FONDS
IMMOBILIER
ROMAND

Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni

2026



Editorial

Robustes und kontrolliertes Wachstum

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Anlegerinnen und Anleger

Der vom FIR verfolgte zukunftsorientierte Kurs schlug sich im Geschäftsjahr 2025/2026 in ausgezeichneten Ergebnissen nieder. Die Integration der im Vorjahr von der BCF SICAV (in Liquidation) erworbenen zehn Liegenschaften wurde abgeschlossen und leistet einen signifikanten Beitrag zur Fondsentwicklung. Im Rahmen unserer selektiven Akquisitionsstrategie erwarben wir ausserdem vier neue Liegenschaften für CHF 26.9 Millionen. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beläuft sich damit auf CHF 1.94 Milliarden und liegt 3.8% über dem Vorjahreswert.

Dieses Wachstum hat sich positiv auf den Geschäftsgang ausgewirkt. Die Mieterträge stiegen um 9.5% auf CHF 92.8 Millionen und das Nettoergebnis erhöhte sich von CHF 37.3 Millionen im Vorjahr auf CHF 45.9 Millionen. Aufgrund dieser erfreulichen Entwicklung, die in der Gesamtperformance von 8.8% zum Ausdruck kommt, kann die Ausschüttung einmal mehr erhöht werden, und zwar auf CHF 5.00 pro Anteil.

Die Finanzstruktur des FIR wurde ebenfalls gestärkt. Aufgrund der im Dezember 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 151.6 Millionen verringerte sich die Fremdfinanzierungsquote von 21.3% auf 15.0%. Dies erlaubt es dem FIR, seine Entwicklung weiter voranzutreiben. Der Nettoinventarwert pro Anteil erhöhte sich auf CHF 181.43.

Wir bleiben unserer auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Strategie treu. Im abgelaufenen Geschäftsjahr investierten wir CHF 23.8 Millionen in den Unterhalt, in Renovationen sowie in Sanierungs- und Verbesserungsprojekte. Unser Ziel bleibt unverändert: Wir wollen die Qualität und die energetische Effizienz unserer Liegenschaften verbessern, um den Vermögenswert langfristig zu erhalten.

Diese Strategie erscheint in Anbetracht der Aussichten des Westschweizer Wohnungsmarkts mehr als gerechtfertigt. Es besteht nach wie vor ein Nachfrageüberhang und die Leerwohnungsziffern sind historisch niedrig. In diesem attraktiven, aber wettbewerbsintensiven Markt legen wir den Fokus auch weiterhin auf die Standortqualität, erschwingliche Mieten und hochselektive Investitionen.

Dank der erfreulichen Ergebnisse und seiner soliden Finanzlage kann der FIR den nächsten Entwicklungsschritt in Angriff nehmen. Unser Ziel ist es, das kontrollierte und robuste Wachstum weiterzuverfolgen, um bis 2032 ein Gesamtvermögen von CHF 2.5 Milliarden zu erreichen und bei den Mieterträgen kurzfristig die Schwelle von CHF 100 Millionen zu überschreiten. Dieses Wachstum wird im Zeichen der Kontinuität stehen und die Unternehmenswerte des FIR respektieren: starke regionale Verankerung, besonnene Verwaltung und langfristige Vermögensstrategie.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Treue.

Stefan Bichsel	Sandro De Pari
Präsident	CEO

Inhalt

Organisation 5

Der Fonds in Zahlen 7

Kennzahlen 8

ESG-Ansatz

- **Umweltrelevante Kennzahlen** 11
- **Soziale Dimension** 12
- **Unternehmensführung und Zertifizierung** 13

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

- **Entwicklung des Portfolios** 14
- **Lage am Westschweizer Wohnimmobilienmarkt** 16
- **Wichtigste regulatorische Entwicklungen** 17

Tätigkeitsbericht 2025 – 2026

- **Proaktive Renovationsstrategie** 18
- **Transaktionen und laufende Projekte** 19
- **Hinweise zu den Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung** 20
- **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** 20
- **Perspektiven** 21

Fondsentwicklung 22

Erläuterungen zur Jahresrechnung

- **Vermögensrechnung** 24
- **Erfolgsrechnung** 25

Jahresrechnung

- **Vermögensrechnung** 26
- **Erfolgsrechnung** 28

Grundsätze zur Bewertung des Fondsvermögens und zur Berechnung des Nettoinventarwerts 30

Zusammensetzung des Immobilienportfolios 32

Inventar des Fondsvermögens 33

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten 42

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen 44

Verwaltungskommissionen 45

Ausschüttung 46

Bericht der Revisionsstelle 48

Organisation

Fondsleitung

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

Geschäftsleitung

Sandro De Pari
CEO

Damien Oswald
CFO

Verwaltungsrat

Stefan Bichsel
Präsident
Verwaltungsrat div. Gesellschaften
Villarepos

Claudine Amstein
Vizepräsidentin
Verwaltungsrätin div. Gesellschaften
Lausanne

Bertrand Sager
Generaldirektor bei der
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Jacques Richter
Architekt ETHZ
Lausanne

Sabahattin Kuleli
Stellvertretender Direktor bei der
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers SA
Lausanne

Schätzungsexperten

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

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

Immobilienverwaltungen

Bernard Nicod SA
Burnier & Cie SA
Cogestim SA
Gérance Emery SA (bis am 31.12.2025)
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 (bis am 30.09.2025)
Weck, Aeby & Cie S.A.

Fluchtwert par excellence

Visibilität und Sicherheit



Der Fonds in Zahlen

Situation am 30. Juni 2026

Grundstücke

169
Anzahl Immobilien

4'718
Anzahl Wohnungen

92.78
Mieterträge in Mio. CHF

4
Im Geschäftsjahr gekaufte Immobilien

1'964.40
Gesamtvermögen des Fonds in Mio. CHF

1'936.66
Wert der Liegenschaften in Mio. CHF

Finanzkennzahlen

+ 8.8
Performance des FIR in %

5.00
Ausgeschüttete Dividende in CHF/Anteil

181.43
Nettoinventarwert in CHF/Anteil

Nachhaltigkeit

66
Renovierte Wohnungen

13.8
Getätigte Investitionen in Mio. CHF

18.05
Kohlenstoffintensität in kg CO_2 /m^2/Jahr

Kennzahlen

	30.06.2026	30.06.2025
Vermögen		
Gesamtvermögen [CHF]	1'964'404'378.42	1'875'117'864.44
Verkehrswert der Liegenschaften (VW) [CHF]	1'936'664'000.00	1'865'544'000.00
Nettofondsvermögen [CHF]	1'536'691'000.00	1'345'203'800.00
Fertiggestellte Bauten		
Anzahl Wohnungen	4'718	4'652
Anzahl Liegenschaften	169	165
Mieterträge[1] [CHF]	92'782'399.65	84'721'339.65
Kennzahlen der Immobilienfonds (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet[2])		
Mietzinsausfallrate[3]	2.39%	2.31%
Fremdfinanzierungsquote	15.03%	21.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)[4]	67.68%	60.90%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.66%	0.65%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.63%	0.65%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.35%	4.04%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.12%	5.16%
Ausschüttungsrendite	1.95%	1.99%
Anlagerendite	5.69%	5.29%
Ausschüttungsquote AMAS (Payout Ratio)	80.91%	92.16%
Agio per Ende Juni	41.66%	36.57%
12-Monats-Performance per 30. Juni[5]	8.80%	10.66%
SXI Real Estate® Funds TR	8.12%	15.63%

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

2. Asset Management Association Switzerland.

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

4. Die Berechnungsmethode wurde seit dem Geschäftsjahr 2024/2025 verfeinert.

5. Die Angaben zur vergangenen Performance bieten keine Gewähr für die zukünftige Wertentwicklung. Die ausgewiesene Performance berücksichtigt die reinvestierten Dividenden, nicht aber die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen.

