

Révisé au 30 juin

2025



Mesdames,
Messieurs,
Chers investisseurs,

Le nouvel élan annoncé l'année dernière s'est concrétisé par l'acquisition en juin 2025 de 10 immeubles de la BCF SICAV (en liquidation) pour une valeur de CHF 164.0 mios. En plus de leur qualité locative, la majorité de ces immeubles répondent aux critères énergétiques les plus avancés et cette transaction amène également une meilleure diversification géographique du portefeuille. Il s'agit d'une évolution majeure pour le FIR.

Cet élan s'est également concrétisé dans l'évolution de l'identité du FIR. Ce rapport annuel, tout comme notre site internet, illustrent cette transformation: une continuité visuelle préservée, mais rendue plus actuelle, élégante, lisible et sobre. Une identité fidèle à notre ADN romand, stable et proche du terrain, qui accompagne notre volonté d'offrir transparence et clarté à nos investisseurs.

Nous sommes heureux de vous présenter à nouveau des résultats solides pour l'exercice clos au 30 juin 2025. Le dividende a été relevé à CHF 4.80/part (CHF 4.50 en 2024). Les revenus locatifs progressent de +5.4% (CHF 84.7 mios), la valeur de nos immeubles en portefeuille s'établit à CHF 1'865.5 mios, en hausse de +13.7% (contre +5.6% en 2024). La fortune totale atteint CHF 1'875.1 mios, en progression de +13.3% (+5.5% en 2024), avec un taux d'endettement de 21.3% (13.7% en 2024). Finalement, le FIR affiche une performance totale de +10.7% (13.6% en 2024).

Au niveau du marché, les fondamentaux de la demande restent solides. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'accroît, avec un taux de vacance qui s'est réduit à 0.9% dans le canton de Vaud. Cette tension soutient l'attrait de l'immobilier résidentiel romand, qui conserve pleinement son rôle de valeur refuge, renforcé par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts.

Dans ce contexte porteur, notre politique reste claire: cibler des biens récents ou conformes aux standards énergétiques actuels, ou encore des immeubles proposant des loyers moyens attractifs.

Parallèlement, la politique de rénovation proactive demeure un axe fort. Nous avons rénové 69 logements et engagé près de CHF 9.7 mios dans des projets d'assainissement thermique, de surélévation et d'extension. L'objectif reste constant: améliorer l'efficacité énergétique de notre parc, réduire durablement nos émissions de CO₂ et préserver la valeur patrimoniale de nos actifs.

En tant qu'acteur responsable de l'immobilier, notre priorité est de concilier performance financière et réduction de l'empreinte carbone. C'est dans cet esprit que nous poursuivons nos investissements dans l'assainissement énergétique et que nous préparerons de nouvelles acquisitions sélectives, avec un volume cible à court terme de CHF 2 mrd.

Les défis demeurent importants, mais notre ligne de conduite reste inchangée: proximité responsable, pérennité maîtrisée et engagement durable visible. Grâce à votre fidélité, nous sommes confiants dans notre capacité à les relever et à continuer de développer le FIR à vos côtés.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
CEO

Sommaire

Organisation	5	Commentaires sur les comptes annuels	
		Compte de fortune	24
Aperçu du fonds en chiffres	7	Compte de résultat	25
Données clés	8	Comptes annuels	
		Compte de fortune	26
Indices environnementaux	11	Compte de résultat	28
Communication aux investisseurs		Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire	30
Évolution du portefeuille	12		
Situation sur le marché immobilier résidentiel romand	14	Composition du parc immobilier	32
Principales évolutions réglementaires	15		
		Inventaire de la fortune	33
Rapport d'activité 2024 - 2025			
Transparence des démarches en matière d'ESG	16	Hypothèques et autres engagements en cours	42
Procédures de certification	17		
Politique de rénovation proactive	18	Liste des achats et ventes et autres opérations	44
Transactions et projets en cours	19		
Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	20	Commissions de gestion	45
Évènements postérieurs à la date du bilan	20		
Perspectives	21	Distribution	46
Évolution du fonds	22	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

Hervé Froidevaux (jusqu'au 25.06.2025)
Administrateur de sociétés
Neuchâtel

Sabahattin Kuleli (dès le 25.06.2025)
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 (dès le 01.07.2024)
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 (dès le 01.07.2024)

Gérances immobilières

Bernard Nicod SA
Burnier & Cie SA
Cogestim SA
Gérance Emery SA (dès le 1^{er} janvier 2025)
Gérances Giroud SA (dès le 1^{er} juin 2025)
Gerim Gérance Immobilière SA
Gérofinance-Régie du Rhône SA
Golay Immobilier SA
Naef Immobilier Lausanne SA
Naef Immobilier Neuchâtel SA
Régie Braun SA
Régie Châtel SA (dès le 1^{er} juin 2025)
Weck, Aeby & Cie S.A.

La valeur refuge par excellence

Visibilité et sécurité



Aperçu du fonds en chiffres

Situation au 30 juin 2025

Immeubles



165

Nombre d'immeubles dans notre parc

4'652

Total de logements

84.72

Revenus locatifs en mio. CHF

11

Immeubles achetés en cours d'exercice

1'875.12

Fortune totale du fonds en mio. CHF

1'865.54

Valeur des immeubles en mio. CHF

Finances



+ 10.66

Performance du FIR en %
par rapport à 2024

4.80

Dividende distribué en CHF/part

176.46

Valeur nette d'inventaire en CHF/part

Durabilité



69

Logements rénovés

9.7

Investissements effectués
en mio. CHF

20.12

Intensité carbone en kg de CO₂/m²/an

Données clés

	30.06.2025	30.06.2024
Fortune		
Fortune totale	1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'865'544'000.00	1'640'530'000.00
Fortune nette	1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Immeubles (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'652	4'328
Nombre d'immeubles	165	154
Revenus locatifs ¹	84'721'339.65	80'368'647.10
Indices des fonds immobiliers (calculés selon directive de l'AMAS²)		
Taux de perte sur loyers ³	2.31%	2.37%
Coefficient d'endettement	21.34%	13.71%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) ⁴	60.90%	51.88%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.65%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0.65%	0.67%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.04%	5.41%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.16%	6.55%
Rendement sur distribution	1.99%	2.03%
Rendement de placement	5.29%	6.73%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	92.16%	100.68%
Agio à fin juin	36.57%	29.00%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁵	10.66%	13.55%
SXI Real Estate® Funds TR	15.63%	10.65%

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 pour 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.

