

Révisé au 30 juin

2026



Mesdames,
Messieurs,
Chers investisseurs,

L'exercice 2025/2026 confirme pleinement la dynamique engagée par le FIR et se distingue par d'excellents résultats. Après l'acquisition des dix immeubles de la BCF SICAV (en liquidation) l'année dernière, leur intégration est désormais achevée et contribue significativement à la progression du fonds. Parallèlement, nous avons poursuivi notre politique d'acquisition sélective avec quatre nouveaux immeubles pour CHF 26.9 millions. La valeur vénale du portefeuille atteint ainsi CHF 1.94 milliard, en hausse de 3.8%.

Cette croissance se reflète directement dans nos résultats. Les revenus locatifs progressent de 9.5% à CHF 92.8 millions, tandis que le résultat net atteint CHF 45.9 millions, contre CHF 37.3 millions l'année précédente. Ces performances permettent de relever une nouvelle fois la distribution, à CHF 5.00 par part, et s'accompagnent d'une performance totale de +8.8% sur l'exercice.

Notre structure financière s'est également renforcée. L'augmentation de capital de CHF 151.6 millions réalisée en décembre 2025 a permis de ramener le taux d'endettement de 21.3% à 15.0%, ce qui permet au FIR de poursuivre son développement. La valeur nette d'inventaire progresse à CHF 181.43 par part.

Dans le même temps, nous poursuivons notre politique de création de valeur à long terme. CHF 23.8 millions ont été consacrés aux frais d'entretien, aux rénovations et aux projets d'assainissement et d'amélioration de notre parc. Notre objectif reste inchangé: améliorer la qualité et l'efficacité énergétique de nos immeubles afin de préserver durablement la valeur patrimoniale.

Les perspectives du marché immobilier résidentiel romand confortent cette stratégie. La demande demeure soutenue face à une offre insuffisante et à des taux de vacance historiquement bas. Dans un marché attractif mais concurrentiel, la qualité des emplacements, des loyers adaptés à la demande et une grande sélectivité dans nos investissements resteront au cœur de notre approche.

Fort de ces résultats et d'une situation financière solide, le FIR aborde ainsi une nouvelle étape de son développement. Notre ambition est de poursuivre une croissance maîtrisée et durable, avec pour objectif d'atteindre un volume de CHF 2.5 milliards à l'horizon 2032 et de franchir à court terme le seuil de CHF 100 millions de revenus locatifs. Cette croissance se fera dans la continuité de ce qui constitue l'identité du FIR: un ancrage régional fort, une gestion prudente et une vision patrimoniale de long terme.

Nous vous remercions chaleureusement de votre confiance et de votre fidélité.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
CEO

Sommaire

Organisation	5
---------------------	----------

Aperçu du fonds en chiffres	7
------------------------------------	----------

Données clés	8
---------------------	----------

Approche ESG

Indices environnementaux	11
---------------------------------	-----------

Dimension sociale	12
--------------------------	-----------

Gouvernance et certification	13
-------------------------------------	-----------

Communication aux investisseurs

Évolution du portefeuille	14
----------------------------------	-----------

Situation sur le marché immobilier résidentiel romand	16
--	-----------

Principales évolutions réglementaires	17
--	-----------

Rapport d'activité 2025 - 2026

Politique de rénovation proactive	18
--	-----------

Transactions et projets en cours	19
---	-----------

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	20
---	-----------

Événements postérieurs à la date du bilan	20
--	-----------

Perspectives	21
---------------------	-----------

Évolution du fonds	22
---------------------------	-----------

Commentaires sur les comptes annuels

Compte de fortune	24
--------------------------	-----------

Compte de résultat	25
---------------------------	-----------

Comptes annuels

Compte de fortune	26
--------------------------	-----------

Compte de résultat	28
---------------------------	-----------

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Composition du parc immobilier	32
---------------------------------------	-----------

Inventaire de la fortune	33
---------------------------------	-----------

Hypothèques et autres engagements en cours	42
---	-----------

Liste des achats et ventes et autres opérations	44
--	-----------

Commissions de gestion	45
-------------------------------	-----------

Distribution	46
---------------------	-----------

Rapport de l'organe de révision	48
--	-----------

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
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
Gerofinance-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.

La valeur refuge par excellence

Visibilité et sécurité



Aperçu du fonds en chiffres

Situation au 30 juin 2026

Immeubles



169

Nombre d'immeubles dans notre parc

4'718

Total de logements

92.78

Revenus locatifs en mio. CHF

4

Immeubles achetés en cours d'exercice

1'964.40

Fortune totale du fonds en mio. CHF

1'936.66

Valeur des immeubles en mio. CHF

Finances



+ 8.8

Performance du FIR en %

5.00

Dividende distribué en CHF/part

181.43

Valeur nette d'inventaire en CHF/part

Durabilité



66

Logements rénovés

13.8

Investissements effectués
en mio. CHF

18.05

Intensité carbone en kg de CO₂/m²/an

Données clés

	30.06.2026	30.06.2025
Fortune		
Fortune totale [CHF]	1'964'404'378.42	1'875'117'864.44
Immeubles à la valeur vénale (VV) [CHF]	1'936'664'000.00	1'865'544'000.00
Fortune nette [CHF]	1'536'691'000.00	1'345'203'800.00

Immeubles (constructions terminées)

Nombre de logements	4'718	4'652
Nombre d'immeubles	169	165
Revenus locatifs ¹ [CHF]	92'782'399.65	84'721'339.65

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

Taux de perte sur loyers ³	2.39%	2.31%
Coefficient d'endettement	15.03%	21.34%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) ⁴	67.68%	60.90%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.66%	0.65%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0.63%	0.65%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.35%	4.04%
Rendement des fonds propres (ROE)	6.12%	5.16%
Rendement sur distribution	1.95%	1.99%
Rendement de placement	5.69%	5.29%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	80.91%	92.16%
Agio à fin juin	41.66%	36.57%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁵	8.80%	10.66%
SXI Real Estate® Funds TR	8.12%	15.63%

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.

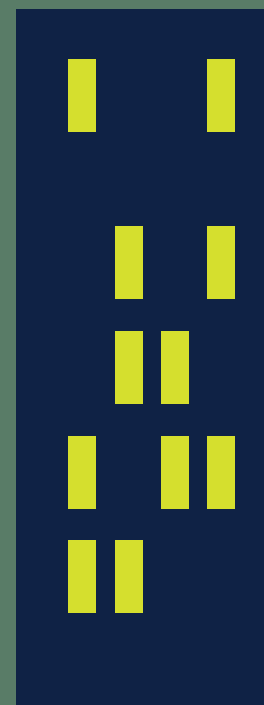
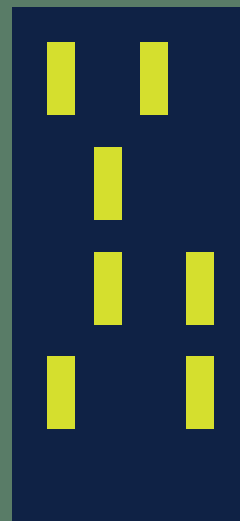
Données clés (suite)

	30.06.2026	30.06.2025
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
Informations par part		
Valeur nette d'inventaire (VNI) [CHF]	181.43	176.46
Valeur de rachat ⁶ [CHF]	169.00	164.00
Distribution [CHF]	5.00	4.80
Cours à la SIX à fin jun [CHF]	257.00	241.00
+ haut de la période [CHF]	261.50	254.00
+ bas de la période [CHF]	230.50	218.00

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

Le rendement par nature

Durée et gestion responsable



Approche ESG

Indices environnementaux

Poursuite d’une approche responsable

La démarche du FIR consiste à intégrer les facteurs ESG – environnementaux, sociétaux et de gouvernance – afin d’améliorer la résilience du portefeuille et de réduire les risques, sans contribution directe à des objectifs supplémentaires autres que ceux imposés par la législation en vigueur (cf prospectus, chiffre 1.9.3). Pour mémoire, le FIR est réputé ne pas être géré de manière durable au sens de l’autorégulation de l’AMAS.

L’enjeu matériel principal vise à réduire l’empreinte environnementale du portefeuille immobilier. Dans ce cadre, les principales actions ont porté sur la décarbonation du parc avec la poursuite des travaux d’assainissement énergétique des immeubles (2 chantiers en cours au 30 juin 2026), le

raccordement au CAD de 3 chaufferies et la concrétisation d’engagements portant sur l’optimisation des systèmes de chauffage de 29 immeubles, portant la part du parc sous COE (Contrat d’Optimisation Energétique) à 36.4% (18.9% en 2025). Des discussions sont en cours avec nos prestataires afin d’appliquer ces mesures d’optimisations sur plus de 50 immeubles supplémentaires.

L’Asset Management Association Switzerland (AMAS) a publié en septembre 2023 une circulaire recommandant l’usage de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour le reporting des indicateurs environnementaux. Le FIR publie ci-dessous ces indicateurs garantissant ainsi une lecture homogène et conforme aux standards en place.

