ont finalement été délivrées. Le lancement du chantier d'assainissement thermique de l'immeuble Grosse-Pierre 3 a pu débuter à l'automne 2025. Le volume des travaux porte sur une enveloppe de l'ordre de CHF 9 mios sur une durée de 24 mois. Les travaux d'assainissement thermique de l'immeuble 24 Janvier 7 débiteront au printemps 2026 et devraient être achevés d'ici à la fin de l'année. Leur coût est estimé à CHF 2.5 mios. Comme ces dernières années, nous prévoyons de consacrer CHF 10 à CHF 15 mios sur l'exercice en cours pour l'amélioration thermique et la modernisation de nos immeubles.

Rappelons que ces investissements sont alignés avec les engagements de la Confédération visant à une réduction drastique des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier.

Communications aux investisseurs (suite)

Emission de nouvelles parts

Le FIR a procédé en décembre 2025 à l'émission de 847'010 nouvelles parts au prix de CHF 179.00 la part, avec un droit préférentiel de 9 parts pour 1. Le droit préférentiel a été largement exercé et l'ensemble des parts a été placé pour un volume de CHF 151'614'790.00. Les moyens ainsi récoltés ont été utilisés pour réduire le niveau d'endettement hypothécaire qui se situait à près de 21.3% à la suite de l'acquisition du portefeuille de la SICAV BCF (en liquidation). Ces fonds permettent également de financer les dernières transactions réalisées, ainsi que les chantiers de rénovation thermique en cours, ou prévus à court terme.

Évolution des comptes au 31.12.2025

La hausse des revenus locatifs à fin décembre (CHF 46.3 mios) est de +11.3% par rapport aux loyers encaissés à fin décembre 2024 et de +9.3% en rythme annualisé, au 30 juin. La hausse est due à l'intégration des nouvelles acquisitions (CHF 3.53 mios) et aux variations de loyers résultant des travaux de rénovation et des mutations de locataires en lien avec les baux existants (CHF 1.17 mios). La charge liée aux frais de financement est stable à CHF 1.9 mios. Au 31 décembre, le volume des engagements hypothécaires s'élevait à CHF 298 mios (CHF 398 mios au 30 juin 2025). Les dépenses liées aux travaux de rénovations extraordinaires se poursuivent à un rythme soutenu (CHF 4.3 mios), en diminution toutefois de -14% par rapport à la période précédente. Cette évolution est due notamment au rallongement des délais nécessaires à l'obtention des autorisations de construire pour la réalisation de travaux d'assainissement thermique. Parallèlement, nous avons réalisé un nombre important de rénovations de logements durant la période sous revue. Sur l'année civile 2025, 50 logements environ correspondant un volume de l'ordre de CHF 3.6 mios ont été entièrement rénovés. Les dépenses d'entretien ordinaire enregistrent quant à elles une augmentation de +18.4% à CHF 5.4 mios. Cette hausse est consécutive à l'évolution du nombre d'immeubles, ainsi qu'à la reclassification des frais d'études préalables avant le lancement de nouveaux projets (CHF 0.36 mio). Enfin, les impôts sur les bénéfices sont en hausse de +37% à CHF 3.7 mios en raison de l'évolution positive des résultats et de l'absence d'amortissements au 31 décembre. En ce qui concerne la fortune totale, elle affiche une nouvelle progression de 14.6% à CHF 1.90 mrd (+5.0% en 2024) et la fortune nette est en hausse de +14.5% à CHF 1.48 mrd. Enfin, la performance calculée sur l'année civile 2025 est de 8.12%.

Perspectives

Les résultats au 31 décembre 2025 sont en ligne avec les attentes et reflètent l'intégration réussie du portefeuille d'immeubles de la SICAV BCF (en liquidation). Les fondamentaux du marché immobilier sont par ailleurs toujours très solides. La demande de logements reste excédentaire par rapport à l'offre et les taux d'intérêts devraient continuer à évoluer à un niveau historiquement faible. Dans ces conditions, nous nous attendons pour les mois qui viennent à une hausse modérée des loyers de l'offre, compensée par une pression à la baisse des loyers des baux existants, ceci en lien avec l'évolution du taux de référence hypothécaire. En ce qui concerne les valeurs des immeubles, celles-ci devraient continuer à augmenter dans un environnement favorable (niveau des taux faible et absence d'alternatives de placement). Dans ce contexte, le Fonds poursuit sa politique d'acquisition sélective en se concentrant sur les immeubles bien situés, récents ou présentant des réserves locatives supérieures à la moyenne.