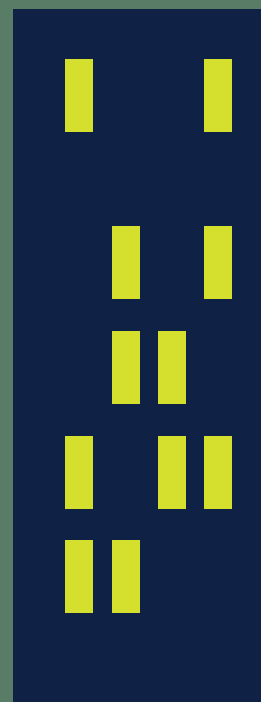
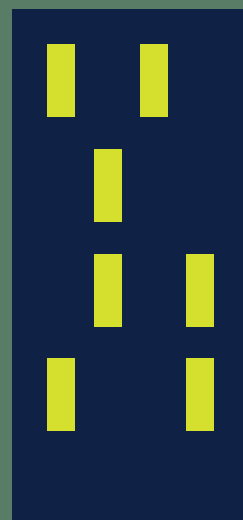
Données clés (suite)

	30.06.2025	30.06.2024
Évolution du nombre de parts		
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	–	–
Parts émises pendant l'exercice	–	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Informations par part		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	176.46	172.09
Valeur de rachat ⁶	164.00	161.00
Distribution	4.80	4.50
Cours à la SIX à fin juin	241.00	222.00
+ haut de la période	254.00	229.00
+ bas de la période	218.00	191.50

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

Le rendement par nature

Durée et durabilité



Indices environnementaux

La transparence en matière de reporting est une exigence de gestion responsable

Depuis 2020, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a multiplié ses initiatives en faveur d'un Asset Management durable. En mai 2022, elle a introduit des indices environnementaux obligatoires pour ses membres, dans le cadre d'une autorégulation volontaire (non reconnue par la FINMA). Ces standards visent à renforcer la comparabilité et la transparence entre fonds immobiliers.

Depuis 2021, Le FIR collecte et suit les données énergétiques de l'ensemble de son portefeuille à des fins de reporting. Les indices publiés reposent sur des données effectives et mesu-

rées, avec une correction climatique utilisant la méthode des écarts de températures cumulés (ETC) (décrite dans la SIA 380:2022 à l'annexe F et dans la SIA 384/1, annexe A).

Afin d'harmoniser les pratiques, l'AMAS a publié en septembre 2023 une circulaire recommandant l'usage de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour le reporting CO₂. Dans ce rapport, les indices environnementaux suivent les bonnes pratiques de reporting selon REIDA, garantissant ainsi une lecture homogène et conforme aux standards en place.

	30.06.2025 ²	30.06.2024 ³
Indices environnementaux des fonds immobiliers (calculés selon directives de l'AMAS) ¹		
Taux de couverture ⁴ [%]	100.00	95.85
Surface de référence énergétique [m²]	395'583	386'854
Intensité énergétique [kWh par m²]	120.69	108.38
Intensité carbone [Kg CO ₂ /m²/an]	20.12	19.19
Mix énergétique [%]		
Gaz	44.67	43.09
Mazout	27.24	33.38
Chauffage à distance	18.19	15.42
Chaleur ambiante	2.88	—
Électricité des pompes à chaleur	1.28	1.79
Pellet	0.97	0.87
Électricité des communs	4.76	5.44
Solaire photovoltaïque autoconsommé	0.01	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 2023-2024 mesurées sur la période du 01.07.2023 au 30.06.2024.

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

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)

Évolution du portefeuille

Des acquisitions stratégiques qui renforcent la solidité et la durabilité du parc immobilier

Avec l'intégration réussie d'un groupe de 10 immeubles issus de la BCF SICAV (en liquidation), le fonds a franchi une étape majeure. Réalisée au 1^{er} juin 2025 pour une valeur globale de CHF 164.0 mios, cette opération porte sur des bâtiments récents, situés dans le canton de Fribourg et majoritairement raccordés au chauffage urbain. En pleine exploitation, ces biens généreront CHF 6.8 mios d'états locatifs, tout en améliorant le profil environnemental du portefeuille. Parallèlement, le FIR a acquis un immeuble récent à Chevilly (VD) pour CHF 7.0 mios, consolidant ainsi sa stratégie d'investissements ciblés.

La dynamique d'acquisition se reflète dans les résultats financiers. Les revenus locatifs progressent de 5.4% (contre 4.6% en 2024), grâce à l'intégration des nouveaux immeubles (+CHF 0.7 million), aux effets des acquisitions et constructions réalisées en 2024 (+CHF 0.6 million) et à l'optimisation des loyers sur le parc existant. De son côté, la valeur vénale du por-

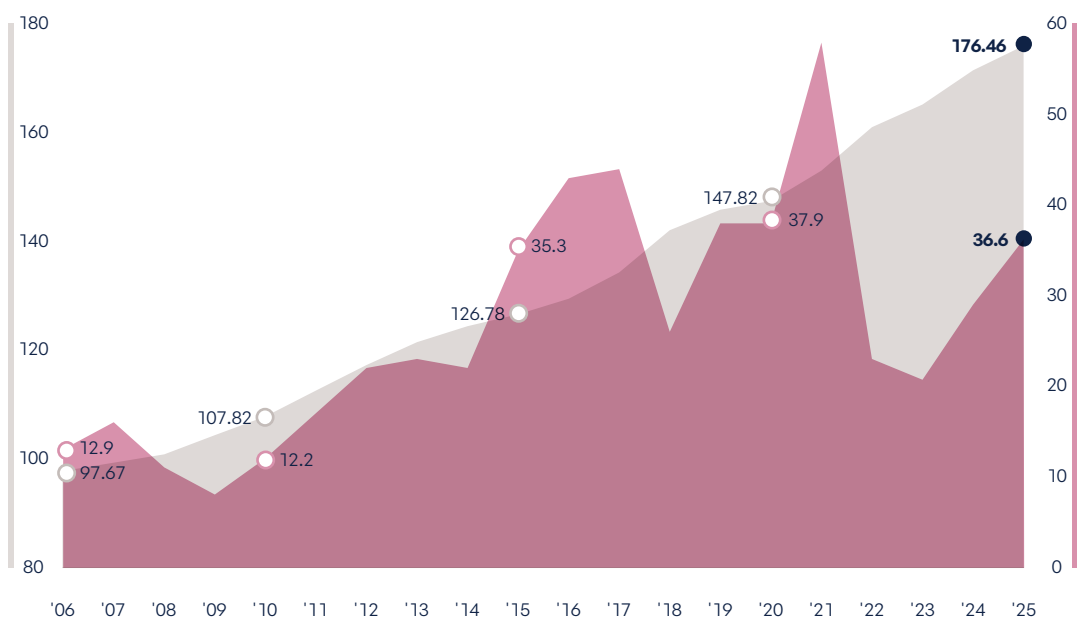
tefeuille atteint CHF 1.87 milliard, en hausse de 13.7% (contre 5.6% en 2024), portée à la fois par les acquisitions (+10.5%) et les revalorisations issues des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique (+3.2%).