Indices environnementaux des fonds immobiliers (calculés selon directives de l’AMAS)¹

	30.06.2026 ²	30.06.2025 ³
Taux de couverture ⁴	100.00%	100.00%
Surface de référence énergétique [m²]	415'348	395'583
Intensité énergétique [kWh par m²]	112.43	120.69
Intensité carbone [Kg CO ₂ /m²/an]	18.05	20.12
Mix énergétique		
Gaz	42.37%	44.67%
Mazout	25.34%	27.24%
Chauffage à distance	20.09%	18.19%
Chaleur ambiante	4.63%	2.88%
Électricité des pompes à chaleur	2.06%	1.28%
Pellet	0.99%	0.97%
Électricité des communs	4.48%	4.76%
Solaire photovoltaïque autoconsommé	0.04%	0.01%

1. 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).

2. Données 2024-2025 mesurées sur la période du 01.07.2024 au 30.06.2025.

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

4. 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).

Dimension sociale

Une responsabilité envers ses locataires

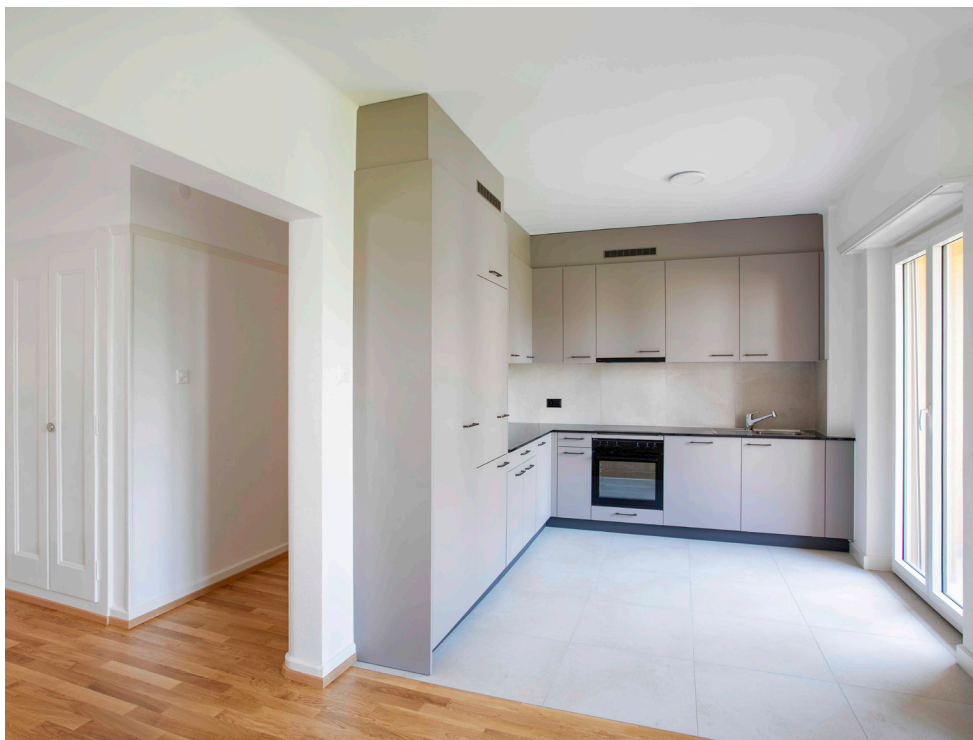
En tant qu'investisseur et propriétaire immobilier, le FIR porte une attention particulière à la qualité des espaces, au confort et à la sécurité des occupants, ainsi qu'à l'accessibilité et à l'intégration des immeubles dans leur environnement.

Dans la gestion de son portefeuille, le fonds cherche ainsi à prendre en compte les enjeux sociaux tout au long du cycle de vie des immeubles, notamment lors de rénovations ou transformations. Cette approche vise à favoriser des bâtiments de qualité, adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et contribuant durablement à la qualité de vie.

Lors de cet exercice, 66 appartements ont été entièrement rénovés pour un montant supérieur à CHF 5.8 millions. La qualité des logements et le confort des locataires contribuent à la pérennité et la performance de notre activité.

Le sondage locataires, réalisé fin 2025 avec un taux de participation de 26%, a permis de mettre en avant la satisfaction de la situation des occupants et leurs besoins spécifiques. À cette occasion, près de 83% des locataires ayant répondu au questionnaire ont confirmé qu'ils étaient prêts à renouveler leur bail à loyer.

Pour répondre aux attentes des locataires, le FIR, soutenu par les régies, a coordonné diverses mesures comme l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, l'amélioration des accès aux espaces verts et le renforcement de la sécurité dans certains immeubles.



Appartement rénové,
Promenade des Pins 3,
Yverdon

Gouvernance et certification

Vers une reconnaissance des meilleures pratiques

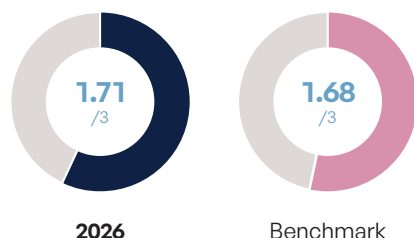
Le FIR a sélectionné deux outils d'évaluation pour renforcer la qualité et la transparence des évaluations appliquées au portefeuille immobilier.

Collaboration avec le SSREI

En 2026, le fonds a procédé pour la deuxième année à l'évaluation de son parc immobilier en collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Ce label, conçu pour mesurer la durabilité des portefeuilles immobiliers suisses, permet aux propriétaires d'aligner leurs biens sur les standards environnementaux actuels. Basé sur la norme SNBS Bâtiment, issue de la Stratégie énergétique 2050, le SSREI adapte ses indicateurs aux immeubles existants et couvre les dimensions économiques (coûts d'exploitation, niveaux de loyers, taux de vacance), sociales (qualité architecturale, éclairage, confort) et environnementales (gestion des déchets, énergie, biodiversité). La participation dans l'indice repose sur une vérification annuelle par l'organe de contrôle du SSREI, suivie d'une certification externe par l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS).

L'évaluation réalisée en avril 2026 a abouti à un score de 1.71 (1.71 en 2025), par comparaison avec le benchmark du SSREI qui est de 1.68 (1.74 en 2025).

Score SSREI



Évaluation GRESB

Pour la deuxième année consécutive, le FIR participe au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), label de référence internationale pour l'évaluation ESG dans le secteur immobilier. Le GRESB propose une analyse comparative standardisée, permettant de mesurer la performance en matière de durabilité et d'encourager l'adoption de pratiques responsables. En 2026, le FIR a complété et soumis les évaluations relatives à la partie « standing investments » (nouveau) et développement (projets et rénovations majeurs).

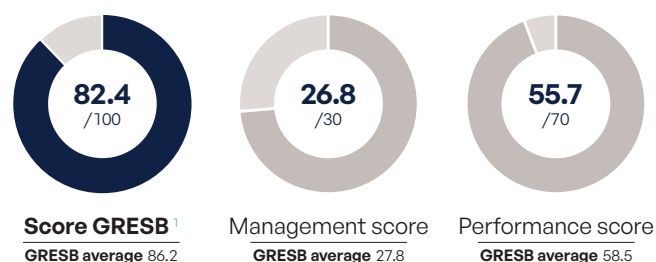
L'objectif pour le FIR est d'avoir une approche structurée visant à intégrer toutes les dimensions ESG, sans pour autant appliquer systématiquement des mesures standardisées dont l'efficacité (rapport coûts / bénéfices) ne serait pas pertinente pour le fonds et ses investisseurs. Dans ce cadre, la notation constitue un indicateur de progrès et non une finalité. Nous privilégions ainsi une amélioration continue, pragmatique et économiquement adaptée.

Pour l'année 2026, les résultats obtenus sont les suivants :

Score GRESB — Standing Investments



Score GRESB — Development Benchmark



¹ Source : GRESB, 2026.

Évolution du portefeuille

Communication aux investisseurs

Un portefeuille plus diversifié, plus durable et plus performant

À la suite de l'acquisition des 10 immeubles de la BCF SICAV (en liquidation), leur intégration opérationnelle a été pleinement finalisée au cours de l'exercice. Elle a notamment porté sur la reprise de la gestion financière, l'intégration des données et contrats, ainsi que l'harmonisation des processus de gestion technique et locative avec ceux du FIR. Réalisée en juin 2025, cette transaction a notamment permis de générer une croissance significative des revenus locatifs de +9.5% à l'échelle du portefeuille.

Parallèlement, nous avons poursuivi notre politique d'acquisition sélective visant à identifier des objets présentant un potentiel de création de valeur supérieur au marché ou susceptibles de contribuer à un renforcement de la diversification du portefeuille (âge des bâtiments, ESG, géographie), tout en maintenant un profil de risque aussi faible que possible. Dans ce cadre, nous avons procédé à l'acquisition de 4 immeubles pour une valeur totale de CHF 26'896'000.00, sur la base d'un taux de rendement brut initial moyen de 4.4% et des loyers nettement inférieurs aux prix du marché. La valeur vénale du portefeuille s'établit ainsi à CHF 1.94 mia (+3.8% par rapport

à 2025). Cette progression est à la fois le fruit des transactions (+1.4%) et celui des revalorisations (+2.4%) découlant des travaux d'amélioration des immeubles et logements existants.