Événements postérieurs à la date du bilan

Comme indiqué dans les communications relatives à l'évolution du portefeuille, des acquisitions et autres engagements ont été concrétisés durant la période et seront effectifs après la date de bouclage semestriel. Il s'agit de l'achat d'un immeuble récent très bien situé à Signy (CHF 4.3 mios) dont le transfert est intervenu avec effet au 1er janvier 2026 et d'un projet en construction d'une valeur de CHF 25.3 mios à Echallens dont la livraison est planifiée pour la fin de l'été 2026. Ce dernier a fait l'objet du versement d'un acompte de CHF 10.1 mios à la signature de l'acte notarié. Une transaction portant sur l'acquisition d'un immeuble situé à Genève (Champel) a également été finalisée pour CHF 9 mios et fait actuellement l'objet d'une procédure ordinaire dans le cadre de l'application du droit de préemption légal en faveur des Autorités genevoises. En cas de renonciation, le transfert pourrait intervenir d'ici à la fin du premier trimestre 2026.

Communications aux investisseurs (suite)

Précisions sur l'estimation de la valeur vénale

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des immeubles (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Les experts procèdent à une visite des immeubles et apprécient leurs caractéristiques de manière indépendante. Chaque expert modélise le calcul DCF selon les paramètres qui lui sont propres.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de CBRE

Le modèle d'évaluation DCF se compose en deux phases : Horizon explicite (10 ans) et horizon implicite (calculs en termes réels sur une base statique). Les revenus et les charges sur la période explicite sont modélisés de manière détaillée en tenant compte des caractéristiques de chaque objet et des conditions de marché. Les cash-flows nets ainsi définis sont escomptés à un taux défini individuellement par immeuble. Pour la période implicite, le résultat net des revenus et des charges stabilisés est capitalisé.

Le taux d'escompte est défini en prenant en compte un taux de base, les facteurs de risques et les caractéristiques de chaque objet et de sa situation micro- et marco.

Les taux de capitalisation utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.67% à 5.20%. Le taux de capitalisation moyen est de 3.18%.

Méthode de CIFI

L'ensemble des recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs peuvent être basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés sur une appréciation du marché.

Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

Les taux d'actualisation sont obtenus par modélisation économétrique des données ressortant de l'analyse des comptes d'exploitation et des données de transactions reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pensions, fonds immobiliers).

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.47% à 3.84%. Le taux d'escompte moyen est de 3.10%.

A noter enfin que pour l'immeuble Entrebois 15-17 à Lausanne, la valeur vénale est définie selon une servitude de droit de superficie et pour l'immeuble de Rolliez 9-11 à Vevey, sa valeur vénale correspond au prix d'acquisition en vertu des dispositions applicables dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal selon la loi vaudoise sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL).

Au 31 décembre, la valeur vénale des immeubles est de CHF 1'877'591'000.00 (CHF 1'640'530'000.00 en 2024). La progression de 14.5% est due aux acquisitions réalisées durant l'exercice à hauteur de 11.3% (CHF 184'590'000.00) et à l'effet des réévaluations pour 3.20% (CHF 52'471'000.00).

Lausanne, le 27 février 2026.

