



Jahresbericht 2025

INROLL

Inhaltsverzeichnis

- 3 Brief an die Aktionäre
- 4 Kennzahlen
- 5 Firmenportrait
- 7 Interview
- 8 Güterwagenportfolio
- 9 Lagebericht

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

- 14 Bilanz
- 15 Erfolgsrechnung
- 16 Geldflussrechnung
- 17 Eigenkapitalnachweis
- 18 Anhang zur Jahresrechnung
- 30 Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers
- 33 Bericht des unabhängigen Prüfers zum Marktwert des Güterwagenportfolios
- 37 Berechnung Total Expense Ratio (TER)
- 38 Bericht des unabhängigen Prüfers

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

- 41 Bilanz
- 42 Erfolgsrechnung
- 43 Anhang
- 49 Antrag zur Verwendung des Bilanzergebnisses
- 50 Bericht der Revisionsstelle

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das weiterhin moderate Wirtschaftswachstum und der zurückhaltende Privatkonsum in Europa hinterliessen ihre Spuren bei der Entwicklung des Schienengüterverkehrs: Der Intermodalverkehr auf Europas Schienen bleibt deutlich hinter den längerfristigen Erwartungen zurück. Auch bei einzelnen anderen Transportgütern, wie Chemiegütern oder Getreide, war 2025 erstmals ein Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen.

Aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds in den letzten Jahren haben wir das Wachstum des Portfolios der InRoll AG bewusst sehr moderat gehalten. Von den vor drei Jahren bestellten 25 Güterwagen wurden alle im Berichtsjahr ausgeliefert. Neun Güterwagen wurden altershalber bzw. nach einem Unfall verschrottet. Netto wuchs das Portfolio im Jahr 2025 um 16 auf 4'698 Güterwagen.

Auch operativ blieb das schwierige Marktumfeld 2025 nicht ohne Folgen. Positiv ist, dass wir die Vermietungsquote über das Geschäftsjahr hinweg konstant im Bereich von 94% halten konnten. Damit blieb die Vermietungsquote auf Vorjahresniveau und deutlich über dem Markt. Im Vergleich zu den Vorjahren lag die Auslastung der InRoll jedoch unter dem langfristigen Mittelwert. Die Vermietungsquote und die ergriffenen operativen Massnahmen ermöglichten im Berichtsjahr in Euro eine Steigerung des Mietertrags um 2.3%. Einen wesentlichen positiven Beitrag leisteten hier die im Jahr 2024 ausgelieferten Wagen, die erstmals ganzjährige Mieterträge lieferten. Die Unterhaltskosten sind inflationsbedingt und aufgrund des wachsenden und älter gewordenen Portfolios, sowie der Veränderung im regulatorischen Umfeld im Berichtsjahr wiederum gestiegen. Das Betriebsergebnis vor Neubewertung blieb mit EUR 20.9 Mio. praktisch stabil (Vorjahr: EUR 21.2 Mio.).

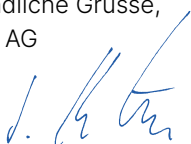
Insbesondere der Effekt der gestiegenen langfristigen Zinsen, von 2.35% auf 3.5% per Ende 2025, führte neben dem operativen Druck (tiefere Mietpreise und gesunkene Auslastung) zu einer negativen Aktienperformance. Während die operative Performance mit 4.2% positiv, aber etwas unter den Erwartungen war, führten die gestiegenen Zinsen zu einer Abwertung des Portfolios um -8.5%. Damit resultierte eine Jahresperformance der Aktie von -4.3%.

Trotz des operativ anspruchsvollen Geschäftsgangs beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung von EUR 105.00 pro Aktie. Genehmigen Sie diesen Antrag, so würde die Dividendenrendite 6.8% betragen. Aufgrund der geplanten Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht für alle Investoren wird auf eine Wahldividende verzichtet und die Ausschüttung soll ausschliesslich in Bar erfolgen. Dies dient im Hinblick auf die Kapitalerhöhung der klaren Trennung zwischen Ausschüttung und Kapitalaufnahme, der Vermeidung von Verwässerungseffekten sowie der Sicherstellung der Gleichbehandlung der bestehenden sowie neuen Aktionärinnen und Aktionäre.