Kennzahlen (Fortsetzung)

	30.06.2026	30.06.2025
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091
Rücknahmen im Geschäftsjahr	–	–
Ausgaben im Geschäftsjahr	847'010	–
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahrs	8'470'101	7'623'091
Angaben pro Anteil		
Nettoinventarwert (NIW) [CHF]	181.43	176.46
Rücknahmepreis[6] [CHF]	169.00	164.00
Ausschüttung [CHF]	5.00	4.80
Börsenkurs an der SIX per Ende Juni [CHF]	257.00	241.00
Jahreshoch [CHF]	261.50	254.00
Jahrestief [CHF]	230.50	218.00

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

Rendite von Natur aus

Dauer und verantwortungsbewusste Verwaltung



ESG-Ansatz

Umweltrelevante Kennzahlen

Ein verantwortungsbewusster Ansatz

Der Ansatz des FIR besteht darin, ESG-Faktoren zu berücksichtigen, um die Robustheit des Portfolios zu verbessern und die Risiken zu senken, ohne jedoch direkt über die gesetzgeberischen Vorschriften hinausgehende Ziele zu verfolgen (vgl. Punkt 1.9.3 des Fondsprospektes). Hier sei daran erinnert, dass der FIR nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der Selbstregulierung der AMAS gilt.

Die ESG-Massnahmen des FIR zielen in erster Linie darauf ab, den ökologischen Fussabdruck des Immobilienportfolios zu reduzieren. Dabei steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios im Vordergrund: Weiterführung der energetischen Gebäudesanierungen (per 30. Juni 2026: 2 Projekte im Gange), Anschluss von drei Heizungen an das Fernwärmenetz (FWN) und Umsetzung des Engagements zur Optimierung der Heizungsanlagen von 29 Gebäuden. Damit sind nun 36.4% (2025: 18.9%) des Immobilienbestands Gegenstand von Energieoptimierungsverträgen (eBO). Derzeit führen wir Gespräche mit unseren Dienstleistern, um diese Optimierungsmassnahmen auf über 50 weitere Gebäude auszudehnen.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat im September 2023 ein Rundschreiben publiziert, in der sie die Anwendung der REIDA-Methode (Real Estate Investment Data Association) für das Reporting der umweltrelevanten Kennzahlen empfiehlt. Der FIR publiziert nachstehend diese Kennzahlen. Diese entsprechen somit dem Branchenstandard, was ihre Vergleichbarkeit garantiert.

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds (gemäss den Richtlinien der AMAS berechnet)[1]	30.06.2026[2]	30.06.2025[3]
Deckungsgrad[4]	100.00%	100.00%
Energiebezugsfläche [m^2]	415'348	395'583
Energieintensität [kWh pro m^2]	112.43	120.69
Kohlenstoffintensität [kg CO_2 /m^2/Jahr]	18.05	20.12
Energiemix		
Gas	42.37%	44.67%
Heizöl	25.34%	27.24%
Fernwärme	20.09%	18.19%
Umgebungswärme	4.63%	2.88%
Wärmepumpenstrom	2.06%	1.28%
Pellets	0.99%	0.97%
Strom für Gemeinschaftsräume	4.48%	4.76%
Eigenverbrauch von Solarenergie	0.04%	0.01%

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

2. Daten 2024–2025 decken den Zeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025 ab.

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

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

Soziale Dimension

Verantwortung gegenüber der Mieterschaft

Als Immobilieninvestor und -eigentümer misst der FIR der Raumqualität sowie dem Komfort und der Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner grosse Bedeutung zu. Er achtet ausserdem auf eine gute Erreichbarkeit und eine vorteilhafte Einbettung der Liegenschaften in ihr Umfeld.

Daher ist der FIR bei der Verwaltung seines Immobilienbestands bestrebt, die sozialen Aspekte über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften, insbesondere auch bei Renovationen oder Umbauten zu berücksichtigen. Gemäss diesem Ansatz werden hochwertige Gebäude bevorzugt, die den Bedürfnissen der Nutzenden Rechnung tragen und einen dauerhaften Beitrag zur Lebensqualität leisten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 66 Wohnungen für über CHF 5.8 Mio. totalrenoviert. Die Qualität der Wohnungen und der Komfort der Mieterinnen und Mieter tragen zur Beständigkeit und Performance des Fonds bei.

Die Ende 2025 durchgeführte Mieterbefragung mit einer Rücklaufquote von 26% gab Aufschluss über die Zufriedenheit und die besonderen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Nahezu 83% der Mietenden, die an der Umfrage teilgenommen hatten, gaben an, dass sie ihren Mietvertrag verlängern wollten.

Im Bestreben, den Erwartungen der Mieterschaft gerecht zu werden, koordinierte der FIR mit Unterstützung der Liegenschaftsverwaltungen verschiedene Massnahmen wie etwa die Installation von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, die Verbesserung des Zugangs zu Grünflächen oder die Erhöhung der Sicherheit in bestimmten Gebäuden.



Renovierte Wohnung, Promenade des Pins 3, Yverdon

Unternehmensführung und Zertifizierung

Auf dem Weg zur Anerkennung der Best Practices

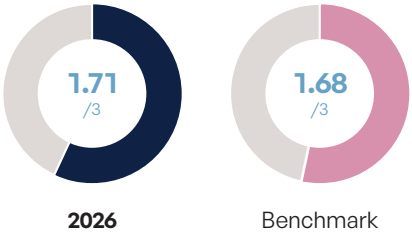
Der FIR hat zwei Bewertungstools ausgewählt, um die Qualität und die Transparenz der auf das Immobilienportfolio angewandten Bewertungen zu verbessern.

Zusammenarbeit mit dem SSREI

2026 hat der Fonds seinen Immobilienbestand im zweiten Jahr in Folge in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bewertet. Dieses Label wurde zur Bewertung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt und ermöglicht es den Eigentümern ihre Immobilien an die heutigen Umweltstandards anzupassen. Der SSREI basiert auf dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), der aus der Energiestrategie 2050 abgeleitet wurde. Für die Anwendung auf Bestandsliegenschaften adjustiert, decken die Indikatoren die drei Dimensionen Wirtschaft (Bewirtschaftungskosten, Mietpreise, Leer-/Belegungsstand usw.), Gesellschaft (Städtebau und Architektur, Tageslicht, Subjektive Sicherheit usw.) und Umwelt (Abfalltrennung, Energiebedarf Wärme, Biodiversität usw.) ab. Zwingende Voraussetzung für die Partizipation am SSREI ist die jährliche Verifikation durch das SSREI-Prüfgremium und die anschliessende externe Zertifizierung durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

Aufgrund der im April 2026 durchgeführten Bewertung erhielt der FIR einen Score von 1.71 (2025: 1.71). Der aktuelle Indexwert per Juni 2026 liegt bei 1.68 (2025: 1.74).

SSREI-Score



GRESB-Bewertung

Der FIR hat im zweiten Jahr in Folge am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), der führenden globalen Benchmark für die ESG-Bewertung im Immobilienbereich, teilgenommen. Die GRESB bietet eine standardisierte Vergleichsanalyse an, anhand der die Nachhaltigkeitsperformance gemessen werden kann und die Einführung verantwortungsbewusster Praktiken gefördert wird. 2026 hat der FIR den Fragebogen zu den Bereichen Standing Investments (neu) und Development (Projekte und wichtige Renovationen) ausgefüllt und zur Bewertung eingereicht.

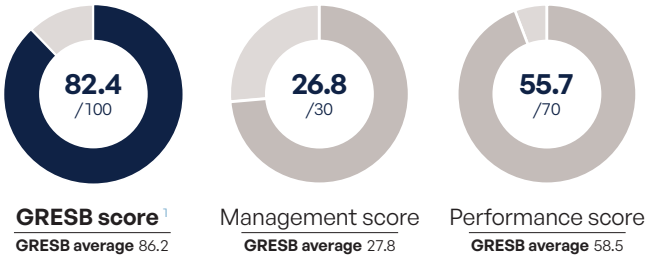
Der FIR will über einen strukturierten Ansatz sämtliche ESG-Dimensionen in seine Tätigkeit integrieren, ohne dabei jedoch systematisch standardisierte Massnahmen anzuwenden. Damit soll vermieden werden, dass Massnahmen durchgeführt werden, die dem Fonds und seinen Anteilsinhabern keine ausreichende Effizienz (Kosten-Nutzen-Verhältnis) bieten. In diesem Sinne stellt der Score einen Fortschrittsindikator dar, der nicht mit dem eigentlichen Ziel verwechselt werden darf. Wir streben somit eine kontinuierliche, pragmatische und wirtschaftlich sinnvolle Verbesserung an.

Im Jahr 2026 schnitt der FIR wie folgt ab:

GRESB-Score — Standing Investments



Score GRESB — Development Benchmark



1. *Quelle: GRESB, 2026.*

Entwicklung des Portfolios

Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

Ein diversifizierteres, nachhaltigeres und performancestärkeres Portfolio

Die Integration der von der BCF SICAV (in Liquidation) erworbenen zehn Liegenschaften wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Sie betraf insbesondere die Übernahme des Finanzmanagements, die Integration der Daten und Verträge sowie die Harmonisierung der Immobilienbewirtschaftung (Vermietung, technische Verwaltung) mit jener des FIR. Als Folge dieser im Juni 2025 durchgeführten Kauftransaktion stiegen die Mieterträge des Fonds deutlich an, nämlich um 9.5%.