Création de valeur : rénovation

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). La lenteur administrative dans le traitement de ces dossiers retarde cependant leur concrétisation, malgré des ambitions claires en matière de durabilité.

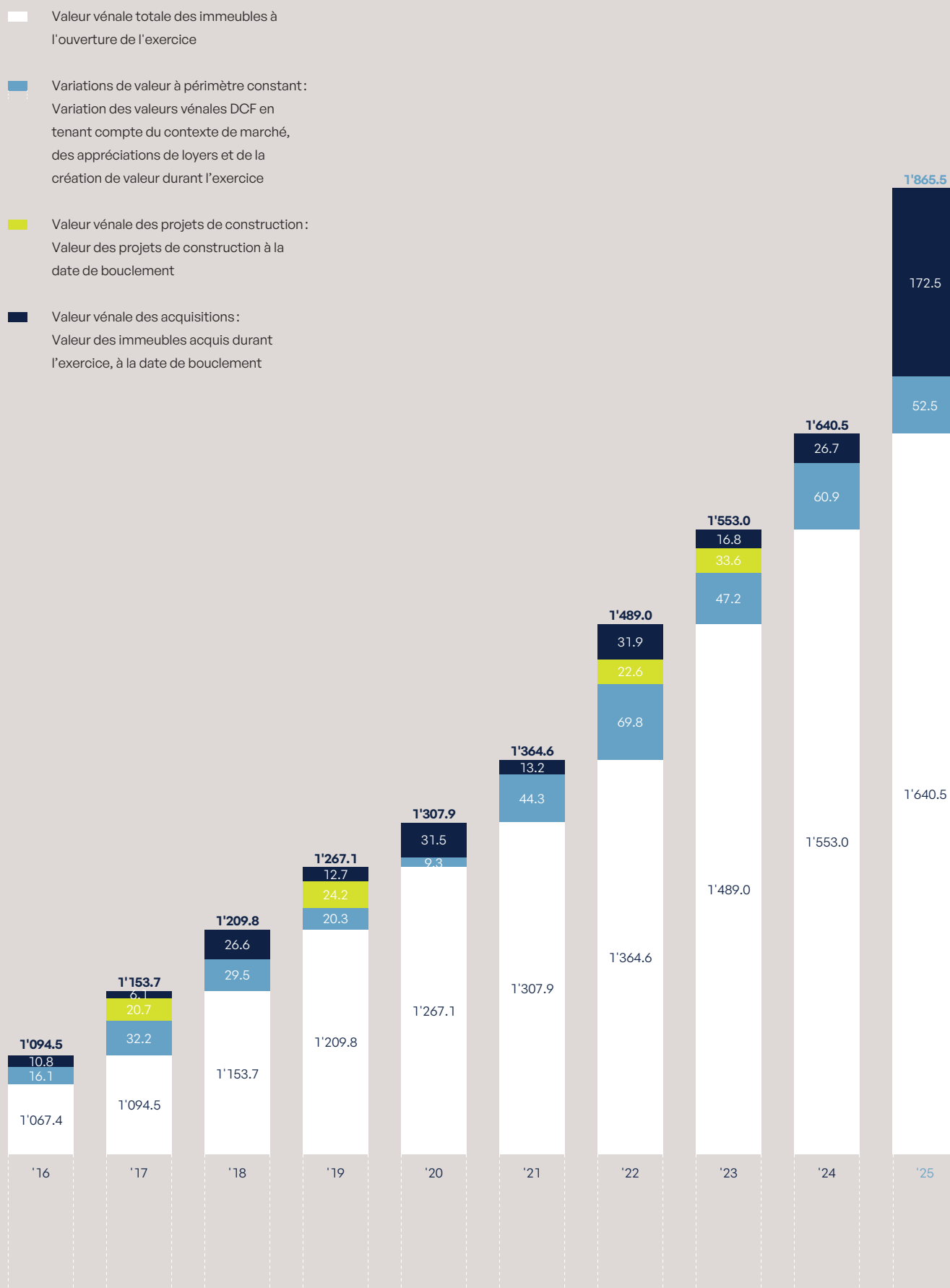
Évolution de la valeur nette d'inventaire et de l'agio

- 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

Un marché soutenu par des fondamentaux solides. En 2025, le marché résidentiel romand a confirmé sa résilience et son rôle de valeur refuge

La baisse des taux d'intérêts, conjuguée à des fondamentaux économiques favorables a ravivé l'intérêt pour l'investissement immobilier entraînant une progression des valeurs et un regain d'activité sur le marché des transactions. Les investisseurs institutionnels, notamment les fonds de placement, se montrent particulièrement actifs depuis la fin 2024 et cette dynamique devrait se poursuivre, en l'absence d'alternatives de placement sûres et génératrices de revenus stables. Dans ce contexte, les taux de rendement brut sur transactions poursuivent leur diminution.

Selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement ont progressé de 1.6% sur le dernier exercice, et la hausse cumulée atteint 3.0% par an en moyenne sur les trois dernières années.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'est encore accentué au cours des douze derniers mois. Cette situation s'explique par un flux migratoire toujours positif et une diminution de la création de nouveaux logements, en raison du manque de terrains constructibles et de procédures administratives complexes. Le taux de vacance locative poursuit ainsi son recul, notamment dans les centres urbains. Dans le canton de Vaud, il s'élevait à 0.9% en 2025 (contre 1.0% en 2024). Cette tension se reflète dans une augmentation des loyers de l'offre, estimée à 1.8% dans la région lémanique pour l'année 2025.