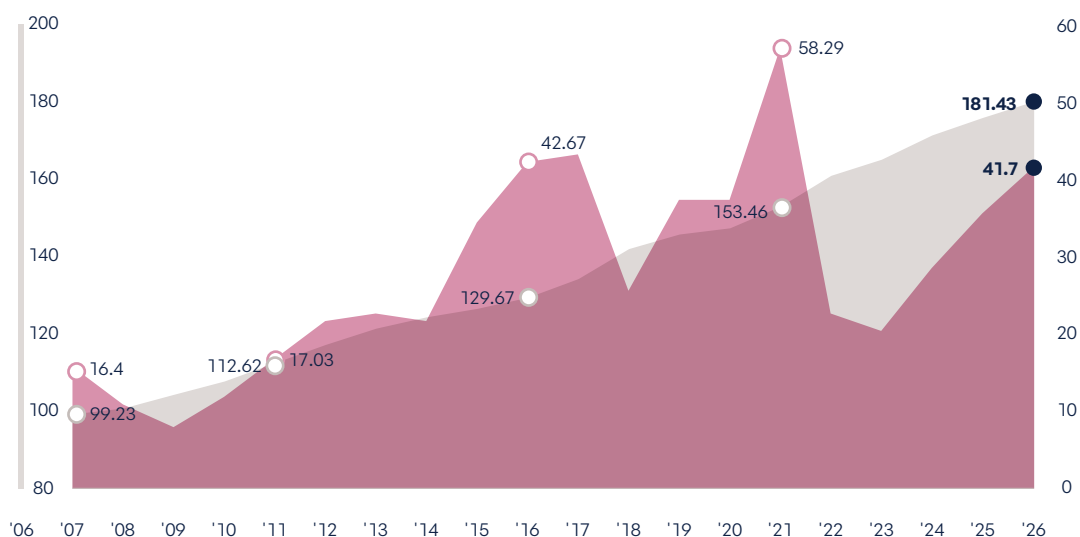
Quant à la progression des revenus locatifs de +9.5% (contre 5.4% en 2025), celle-ci est générée par l'intégration des immeubles de la BCF SICAV (en liquidation) et autres transactions (+ CHF 7.1 mios) ainsi que par l'optimisation des loyers sur le parc existant (+ CHF 0.9 mio).

Poursuite d'une dynamique de création de valeur

La croissance organique via la densification du portefeuille et l'amélioration thermique des immeubles en portefeuille reste une priorité, au vu des difficultés rencontrées pour identifier de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Plusieurs mandats d'études préalables et demandes d'autorisation sont en cours pour des projets variés (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densification de parcelles). Nous sommes toutefois toujours confrontés à une lenteur administrative dans le traitement de ces dossiers qui retarde leur concrétisation, malgré des ambitions claires en matière d'efficacité énergétique.

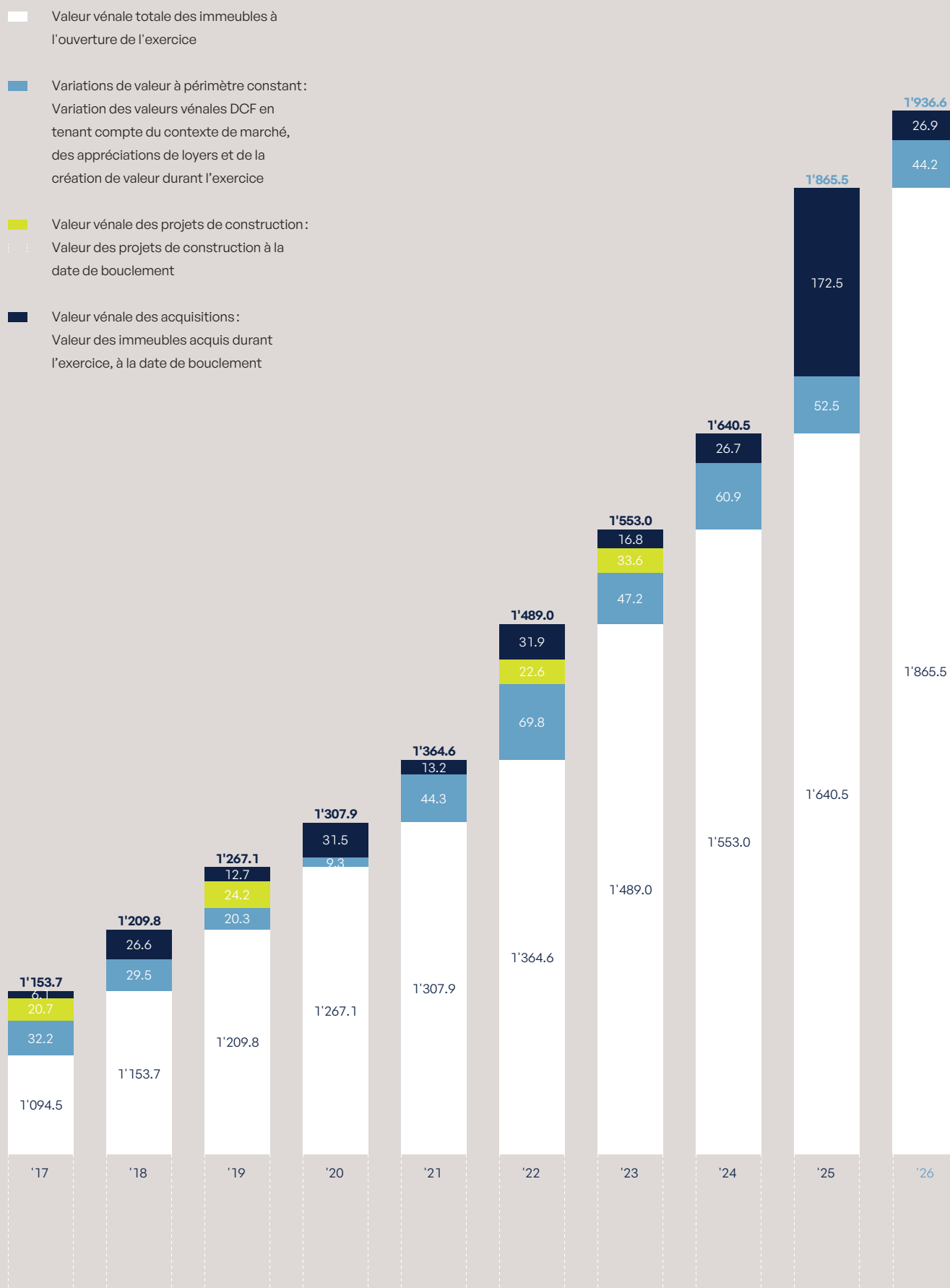
Évolution de la valeur nette d'inventaire et de l'agio

● Valeur nette d'inventaire en CHF
● Agio en %



Composition de l'évolution de la valeur vénale des immeubles sur les 10 dernières années

en mios CHF



Situation sur le marché immobilier résidentiel romand

Des fondamentaux solides dans un marché toujours marqué par la pénurie

Le marché résidentiel romand continue de bénéficier de fondamentaux favorables malgré un environnement conjoncturel plus incertain. La demande de logements demeure soutenue, tandis que l'offre reste insuffisante pour répondre aux besoins. Cette situation maintient la vacance locative à des niveaux historiquement bas et continue de soutenir les loyers, particulièrement dans les centres urbains et les régions les plus recherchées du bassin lémanique.

Le niveau toujours bas des taux d'intérêt renforce par ailleurs l'attractivité de l'immobilier de rendement. Dans un contexte offrant peu d'alternatives de placement sûres et génératrices de revenus stables, l'intérêt des investisseurs institutionnels pour les immeubles résidentiels reste élevé. Dans ce contexte, les prix de transaction des immeubles résidentiels existants ont progressé d'environ 4.3% sur 12 mois selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index. La concurrence pour les actifs de qualité demeure ainsi soutenue et impose une sélectivité accrue en matière d'investissement.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements reste marqué. Dans le canton de Vaud, le taux de logements vacants s'est établi à 0.87% au 1^{er} juin 2026, contre 0.89% un an auparavant. La situation est encore plus tendue dans certaines régions du bassin lémanique, avec un taux de seulement 0.64% dans le district de Lavaux-Oron. Le marché vaudois reste ainsi sensiblement en dessous du seuil de 1.5% généralement considéré comme caractéristique d'un marché équilibré. À Genève, la pénurie est encore plus prononcée avec un taux de vacance de 0.31% (0.34% en 2025), soit son niveau le plus bas depuis 2011.

Malgré une progression récente des permis de construire, la reprise attendue de la production demeure insuffisante au regard des besoins. Les coûts de construction élevés, les contraintes réglementaires ainsi que la longueur des procédures de planification et d'autorisation continuent de limiter le développement de nouveaux logements.