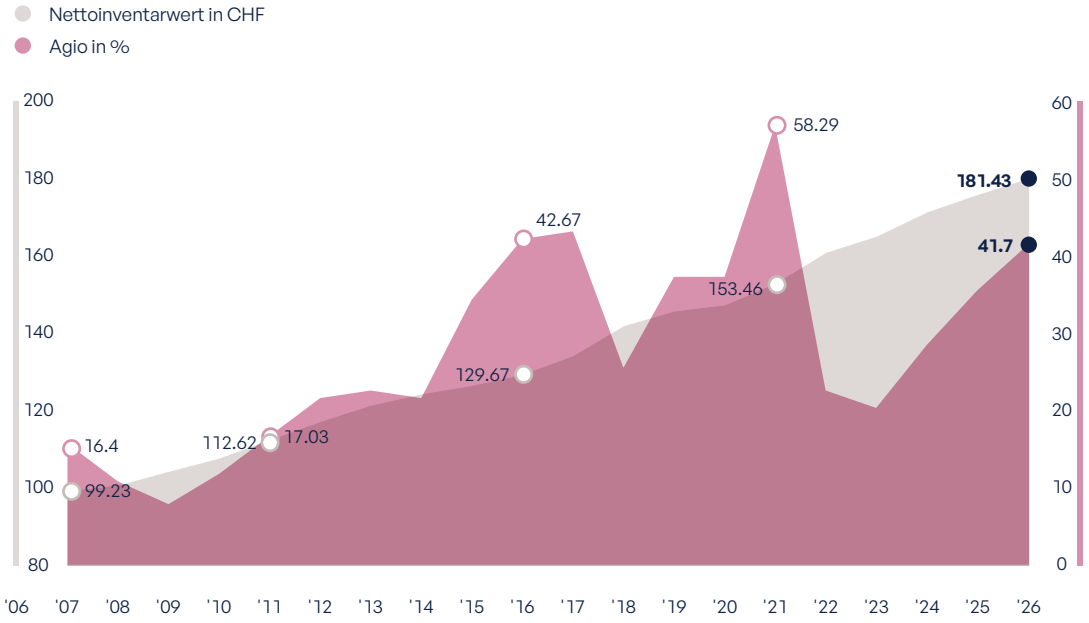
Wir setzten zudem unsere selektive Akquisitionsstrategie fort: Identifikation von Objekten mit einem überdurchschnittlichen Wertschöpfungspotenzial bzw. mit einem interessanten Diversifikationspotenzial (Alter der Gebäude, ESG, Lage). Dabei achteten wir darauf, das Risiko möglichst niedrig zu halten. In diesem Rahmen erwarben wir vier Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 26'896'000.00 auf Grundlage einer durchschnittlichen Bruttoanfangsrendite von 4.4% und deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 1.94 Mrd. und liegt damit 3.8% über dem Vorjahreswert. Dieser Zuwachs ist sowohl auf die Immobilienkäufe (+1.4%) als auch auf die Neubewertungen (+2.4%) infolge der an den bestehenden Gebäuden und Wohnungen vorgenommenen Verbesserungsarbeiten zurückzuführen.

Der Anstieg der Mieterträge um 9.5% (2025: +5.4%) erklärt sich einerseits aus der Integration der von der BCF SICAV (in Liquidation) übernommenen Liegenschaften und aus anderen Transaktionen (+CHF 7.1 Mio.), andererseits aus der Mietoptimierung bei den Bestandsimmobilien (+CHF 0.9 Mio.).

Anhaltende Wertschöpfungsdynamik

Das organische Wachstum mittels Portfolioverdichtung und Verbesserung der thermischen Qualität der Immobilien bleibt eine Priorität, da es schwierig ist, attraktive Investitionsgelegenheiten zu eruieren. Es laufen verschiedene von uns in Auftrag gegebene Voruntersuchungen bzw. von uns eingeleitete Bewilligungsverfahren für verschiedenartige Projekte (energetische Sanierungen, Dachausbauten, Aufstockungen oder Nachverdichtungen). Obwohl diese Projekte offensichtlich der Verbesserung der energetischen Effizienz dienen, sehen wir uns weiterhin mit einer langsamen Bearbeitung der Dossiers durch die zuständigen Behörden konfrontiert, welche die Umsetzung der Projekte hinausgezögert.

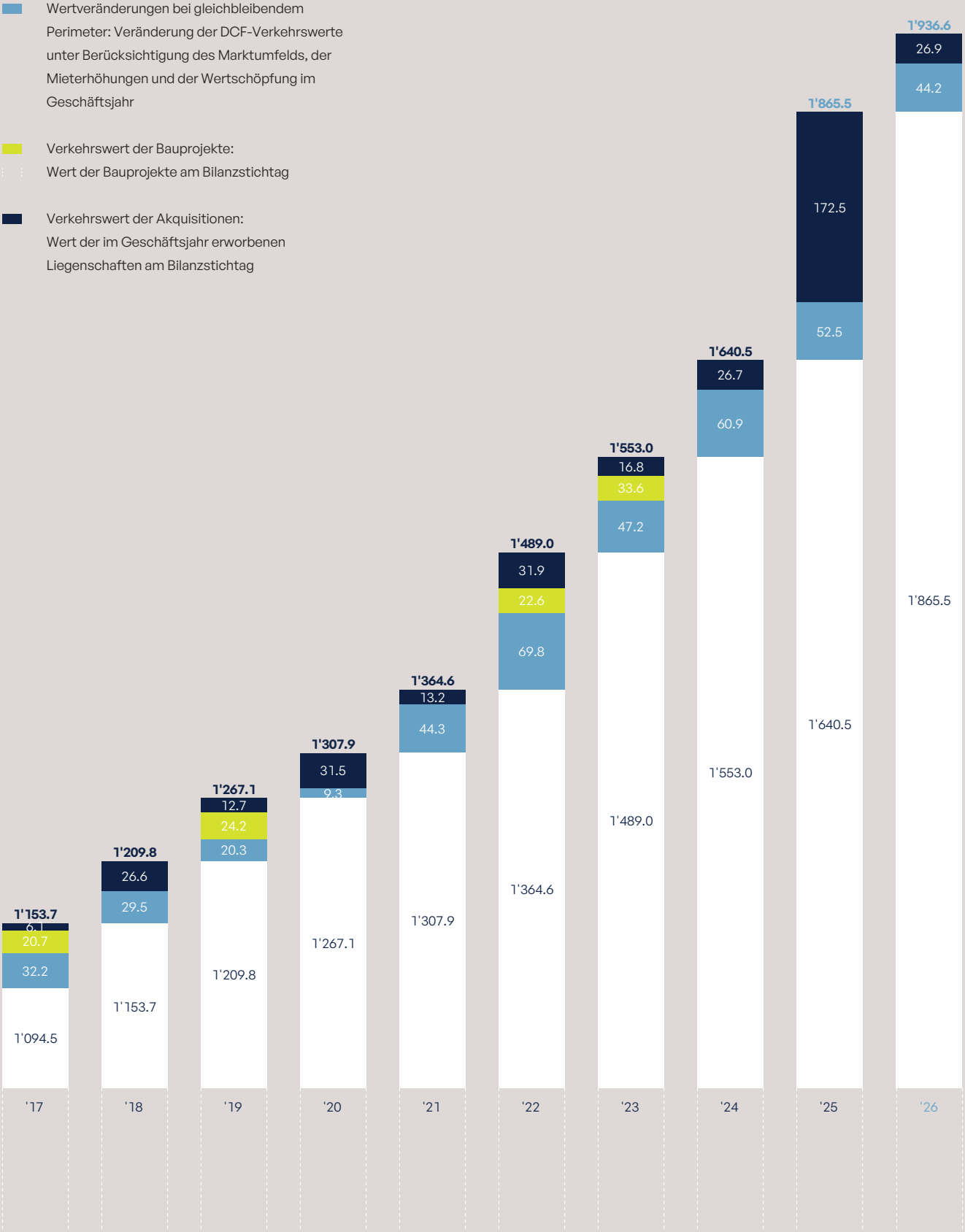
Entwicklung des Nettoinventarwerts und des Agios



Entwicklungskomponenten des Verkehrswerts in den letzten 10 Jahren

in Mio. CHF

- Verkehrswert der Liegenschaften zu Beginn des Geschäftsjahrs
- Wertveränderungen bei gleichbleibendem Perimeter: Veränderung der DCF-Verkehrswerte unter Berücksichtigung des Marktumfelds, der Mieterhöhungen und der Wertschöpfung im Geschäftsjahr
- Verkehrswert der Bauprojekte: Wert der Bauprojekte am Bilanzstichtag
- Verkehrswert der Akquisitionen: Wert der im Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften am Bilanzstichtag



Lage am Westschweizer Wohnimmobilienmarkt

Solide Fundamentaldaten am von struktureller Knappheit geprägten Markt

Trotz der gestiegenen konjunkturellen Ungewissheiten sind die Fundamentaldaten des Westschweizer Wohnungsmarkts nach wie vor günstig. Das Angebot vermag die hohe Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen. Angesichts dieser Situation bleiben die Leerwohnungsziffern auf historisch tiefem Stand. Dies verleiht dem Mietpreisniveau Auftrieb, insbesondere in den Siedlungszentren und den beliebtesten Gebieten der Genferseeregion.