L'effet combiné de la progression des valeurs et de la baisse des taux d'intérêts conforte l'attractivité de l'immobilier auprès des investisseurs et devrait continuer à soutenir le segment de l'immobilier indirect dans les prochains mois. Malgré des perspectives conjoncturelles plus prudentes, liées notamment à l'introduction de droits de douane américains de 39.0% sur les produits suisses, aucune dégradation significative n'est attendue à court terme pour le marché résidentiel romand.

Principales évolutions réglementaires

Entre transition énergétique et responsabilité ESG

L'année 2025 a été marquée par plusieurs avancées significatives en matière de réglementation énergétique et de transparence des placements collectifs.

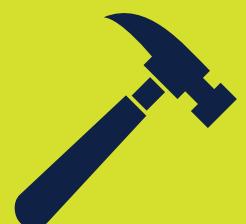
La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a franchi une étape importante. Après l'adoption du projet par le Conseil d'Etat en septembre 2024, la Commission de l'environnement et de l'énergie (CENEN) a terminé son examen fin juin 2025. La rédaction des rapports de commission est désormais en cours, avec l'objectif d'une présentation devant le Grand Conseil à l'automne 2025. L'entrée en vigueur de la loi est prévue pour le premier semestre 2026. Cette réforme fixe des objectifs ambitieux, notamment une réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité carbone au plus tard en 2050.

Parallèlement, l'Autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives a été renforcée. Une version 2.0 est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2024, suivie d'une version 2.1 en juin 2025, intégrant des précisions spécifiques aux fonds immobiliers concernant les approches d'investissement durables et les objectifs de durabilité.

Pour mémoire, le FIR est réputé ne pas être géré de manière durable au sens de cette autorégulation. Sa politique 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).

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 un volume de près de CHF 10 mios.



Transparence des démarches en matière d'ESG

Rapport d'activité 2024 - 2025

Une responsabilité assumée dans la durée

Bien que le fonds est réputé ne pas être géré de manière durable au sens de l'autorégulation AMAS, la politique de gestion et d'investissement du FIR intègre depuis de nombreuses années des considérations de durabilité. Le fonds s'engage notamment dans une politique d'assainissement énergétique de ses immeubles, visant à réduire les émissions de CO₂ et à préserver la valeur patrimoniale de son portefeuille. Dans ses relations d'affaires, il privilégie la collaboration avec des acteurs locaux et applique une politique de loyers non spéculatifs afin de maintenir l'attractivité de ses logements pour une large partie de la population. La qualité des immeubles est par ailleurs assurée par un programme régulier de rénovations.

La mise en œuvre de la durabilité dans la stratégie du FIR repose sur plusieurs axes :

- La prise en compte des intérêts des investisseurs dans le cadre du devoir fiduciaire ;
- la définition d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance pertinents ;

- l'adoption de mesures internes permettant de piloter ces thématiques ;
- le suivi continu de ces objectifs dans les décisions d'investissement.

Le FIR entend ainsi poursuivre son positionnement d'acteur responsable du marché immobilier en intégrant les standards émergents et en appliquant les meilleures pratiques reconnues. Des réflexions sont en cours concernant une future adhésion au GRESB, indice de référence international en matière de durabilité immobilière. En parallèle, le fonds maintient une stratégie de développement sélective, centrée sur la qualité des emplacements et la sécurité des revenus locatifs à long terme.



Champs solaires installés sur le toit de l'immeuble Entre-Bois 57-59 à Lausanne

Procédures de certification

Vers une reconnaissance des meilleures pratiques

Depuis 2024, le FIR évalue les différents labels disponibles sur le marché afin de retenir ceux qui répondent le mieux aux exigences croissantes en matière de durabilité. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de renforcer la qualité et la transparence des évaluations appliquées au portefeuille immobilier.

Collaboration avec le SSREI

En 2025, le fonds a procédé 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). L'inclusion 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 2025 a abouti à un score de 1.72, proche du benchmark du SSREI (1.75). À noter que le SSREI est officiellement reconnu comme Operational Green Building Certification Scheme dans le cadre du GRESB.

Évaluation GRESB

Parallèlement, le FIR a entamé une démarche auprès du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), 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 2025, le FIR a complété et soumis l'évaluation relative à la partie développement (nouveaux projets et rénovations majeures).

Politique de rénovation proactive

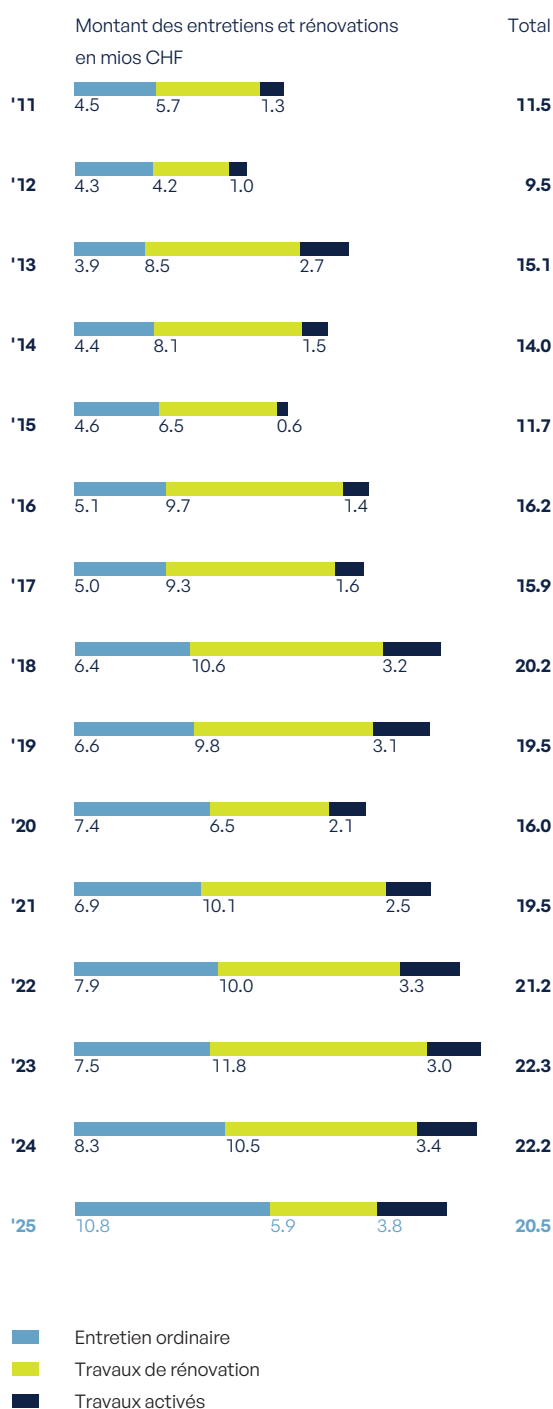
La stratégie de rénovation du fonds repose sur trois axes complémentaires :

- 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 de l'ordre de CHF 10.0 mios est consacré à ces interventions, 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 69 logements (80 en 2024) 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 13.9 mios l'année précédente.