Compte de fortune (non audité)

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Actifs			
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		8'492'921.98	10'622'687.58
Immeubles	Immeubles d'habitation	1'534'514'000.00	1'391'675'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	<i>34'215'000.00</i>	<i>33'900'000.00</i>
	Immeubles à usage commercial	40'312'000.00	40'289'000.00
	Immeubles à usage mixte	302'765'000.00	208'566'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	<i>2'219'000.00</i>	<i>2'243'000.00</i>
Autres actifs		17'891'364.16	9'732'173.85
Fortune totale du fonds		1'903'975'286.14	1'660'884'861.43
Dont à déduire			
Engagements à court terme	Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	295'000'000.00	201'234'937.55
	Autres engagements à court terme	16'392'166.41	15'926'192.37
Engagements à long terme	Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	3'045'000.00	51'642'000.00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1'589'538'119.73	1'392'081'731.51
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		110'812'919.73	100'240'231.51
Fortune nette du fonds		1'478'725'200.00	1'291'841'500.00
Nombre de parts en circulation		8'470'101	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)		174.58	169.46
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette au début de l'exercice		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Solde des mouvements de parts		145'787'361.20	–
Distribution		–36'590'836.80	–34'303'909.50
Résultat total		24'324'875.60	14'270'409.50
Fortune nette à la fin de l'exercice		1'478'725'200.00	1'291'841'500.00

Compte de fortune (non audité) (suite)

	31.12.2025	31.12.2024
Évolution du nombre de parts		
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	–	–
Parts émises pendant l'exercice	847'010	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	8'470'101	7'623'091
	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Informations complémentaires (annexe 3 OPC–FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	21'350'000.00	21'350'000.00
Montant du compte pour réparations futures	63'119'000.00	63'145'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	237'059.00	222'097.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	–	–

Compte de résultat (non audité)

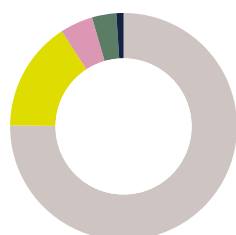
	du 01.07.2025 au 31.12.2025 CHF	du 01.07.2024 au 31.12.2024 CHF
Revenus		
Loyers	46'297'353.20	41'592'409.60
Autres revenus	710'649.03	288'315.96
Participation des souscripteurs aux revenus courus	2'142'935.30	–
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	245'000.00	–
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	–	75'000.00
Total des revenus	49'395'937.53	41'955'725.56
Dépenses		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	1'924'978.52	1'929'961.68
Entretien et réparations		
Ordinaires	5'489'830.00	4'635'490.71
Rénovations	4'345'411.70	5'063'738.05
Administration des immeubles		
Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	3'454'895.75	3'504'104.18
Impôts immobiliers	1'574'497.55	1'422'164.80
Impôts sur le bénéfice et le capital	3'775'081.25	2'757'561.15
Frais d'administration	3'054'319.80	2'691'351.85
Frais d'évaluation et de révision ¹	174'791.60	162'834.75
Amortissements sur immeubles	12'000.00	16'900.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	–	190'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction	2'530'163.50	2'232'386.60
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	389'820.31	352'456.05
Autres charges	46'059.15	35'788.26
Total des dépenses	26'771'849.13	24'994'738.08
Résultats		
Résultat net	22'624'088.40	16'960'987.48
Gains et pertes de capital réalisés	–	–
Résultat réalisé	22'624'088.40	16'960'987.48
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	1'700'787.20	-2'690'577.98
Résultat total	24'324'875.60	14'270'409.50

1. dont frais d'audit au 31 décembre 2025 de CHF 73'643.10.

Composition du parc immobilier

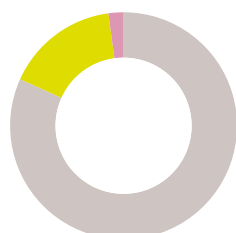
Situation au 31 décembre 2025

Répartition cantonale



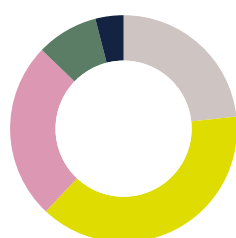
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Vaud	75.15%	750'651'081.32	1'410'949'000.00	34'926'830.45
Fribourg	15.67%	243'918'718.18	294'271'000.00	6'686'308.25
Genève	4.70%	35'067'338.36	88'334'000.00	2'322'668.50
Valais	3.46%	34'353'146.90	64'922'000.00	1'829'936.00
Neuchâtel	1.02%	6'646'132.40	19'115'000.00	531'610.00
Total du fonds	100%	1'070'636'417.16	1'877'591'000.00	46'297'353.20