Ferner trägt auch das nach wie vor niedrige Zinsumfeld zur Attraktivität von Renditeimmobilien bei. Angesichts des Mangels an sicheren Anlagealternativen, die stabile Renditen abwerfen, stehen Wohnimmobilien nach wie vor in der Gunst der institutionellen Anleger. Gemäss dem SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index sind die Transaktionspreise bestehender Wohnimmobilien innerhalb von 12 Monaten um rund 4.3% gestiegen. Die Nachfrage nach hochwertigen Objekten bleibt dementsprechend hoch, sodass ein selektives Vorgehen bei Investitionen wichtiger denn je ist.

Der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt bleibt ausgeprägt. Im Kanton Waadt lag die Leerwohnungsziffer am 1. Juni 2026 bei 0.87% (2025: 0.89%). In der Genferseeregion ist die Lage vielerorts noch angespannter. Im Bezirk Lavaux-Oron etwa beträgt die Leerstandsquote 0.64%. In der Waadt liegen die Leerstandsquoten also deutlich unter der Marke von 1.5%, die als Richtwert für eine ausgewogene Marktsituation gilt. Noch grösser ist die Wohnungsknappheit in Genf, wo die Leerwohnungsziffer mit 0.31% (2025: 0.34%) ein seit 2011 nicht mehr gesehenes Tief erreicht hat.

Obwohl in jüngster Zeit mehr Baubewilligungen ausgestellt wurden, reicht die erwartete Erholung der Bautätigkeit nicht aus, um den Bedürfnissen gerecht zu werden. Die hohen Baukosten, die regulatorischen Vorgaben und die langwierigen Planungs- und Bewilligungsverfahren beschränken die Entwicklung neuer Wohnungen weiterhin.

Der Aufwärtsdruck auf die Angebotsmieten dürfte also anhalten, selbst wenn sich ihr Anstieg tendenziell stabilisiert.

Der Genferseeraum bleibt ein sehr attraktives Wohngebiet. Die Qualität der Infrastrukturen, die Erreichbarkeit und das Dienstleistungsangebot stützen die Nachfrage langfristig. Einer aktuellen Studie zufolge führen Vevey, Lausanne und Morges die Rangliste zur Wohnattraktivität für Haushalte mit mittlerem Einkommen in der Region Lausanne-Genf an.

Diese Attraktivität geht allerdings mit hohen Wohnkosten einher, vor allem in Genf und den in Seenähe gelegenen Gemeinden. Dementsprechend steigt die Nachfrage nach Wohnungen, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Standortqualität und Bezahlbarkeit bieten.

Fazit: Der kombinierte Effekt der Wohnungsknappheit, der niedrigen Leerwohnungsziffern und der günstigen Finanzierungsbedingungen wird sich weiterhin positiv auf den Westschweizer Wohnungsmarkt auswirken. Ungeachtet der unsichereren Konjunkturperspektiven ist kurzfristig keine signifikante Entspannung in Sicht. Vor diesem Hintergrund dürften gute gelegene Liegenschaften mit erschwinglichen Wohnungsmieten auch künftig besonders krisenresistent sein.

Wichtigste regulatorische Entwicklungen

Das neue Waadtländer Energiegesetz (LVLEne) tritt am 1. Januar 2027 in Kraft

Auswirkungen auf das Immobilienportfolio

Mit dem Inkrafttreten des neuen Waadtländer Energiegesetzes (LVLEne) und des entsprechenden Ausführungsreglements per 1. Januar 2027 werden strengere Auflagen zur Energieeffizienz von Gebäuden eingeführt. Diese werden mittel- bis langfristig zum Tragen kommen.

Hier in Kürze die wichtigsten Neuerungen: Bis 2032 muss für alle vor 1986 gebauten Gebäude ein Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) erstellt werden. Die energieintensivsten Gebäude (GEAK-Klassen G und F mit einer beheizten Fläche von über 750m^2 müssen bis 2037 bzw. 2042 saniert werden. Fossile Heizanlagen sind – je nach ihrem Alter – nach und nach, jedoch spätestens zwischen 2042 und 2047 durch erneuerbare Lösungen zu ersetzen. Ausserdem wird die Installation von Photovoltaikanlagen bei Dachrenovationen obligatorisch, genauso wie die standardmässige Ausstattung der Parkplätze für die Elektromobilität bei der Durchführung bestimmter Arbeiten.

Die durch diese Massnahmen entstehenden Zusatzkosten können teilweise durch die gesetzlich vorgesehenen Fördermassnahmen ausgeglichen werden.

Angesichts dieser Verschärfung der energetischen Anforderungen werden bei der Beurteilung von Liegenschaften die Energieeffizienz und die zur Anpassung an die neuen Vorschriften erforderlichen Investitionen eine noch grössere Rolle spielen als bisher. Objekte mit hohem Sanierungsbedarf könnten einen Wertverlust erleiden, während energieeffiziente Liegenschaften von einer höheren Attraktivität profitieren dürften.

In Anbetracht dieser regulatorischen Neuerungen ist es also wichtiger denn je, Immobilienportfolios proaktiv zu verwalten, um die Investitionsausgaben im Griff zu behalten, die Renditen zu sichern und den Wert der Liegenschaften auf Dauer zu erhalten.

Renovieren, ein Grundpfeiler der langfristigen Wertschöpfung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an den Gebäuden und Wohnungen Renovations- und Verbesserungsarbeiten im Umfang von nahezu CHF 14 Mio. durchgeführt.



Proaktive Renovationsstrategie

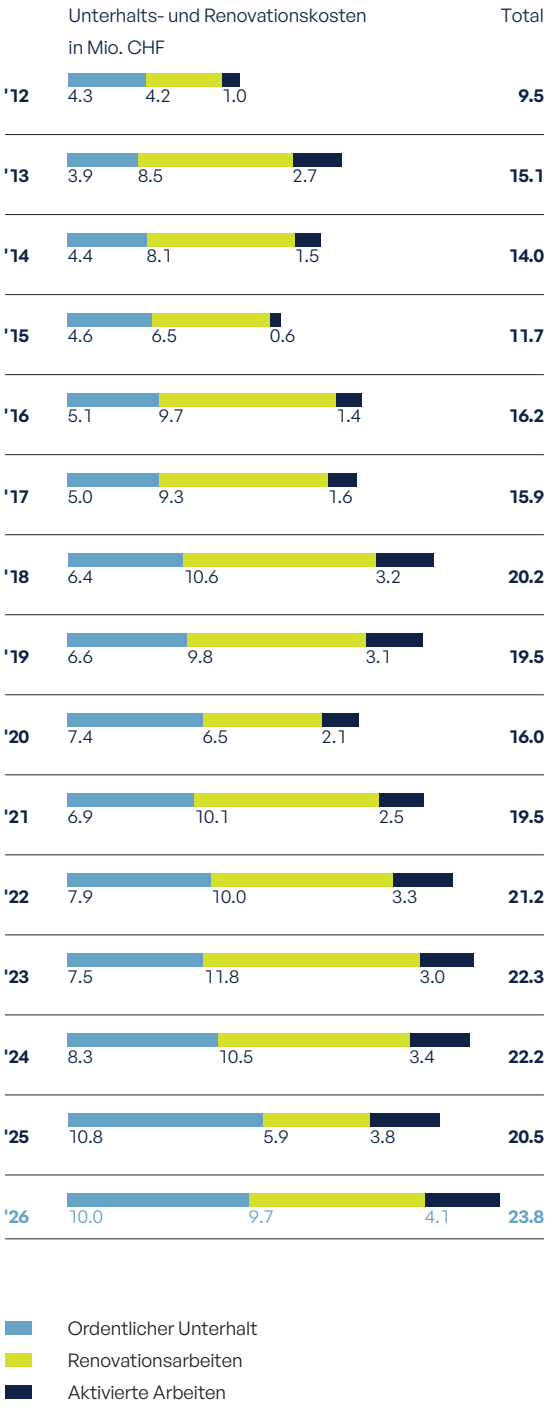
Tätigkeitsbericht 2025 – 2026

Die Renovationsstrategie des Fonds stützt sich auf drei komplementäre Handlungsachsen:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel;
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fassaden und Fenster) zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO_2-Emissionen;
- Ersetzen von technischen Installationen und Anpassung an neue Normen nach Massgabe der Bedürfnisse und der gesetzlichen Vorschriften.