Cette situation devrait continuer de soutenir les loyers de l'offre, même si leur progression tend à se stabiliser.

Le bassin lémanique conserve une attractivité résidentielle élevée. La qualité des infrastructures, l'accessibilité et l'offre de services soutiennent durablement la demande. Selon une étude récente, Vevey, Lausanne et Morges figurent notamment en tête du classement régional d'attractivité résidentielle pour les ménages à revenu moyen, dans la région Lausanne-Genève.

Cette attractivité s'accompagne toutefois de coûts de logement élevés, notamment à Genève et dans les communes proches du lac, renforçant la demande pour des logements offrant un équilibre entre qualité de l'emplacement et accessibilité financière.

En conclusion, l'effet combiné de la pénurie de logements, du faible niveau de vacance et des conditions de financement favorables devrait continuer de soutenir le marché résidentiel romand. Malgré des perspectives conjoncturelles plus incertaines, aucune détente significative n'est attendue à court terme. Dans ce contexte, les immeubles bénéficiant de bons emplacements et proposant des loyers adaptés à la demande devraient continuer de présenter un profil particulièrement résilient.

Principales évolutions réglementaires

Nouvelle législation énergétique vaudoise dès le 1^{er} janvier 2027

Impacts sur le portefeuille immobilier

L'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2027, de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application introduit des exigences renforcées en matière de performance énergétique des bâtiments, avec des implications à moyen et long terme.

Les principales dispositions prévoient l'établissement obligatoire d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) d'ici 2032 pour les immeubles construits avant 1986, ainsi que l'assainissement des bâtiments les moins performants (classes énergétiques F et G, dès 750 m² de surface chauffée) à l'horizon 2037, respectivement 2042. Le remplacement progressif des installations de chauffage fossiles par des solutions utilisant des énergies renouvelables devra intervenir au plus tard entre 2042 et 2047, selon l'ancienneté des installations. Des obligations complémentaires concernent notamment

la pose de panneaux photovoltaïques lors de rénovations de toiture et le pré-équipement des places de stationnement pour la mobilité électrique dans le cadre de certaines interventions.

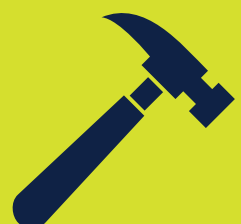
Les dépenses supplémentaires pourront être partiellement compensées par les dispositifs de subventionnement prévus par la législation.

Plus généralement, le renforcement des normes énergétiques devrait accentuer la différenciation entre les immeubles selon leur performance énergétique et les investissements nécessaires à leur mise en conformité. Les actifs présentant des besoins d'assainissement importants pourraient subir une pression sur leur valeur, tandis que les immeubles énergétiquement performants devraient bénéficier d'une meilleure attractivité.

Ces évolutions réglementaires renforcent ainsi l'importance d'une gestion proactive du portefeuille immobilier, visant à maîtriser les dépenses d'investissement, à préserver les rendements et à soutenir durablement la valeur des actifs.

La rénovation, un pilier de la création de valeur à long terme.

Au cours du dernier exercice, des travaux de rénovation et d'amélioration des bâtiments et des logements ont été réalisés pour une valeur de près de CHF 14 mios.



Politique de rénovation proactive

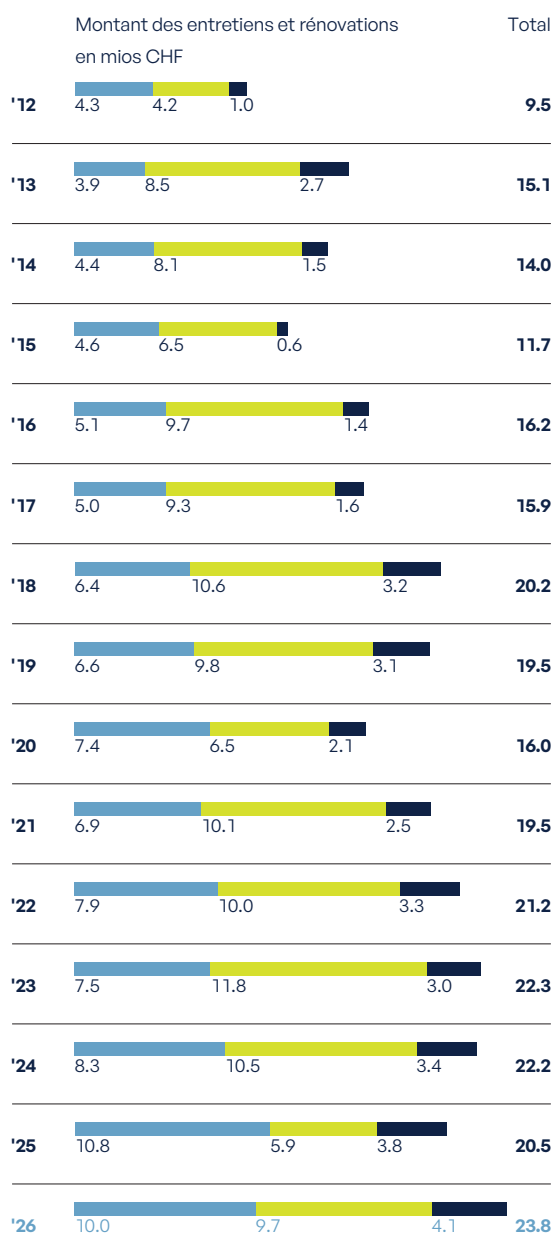
Rapport d'activité 2025 - 2026

La stratégie de rénovation du fonds repose sur trois axes complémentaires :

- La modernisation des logements lors des mutations de locataires;
- l'assainissement des enveloppes extérieures (toitures, façades, fenêtres) avec pour objectif la réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO₂;
- le remplacement des installations techniques et les travaux de mise en conformité en fonction des besoins et des prescriptions légales.

Un budget annuel moyen de l'ordre de CHF 10.0 mios hors activations est consacré aux rénovations, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques. Leur rentabilisation demeure strictement encadrée par le droit du bail et par les dispositions particulières en vigueur dans certains cantons (VD et GE), ce qui limite la répercussion directe de certains travaux sur les loyers. Au cours du dernier exercice, le FIR a mené à bien la rénovation complète de 66 logements (69 en 2025) et engagé de nouveaux projets d'assainissement thermique, de surélévation, d'extension de bâtiments et de remplacement d'installations de chauffage. Ces interventions représentent un volume d'investissements de CHF 9.7 mios, contre CHF 5.9 mios l'année précédente, hors activations.

Frais d'entretien et de rénovations sur les 15 dernières années



■ Entretien ordinaire
■ Travaux de rénovation
■ Travaux activés

Transactions et projets en cours

Sélectivité et continuité dans la stratégie d'acquisition

Durant l'exercice, le FIR a examiné près de 130 propositions d'investissement représentant un volume global de plus de CHF 2.0 mia (CHF 1.2 mia au cours de la période précédente). Dans ce cadre, nous avons confirmé un intérêt de principe (avant sélection des offres par les vendeurs ou leur représentant) sur différents objets correspondant à un volume d'environ CHF 500 mios. Finalement, seuls 6 dossiers pour une valeur d'investissement totale de CHF 62.9 mios ont été retenus, dont 2 projets de construction à Echallens et à Belfaux qui étaient en cours de finalisation au 30 juin.

Conformément à sa stratégie d'acquisition, le FIR cible en priorité des immeubles présentant des prix moyens de location attractifs (inférieurs aux niveaux de marché) ainsi que des immeubles neufs ou récents répondant aux normes énergétiques actuelles.

Plusieurs autorisations relatives à des projets d'assainissement sont en attente. Leur obtention devrait permettre le lancement de nouveaux chantiers durant l'exercice en cours.

Transactions et assainissements en cours au 30 juin

Mise en exploitation / Fin des travaux	Lieu	Projet	Volume en mios CHF	Investissements au 30.06.2026 en mios CHF
Q3 2026	Orbe1 C, Echallens	Nouvel immeuble de 12 logements, surfaces administratives et parking souterrain	25.3	10.1
Q1 2027	Grosse-Pierre 3, Morges	Assainissement énergétique	9.4	4.7
Q3 2027	24 Janvier 7, Renens	Assainissement énergétique	2.4	-
Q3 2027	Villars-le-Grand 2-4, Avenches	Assainissement énergétique	2.3	0.7
Q1 2028	Belfaux	Nouvel immeuble de 23 logements et parking	13.4	4.4
Total			52.8	19.9

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Procédure de recours relative à un droit de préemption

Selon les informations communiquées dans nos précédents rapports de gestion, nous sommes dans l'attente de pouvoir restituer l'immeuble de Rolliez 7-9-11 à la commune de Vevey, conformément à la décision du Tribunal fédéral du 4 juillet 2025.

Cette restitution interviendra sur la base du prix d'acquisition de CHF 12.8 mios en 2023 et des frais d'acquisition correspondants, ceci conformément aux dispositions de la LPPPL.