Synthèse par affectation



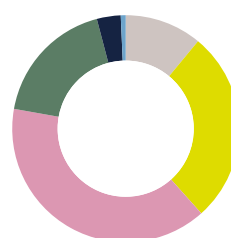
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Habitation	81.73%	873'578'826.30	1'534'514'000.00	37'523'545.60
Mixte	16.13%	181'666'619.46	302'765'000.00	7'765'133.40
Commercial	2.14%	15'390'971.40	40'312'000.00	1'008'674.20
Total du fonds	100%	1'070'636'417.16	1'877'591'000.00	46'297'353.20

Répartition par loyers mensuels (en CHF)



	Part du fonds
< 1'000	23.3%
1'000 - 1'500	38.7%
1'500 - 2'000	25.2%
2'000 - 2'500	8.8%
> 2'500	4.0%

Répartition par typologie



	Part du fonds
1 - 1.5	11.0%
2 - 2.5	27.4%
3 - 3.5	39.4%
4 - 4.5	18.1%
5 - 5.5	3.4%
> 5.5	0.7%



167

Nombre d'immeubles



+11.3%

Progression des revenus locatifs en 2025



+14.5%

Progression de la valeur des immeubles en 2025

Inventaire de la fortune

Immeubles d'habitation

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'604'900.00	18'278'000.00	403'182.50
	Clos 6-20	29'626'269.05	48'637'000.00	1'095'102.10
Avenches	Villars-le-Grand 2-4	8'028'475.60	8'015'000.00	174'363.20
Blonay	Brent 25	2'782'065.00	3'578'000.00	83'193.30
	Sainte-Croix 7	2'261'400.00	2'630'000.00	64'374.60
Bulle	Champ-Francey 2-4-6-8	37'862'189.00	36'732'000.00	715'154.05
	Gruyères 33 / Victor-Tissot 8+14	32'733'536.65	31'761'000.00	623'010.90
Bussigny	Industrie 15-17	1'538'871.44	5'786'000.00	172'127.10
	Roséaz 24	2'720'413.85	7'862'000.00	203'115.00
	Roséaz 16	1'566'800.00	2'664'000.00	78'396.15
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490.00	25'340'000.00	723'773.60
Chernex	Couvent 6-8-10	7'763'808.60	8'039'000.00	168'255.00
Cheseaux-sur-Lausanne	Grands-Champs 3	491'336.90	1'906'000.00	64'911.00
	Grands-Champs 1	748'036.85	1'300'000.00	46'648.00
Chevilly	Favilly 9-11	7'392'703.20	7'514'000.00	130'825.80
Clarens	Collège 2-4	1'420'242.35	6'726'000.00	191'078.25
	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000.00	31'397'000.00	605'815.00
Cousset	Arbognes 19	3'821'332.45	3'758'000.00	78'028.20
Duillier	Château 13A-B-C	12'428'000.00	12'428'000.00	254'418.00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	32'569'292.60	34'215'000.00	1'056'738.00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	4'508'000.00	154'380.00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357.65	29'574'000.00	640'902.60
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912.80	6'489'000.00	181'012.00
	Champ de Lune 5-7	10'295'370.30	9'984'000.00	197'070.00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'645'602.00	13'159'000.00	454'266.00
	Botzet 3-5	9'141'230.18	25'288'000.00	595'697.00
	Beaumont 3-7	6'276'260.50	14'971'000.00	478'682.00
	Glâne 15-17	52'107'923.50	64'684'000.00	1'423'420.00
Genève	Lyon 73	3'087'707.80	14'923'000.00	325'956.00
Gland	Borgeaud 14	5'173'300.00	5'264'000.00	107'997.00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400.00	19'913'000.00	508'566.00
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925.60	3'619'000.00	100'394.80