Jedes Jahr wird ein Budget von durchschnittlich rund CHF 10.0 Mio. (ohne Aktivierungen) für Renovationen reserviert, dies vorbehaltlich der konjunkturellen Entwicklung und eventueller spezifischer Aktivierungsmassnahmen. Die Rentabilisierung ist aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts und besonderer kantonaler Bestimmungen (VD und GE) stark eingeschränkt und bestimmte Arbeiten können nicht direkt auf die Mieten überwälzt werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 66 Wohnungen (2025: 69) totalrenoviert und neue Projekte zur energetischen Sanierung, für Aufstockungen, Gebäudeerweiterungen sowie den Ersatz von Heizanlagen aufgegleist. Diese Interventionen entsprechen einem Investitionsvolumen von CHF 9.7 Mio. (2025: CHF 5.9 Mio.), ohne Aktivierungen.

Unterhalts- und Renovationskosten in den letzten 15 Jahren



Transaktionen und laufende Projekte

Fortsetzung der selektiven Akquisitionsstrategie

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der FIR nahezu 130 Anlagedossiers im Gesamtwert von über CHF 2.0 Mrd. analysiert (2025: CHF 1.2 Mrd.). In diesem Zusammenhang bestätigten wir ein grundsätzliches Interesse für verschiedene Objekte im Gesamtwert von rund CHF 500 Mio. Schliesslich reichten wir aber nur für sechs Dossiers mit einem Investitionswert von insgesamt CHF 62.9 Mio. ein Angebot ein. Zwei dieser Dossiers betrafen Bauprojekte in Echallens und Belfaux, für welche die Transaktion am 30. Juni kurz vor dem Abschluss stand.

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

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

Laufende Transaktionen und Sanierungen (per 30. Juni 2026)

Inbetriebnahme / Ende der Arbeiten	Ort	Projekt	Volumen in Mio. CHF	Investitionen am 30.06.2026 in Mio. CHF
Q3 2026	Orbe 1C, Echallens	Neue Liegenschaft mit 12 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage	25.3	10.1
Q1 2027	Grosse-Pierre 3, Morges	Energetische Sanierung	9.4	4.7
Q3 2027	24 Janvier 7, Renens	Energetische Sanierung	2.4	-
Q3 2027	Villars-le-Grand 2-4, Avenches	Energetische Sanierung	2.3	0.7
Q1 2028	Belfaux	Neue Liegenschaft mit 23 Wohnungen und Parkplätzen	13.4	4.4
Total			**52.8**	**19.9**

Hinweise zu den Entwicklungen von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Einspruch gegen ein Vorkaufsrecht

Entsprechend den in unseren früheren Jahresberichten gemachten Mitteilungen warten wir nunmehr darauf, die an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey gelegene Liegenschaft gemäss dem Bundesgerichtsentscheid vom 4. Juli 2025 der Gemeinde Vevey zurückgeben zu können.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen (LPPPL) hat diese Rückgabe auf Grundlage des 2023 bezahlten Kaufpreises von CHF 12.8 Mio. und der beim Kauf angefallenen Gebühren zu erfolgen.

Ausgabe von neuen Anteilen im Jahr 2025

Der FIR hat im Dezember 2025 847'010 neue Anteile zum Preis von CHF 179.00 pro Anteil ausgegeben. Dabei berechtigten neun bisherige Anteile zum Bezug eines neuen Anteils. Die Bezugsrechte wurden vollumfänglich, d. h. für einen Gesamtbetrag von CHF 151'614'790.00 ausgeübt. Somit wurden alle neuen Anteile gezeichnet. Der Emissionserlös wurde zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet, die nach dem Erwerb des Portfolios der BCF SICAV (in Liquidation) auf beinahe 21.3% gestiegen war. Das frische Eigenkapital wurde ferner zur Finanzierung der jüngsten Akquisitionen verwendet.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Eigentumsübertragung infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts für die Liegenschaft 7-9-11 in Vevey ist zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt. Sie dürfte aber noch vor der Veröffentlichung des Jahresberichts durchgeführt werden. Das Closing bzw. die Eigentumsübertragung der Liegenschaften in Échallens und Belfaux wurde am 26.08.2026 bzw. am 3.08.2026 vollzogen.

Perspektiven

Der FIR ist gut für die Zukunft aufgestellt

Gestützt auf die in Zusammenhang mit den jüngsten Akquisitionen erzielte Steigerung der Mieterträge (+9.5%) will der FIR seine Entwicklungsanstrengungen mit neuem Ehrgeiz und einer langfristigen Vision fortsetzen.

Zu den Stärken des FIR gehören seit jeher seine Stabilität und seine Fähigkeit, Herausforderungen als Chancen zu nutzen.

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

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

Angesichts dieses günstigen Umfelds und seiner Finanzkraft will der FIR sein Wachstum fortsetzen. Ziel ist es, das Fondsvolumen bis 2032 auf CHF 2.5 Mrd. zu steigern bzw. bei den Mieterträgen kurzfristig die Marke von CHF 100 Mio. zu überschreiten.

Unser Ziel für 2032: Bruttovermögen von CHF 2.5 Mrd.

Akquisitionen. Renovationen.
Kapitalerhöhung.



Fondsentwicklung

in den letzten 20 Jahren

Fondsentwicklung (CHF)

Datum	Gesamtvermögen CHF	Nettofondsvermögen CHF	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NIW) CHF	Börsenkurs CHF	Ausschüttung 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

Gipfelstürmer

Beständigkeit und Fokus



Vermögensrechnung

Vermögenszuwachs

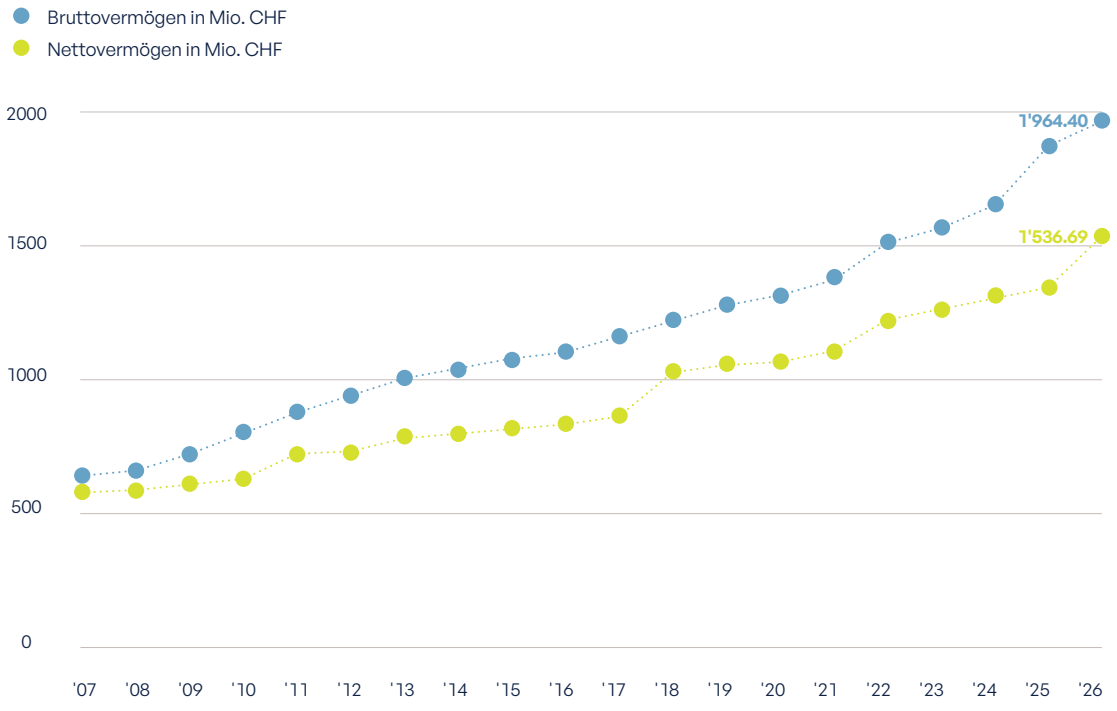
Das Gesamtvermögen belief sich per Ende Juni 2026 auf CHF 1'964.4 Mio. und lag damit 4.8% über dem Vorjahreswert (2025: + 13.3%). Der Verkehrswert der Immobilien allein verzeichnete einen Zuwachs von 3.8% (2025: +13.7%) auf CHF 1'936.7 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Akquisitionen in Höhe von CHF 26.9 Mio. getätigt. Bereinigt um die Akquisitionen nahm der Wert des Immobilienportfolios um 2.4% zu.