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



Transactions et projets en cours

Sélectivité et continuité dans la stratégie d'acquisition

En 2024, le FIR a examiné des propositions d'investissement représentant un volume d'environ CHF 1.2 mrd (CHF 1.7 mrd au cours de la période précédente). Parmi ces dossiers figuraient les 10 immeubles de la BCF SICAV (en liquidation). Après des discussions initiées à l'été 2024, l'acquisition a été finalisée avec effet au 1^{er} juin 2025 pour un montant global de CHF 164.0 mios.

En parallèle, une seconde acquisition a été réalisée pour un immeuble récent situé à Chevilly, d'une valeur de CHF 7.0 mios. D'autres négociations ont également été menées concernant divers immeubles ou portefeuilles, mais sans aboutir en raison de conditions de prix jugées inadaptées.

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.

Par ailleurs, plusieurs autorisations relatives à des projets d'assainissement sont en attente. Leur obtention devrait permettre le lancement de nouveaux chantiers au cours de l'exercice en cours.



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

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

Procédure de recours relative à un droit de préemption

Comme mentionné dans le précédent rapport de gestion, la société FIR VD SA a acquis en 2023 un immeuble sis à l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey pour un montant de CHF 12.8 mios. Cette transaction a toutefois été contestée dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal octroyé aux collectivités publiques (LPPPL). Un recours avait été déposé par FIR VD SA à la suite de cette décision. Ce recours était fondé sur le fait que l'une des parcelles acquises est affectée à l'usage d'un parking et que la création de logements d'utilité publique (LUP) n'est dès lors pas possible selon les dispositions applicables.

Le 24 juillet 2024, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rendu un premier arrêt défavorable. Le FIR a alors porté l'affaire devant le Tribunal fédéral. Par arrêt du 4 juillet 2025, ce dernier a confirmé l'exercice du droit de préemption légal par la commune de Vevey. En conséquence, l'immeuble devra être restitué à la commune contre le remboursement du prix d'acquisition versé en 2023 ainsi que des frais d'achat correspondants.

Émission de nouvelles parts

Afin de poursuivre la croissance du Fonds et financer de manière durable la stratégie de création de valeur fondée sur la réalisation des réserves locatives au travers des travaux de rénovations et d'améliorations des immeubles existants, une émission de nouvelles parts d'un volume de CHF 150 mios sera lancée en novembre 2025. A la suite de cette opération, le taux d'endettement sera ainsi ramené à un niveau de l'ordre de 15% environ.

Évènements postérieurs à la date du bilan

À l'exception de l'exercice du droit de préemption, sans incidence sur la VNI, aucun événement n'a eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport annuel.

Perspectives

Des bases solides pour poursuivre le développement

Grâce à l'évolution des revenus locatifs projetée (+8.5% env.) en lien avec les dernières acquisitions réalisées, le Fonds Immobilier Romand (FIR) se prépare à aborder l'exercice 2026 avec une ambition renouvelée et une vision tournée vers l'avenir. 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'intérêts 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 mrd à court terme.

Pour soutenir cette expansion et financer les projets d'assainissement de son parc, le fonds prévoit une nouvelle levée de capitaux avant la fin de l'année 2025. Les modalités de l'opération qui devrait être d'un volume de l'ordre de CHF 150 mios seront annoncées en novembre 2025.

Objectif de fortune brute à court terme de CHF 2 mrd

Acquisitions. Rénovations.
Augmentation de capitaux.



Évolution du fonds

Présentée sur les 20 dernières années

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
Évolution du fonds (CHF)						
30.06.25	1'875'117'864.44	1'345'203'800.00	7'623'091	176.46	241.00	4.80
30.06.24	1'654'566'351.99	1'311'875'000.00	7'623'091	172.09	222.00	4.50
30.06.23	1'568'560'775.66	1'263'454'000.00	7'623'091	165.74	200.00	4.50
30.06.22	1'500'259'547.45	1'232'034'300.00	7'623'091	161.62	197.90	4.30
30.06.21	1'375'121'413.27	1'108'247'600.00	7'221'876	153.46	242.90	4.25
30.06.20	1'318'070'450.54	1'067'512'400.00	7'221'876	147.82	203.80	4.25
30.06.19	1'280'048'012.30	1'055'807'300.00	7'221'876	146.20	201.90	4.15
30.06.18	1'218'700'621.29	1'028'397'900.00	7'221'876	142.40	179.20	3.95
30.06.17	1'163'949'835.25	863'868'800.00	6'419'846	134.56	193.30	3.95
30.06.16	1'104'681'302.91	834'373'300.00	6'434'434	129.67	185.00	3.90
30.06.15	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.14	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
30.06.13	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.12	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.11	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.10	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.09	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.08	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.07	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.06	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65

Le sommet de la performance

Constance et exigence



Compte de fortune

Une progression soutenue du patrimoine

À fin juin 2025, la fortune totale du fonds atteint CHF 1'875.1 mios, en hausse de 13.3% par rapport à l'an dernier (+5.5% en 2024). La valeur vénale du parc immobilier progresse de 13.7% (5.6% en 2024) pour s'établir à CHF 1'865.5 mios.

Le volume des acquisitions réalisées durant l'exercice s'élève à CHF 171.0 mios. À périmètre constant, la revalorisation du portefeuille immobilier est de 3.2%.