Makroökonomisch und geopolitisch wird 2026 noch keine wesentliche Verbesserung des Marktumfelds bringen. Um weiterhin ein stabiles, moderates Wachstum sicherzustellen und die Umsätze dauerhaft zu stärken, werden wir das Portfolio der InRoll gezielt weiterentwickeln und diversifizieren. Im ersten Quartal 2026 erwarten wir die Auslieferung der ersten Autotransportwagen der neuesten Generation, die bereits für 10 Jahre vermietet sind. Mit diesem Projekt stellen wir uns nebst der Diversifikation des Wagenportfolios auch im Bereich des Wagenmanagements breiter auf. Die Autotransportwagen werden durch RCM Rail Care and Management GmbH mit Sitz in Deutschland betreut und nicht wie sonst durch die Wascosa AG. Um Wachstumschancen in Nischen nutzen, kann es sein, dass wir in Zukunft neben der Wascosa gezielt mit weiteren, spezialisierten Wagenbewirtschaftern zusammenarbeiten werden.

Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung bedeuten uns sehr viel – dafür danke ich Ihnen herzlich im Namen des Verwaltungsrats.

Freundliche Grüsse,
InRoll AG



Dr. Stefan Hasenböhler
Präsident des Verwaltungsrats

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2025	2024
Mietertrag	EUR 1'000	43'298	42'336
Betriebsergebnis vor Neubewertung	EUR 1'000	20'959	21'177
Bilanzsumme	EUR 1'000	491'022	518'933
Eigenkapital	EUR 1'000	311'748	342'620
Eigenkapitalquote	%	63.5	66.0
Nettoverschuldung	EUR 1'000	148'945	144'915
Portfoliokennzahlen			
Güterwagen	Anzahl	4'698	4'682
Güterwagentypen (ohne Container)	Anzahl	11	11
Vermietungsquote	%	93.7	95.5
Bilanzwert Güterwagen und Container	EUR 1'000	475'173	504'635
Investitionsgrad*	%	152.4	147.3
Kennzahlen Aktien			
Ausstehende Aktien	Anzahl	202'163	199'260
Gewinn pro Aktie	EUR	-70.44	42.88
Ausschüttung pro Aktie	EUR	105.00	107.00
Aktienpreis	EUR	1'542.06	1'719.46
Ausschüttungsrendite**	%	6.8	6.2
Performance (EUR)**	%	-4.3	2.7

(Berechnung der Kennzahlen aufgrund Swiss GAAP FER Abschluss)

* Bilanzwert Güterwagen und Container im Verhältnis zum Eigenkapital.

** Keine Zusicherung zur künftigen Ausschüttungsrendite und Performance der Aktie.

Hinweis betreffend zukunftsgerichteter Aussagen

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», u. a. Prognosen zur finanziellen Performance von InRoll sowie Aussagen über erwartete Auswirkungen von Transaktionen und strategischen Initiativen in Bezug auf das Geschäft und die künftige Entwicklung von InRoll. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen die Einschätzungen und Erwartungen von InRoll zu den vorgenannten Themen widerspiegeln, können Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren die tatsächlich eintretenden Entwicklungen und Ergebnisse beeinflussen und dazu führen, dass diese wesentlich von den Erwartungen von InRoll abweichen. Hierzu gehören u. a.: (I) der Grad des Erfolgs bei der Umsetzung der strategischen Pläne von InRoll; (II) die Entwicklung der Märkte, auf denen InRoll tätig ist, oder denen InRoll ausgesetzt ist, inklusive Auswirkungen auf die finanzielle Position bzw. die Bonität von Kunden und Gegenparteien von InRoll; (III) Änderungen der Verfügbarkeit von Kapital und Finanzierung; (IV) Änderungen oder die Umsetzung der Finanzgesetzgebung und Regulierung in der Schweiz und auf anderen Finanzplätzen. Die Reihenfolge der Aufzählung der oben erwähnten Faktoren steht in keinerlei Zusammenhang mit der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens oder dem möglichen Ausmass ihrer Konsequenzen.

Unsere geschäftlichen und finanziellen Ergebnisse können auch von anderen Faktoren nachteilig beeinflusst werden. InRoll ist nicht verpflichtet (und lehnt ausdrücklich jede Verpflichtung ab), ihre zukunftsgerichteten Aussagen aufgrund von neuen Informationen, künftigen Ereignissen oder aus anderen Gründen anzupassen.