Die 2025 durchgeführte Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 151.6 Mio. wurde zur Finanzierung der Übernahme des Immobilienportfolios der BCF SICAV (in Liquidation) durchgeführt. Sie ermöglichte es, die Verschuldung auf CHF 291.0 Mio. zu reduzieren, was einer Verringerung der Fremdfinanzierungsquote auf 15.0% entspricht (2025: 21.3%).

Die Liquidationssteuern stiegen entsprechend der Entwicklung des Verkehrswerts des Portfolios um 7.0% auf CHF 117.5 Mio. (2025: CHF 109.8 Mio.). Das Nettovermögen stieg dementsprechend um 14.2% auf CHF 1'536.7 Mio. bzw. CHF 181.43 pro Anteil (2025: CHF 176.46).

Entwicklung des Fondsvermögens



Erfolgsrechnung

Starker Anstieg der Mieterträge

Mieterträge

Die Mieterträge stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 9.5% (2025: +5.4%) auf CHF 92.8 Mio. Diese Zunahme erklärt sich aus den jüngsten Akquisitionen (+CHF 7.1 Mio.) sowie aus Mietanpassungen aufgrund der Mietpreiskriterien, Mieterwechsel und Renovationen (+CHF 0.9 Mio.). Die Mietausfälle wegen Leerständen, Arbeiten und Inkassoverlusten belaufen sich auf CHF 2.3 Mio. (2025: CHF 2.0 Mio.). Dies entspricht 2.4% der theoretischen Mieten.

Finanzierungskosten und -strategie

Die Finanzierungskosten gingen um 7.0% auf CHF 3.4 Mio. (2025: CHF 3.7 Mio.) zurück und die Fremdfinanzierungsquote wurde von 21.3% im Vorjahr auf 15.0% reduziert. Der durchschnittliche Darlehenszins blieb mit 1.0% stabil (2025: 1.0%). Die Strategie des FIR ist darauf ausgerichtet, die Finanzierung des Wachstums und die Wertschöpfung des Portfolios langfristig sicherzustellen. Dabei achtet er darauf, einen konservativen Verschuldungsgrad beizubehalten und die Fremdkapitalkosten zu optimieren. Längerfristig strebt der FIR durch eine entsprechende Staffelung der Laufzeiten eine Duration von drei Jahren an (Ende 2026: < 1 Jahr).

Unterhalts- und Reparaturkosten

Die ordentlichen Unterhaltskosten sanken um 7.4% auf CHF 10.0 Mio. (2025: CHF 10.8 Mio.). Die Kosten für Vorstudien in Zusammenhang mit den thermischen Sanierungsprojekten und sonstigen Entwicklungen beliefen sich auf CHF 0.7 Mio. (2025: CHF 1.1 Mio.). Die ausserordentlichen Unterhaltskosten stiegen um 65.2% auf CHF 9.7 Mio. (2025: CHF 5.9 Mio.). Damit entsprachen sie dem angestrebten Durchschnittswert von CHF 10 Mio. Die in den letzten Jahren beobachteten Fluktuationen sind eine Folge der langwierigen behördlichen Baubewilligungsverfahren. Es wurden Aktivierungen für ausserordentliche Bauarbeiten in Höhe von CHF 4.1 Mio. vorgenommen (2025: CHF 3.8 Mio.). Dies entspricht einer Aktivierungsquote von 29.8% (2025: 39.6%). Die Unterhaltskosten (inkl. Aktivierungen) beliefen sich auf insgesamt CHF 23.8 Mio. (2025: CHF 20.5 Mio.). Obwohl sich der Immobilienbestand deutlich vergrössert hat, blieben die Betriebskosten der Liegenschaften mit CHF 6.6 Mio. stabil (2025: CHF 6.5 Mio.).

Steuern

Die Gesamtsteuerbelastung stieg um 19.2% auf CHF 9.1 Mio. (2025: CHF 7.7 Mio.). Sie setzt sich aus den Liegenschaftssteuern in Höhe von CHF 3.2 Mio. (2025: CHF 2.9 Mio.) und den Gewinn- und Kapitalsteuern von CHF 5.9 Mio. (2025: CHF 4.7 Mio.) zusammen.

Abschreibungen auf Liegenschaften

2024 wurde die bisherige Praxis, auf den Liegenschaften, bei denen der Buchwert über dem Verkehrswert lag, systematisch 1.5% des Buchwerts abzuschreiben, aufgegeben. Es werden nunmehr nur noch ausnahmsweise Abschreibungen vorgenommen, beispielsweise bei Akquisitionen. 2026 beliefen sich die Amortisationen auf CHF 0.02 Mio. (2025: CHF 2.9 Mio.).

Ergebnis

Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 45.9 Mio. (2025: CHF 37.3 Mio.), was von der überaus soliden Finanzkraft des Fonds zeugt. Nach Berücksichtigung der Abschreibungen und der Einkäufe in die laufenden Erträge bei der Ausgabe der neuen Anteile beläuft sich das Nettoergebnis auf CHF 40.9 Mio. (+9.6%). Der betriebliche Cashflow beträgt CHF 43.3 Mio. bzw. CHF 5.10 pro Anteil (2025: CHF 5.26 pro Anteil). Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften, die Abschreibungen, die Rückstellungen und die Liquidationssteuern berücksichtigt, belief sich auf CHF 82.3 Mio. (2025: CHF 67.6 Mio.).

Ausschüttung und Performance

Angesichts der guten Ergebnisse und des vielversprechenden Umfelds wird die Dividende auf CHF 5.00 pro Anteil erhöht (2025: CHF 4.80). Auf Grundlage des Börsenwerts vom 30. Juni 2026 beträgt die direkte Rendite 1.9% (2025: 2.0%). Die Gesamtperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 8.8% (2025: 10.7%).

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Aktiven			
Kassa und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		7'637'297.29	5'235'156.59
Grundstücke	Wohnbauten	1'585'162'000.00	1'522'467'000.00
	davon im Baurecht	*34'770'000.00*	*34'215'000.00*
	Kommerziell genutzte Bauten	41'509'000.00	40'312'000.00
	Gemischte Bauten	309'993'000.00	302'765'000.00
	davon im Baurecht	*2'197'000.00*	*2'219'000.00*
Übrige Aktiven		20'103'081.13	4'338'707.85
Gesamtvermögen		**1'964'404'378.42**	**1'875'117'864.44**
abzüglich			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	Kurzfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	291'027'500.00	345'000'000.00
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19'209'785.35	22'067'712.47
Langfristige Verbindlichkeiten	Langfristige Hypotheken und andere durch Hypotheken gesicherte Verbindlichkeiten	–	53'062'500.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		**1'654'167'093.07**	**1'454'987'651.97**
Geschätzte Liquidationssteuern		117'476'093.07	109'783'851.97
Nettofondsvermögen		**1'536'691'000.00**	**1'345'203'800.00**
Anzahl Anteile im Umlauf		**8'470'101**	**7'623'091**
Inventarwert pro Anteil (NIW)		**181.43**	**176.46**

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Saldo Ausgaben / Rücknahmen	145'787'361.20	–
Ausschüttungen	-36'590'836.80	-34'303'909.50
Gesamterfolg	82'290'675.60	67'632'709.50
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	**1'536'691'000.00**	**1'345'203'800.00**

Vermögensrechnung (Fortsetzung)