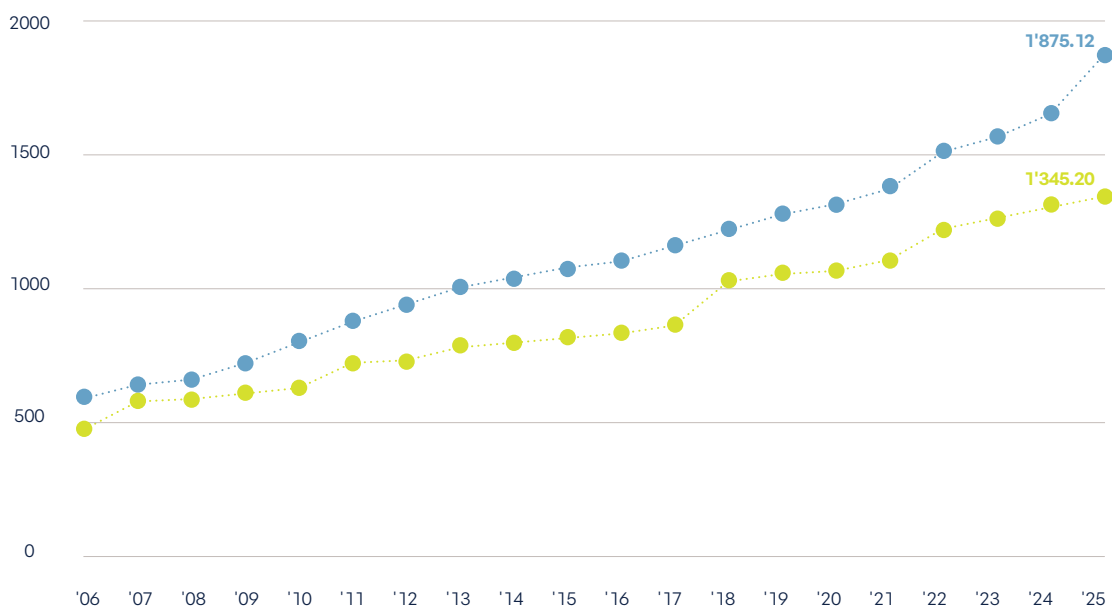
Le financement de ces transactions et des travaux d'assainissement a conduit à une augmentation de 76.9% des fonds étrangers, qui atteignent désormais CHF 398.1 mios, soit un ratio de 21.3% de la valeur vénale des immeubles (13.7% en 2024).

Les impôts de liquidation progressent de 9.0% à CHF 109.8 mios, en ligne avec la hausse de la valeur vénale du portefeuille.

En conséquence, la fortune nette s'établit à CHF 1'345.2 mios, en progression de 2.5%, et la nouvelle VNI atteint CHF 176.46/part (CHF 172.09 en 2024).

Évolution de la fortune du fonds

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



Compte de résultat

Un exercice marqué par la progression des loyers et une gestion financière rigoureuse

Loyers

Les loyers encaissés progressent de 5.4% (+4.6% en 2024) pour atteindre CHF 84.7 mios. Cette hausse résulte des nouvelles acquisitions (+CHF 0.7 mios), de l'exploitation à plein régime du projet réalisé à Echallens (+CHF 0.5 mios) et des adaptations de loyers liées aux critères de fixation, aux mutations de locataires et aux rénovations. Les pertes de loyers liées aux vacances, travaux et impayés se montent à CHF 2.0 mios (CHF 2.0 mios en 2024), soit 2.3% des loyers théoriques. L'état locatif théorique additionnel généré par les transactions réalisées durant l'exercice représente CHF 7.0 mios.

Frais de financement et stratégie d'endettement

Les frais de financement reculent de 19.1% à CHF 3.7 mios (CHF 4.5 mios en 2024), l'endettement a augmenté de 76.9% pour atteindre 21.3% de la valeur vénale. Le coût moyen de la dette s'établit à 1.0% (2.0% en 2024). Sur la base d'un volume de crédits hypothécaires de CHF 398.1 mios, la charge annuelle pro forma s'élèverait à CHF 3.8 mios. La stratégie d'endettement reste centrée sur la maîtrise du coût moyen et sur un ratio modéré. Au 30 juin 2025, la durée moyenne est de 0.17 an (2 mois), avec l'objectif de l'allonger progressivement entre 2.5 et 3 ans à moyen terme, compte tenu des incertitudes sur l'évolution des taux de refinancement.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire s'élèvent à CHF 10.8 mios, en hausse de 30.2% (CHF 8.3 mios en 2024). Depuis juillet 2024, ils incluent les frais d'études préalables aux projets d'assainissement thermique (CHF 1.1 mio contre CHF 1.4 mio en 2024). Les frais d'entretien extraordinaire reculent à CHF 5.9 mios (CHF 10.5 mios en 2024), principalement en raison de délais administratifs pour l'obtention de permis de construire. Les travaux d'assainissement thermique de l'immeuble Grosse-Pierre 3 à Morges ont néanmoins démarré en juillet 2025 pour un coût estimé à CHF 9.1 mios. La part des travaux extraordinaires activés atteint CHF 3.8 mios (CHF 3.3 mios en 2024), soit un taux d'activation de 39.6% (24.1% en 2024). Au total, la charge d'entretien des immeubles (yc activations) représente CHF 20.5 mios (CHF 22.1 mios en 2024). Les frais d'exploitation des immeubles reculent de 8.7% à CHF 6.5 mios (CHF 7.2 mios

en 2024), en lien notamment avec le reclassement des frais d'études préalables.

Impôts

Les frais d'impôts s'élèvent à CHF 7.7 mios, en hausse de 33.4% (CHF 5.7 mios en 2024). Ils se composent des impôts immobiliers (CHF 2.9 mios, stable) et des impôts sur le bénéfice et le capital (CHF 4.7 mios contre CHF 2.9 mios en 2024).

Amortissements sur immeubles

Depuis le 1^{er} juillet 2024, la pratique consistant à amortir systématiquement 1.5% de la valeur comptable a été revue. Les amortissements ne sont désormais passés qu'à titre exceptionnel, notamment lors d'acquisitions. Ils s'élèvent à CHF 2.9 mios au 30 juin 2025 (CHF 6.4 mios en 2024, hors dissolution de la provision générale).

Résultat

Le résultat net s'établit à CHF 37.3 mios (CHF 34.3 mios en 2024), confirmant la solidité financière du fonds. Le cash-flow opérationnel atteint CHF 5.26/part (CHF 40.1 mios), contre CHF 4.60/part en 2024. Le résultat total, tenant compte des réévaluations d'immeubles, amortissements, provisions et impôts de liquidation, s'élève à CHF 67.6 mios (CHF 82.7 mios en 2024), la baisse étant principalement liée à des revalorisations moins importantes du portefeuille.