Impressum

Herausgeberin:
InRoll AG

Konzeption, Gestaltung und Umsetzung:
Taktkomm AG

Fotos:
InRoll AG, Wascosa AG und Taktkomm AG

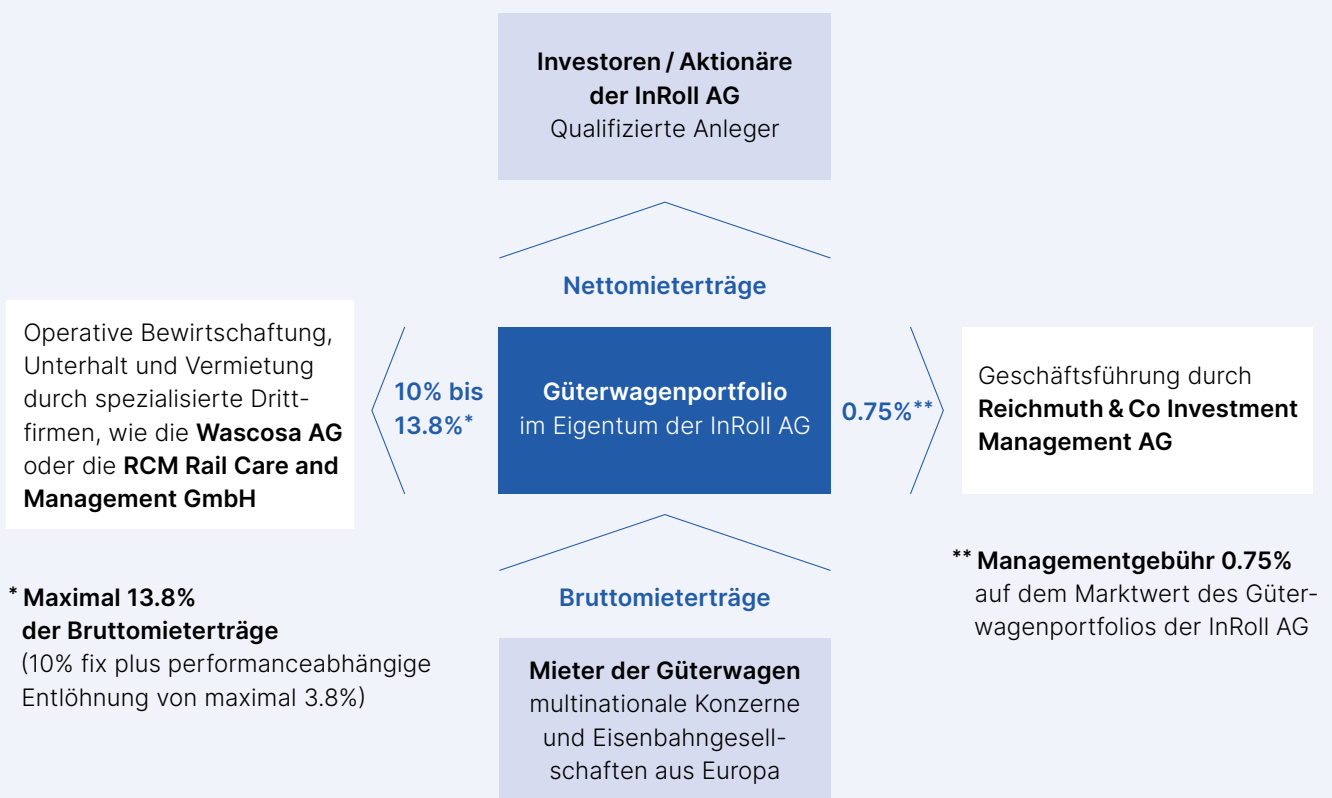
Illustrationen:
Kuno Strassmann, kun-st.ch

© InRoll AG 2026

Firmenportrait

Die **InRoll AG** ist eine Schweizer Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, deren Hauptzweck das Halten von Eisenbahngüterwagen ist. Die Güterwagen stehen im Eigentum der InRoll und werden an verschiedene multinationale Konzerne und Eisenbahngesellschaften in Europa vermietet. Die operative Bewirtschaftung, der Unterhalt und die Vermietung der Güterwagen sind an **spezialisierte Drittfirmen** ausgegliedert. Bis Ende 2025 hat die InRoll hier exklusiv mit der Wascosa AG zusammengearbeitet. Ab 2026 wird die InRoll neben der Wascosa (über 95% des Portfolios) auch mit der RCM Rail Care and Management GmbH (bis 5% des Portfolios) zusammenarbeiten. Die Geschäftsführung (administrative Verwaltung, Portfolio Management und Kontrollfunktionen) wurde von der InRoll an die **Reichmuth & Co Investment Management AG** übertragen.