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahrs	7'623'091	7'623'091
Rücknahmen im Geschäftsjahr	–	–
Ausgaben im Geschäftsjahr	847'010	–
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahrs	**8'470'101**	**7'623'091**
Zusätzliche Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	21'350'000.00	21'350'000.00
Höhe des Kontos für künftige Reparaturen	62'336'000.00	63'030'000.00
Höhe der Mietrückstellungen für subventionierte Liegenschaften	221'313.00	237'059.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

Erfolgsrechnung

		vom 01.07.2025 bis am 30.06.2026 CHF	vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF
Erträge			
Mieterträge		92'782'399.65	84'721'339.65
Sonstige Erträge		1'958'023.91	1'346'070.64
Einkäufe in die laufenden Erträge bei der Ausgabe von Anteilen		2'142'935.30	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)		695'858.47	115'000.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)		214'210.75	315'943.32
Total Erträge		**97'793'428.08**	**86'498'353.61**
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen		3'408'789.42	3'666'559.02
Unterhalt und Reparaturen	Ordentlich	9'963'520.72	10'759'507.03
	Renovationen	9'683'091.46	5'861'379.30
Liegenschaftenverwaltung	Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw. (inkl. Baurechtsentschädigungen)	6'599'295.90	6'544'195.05
	Liegenschaftssteuern	3'206'230.43	2'928'031.55
	Gewinn- und Kapitalsteuern	5'925'054.30	4'731'142.10
	Verwaltungsaufwand	6'275'034.40	5'709'260.55
Schätzungs- und Revisionsaufwand[1]		419'359.65	349'323.85
Abschreibungen auf Liegenschaften		24'000.00	2'853'557.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)		1'858.47	–
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)		389'071.42	367'801.63
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung		5'099'284.50	4'473'303.20
Regl. Vergütungen an die Depotbank		779'457.27	836'446.78
Sonstige Aufwendungen		100'991.00	80'911.61
Total Aufwendungen		**51'875'038.94**	**49'161'418.67**
Erfolg			
Nettoertrag		**45'918'389.14**	**37'336'934.94**
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste		–	–
Realisierter Erfolg		**45'918'389.14**	**37'336'934.94**
Nicht realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste, einschliesslich der Liquidationssteuern		36'372'286.46	30'295'774.56
Gesamterfolg		**82'290'675.60**	**67'632'709.50**

1. davon Revisionskosten für das Geschäftsjahr 2025/2026 von CHF 158'096.25 (2024/2025: CHF 147'286.20).

Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

	vom 01.07.2025 bis am 30.06.2026 CHF	vom 01.07.2024 bis am 30.06.2025 CHF
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	45'918'389.14	37'336'934.94
Vortrag des Vorjahres	4'533'718.22	3'787'620.08
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**50'452'107.36**	**41'124'555.02**
Ausschüttung an die Anteilsinhaber		
Coupons Nr. 27 und 26	42'350'505.00	36'590'836.80
Vortrag auf neue Rechnung[2]	8'101'602.36	4'533'718.22
Nettogesamterfolg	**50'452'107.36**	**41'124'555.02**

2. Ein Teilbetrag von CHF 204'018.77 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.

Grundsätze zur Bewertung des Fondsvermögens und zur Berechnung des Nettoinventarwerts

Liegenschaftenbewertung

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

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern per 30. Juni 2026 werden auf Basis der in den jeweiligen Kantonen (GE, FR, NE, VD und VS) geltenden effektiven Steuersätze berechnet.

Bewertung der übrigen Aktiven und Passiven

Die Aktiven und Passiven werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibungen auf Liegenschaften

Der FIR hat seine Abschreibungspolitik in Bezug auf die Liegenschaften geändert. Auf den Liegenschaften, bei denen die Differenz zwischen Gestehungskosten und Verkehrswert weniger als 35.0% beträgt, wurde bis am 30. Juni 2024 eine Abschreibung von 1.5% auf dem Buchwert vorgenommen. Seit dem 1. Juli 2025 werden nur noch dann Abschreibungen vorgenommen, wenn der Verkehrswert dauerhaft unter dem Buchwert liegt.

Portfoliobewertung per 30. Juni 2026

Die Liegenschaften (inkl. unüberbaute Grundstücke und angefangene Bauten) wurden von unabhängigen Experten anhand der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds bewertet. Die Experten inspizieren die Liegenschaften und beurteilen deren Eigenschaften auf unabhängige Weise. Jeder Experte modelliert die DCF-Berechnung nach eigenen Parametern. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten bestmöglich im Interesse des Fonds genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Am 30. Juni 2026 wurden die CBRE (Geneva) SA und die IAZI AG beauftragt, jede Liegenschaft zu schätzen und anhand ihres jeweiligen Modells die Diskontsätze zu bestimmen.

CBRE-Methode

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

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

IAZI-Methode

Für jede Liegenschaft werden sämtliche zukünftigen Einkünfte und Ausgaben auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen (CAPEX) können auf durchschnittlichen Interventionsszenarien basieren, die anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts. Das IAZI ermittelt die Diskontsätze mittels der ökonometrischen Modellierung der auf der Analyse der Betriebsrechnungen beruhenden Daten einerseits und der von seinen Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds) regelmässig übermittelten Transaktionsdaten andererseits. Dieses Vorgehen erlaubt es, die auf verschiedene Objekttypen anzuwendenden Diskontsätze zu bestimmen, und dies in allen Gemeinden der Schweiz.

Im Rahmen des Portfolios werden die Liegenschaften Entrebois 15-17 in Lausanne und Rolliez 7-9-11 in Vevey auf spezifische Weise bewertet. Der Verkehrswert der Liegenschaft am Chemin d'Entrebois 15–17 in Lausanne ist gemäss einer Baurechtsdienstbarkeit definiert. Bei der Liegenschaft an der Avenue Rolliez 7-9-11 in Vevey wiederum entspricht der Verkehrswert dem Kaufpreis; dies kraft der im Rahmen der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäss dem Waadtländer Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietwohnungen (LPPPL: loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) anwendbaren Bestimmungen.

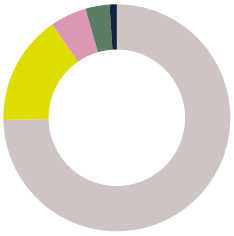
Gemäss den von CBRE und IAZI durchgeführten Schätzungen beläuft sich der Verkehrswert der Liegenschaften per 30. Juni 2026 auf insgesamt CHF 1'936'664'000.00 (2025: CHF 1'865'544'000.00). Die am 30. Juni 2026 verbuchte Zunahme des Verkehrswerts um 3.8% ist einerseits auf die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen (+1.4% bzw. CHF 26'896'000.00) und andererseits auf die Neubewertungen (+2.4% bzw. CHF 44'224'000.00) zurückzuführen. Diese Wertsteigerungen erklären sich unter anderem aus Mietanpassungen in Zusammenhang mit Mieterwechseln sowie kürzlich ausgeführten Liegenschaftsrenovationen oder Wohnungsmodernisierungen.

		Nominaler Nettodiskontsatz		Kapitalisierungssatz	
Experte		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Angaben zu den angewandten Sätzen					
IAZI	Mind. bis höchstens	2.41% bis 3.75%	2.47% bis 3.84%	2.41% bis 3.75%	2.47% bis 3.84%
	Mittelwert	3.01%	3.10%	3.01%	3.10%
CBRE	Mind. bis höchstens	3.65% bis 6.20%	3.41% bis 6.25%	2.62% bis 5.15%	2.67% bis 5.20%
	Mittelwert	4.15%	3.94%	3.12%	3.18%

Zusammensetzung des Immobilienportfolios

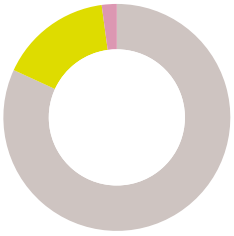
Situation am 30. Juni 2026

Verteilung nach Kantonen



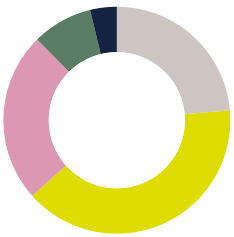
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Waadt	74.70%	758'226'689.38	1'446'749'000.00	69'953'392.00
Freiburg	15.64%	244'067'718.18	302'901'000.00	13'360'741.65
Genf	5.19%	44'244'987.55	100'498'000.00	4'734'683.00
Wallis	3.44%	34'353'171.45	66'571'000.00	3'662'612.00
Neuenburg	1.03%	6'683'432.00	19'945'000.00	1'070'971.00
Total Fonds	**100%**	**1'087'575'998.56**	**1'936'664'000.00**	**92'782'399.65**