Distribution et performance

Au vu des résultats et du contexte porteur, la distribution est relevée à CHF 4.80/part (CHF 4.50 en 2024). Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2025, le rendement direct ressort à 2.0% (2.0% en 2024). La performance totale de l'exercice, incluant l'évolution de la valeur boursière et distribution, atteint +10.7% (+13.6% en 2024).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Actifs			
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		5'235'156.59	9'436'311.00
Immeubles	Immeubles d'habitation	1'522'467'000.00	1'391'675'000.00
	dont en droit de superficie	34'215'000.00	33'900'000.00
	Immeubles à usage commercial	40'312'000.00	40'289'000.00
	Immeubles à usage mixte	302'765'000.00	208'566'000.00
	dont en droit de superficie	2'219'000.00	2'243'000.00
Autres actifs		4'338'707.85	4'600'040.99
Fortune totale du fonds		1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
Dont à déduire			
Engagements à court terme	Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	345'000'000.00	166'191'202.90
	Autres engagements à court terme	22'067'712.47	17'025'882.96
Engagements à long terme	Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	53'062'500.00	58'800'187.55
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1'454'987'651.97	1'412'549'078.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		109'783'851.97	100'674'078.58
Fortune nette du fonds		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Nombre de parts en circulation		7'623'091	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)		176.46	172.09
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette au début de l'exercice		1'311'875'000.00	1'263'454'000.00
Solde des mouvements de parts		—	—
Distribution		-34'303'909.50	-34'303'909.50
Résultat total		67'632'709.50	82'724'909.50
Fortune nette à la fin de l'exercice		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00

Compte de fortune (suite)

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 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	–	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	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	63'030'000.00	63'145'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	237'059.00	222'097.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	–	–

Compte de résultat

		du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF
Revenus			
Loyers		84'721'339.65	80'368'647.10
Autres revenus		1'346'070.64	1'724'523.92
Provisions pour réparations futures (dissolutions)		115'000.00	230'000.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)		315'943.32	146'546.58
Total des revenus		86'498'353.61	82'469'717.60
Dépenses			
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque		3'666'559.02	4'530'308.26
Entretien et réparations	Ordinaires	10'759'507.03	8'261'487.92
	Rénovations	5'861'379.30	10'517'762.86
Administration des immeubles	Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	6'544'195.05	7'167'931.45
	Impôts immobiliers	2'928'031.55	2'881'518.65
	Impôts sur le bénéfice et le capital	4'731'142.10	2'861'030.55
	Frais d'administration	5'709'260.55	5'453'620.30
Frais d'évaluation et de révision ¹		349'323.85	325'595.75
Amortissements sur immeubles		2'853'557.00	785'250.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)		367'801.63	377'371.39
Rémunérations réglementaires à la direction		4'473'303.20	4'251'315.50
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire		836'446.78	684'069.46
Autres charges		80'911.61	70'872.15
Total des dépenses		49'161'418.67	48'168'134.24
Résultats			
Résultat net		37'336'934.94	34'301'583.36
Gains et pertes de capital réalisés		—	—
Résultat réalisé		37'336'934.94	34'301'583.36
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation		30'295'774.56	48'423'326.14
Résultat total		67'632'709.50	82'724'909.50

¹ dont frais d'audit pour l'exercice 2024/2025 de CHF 147'286.20.

Compte de résultat (suite)

	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF
Utilisation du résultat		
Résultat de l'exercice	37'336'934.94	34'301'583.36
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'787'620.08	3'789'946.22
Résultat disponible pour être réparti	41'124'555.02	38'091'529.58
Versements aux porteurs de parts		
Coupons N° 26 et 25	36'590'836.80	34'303'909.50
Report à nouveau ²	4'533'718.22	3'787'620.08
Résultat net total	41'124'555.02	38'091'529.58

² dont CHF 71'768.17 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

Evaluation 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.

Evaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2025 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

Evaluation 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 corres-

pondant à 1.5% de la valeur comptable est enregistré pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est 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.

Evaluation du portefeuille au 30 juin 2025

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 2025, 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 peuvent être basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

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

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

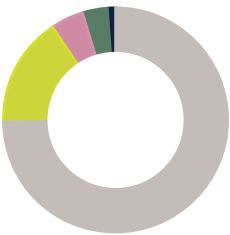
Au 30 juin 2025, la valeur vénale des immeubles ainsi obtenue est de CHF 1'865'544'000.00 (CHF 1'640'530'000.00 en 2024). La progression de 13.7% enregistrée au 30 juin 2025 est due aux acquisitions réalisées durant l'exercice pour une part de 10.5% (CHF 172'543'000.00) et à l'effet des réévaluations pour 3.2% (CHF 52'471'000.00). Ces augmentations de valeur sont dues notamment aux adaptations de loyers à la suite de la hausse du taux de référence hypothécaire à 1.75% et aux rénovations d'immeubles ou modernisations de logements réalisées récemment.

Expert		Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Information sur les taux appliqués					
CIFI	Min. à max. [%]	2.47 à 3.84	2.37 à 4.25	2.47 à 3.84	2.37 à 4.25
	Moyenne [%]	3.10	3.05	3.10	3.05
CBRE	Min. à max. [%]	3.41 à 6.25	N/A	2.67 à 5.20	N/A
	Moyenne [%]	3.94	N/A	3.18	N/A

Composition du parc immobilier

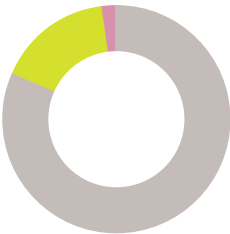
Situation au 30 juin 2025

Répartition cantonale



	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Vaud	74.99%	738'349'908.48	1'398'902'000.00	67'898'249.20
Fribourg	15.77%	246'884'541.98	294'271'000.00	7'528'918.95
Genève	4.74%	35'052'018.21	88'334'000.00	4'616'339.00
Valais	3.48%	34'333'071.45	64'922'000.00	3'613'286.00
Neuchâtel	1.02%	6'610'732.00	19'115'000.00	1'064'546.50
Total du fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Synthèse par affectation



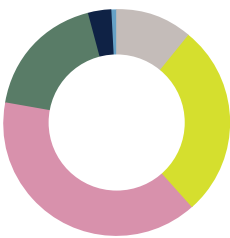
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Habitation	81.61%	863'032'294.66	1'522'467'000.00	69'715'039.15
Mixte	16.23%	182'814'247.01	302'765'000.00	13'007'751.10
Commercial	2.16%	15'383'730.45	40'312'000.00	1'998'549.40
Total du fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Répartition par loyers mensuels (en CHF)