Émission de nouvelles parts 2025

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 BCF SICAV (en liquidation). Ces fonds permettent également de financer les dernières transactions réalisées.

Évènements postérieurs à la date du bilan

Le transfert de propriété résultant de l'exercice du droit de préemption concernant l'immeuble Rolliez 7-11 à Vevey n'est pas encore effectif à la date de clôture. Le transfert devrait intervenir avant la date de publication du rapport annuel. Le closing, respectivement le transfert de propriété des immeubles à Échallens et à Belfaux sont intervenus avec effet au 26.08.2026 et au 3.08.2026.

Perspectives

Des bases solides pour poursuivre le développement

Grâce à l'évolution des revenus locatifs réalisée (+ 9.5%) en lien avec les dernières acquisitions, le Fonds Immobilier Romand (FIR) veut poursuivre son effort de développement avec une ambition renouvelée et une vision tournée vers le long terme.

Fidèle à sa tradition, le FIR incarne une force de stabilité, prêt à transformer les défis en opportunités.

Le FIR continue de bâtir un portefeuille diversifié et résilient, en investissant prioritairement dans des immeubles neufs ou récents et des objets présentant une réelle marge locative à long terme. Un prix de loyer adapté à la qualité de chaque objet et non spéculatif demeure une caractéristique clé du fonds.

Les fondamentaux de la demande en logements devraient rester favorables, tandis que le niveau toujours faible des taux d'intérêt continue de soutenir l'attractivité des placements immobiliers.

Dans ce contexte et fort de finances solides, le FIR entend poursuivre sa croissance avec pour objectif d'atteindre un volume de CHF 2.5 mia d'ici 2032 et passer le cap des CHF 100 mios de revenus locatifs à court terme.

Objectif de fortune brute à horizon 2032 de CHF 2.5 mrd

Acquisitions. Rénovations.
Augmentation de capitaux.



Évolution du fonds

Présentée sur les 20 dernières années

Date	Fortune totale CHF	Fortune nette CHF	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI) CHF	Cours en bourse CHF	Distribution CHF
Évolution du fonds (CHF)						
30.06.2026	1'964'404'378.42	1'536'691'000.00	8'470'101	181.43	257.00	5.00
30.06.2025	1'875'117'864.44	1'345'203'800.00	7'623'091	176.46	241.00	4.80
30.06.2024	1'654'566'351.99	1'311'875'000.00	7'623'091	172.09	222.00	4.50
30.06.2023	1'568'560'775.66	1'263'454'000.00	7'623'091	165.74	200.00	4.50
30.06.2022	1'500'259'547.45	1'232'034'300.00	7'623'091	161.62	197.90	4.30
30.06.2021	1'375'121'413.27	1'108'247'600.00	7'221'876	153.46	242.90	4.25
30.06.2020	1'318'070'450.54	1'067'512'400.00	7'221'876	147.82	203.80	4.25
30.06.2019	1'280'048'012.30	1'055'807'300.00	7'221'876	146.20	201.90	4.15
30.06.2018	1'218'700'621.29	1'028'397'900.00	7'221'876	142.40	179.20	3.95
30.06.2017	1'163'949'835.25	863'868'800.00	6'419'846	134.56	193.30	3.95
30.06.2016	1'104'681'302.91	834'373'300.00	6'434'434	129.67	185.00	3.90
30.06.2015	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.2014	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
30.06.2013	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.2012	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65

Le sommet de la performance

Constance et exigence



Compte de fortune

Croissance des valeurs

À fin juin 2026, la fortune totale du fonds atteint CHF 1'964.4 mios, en hausse de 4.8% par rapport à l'an dernier (+ 13.3% en 2025). Dans le même temps, la valeur vénale du parc immobilier progresse de 3.8% (13.7% en 2025) pour s'établir à CHF 1'936.7 mios.

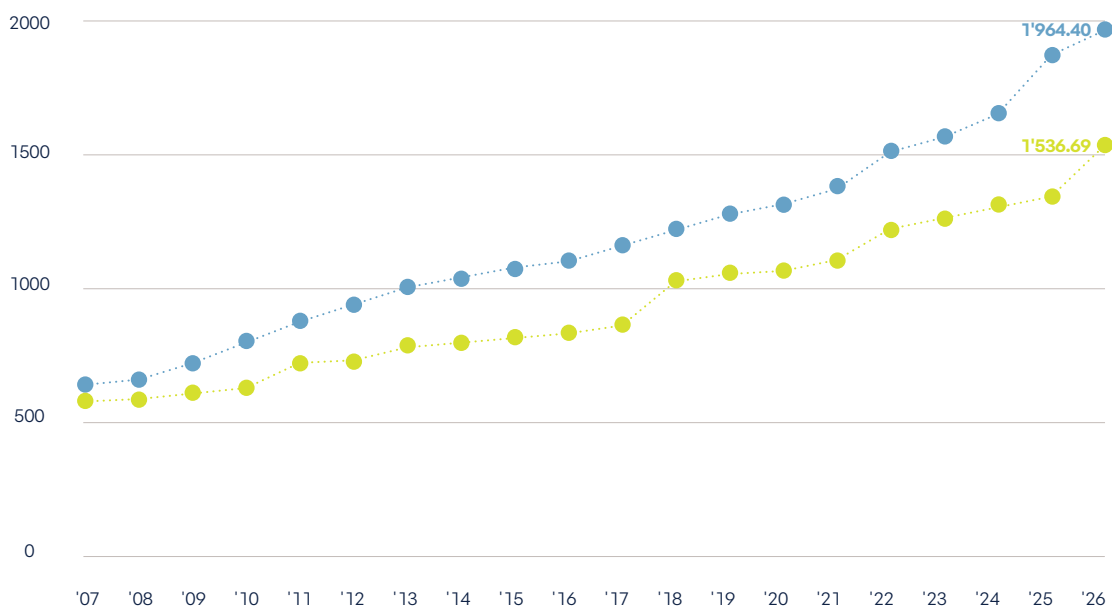
Le volume des acquisitions réalisées durant l'exercice s'élève à CHF 26.9 mios. À périmètre constant, la revalorisation du portefeuille immobilier est de 2.4%.

La levée de CHF 151.6 mios effectuée en 2025 afin de financer la reprise du portefeuille de la BCF SICAV (en liquidation) a permis de ramener le volume des fonds étrangers à un ratio de 15.0% (CHF 291.0 mios), alors qu'il se situait à 21.3% au terme du précédent exercice.

Les impôts de liquidation progressent de 7.0% à CHF 117.5 mios (CHF 109.8 mios en 2025), en lien avec la hausse de la valeur vénale du portefeuille. En conséquence, la fortune nette s'établit à CHF 1'536.7 mios, en progression de 14.2%, et la nouvelle VNI atteint CHF 181.43/part (CHF 176.46 en 2025).

Évolution de la fortune du fonds

- Fortune brute en mios CHF
- Fortune nette en mios CHF



Compte de résultat

Un exercice marqué par une forte progression des revenus locatifs

Loyers

Les loyers encaissés progressent de 9.5% (+5.4% en 2025) pour atteindre CHF 92.8 mios. Cette hausse résulte des nouvelles acquisitions (+CHF 7.1 mios) et des adaptations de loyers liées aux critères de fixation, aux mutations de locataires et aux rénovations (+ CHF 0.9 mios). Les pertes de loyers liées aux vacances, travaux et impayés se montent à CHF 2.3 mios (CHF 2.0 mios en 2025), soit 2.4% des loyers théoriques.

Frais et stratégie de financement

Les frais de financement reculent de 7.0% à CHF 3.4 mios (CHF 3.7 mios en 2025), et le niveau d'endettement a été ramené à 15.0% (21.3% en 2025). Le coût moyen des fonds étrangers est resté stable à 1.0% durant la période (1.0% en 2025). La stratégie du FIR vise à assurer durablement le financement de la croissance et de la création de valeur du portefeuille, tout en maintenant un niveau d'endettement prudent et en optimisant le coût moyen de la dette. À terme, le FIR vise une durée de 3 ans (< 1 an à fin 2026) en échelonnant ses échéances de prêts.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire s'élèvent à CHF 10.0 mios, en baisse de 7.4% (CHF 10.8 mios en 2025). Les frais d'études préalables aux différents projets d'assainissement thermique et autres développements représentent CHF 0.7 mios (CHF 1.1 mio en 2025). En ce qui concerne les frais d'entretien extraordinaire, ceux-ci sont en progression de 65.2% à CHF 9.7 mios (CHF 5.9 mios en 2025). En 2026, ces frais se situent au niveau moyen visé de CHF 10 mios. Les variations constatées découlent des lenteurs administratives pour l'obtention des autorisations de construire. La part des travaux extraordinaires activés atteint CHF 4.1 mios (CHF 3.8 mios en 2025), soit un taux d'activation de 29.8% (39.6% en 2025). Au total, la charge d'entretien des immeubles (y.c. activations) représente CHF 23.8 mios (CHF 20.5 mios en 2025). Les frais d'exploitation

des immeubles restent stables à CHF 6.6 mios (CHF 6.5 mios en 2025), ceci malgré le nombre plus important d'immeubles en portefeuille.