Verteilung nach Nutzung



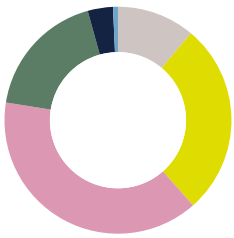
	Prozentualer Anteil am Fonds	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Wohnliegenschaften	81.85%	889'728'075.35	1'585'162'000.00	75'404'188.60
Gemischte Liegenschaften	16.01%	182'456'892.76	309'993'000.00	15'399'840.90
Geschäftsliegenschaften	2.14%	15'391'030.45	41'509'000.00	1'978'370.15
Total Fonds	**100%**	**1'087'575'998.56**	**1'936'664'000.00**	**92'782'399.65**

Verteilung nach Monatsmieten (in CHF)



	Prozentualer Anteil am 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%

Verteilung nach Kategorie



	Anzahl Zimmer	Prozentualer Anteil am 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 Anzahl Liegenschaften

+9.5% Anstieg der Mieterträge im Jahr 2026

+3.8% Zunahme des Verkehrswerts der Immobilien im Jahr 2026

Inventar des Fondsvermögens

Wohnbauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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
Freiburg	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
Genf	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. Grundstücke im Baurecht (SDR).



Collège 2-4, Clarens

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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
	Figuiers 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

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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
Neuenburg	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

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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
	Saugiaz 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 11-25	20'699'758.60	39'652'000.00	1'818'301.00
	Auguste-Matringe 1-34	33'758'287.20	55'197'000.00	2'629'192.45
Siders	France 32	4'296'800.00	6'115'000.00	280'619.00
	St-Georges 25-31	16'156'965.35	20'596'000.00	1'045'406.00



Forêt 1, Pully

Wohnbauten (Fortsetzung)

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Signy	Couchant 14	4'558'995.00	4'770'000.00	88'266.00
Sitten	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-Charmey	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

Gemischte Bauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag 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
Freiburg	Lausanne 81	6'311'021.15	6'313'000.00	253'617.60
Genf	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
Sitten	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. *Grundstücke im Baurecht (SDR).*

Kommerziell genutzte Bauten

Ort	Strasse	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Genf	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

Immobiliengesellschaften des Fonds

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

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

Versicherungswert der Liegenschaften

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 1'510'850'686.65 (2025: CHF 1'470'278'408.46).



Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3, Bulle

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2026 CHF
Restlaufzeit: weniger als 1 Jahr					
Festhypothek	28.10.2023	27.10.2026	50'000'000.00	2.03%	50'000'000.00
Festhypothek	21.02.2025	20.02.2027	3'062'500.00	1.03%	3'027'500.00
Termin-Festhypothek	27.06.2025	25.07.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	27.06.2025	25.07.2025	5'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	25.07.2025	25.08.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	25.08.2025	26.09.2025	335'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	26.09.2025	29.10.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	26.09.2025	29.10.2025	7'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	29.10.2025	27.11.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	29.10.2025	27.11.2025	26'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	27.11.2025	19.12.2025	340'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	27.11.2025	19.12.2025	36'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.12.2025	19.01.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.12.2025	19.01.2026	20'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.01.2026	19.02.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.01.2026	19.02.2026	15'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.02.2026	19.03.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.02.2026	19.03.2026	13'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.03.2026	20.04.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	19.03.2026	20.04.2026	7'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	01.04.2026	26.05.2026	7'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	20.04.2026	26.05.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	20.04.2026	26.05.2026	6'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	26.05.2026	26.06.2026	225'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	26.05.2026	26.06.2026	13'000'000.00	0.80%	–
Termin-Festhypothek	26.06.2026	27.07.2026	225'000'000.00	0.80%	225'000'000.00
Termin-Festhypothek	26.06.2026	27.07.2026	13'000'000.00	0.80%	13'000'000.00
Total weniger als 1 Jahr					**291'027'500.00**

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten (Fortsetzung)

Kredit	Fälligkeit	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.2026
Restlaufzeit: mehr als 1 Jahr					
					–
Total mehr als 1 Jahr					**–**
Total Hypothekarschulden					**291'027'500.00**

Art der Verpflichtung	CHF
Andere vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Immobilienkäufe	24'200'000.00
Bauaufträge und Investitionen in die Liegenschaften	8'813'126.00

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

	CHF
Liegenschaften	
Käufe	
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**
Verkäufe	
Keine	–
Wertschriften	
Käufe	
Keine	–
Verkäufe	
Keine	–
Geschäfte zwischen Fonds	
Keine	–

Im Berichtszeitraum wurde keine Transaktion mit nahestehende Personen durchgeführt und die übrigen Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden zu den marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

1. *Wert, der der Liegenschaft im Rahmen der Übernahme des Aktienkapitals der Gesellschaft zugewiesen wurde.*

Verwaltungskommissionen

Vergütungssätze	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00%	0.27%
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00%	2.50%
Für die Rücknahmekommission (Art. 18 Ziff. 2)	4.00%	n.a.
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 5 Bst. a)	2.00%	2.00%
Für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 5 Bst. b)	3.00%	3.00%
Für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (Art. 19 Ziff. 5 Bst. c)	6.00%	6.00%
Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge (Art. 18 Ziff. 4)	0.50%	n.a.

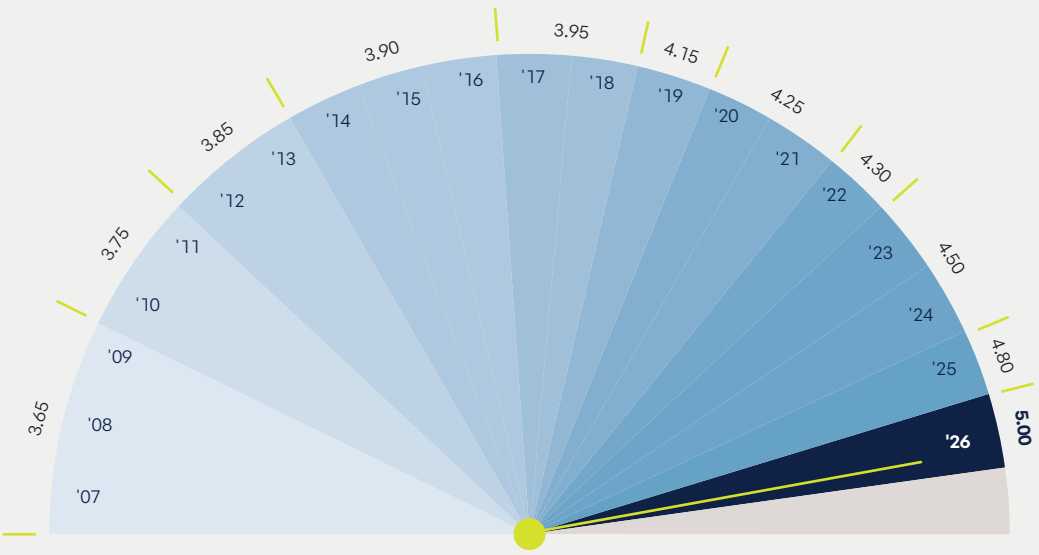
	Höchstsatz gemäss Prospekt	Angewandter Satz
Vergütung an die Depotbank		
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, die Kontrolle der Fondsleitung (Art. 19.2 Fondsvertrag Ziff.1)	0.035%	0.035%
Für die Auszahlung der Dividende (Art. 19 Ziff. 2)	0.50%	0.50%

Ausschüttung

	CHF
Ausschüttung per 29. Oktober 2026	
Coupon Nr. 27	
Bruttoausschüttung	5.00
wovon verrechnungssteuerpflichtig	**4.90**
Abzug 35%	1.72
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig	**0.10**
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung	**3.28**

Entwicklung der ordentlichen Ausschüttung

in CHF/Anteil – Entwicklung in den letzten 20 Jahren




Espace Osiris

Bericht der Revisionsstelle

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5, 8, 9, 20, 26 bis 46) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

www.pwc.ch

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

Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Mathilde de La Pomélie
Zugelassene Revisionsexpertin

Genève, 15. Oktober 2026

Die französische Ausführung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich dieser Ausführung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.

Gedruckt in der Westschweiz auf FSC® 100% Recyclingpapier, dessen CO_2-Fussabdruck mit myclimate kompensiert wird.

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