	Part du fonds
< 1'000	24.1%
1'000 - 1'500	39.0%
1'500 - 2'000	24.4%
2'000 - 2'500	8.8%
> 2'500	3.7%

Répartition par typologies



	Part du fonds
1 - 1.5	11.1%
2 - 2.5	27.5%
3 - 3.5	39.2%
4 - 4.5	18.1%
5 - 5.5	3.4%
> 5.5	0.7%



165

Nombre
d'immeubles



+5.4%

Progression des
revenus locatifs
en 2025



+13.7%

Progression de
la valeur des
immeubles en
2025

Inventaire de la fortune

Immeubles d'habitation

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



Victor-Tissot 8,
Bulle

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



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

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles d'habitation (suite)

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

Immeubles d'habitation (suite)

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

Immeubles d'habitation (suite)

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



Chemin du Risoux 21-21A,
Lausanne

Immeubles d'habitation (suite)

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



Auguste-Matringe 1 à 34,
Rolle

Immeubles d'habitation (suite)

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



Forêt 1,
Pully

Immeubles à usage mixte

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

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles à usage commercial

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706.45	3'544'000.00	127'244.00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	24'108'000.00	1'204'351.40
	Rumine 35	4'466'644.30	6'189'000.00	305'514.00
	Rumine 3	5'845'429.70	6'471'000.00	361'440.00

Sociétés immobilières du fonds

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

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

Valeur d'assurance des immeubles

La valeur globale d'assurance est de CHF 1'470'278'408.46



Route Ancienne Papeterie 2-4,
Marly

Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2025
Engagements de moins de 1 an					
Hypothèque à taux fixe	01.09.2016	28.05.2025	694'178.00	1.91%	—
Hypothèque à taux fixe	11.04.2017	28.05.2025	1'654'000.00	1.35%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	03.12.2024	625'000.00	0.90%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	03.12.2024	1'059'952.90	0.90%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	21.02.2025	3'106'250.00	1.98%	—
Hypothèque à taux fixe	01.11.2023	28.05.2025	6'452'009.55	1.35%	—
Hypothèque à terme fixe	01.04.2024	01.07.2024	400'000.00	1.88%	—
Hypothèque à terme fixe	21.06.2024	22.07.2024	161'000'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	01.07.2024	01.10.2024	400'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	22.07.2024	22.08.2024	156'000'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	22.08.2024	23.09.2024	152'000'000.00	1.80%	—
Hypothèque à terme fixe	23.09.2024	23.10.2024	152'000'000.00	1.51%	—
Hypothèque à terme fixe	01.10.2024	03.12.2024	400'000.00	1.33%	—
Hypothèque à terme fixe	23.10.2024	29.11.2024	172'000'000.00	1.56%	—
Hypothèque à terme fixe	29.11.2024	20.12.2024	183'000'000.00	1.48%	—
Hypothèque à terme fixe	20.12.2024	24.01.2025	191'000'000.00	1.15%	—
Hypothèque à terme fixe	24.01.2025	03.03.2025	185'000'000.00	1.25%	—
Hypothèque à terme fixe	03.03.2025	03.04.2025	182'000'000.00	1.14%	—
Hypothèque à terme fixe	03.04.2025	30.04.2025	192'000'000.00	1.00%	—
Hypothèque à terme fixe	03.04.2025	30.04.2025	1'000'000.00	1.00%	—
Hypothèque à terme fixe	30.04.2025	28.05.2025	192'000'000.00	0.97%	—
Hypothèque à terme fixe	28.05.2025	27.06.2025	340'000'000.00	0.94%	—
Hypothèque à terme fixe	28.05.2025	27.06.2025	10'000'000.00	0.94%	—
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	340'000'000.00	0.80%	340'000'000.00
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	5'000'000.00	0.80%	5'000'000.00
Total moins de 1 an					345'000'000.00

Hypothèques et autres engagements en cours (suite)

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2025
Engagements de plus 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	3'080'000.00	1.03%	3'062'500.00
Total plus de 1 an					53'062'500.00
Total des engagements hypothécaires					398'062'500.00
Type d'engagement	CHF				
Autres engagements de paiements contractuels					
Achat d'immeubles	–				
Mandats de construction et investissements dans les immeubles					9'256'000.00

Liste des achats, des ventes et autres opérations

CHF

Immeubles

Achats

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

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.

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%	n.a.
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

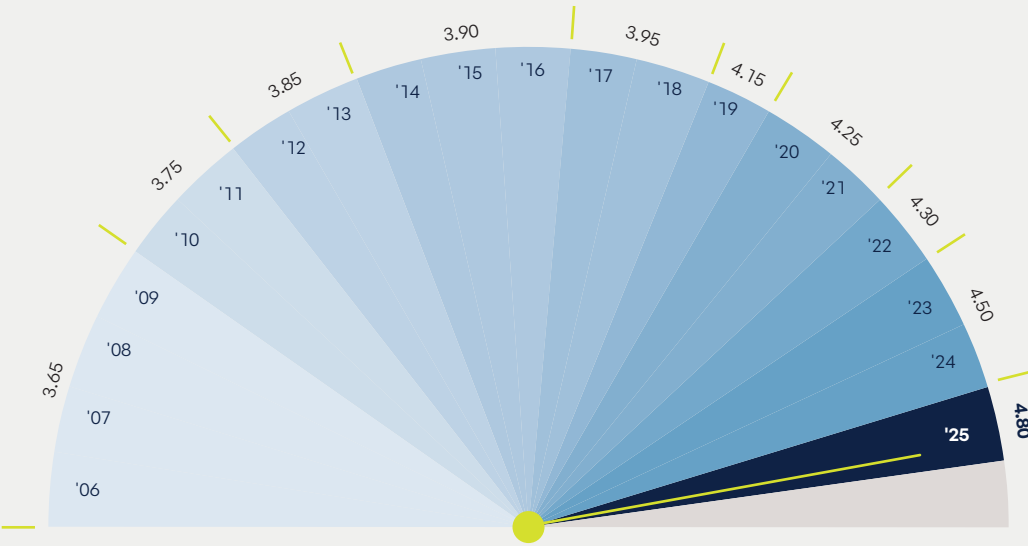
Distribution au 30 octobre 2025

Coupon N° 26

Distribution brute	4.80
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4.75
à déduire 35%	1.66
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0.05
Distribution nette versée	3.14

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 2025, 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, 26 à 46) 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, et avons 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.

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.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +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 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
Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée

Lausanne, 15 octobre 2025

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