Impôts

Les frais d'impôts s'élèvent à CHF 9.1 mios, en hausse de 19.2% (CHF 7.7 mios en 2025). Ils se composent des impôts immobiliers (CHF 3.2 mios contre CHF 2.9 mios en 2025) et des impôts sur le bénéfice et le capital (CHF 5.9 mios contre CHF 4.7 mios en 2025).

Amortissements sur immeubles

Depuis 2024, nous avons revu notre pratique consistant à amortir systématiquement 1.5% de la valeur comptable lorsque cette dernière était supérieure à la valeur vénale. Les amortissements ne sont désormais passés qu'à titre exceptionnel, notamment lors d'acquisitions. En 2026, les amortissements se sont élevés à CHF 0.02 mio (CHF 2.9 mios en 2025).

Résultat

Le résultat net s'établit à CHF 45.9 mios (CHF 37.3 mios en 2025), confirmant l'excellente solidité financière du fonds. Au net des participations des souscripteurs aux revenus courus et des amortissements, ce résultat s'établit à CHF 40.9 mios (+9.6%). Le cash-flow opérationnel atteint CHF 5.10/part (CHF 43.3 mios), contre CHF 5.26/part en 2025. Le résultat total, tenant compte des réévaluations d'immeubles, amortissements, provisions et impôts de liquidation, s'élève à CHF 82.3 mios (CHF 67.6 mios en 2025).

Distribution et performance

Au vu des résultats et du contexte porteur, la distribution est relevée à CHF 5.00/part (CHF 4.80 en 2025). Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2026, le rendement direct ressort à 1.9% (2.0% en 2025). La performance totale de l'exercice, incluant l'évolution de la valeur boursière et distribution, atteint +8.8% (+10.7% en 2025).

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Actifs			
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		7'637'297.29	5'235'156.59
Immeubles	Immeubles d'habitation	1'585'162'000.00	1'522'467'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	34'770'000.00	34'215'000.00
	Immeubles à usage commercial	41'509'000.00	40'312'000.00
	Immeubles à usage mixte	309'993'000.00	302'765'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	2'197'000.00	2'219'000.00
Autres actifs		20'103'081.13	4'338'707.85
Fortune totale du fonds		1'964'404'378.42	1'875'117'864.44
Dont à déduire			
Engagements à court terme	Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	291'027'500.00	345'000'000.00
	Autres engagements à court terme	19'209'785.35	22'067'712.47
Engagements à long terme	Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–	53'062'500.00
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1'654'167'093.07	1'454'987'651.97
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		117'476'093.07	109'783'851.97
Fortune nette du fonds		1'536'691'000.00	1'345'203'800.00
Nombre de parts en circulation		8'470'101	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)		181.43	176.46
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		82'290'675.60	67'632'709.50
Fortune nette à la fin de l'exercice		1'536'691'000.00	1'345'203'800.00

Compte de fortune (suite)

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
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
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	62'336'000.00	63'030'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	221'313.00	237'059.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	–	–

Compte de résultat

	du 01.07.2025 au 30.06.2026 CHF	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF
Revenus		
Loyers	92'782'399.65	84'721'339.65
Autres revenus	1'958'023.91	1'346'070.64
Participation des souscripteurs aux revenus courus	2'142'935.30	–
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	695'858.47	115'000.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	214'210.75	315'943.32
Total des revenus	97'793'428.08	86'498'353.61
Dépenses		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	3'408'789.42	3'666'559.02
Entretien et réparations		
Ordinaires	9'963'520.72	10'759'507.03
Rénovations	9'683'091.46	5'861'379.30
Administration des immeubles		
Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	6'599'295.90	6'544'195.05
Impôts immobiliers	3'206'230.43	2'928'031.55
Impôts sur le bénéfice et le capital	5'925'054.30	4'731'142.10
Frais d'administration	6'275'034.40	5'709'260.55
Frais d'évaluation et de révision ¹	419'359.65	349'323.85
Amortissements sur immeubles	24'000.00	2'853'557.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	1'858.47	–
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	389'071.42	367'801.63
Rémunérations réglementaires à la direction	5'099'284.50	4'473'303.20
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	779'457.27	836'446.78
Autres charges	100'991.00	80'911.61
Total des dépenses	51'875'038.94	49'161'418.67
Résultats		
Résultat net	45'918'389.14	37'336'934.94
Gains et pertes de capital réalisés	–	–
Résultat réalisé	45'918'389.14	37'336'934.94
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	36'372'286.46	30'295'774.56
Résultat total	82'290'675.60	67'632'709.50

1. dont frais d'audit pour l'exercice 2025/2026 de CHF 158'096.25 (CHF. 147'286.20 en 2024/2025).

Compte de résultat (suite)

	du 01.07.2025 au 30.06.2026 CHF	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF
Utilisation du résultat		
Résultat de l'exercice	45'918'389.14	37'336'934.94
Report du bénéfice de l'exercice précédent	4'533'718.22	3'787'620.08
Résultat disponible pour être réparti	50'452'107.36	41'124'555.02
Versements aux porteurs de parts		
Coupons N° 27 et 26	42'350'505.00	36'590'836.80
Report à nouveau ²	8'101'602.36	4'533'718.22
Résultat net total	50'452'107.36	41'124'555.02

2. dont CHF 204'018.77 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Évaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives concernant les fonds immobiliers de l'AMAS, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et en supposant un comportement raisonnable en matière 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. Les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique Discounted Cash-Flow (DCF). L'évaluation est établie selon le principe de la continuité d'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les éventuels changements d'affectation, surélévations, densifications ou autres, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas avérés. Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés sur un principe de continuité d'exploitation et 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.

Évaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2026 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

Évaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Un changement a été opéré en matière d'amortissement des immeubles. Jusqu'au 30 juin 2024, un amortissement correspondant à 1.5% de la valeur comptable était enregistré pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale était inférieure à 35.0%. Dès le 1^{er} juillet 2025, des amortissements sont appliqués uniquement dans les cas où la valeur vénale est durablement inférieure à la valeur comptable.

Évaluation du portefeuille au 30 juin 2026

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.

Au 30 juin 2026, CBRE (Geneva) SA et CIFI-IAZI AG ont été chargés d'établir l'estimation de chacun des immeubles et de déterminer les taux d'actualisation selon leur modèle respectif.

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 leur situation micro et macro.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire (suite)

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 (CAPEX) sont 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). Ce procédé permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Dans le cadre du portefeuille, les immeubles Entrebois 15-17 à Lausanne et Rollier 9-11 à Vevey sont estimés de manière spécifique. La valeur vénale de l'immeuble Entrebois 15-17 est définie selon une servitude de droit de superficie et celle de l'immeuble de Rollier 9-11 à Vevey, 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).

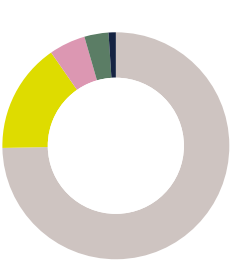
Compte tenu de ce qui précède, la valeur vénale des immeubles ainsi obtenue est de CHF 1'936'664'000.00 (CHF 1'865'544'000.00 en 2025). La progression de 3.8% enregistrée au 30 juin 2026 est due aux acquisitions réalisées durant l'exercice pour une part de 1.4% (CHF 26'896'000.00) et à l'effet des réévaluations pour 2.4% (CHF 44'224'000.00). Ces augmentations de valeur sont dues notamment aux adaptations de loyers en lien avec des mutations de locataires et aux rénovations d'immeubles ou modernisations de logements réalisées récemment.

Expert		Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Information sur les taux appliqués					
CIFI	Min. à max.	2.41% à 3.75%	2.47% à 3.84%	2.41% à 3.75%	2.47% à 3.84%
	Moyenne	3.01%	3.10%	3.01%	3.10%
CBRE	Min. à max.	3.65% à 6.20%	3.41% à 6.25%	2.62% à 5.15%	2.67% à 5.20%
	Moyenne	4.15%	3.94%	3.12%	3.18%

Composition du parc immobilier

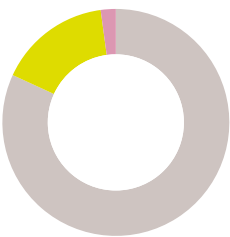
Situation au 30 juin 2026

Répartition cantonale



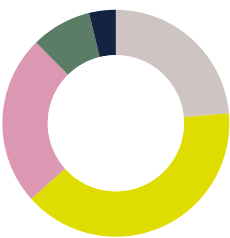
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Vaud	74.70%	758'226'689.38	1'446'749'000.00	69'953'392.00
Fribourg	15.64%	244'067'718.18	302'901'000.00	13'360'741.65
Genève	5.19%	44'244'987.55	100'498'000.00	4'734'683.00
Valais	3.44%	34'353'171.45	66'571'000.00	3'662'612.00
Neuchâtel	1.03%	6'683'432.00	19'945'000.00	1'070'971.00
Total du fonds	100%	1'087'575'998.56	1'936'664'000.00	92'782'399.65