Firmenstruktur der InRoll AG im Überblick



Christof
Reichmuth

Reto Ernst
Heierli

Dr. Stefan
Hasenböhler

Hans Peter
Simeon-Maron

Josef
Küttel



Verwaltungsrat

Dr. Stefan Hasenböhler

Präsident des Verwaltungsrats, Jahrgang 1971, Schweizer Bürger, Dr. iur. der Universität Basel und der Universität New York, Rechtsanwalt. Berufliche Tätigkeit: 2002 bis 2005 bei KPMG Legal Zürich als Rechtsanwalt; 2005 bis 2008 bei Horizon21 Alternative Investments als Head of Legal Structuring; seit 2008 bei Reichmuth & Co Investment Management AG u. a. als Mitglied der Geschäftsleitung bzw. CEO.

Hans Peter Simeon-Maron

Vizepräsident des Verwaltungsrats, Jahrgang 1955, Schweizer Bürger, dipl. Controller Schweizerisches Institut für Betriebsökonomie, Zürich. Berufliche Tätigkeit: 1976 bis 1998 bei der Schindler Waggon AG in verschiedenen Funktionen, zuletzt als Leiter Controlling, Stv. CFO und Mitglied des Managements; 1998/1999 Leiter Controlling Eurocargo und Stv. CFO der Danzas AG, Basel; 1999 bis 2003 Mitglied der Geschäftsleitung und ab 2003 bis 2017 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Basellandschaftlichen Pensionskasse, Liestal; 2000 bis Juni 2025 Mitglied des Verwaltungsrats der Adimmo AG, Basel.

Reto Ernst Heierli

Mitglied des Verwaltungsrats, Jahrgang 1964, Schweizer Bürger, eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling. Berufliche Tätigkeit: 1988 bis 2008 bei der Hirslanden-Gruppe in verschiedenen Funktionen, zuletzt als CFO und stellvertretender CEO; seit 2009 ist er schwerpunktmässig als Verwaltungsrat in den Bereichen Healthcare, Private Equity und Immobilien tätig.

Josef Küttel

Mitglied des Verwaltungsrats, Jahrgang 1952, Schweizer Bürger, Lehre bei der SBB, Fachhochschule für Wirtschaft in St. Gallen und Senior Executive Program an der Columbia Business School New York. Berufliche Tätigkeit: 1973 bis 1997 beim Logistikunternehmen Danzas in verschiedenen Funktionen tätig, zuletzt als Direktor der Danzas-Railcargo SA, Freiburg; 1984 bis 1997 Direktor und Mitglied des Verwaltungsrats bei der STAG AG, Maienfeld; 1997 bis 2012 CEO der Ermewa Group, Genf, dem zweitgrössten Güterwagenvermieter in Europa; ehemaliger Verwaltungsrat bei BLS Cargo AG, Bern und Griston Holding, Unvervaz/GR.

Christof Reichmuth

Mitglied des Verwaltungsrats, Jahrgang 1968, Schweizer Bürger, lic. oec. der Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeit: 1995 bis 1996 bei der Credit Suisse AG in Zürich; seit der Gründung im Jahr 1996 in verschiedenen Funktionen bei der Reichmuth & Co. Privatbankiers (vormals «Reichmuth & Co.»); seit 2006 unbeschränkt haftender Gesellschafter der Reichmuth & Co. Privatbankiers und seit 2015 Verwaltungsratspräsident der Reichmuth & Co. Holding AG, der Reichmuth & Co. Privatbankiers sowie der Reichmuth & Co. Investment Management AG; Mitglied des Verwaltungsrats der PensExpert AG und Mitglied des Verwaltungsrats der European Loc Pool AG.