¹ Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
La Tour-de-Peilz	Baumes 8	1'433'437.95	6'358'000.00	189'079.10
Lausanne	Saint-Roch 1-3	2'020'791.17	13'546'000.00	327'968.50
	Saint-Roch 5	1'128'223.00	7'551'000.00	189'056.25
	Vermont 20	833'175.54	5'476'000.00	134'334.00
	Vermont 22	776'125.99	5'193'000.00	129'204.00
	Aubépines 16	1'392'630.50	7'547'000.00	191'295.60
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	5'496'000.00	142'676.00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110.15	5'061'000.00	130'832.00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'793'083.40	21'887'000.00	592'163.10
	Bonne-Espérance 12	964'319.30	5'558'000.00	149'240.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	5'949'000.00	154'754.00
	Clochatte 11	3'313'600.00	5'012'000.00	135'259.50
	Morges 17	2'669'201.70	8'967'000.00	214'936.00
	France 49-51	3'082'094.50	6'790'000.00	169'116.00
	Yverdon 2-4	2'811'225.00	7'217'000.00	183'639.60
	Pré-du-Marché 41	11'689'700.00	12'183'000.00	258'356.50
	Signal 19	2'156'905.15	6'410'000.00	175'929.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'607'000.00	118'254.70
	Bonne-Espérance 28	4'938'000.25	11'332'000.00	291'910.50
	Montchoisi 27	11'436'991.10	22'244'000.00	429'004.90
	Jurigoz 9	1'418'042.00	4'893'000.00	131'594.40
	Chandieu 4	3'021'153.00	5'451'000.00	146'144.50
	Chandieu 2	2'203'761.40	5'399'000.00	132'727.00
	Figuers 31	5'356'400.00	10'293'000.00	221'378.10
	Primerose 49-51	3'623'558.48	3'873'000.00	29'669.80
	France 23-23A	8'833'700.00	9'753'000.00	213'872.50
	Porchat 2	3'399'152.10	4'866'000.00	130'851.00
	Porchat 4	3'358'218.55	4'329'000.00	117'178.50
	Crêtes 5	2'339'196.60	7'486'000.00	211'341.70
	Berne 35-37	2'716'902.00	7'521'000.00	218'030.70
	Montelly 29B	2'276'778.40	4'392'000.00	118'091.90
	Vermont 18	5'721'858.15	13'529'000.00	344'225.70

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Pierrefleur 22	3'623'270.35	8'681'000.00	217'448.90
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302.00	8'406'000.00	233'172.00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416.37	4'729'000.00	133'000.20
	Boisy 47/47A-49/49A	26'410'190.00	28'729'000.00	603'741.75
	Mousquines 38	4'957'471.00	12'928'000.00	296'568.90
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954.85	7'915'000.00	252'103.50
	Plaines-du-Loup 44	1'615'225.00	6'522'000.00	175'843.00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669.00	7'901'000.00	194'583.95
	Entre-Bois 57-59	5'106'431.00	17'107'000.00	438'541.00
	Muveran 5	1'606'140.00	3'450'000.00	94'518.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	2'056'000.00	55'982.30
	Renens 26 bis	1'631'348.00	4'670'000.00	123'363.00
	Cour 83-85	12'103'745.22	21'436'000.00	364'091.50
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	3'607'000.00	65'752.70
	Risoux 21-21A	5'031'063.15	8'935'000.00	182'446.00
	Renens 24-26	1'978'605.00	3'725'000.00	106'644.00
	Renens 28	1'767'307.66	5'135'000.00	128'421.00
	Grey 45	764'761.00	3'588'000.00	91'517.50
	Cassinette 1-3	2'017'310.85	6'945'000.00	184'102.00
Martigny	Maladière 8	2'119'155.00	6'175'000.00	210'228.00
Meyrin	Livron 29-31	3'560'254.95	14'611'000.00	412'294.00
	Livron 33-35	3'453'154.10	13'170'000.00	391'142.50
Monthey	Gare 27-29	1'547'259.25	7'004'000.00	215'058.00
Morges	Lonay 20	1'214'100.00	3'648'000.00	103'855.00
	Lonay 22	643'100.00	1'419'000.00	53'258.00
	Grosse-Pierre 3	5'923'432.20	14'510'000.00	498'119.90
Neuchâtel	Parcs 129	3'128'869.40	9'082'000.00	249'607.00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263.00	10'033'000.00	282'003.00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'196'497.45	27'846'000.00	598'176.50
	St-Cergue 52-52B-54	5'522'371.10	18'393'000.00	417'448.20
	St-Cergue 54B	2'111'917.50	5'857'000.00	131'400.00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625.21	4'072'000.00	147'231.00