Synthèse par affectation



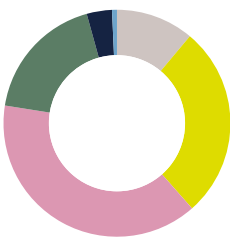
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Habitation	81.85%	889'728'075.35	1'585'162'000.00	75'404'188.60
Mixte	16.01%	182'456'892.76	309'993'000.00	15'399'840.90
Commercial	2.14%	15'391'030.45	41'509'000.00	1'978'370.15
Total du fonds	100%	1'087'575'998.56	1'936'664'000.00	92'782'399.65

Répartition par loyers mensuels (en CHF)



	Part du fonds
< 1'000	23.6%
1'000 - 1'500	39.8%
1'500 - 2'000	24.2%
2'000 - 2'500	8.6%
> 2'500	3.8%

Répartition par typologies



Nombre de pièces	Part du fonds
● 1 - 1.5	11.1%
● 2 - 2.5	27.4%
● 3 - 3.5	39.0%
● 4 - 4.5	18.2%
● 5 - 5.5	3.6%
● > 5.5	0.7%



169

Nombre
d'immeubles



+9.5%

Progression des
revenus locatifs en
2026



+3.8%

Progression de la
valeur des
immeubles en
2026

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	18'287'000.00	807'102.00
	Clos 6-20	29'626'269.05	48'807'000.00	2'192'057.75
Avenches	Villars-le-Grand 2-4	8'374'694.25	8'072'000.00	354'741.40
Blonay	Brent 25	2'782'065.00	3'654'000.00	167'032.60
	Sainte-Croix 7	2'261'400.00	2'730'000.00	128'608.20
Bulle	Champ-Francey 2-4-6-8	37'862'189.00	37'799'000.00	1'440'377.55
	Gruyères 33 / Victor-Tissot 8+14	32'733'536.65	32'837'000.00	1'246'162.80
Bussigny	Industrie 15-17	1'538'871.44	5'912'000.00	343'990.20
	Roséaz 24	2'720'413.85	8'153'000.00	409'694.50
	Roséaz 16	1'566'800.00	2'661'000.00	156'906.15
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490.00	25'672'000.00	1'457'569.20
Chernex	Couvent 6-8-10	7'763'808.60	8'259'000.00	336'597.00
Cheseaux-sur-Lausanne	Grands-Champs 3	491'336.90	1'960'000.00	129'669.00
	Grands-Champs 1	748'036.85	1'386'000.00	95'056.00
Chevilly	Favilly 9-11	7'392'703.20	7'826'000.00	266'091.60
Clarens	Collège 2-4	1'420'242.35	6'896'000.00	381'345.45



Favilly 9-11,
Chevilly

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Clarens	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000.00	31'536'000.00	1'211'487.50
Cousset	Arbognes 19	3'821'332.45	3'847'000.00	156'536.40
Duillier	Château 13A-B-C	12'428'000.00	12'848'000.00	509'928.50
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	32'569'292.60	34'770'000.00	2'112'420.00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	4'571'000.00	307'893.50
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357.65	30'280'000.00	1'291'213.50
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912.80	6'637'000.00	364'057.00
	Champ de Lune 5-7	10'295'370.30	10'314'000.00	393'996.00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'645'602.00	13'492'000.00	908'340.00
	Botzet 3-5	9'141'230.18	26'131'000.00	1'206'046.00
	Beaumont 3-7	6'295'960.50	15'353'000.00	963'165.00
	Glâne 15-17	52'215'723.50	65'943'000.00	2'863'119.00
Genève	Lyon 73	3'101'907.80	15'356'000.00	648'933.50
	Miremont 31 bis	9'162'169.34	9'714'000.00	92'010.00
Gland	Borgeaud 14	5'173'300.00	5'447'000.00	215'769.00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400.00	20'244'000.00	1'017'132.00

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).



Collège 2-4,
Clarens

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925.60	3'712'000.00	201'580.00
	Baumes 8	1'433'437.95	6'511'000.00	377'813.20
Lausanne	Saint-Roch 1-3	2'025'688.07	13'908'000.00	665'686.00
	Saint-Roch 5	1'128'223.00	7'742'000.00	380'110.05
	Vermont 20	833'175.54	5'645'000.00	272'175.00
	Vermont 22	776'125.99	5'331'000.00	258'213.00
	Aubépines 16	1'392'582.90	7'842'000.00	385'068.70
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	5'684'000.00	284'708.00
	Victor-Ruffy 30B	1'236'410.15	5'298'000.00	260'154.50
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'813'284.00	22'007'000.00	1'193'601.70
	Bonne-Espérance 12	964'319.30	5'688'000.00	297'172.00
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	5'976'000.00	311'564.00
	Clochatte 11	3'313'600.00	5'174'000.00	270'414.00
	Morges 17	2'669'201.70	9'273'000.00	430'177.00
	France 49-51	3'082'094.50	7'056'000.00	337'332.00
	Yverdon 2-4	2'127'070.00	7'296'000.00	364'249.20
	Pré-du-Marché 41	11'689'700.00	12'646'000.00	521'097.50
	Signal 19	2'156'905.15	6'379'000.00	349'147.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'831'000.00	237'399.40
	Bonne-Espérance 28	4'937'661.50	11'483'000.00	586'041.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	23'014'000.00	869'978.30
	Jurigoz 9	1'434'262.00	4'875'000.00	262'796.15
	Chandieu 4	3'038'353.00	5'451'000.00	290'662.00
	Chandieu 2	2'203'761.40	5'511'000.00	271'177.50
	Figuers 31	5'356'400.00	10'614'000.00	442'236.15
	Primerose 49-51	3'623'558.48	3'882'000.00	60'389.35
	France 23-23A	8'852'400.00	10'229'000.00	418'902.50
	Porchat 2	3'399'152.10	4'967'000.00	261'408.00
	Porchat 4	3'358'218.55	4'430'000.00	234'961.50
	Crêtes 5	2'351'256.00	7'676'000.00	427'211.90
	Berne 35-37	2'716'902.00	7'556'000.00	436'079.40
	Montelly 29B	2'276'778.40	4'369'000.00	237'852.80

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Vermont 18	5'703'933.80	13'985'000.00	692'583.90
	Pierrefleur 22	3'623'270.35	8'843'000.00	439'005.80
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302.00	8'546'000.00	467'742.00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416.37	4'784'000.00	264'952.40
	Boisy 47/47A-49/49A	26'420'890.00	28'800'000.00	1'207'356.15
	Mousquines 38	4'957'471.00	13'566'000.00	602'532.80
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954.85	7'797'000.00	506'279.50
	Plaines-du-Loup 44	1'615'225.00	6'820'000.00	354'310.00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669.00	8'236'000.00	391'920.55
	Entre-Bois 57-59	5'119'380.00	17'657'000.00	880'500.00
	Muveran 5	1'606'140.00	3'501'000.00	188'910.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	2'072'000.00	111'986.60
	Renens 26 bis	1'631'348.00	4'704'000.00	246'598.50
	Cour 83-85	12'103'745.22	21'982'000.00	724'218.50
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	3'632'000.00	115'858.50
	Risoux 21-21A	5'031'063.15	9'121'000.00	370'981.00
	Renens 24-26	1'978'605.00	3'792'000.00	213'258.00
	Renens 28	1'772'507.66	5'180'000.00	256'394.50
	Grey 45	764'761.00	3'651'000.00	183'272.50
	Cassinette 1-3	2'030'304.00	7'122'000.00	367'108.00
Martigny	Maladière 8	2'119'155.00	6'373'000.00	426'271.00
Meyrin	Livron 29-31	3'561'534.80	15'120'000.00	830'535.00
	Livron 33-35	3'453'154.10	13'451'000.00	772'474.00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259.25	7'235'000.00	430'441.00
Morges	Lonay 20	1'214'100.00	3'781'000.00	209'491.00
	Lonay 22	643'100.00	1'385'000.00	106'586.00
	Grosse-Pierre 3	7'915'914.05	14'859'000.00	985'178.75
Neuchâtel	Parcs 129	3'166'169.00	9'734'000.00	511'246.00
	Charmettes 34-36-38	3'517'263.00	10'211'000.00	559'725.00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'214'455.65	28'822'000.00	1'200'014.00
	St-Cergue 52-52B-54	5'539'871.10	18'984'000.00	830'312.40
	St-Cergue 54B	2'111'917.50	6'034'000.00	262'884.00