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Paudex	Simplon 31	4'197'927.45	6'150'000.00	163'532.70
Payerne	Yverdon 23	2'201'243.00	5'872'000.00	206'863.00
	Vignette 3	5'659'850.00	6'087'000.00	52'305.00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'129'500.00	4'744'000.00	150'454.50
Prangins	Morettes 11-13	5'796'292.54	5'960'000.00	65'863.80
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759.75	15'047'000.00	372'789.00
	Château 81	2'870'487.20	2'994'000.00	64'218.00
	Floréal 27	3'483'490.00	4'988'000.00	128'799.60
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752.73	6'005'000.00	149'153.50
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	6'348'000.00	151'907.95
	Rosiaz 7	1'304'274.70	3'065'000.00	73'873.00
	Collèges 39	1'611'482.35	4'447'000.00	117'210.00
	Forêt 45	2'409'710.00	5'070'000.00	120'641.50
	Forêt 47	2'210'770.00	3'395'000.00	87'957.00
	Roches 5	3'811'962.10	6'366'000.00	150'986.00
	Fontanettaz 14	1'713'709.80	2'667'000.00	72'318.00
	Fontanettaz 18	1'708'191.65	2'463'000.00	66'534.00
	Guillemin 4	2'369'388.30	5'034'000.00	126'135.40
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368.67	4'668'000.00	118'550.40
	Désertes 21	2'868'995.15	7'197'000.00	166'201.90
	Forêt 1A	2'528'453.50	4'613'000.00	88'332.00
	Forêt 1	3'130'405.20	4'751'000.00	112'710.00
	Liseron 9	1'927'867.55	2'821'000.00	77'568.00
Renens	Gare 12	4'521'914.60	8'576'000.00	252'187.00
	24 Janvier 7	2'901'500.00	4'352'000.00	151'536.00
	Saugiaz 15	2'966'533.00	5'082'000.00	129'316.00
	Pépinières 11	3'485'163.50	3'483'000.00	118'296.85
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758.60	38'961'000.00	908'952.00
	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287.20	54'495'000.00	1'313'322.70
Sierre	France 32	4'296'800.00	6'008'000.00	139'958.00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965.35	20'342'000.00	524'481.00
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'544'504.30	5'410'000.00	166'781.00

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Sion	Condémines 22 / Matze 11-13	1'739'461.90	5'063'000.00	192'509.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	8'884'000.00	217'452.00
Val-de-Charmey	Centre 7-9A-9B-9C	6'619'414.05	6'417'000.00	151'981.20
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'823'524.40	6'313'000.00	234'860.20
Vevey	Midi 23-25	1'223'494.20	5'938'000.00	179'699.40
	Rolliez 7-9-11	12'800'000.00	12'800'000.00	251'584.00
	Nestlé 9-11	7'406'786.80	19'678'000.00	539'043.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525.20	47'687'000.00	1'050'984.10
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605.15	44'774'000.00	1'066'023.80
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900.00	19'952'000.00	476'867.60
Yverdon-les-Bains	Pins 1	3'199'767.40	10'803'000.00	276'179.00
	Pins 3	2'851'638.40	8'348'000.00	221'997.00