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625.21	4'179'000.00	294'687.00
Paudex	Simplon 31	4'198'026.00	6'166'000.00	337'191.90
Payerne	Yverdon 23	2'215'543.00	6'059'000.00	415'741.00
	Vignette 3	5'659'850.00	6'266'000.00	163'280.00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'129'850.00	4'890'000.00	302'842.50
Prangins	Morettes 11-13	5'824'643.25	6'146'000.00	197'800.30
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759.75	15'514'000.00	744'963.00
	Château 81	2'870'100.00	3'108'000.00	126'751.00
	Floréal 27	3'483'490.00	5'122'000.00	257'314.20
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752.73	6'542'000.00	303'322.00
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	6'484'000.00	304'002.25
	Rosiaz 7	1'304'274.70	3'110'000.00	148'861.00
	Collèges 39	1'611'482.35	4'532'000.00	232'920.00
	Forêt 45	2'409'710.00	5'392'000.00	242'094.50
	Forêt 47	2'210'485.00	3'520'000.00	171'852.00
	Roches 5	3'812'000.00	7'068'000.00	308'460.00



Fontanettaz 25,
Pully

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Pully	Fontanettaz 14	1'713'709.80	2'676'000.00	144'150.00
	Fontanettaz 18	1'708'191.65	2'544'000.00	133'068.00
	Guillemin 4	2'369'388.30	5'452'000.00	256'370.80
	C.-F. Ramuz 26	2'106'368.67	4'752'000.00	235'899.30
	Désertes 21	2'868'995.15	7'364'000.00	332'030.80
	Forêt 1A	2'667'253.45	4'911'000.00	176'664.00
	Forêt 1	3'269'205.20	5'048'000.00	225'420.00
	Liseron 9	1'928'570.00	2'887'000.00	157'306.50
Renens	Gare 12	4'521'914.60	8'874'000.00	506'595.70
	24 Janvier 7	2'901'500.00	4'453'000.00	302'003.00
	Sauglaz 15	2'966'533.00	5'590'000.00	260'122.00
	Pépinières 11	3'486'539.00	3'555'000.00	239'988.85
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758.60	39'652'000.00	1'818'301.00
	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287.20	55'197'000.00	2'629'192.45
Sierre	France 32	4'296'800.00	6'115'000.00	280'619.00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965.35	20'596'000.00	1'045'406.00



Forêt 1,
Pully

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Signy	Couchant 14	4'558'995.00	4'770'000.00	88'266.00
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'544'528.85	5'645'000.00	337'183.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'739'461.90	5'233'000.00	382'473.00
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	9'104'000.00	434'922.00
Val-de-Charney	Centre 7-9A-9B-9C	6'640'914.05	6'701'000.00	299'080.90
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'839'535.00	6'560'000.00	468'190.90
Vevey	Midi 23-25	1'223'494.20	6'148'000.00	361'581.80
	Rolliez 7-9-11	12'800'000.00	12'800'000.00	503'248.00
	Nestlé 9-11	7'443'186.80	19'966'000.00	1'073'178.40
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525.20	48'750'000.00	2'104'197.20
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605.15	45'987'000.00	2'133'724.60
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900.00	19'980'000.00	851'783.30
Yverdon-les-Bains	Pins 1	3'222'283.00	11'031'000.00	549'820.00
	Pins 3	2'866'738.00	8'493'000.00	437'985.00



Pins 1, Pins 3,
Yverdon-les-Bains

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	6'078'000.00	281'115.40
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403.00	12'985'000.00	858'731.00
Châtel-St-Denis	Vevey 105	7'057'562.95	7'078'000.00	268'779.00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453.40	33'590'000.00	1'782'573.45
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829.85	6'578'000.00	455'614.00
Fribourg	Lausanne 81	6'311'021.15	6'313'000.00	253'617.60
Genève	Grand-Pré 27	1'768'545.50	10'992'000.00	540'324.00
	Richemont 16	1'183'969.56	5'596'000.00	315'154.00
	Rothschild 39	4'730'600.00	6'437'000.00	391'620.50
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'270'680.10	18'734'000.00	840'973.40
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'636'627.15	37'896'000.00	2'052'737.75
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'684'003.00	2'197'000.00	562'380.50
	Maupas 10	5'317'778.10	12'665'000.00	638'887.70
Marly	Ancienne Papeterie 2-4 / Allée Louis-Daguerre 2-4 / Frères-Lumière 1	51'086'325.25	51'393'000.00	1'857'618.00
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'816'106.45	17'180'000.00	824'551.00
	Alpes 27 bis	1'958'683.25	8'386'000.00	430'514.70
Nyon	Viollier 14	4'692'600.00	6'836'000.00	314'484.00
Prilly	Rapille 12	2'387'115.00	5'685'000.00	297'323.00
Pully	Lavaux 61	6'062'900.00	6'279'000.00	212'038.00
Romanel-sur-Lausanne	Echallens 5	2'811'225.00	3'029'000.00	114'491.40
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700.00	6'270'000.00	325'297.00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'026'434.45	7'229'000.00	382'953.50
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695.20	30'567'000.00	1'398'062.00

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	3'588'000.00	126'500.00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	24'939'000.00	1'220'251.15
	Rumine 35	4'473'944.30	6'210'000.00	308'231.00
	Rumine 3	5'845'429.70	6'772'000.00	323'388.00

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 / Société immobilière Miremont Beaulieu SA

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 1'510'850'686.65 (CHF 1'470'278'408'.46 en 2025)



Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3, Bulle

Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2026 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 taux fixe	21.02.2025	20.02.2027	3'062'500.00	1.03%	3'027'500.00
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%	—
Hypothèque à terme fixe	19.12.2025	19.01.2026	20'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.01.2026	19.02.2026	225'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.01.2026	19.02.2026	15'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.02.2026	19.03.2026	225'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.02.2026	19.03.2026	13'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.03.2026	20.04.2026	225'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	19.03.2026	20.04.2026	7'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	01.04.2026	26.05.2026	7'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	20.04.2026	26.05.2026	225'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	20.04.2026	26.05.2026	6'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	26.05.2026	26.06.2026	225'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	26.05.2026	26.06.2026	13'000'000.00	0.80%	—
Hypothèque à terme fixe	26.06.2026	27.07.2026	225'000'000.00	0.80%	225'000'000.00
Hypothèque à terme fixe	26.06.2026	27.07.2026	13'000'000.00	0.80%	13'000'000.00
Total moins de 1 an					291'027'500.00

Hypothèques et autres engagements en cours (suite)

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2026
Engagements de plus de 1 an					
Total plus de 1 an					-
Total des engagements hypothécaires					291'027'500.00
Type d'engagement					CHF
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

Acquisitions

Prangins, Chemin des Morettes 11-13 ¹	5'300'000.00
Payerne, Rue de la Vignette 3	5'450'000.00
Signy, Chemin du Couchant 14	4'315'000.00
Genève, Avenue de Miremont 31 bis ¹	9'000'000.00
Total	24'065'000.00

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 de rémunération	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%

Distribution

CHF

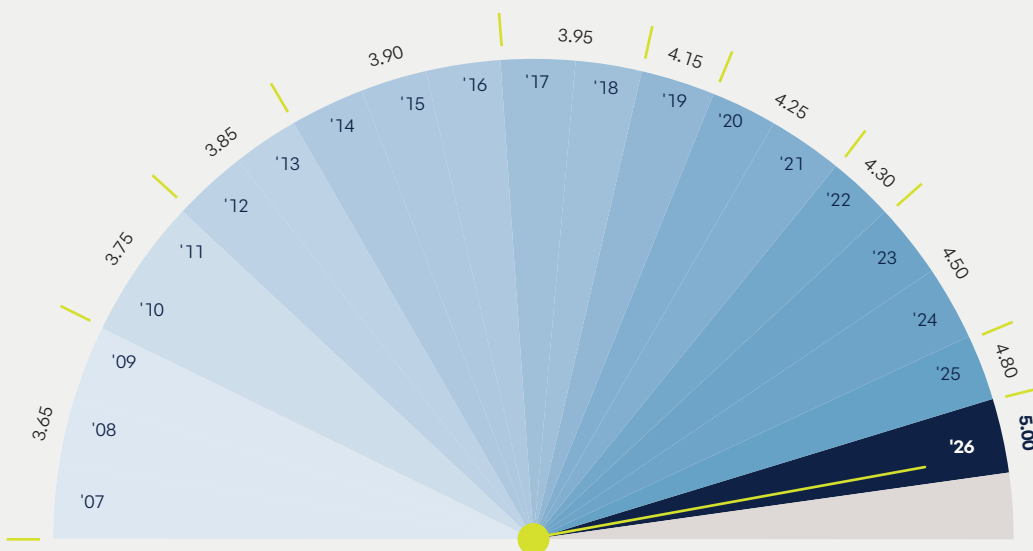
Distribution au 29 octobre 2026

Coupon N° 27

Distribution brute	5.00
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4.90
à déduire 35%	1.72
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0.10
Distribution nette versée	3.28

Évolution de la distribution ordinaire

en CHF / part présenté sur les 20 dernières années





Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Fonds Immobilier Romand – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2026, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5, 8, 9, 20, 26 à 48) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession qui s'appliquent aux audits des états financiers des sociétés d'intérêt public. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
+41 58 792 81 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport de l'organe de révision (Suite)



Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes..
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée

Lausanne, 14 octobre 2026

Imprimé en Suisse romande sur papier FSC® 100% Recyclé et dont
l'empreinte carbone de l'impression est compensée myclimate.



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