Immeubles à usage mixte

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Belfaux	Lossy 9 / Stand 4	6'026'634.40	5'842'000.00	140'515.20
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403.00	12'666'000.00	449'310.00
Châtel-St-Denis	Vevey 105	7'057'562.95	6'842'000.00	133'450.00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453.40	32'724'000.00	894'128.85
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829.85	6'459'000.00	232'538.00
Fribourg	Lausanne 81	6'311'021.15	6'119'000.00	129'838.80
Genève	Grand-Pré 27	1'768'545.50	10'599'000.00	271'602.00
	Richemont 16	1'183'969.56	5'379'000.00	156'844.00
	Rothschild 39	4'730'600.00	6'195'000.00	192'610.00
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'270'180.65	18'214'000.00	410'825.70
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'637'002.40	37'757'000.00	1'025'544.75
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'647'508.90	2'219'000.00	274'425.50
	Maupas 10	5'317'778.10	12'648'000.00	319'496.90
Marly	Ancienne Papeterie 2-4 / Allée Louis-Daguerre 2-4 / Frères-Lumière 1	51'086'325.25	49'559'000.00	934'872.90
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506.45	16'697'000.00	416'464.00
	Alpes 27 bis	1'958'683.25	8'130'000.00	217'628.10
Nyon	Viollier 14	4'692'600.00	6'693'000.00	157'242.00
Prilly	Rapille 12	2'366'815.00	5'457'000.00	146'558.00
Pully	Lavaux 61	6'062'900.00	6'106'000.00	106'590.00
Romanel-sur-Lausanne	Echallens 5	2'127'070.00	2'898'000.00	63'550.20
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700.00	6'036'000.00	163'469.00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834.45	7'008'000.00	191'555.50
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695.20	30'518'000.00	736'074.00

¹ Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles à usage commercial

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706.45	3'544'000.00	63'654.00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	24'108'000.00	610'448.20
	Rumine 35	4'473'885.25	6'189'000.00	153'852.00
	Rumine 3	5'845'429.70	6'471'000.00	180'720.00

Sociétés immobilières du fonds

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

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières
appartient à 100% au FIR.

Valeur d'assurance des immeubles

La valeur globale d'assurance est de CHF 1'487'364'038.25

Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 31.12.2025 CHF
Engagements de moins de 1 an					
Hypothèque à taux fixe	28.10.2023	27.10.2026	50'000'000.00	2.03%	50'000'000.00
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	5'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	25.07.2025	25.08.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	25.08.2025	26.09.2025	335'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	26.09.2025	29.10.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	26.09.2025	29.10.2025	7'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	29.10.2025	27.11.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	29.10.2025	27.11.2025	26'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	27.11.2025	19.12.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	27.11.2025	19.12.2025	36'000'000.00	0.80%	–
Hypothèque à terme fixe	19.12.2025	19.01.2026	225'000'000.00	0.80%	225'000'000.00
Hypothèque à terme fixe	19.12.2025	19.01.2026	20'000'000.00	0.80%	20'000'000.00
Total moins de 1 an					295'000'000.00
Engagements de plus de 1 an					
Hypothèque à taux fixe	21.02.2025	20.02.2027	3'062'500.00	1.03%	3'045'000.00
Total plus de 1 an					3'045'000.00
Total					298'045'000.00
Type d'engagement					
Autres engagements de paiements contractuels					
Achat d'immeubles					24'200'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles					8'813'126.00

Liste des achats, des ventes et autres opérations

CHF

Immeubles

Achats

Prangins, Chemin des Morettes 11-13 ¹	5'300'000.00
Payerne, Rue de la Vignette 3	5'450'000.00
Total	10'750'000.00

Vente

Néant	–
-------	---

Papiers-valeurs

Achat

Néant	–
-------	---

Vente

Néant	–
-------	---

Transactions entre fonds

Néant	–
-------	---

Aucune transaction avec des personnes proches n'a été effectuée durant la période et les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

1. Valeur attribuée à l'immeuble dans le cadre de la reprise du capital-actions de la société.

Commissions de gestion

	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00%	0.27%
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00%	2.50%
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	4.00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 let. a)	2.00%	2.00%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19 ch. 5 let. b)	3.00%	3.00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 let. c)	6.00%	6.00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 18 ch. 4)	0.50%	n.a.
	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 contrat de fonds ch.1)	0.035%	0.035%
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 2)	0.50%	0.50%