Geschäftsführung

Anil Mahawattage

Mitglied der Geschäftsführung, Jahrgang 1979, Staatsbürger der Schweiz und Sri Lankas, lic. oec. publ., Universität Zürich. Berufliche Tätigkeit: 2006 bis 2012 Strategic Procurement bei Johnson & Johnson; 2013 bis 2018 im Strategischen Einkauf der SBB Cargo verantwortlich für die Logistikbeschaffungen u. a. für die Anmietung von Güterwagen in Europa; seit 2019 bei Reichmuth & Co Investment Management AG u. a. verantwortlich für das operative Tagesgeschäft der InRoll AG.

Qualität wird im Wachstum zum zentralen Faktor

Reines Mengenwachstum ist weder in der aktuellen zyklischen Schwächephase noch längerfristig die Lösung. Per-Anders Benthin, CEO sowie Gesellschafter der TRANSWAGGON-Gruppe und zur Wahl an der kommenden Generalversammlung vorgeschlagenes Verwaltungsratsmitglied der InRoll, erklärt im Interview, dass zwar langfristig auch weiterhin mit Wachstum auf der Schiene zu rechnen ist, aber dass die Weiterentwicklung der Qualität dabei zum zentralen Faktor für den Erfolg wird.

Wie schätzen Sie die Marktentwicklung des europäischen Schienengüterverkehrs ein?

Kurzfristig befinden wir uns in einer zyklischen Schwächephase. Dies widerspiegelt sich insbesondere in energieintensiven Industrien, aber auch in rückläufigen Volumina der klassischen Massengüter. Beleg ist die hohe Zahl unbeschäftigter Intermodalwagen. Mittelfristig ist mit moderatem Wachstum zu rechnen, gestützt durch politische Massnahmen und steigende CO₂-Kosten im Strassengüterverkehr. Langfristig bleiben die Perspektiven klar positiv, getrieben durch die Dekarbonisierung und die steigende Transportnachfrage.

Nach dem Unfall im Gotthard-Basistunnel 2023 wurde der Ruf nach schärferer Regulierung laut. Werden die Unterhalts- und Sicherheitskosten für Wageneigentümer als Folge merklich steigen?

Ja, die Kosten werden steigen – aber eher moderat und selektiv, nicht sprunghaft. Der Unfall hat bereits zu regulatorischen Verschärfungen geführt: strengere Verschleissparameter für Radsätze, häufigere Inspektionen und zusätzliche Nachweispflichten. Allerdings ist dies bisher ein «Schweizer Alleingang» und eine EU-weite Lösung erfolgt in langsamen Schritten. Daher ist die Kostensteigerung regional begrenzt und moderat. Die Regulierung beschleunigt den Ersatzzyklus von Komponenten, aber gleichzeitig wird die Qualität des Wagenparks verbessert. Und sie schafft höhere Markteintrittsbarrieren, was langfristig positiv ist für Wageneigentümer.

Wie wichtig ist Wachstum vor diesem Hintergrund für eine Investmentgesellschaft wie die InRoll?

Wachstum bleibt zentral, verschiebt sich jedoch von reiner Volumensteigerung hin zu Skaleneffekten und einer gezielten Verbesserung der Wagenqualität. Entscheidend ist ein ausgewogener Mix aus jüngeren und älteren Wagen sowie eine Diversifikation der Wagentypen. Die Frage, die sich die InRoll stellen muss, ist: Wie komme ich an Investitionsoportunitäten. In den vergangenen zehn Jahren fand eine

starke Konsolidierung bei den Wagenhaltern statt und frühere Investitionsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden. Die erwähnten Markteintrittsbarrieren schützen jedoch bestehende Marktteilnehmer, die dem Prinzip der Portfolioqualität folgen, und stabilisieren die Margen.

Neu setzt die InRoll auf Nischen wie den Autotransport. Ist der Autotransport ein Wachstumsmarkt?

Durch die neuen Anforderungen wie das höhere Gewicht der transportierten E-Fahrzeuge und aufgrund der höheren Flexibilität neuer Doppelstockwagen wird der Ersatzbedarf auf 6 bis 8 Tausend geschätzt. In den vergangenen drei Jahren wurden aber erst 2.5 bis 3 Tausend neue Autotransport-Doppelstockwagen ausgeliefert. Es besteht also nach wie vor Bedarf.

Gleichzeitig bleibt die Marktentwicklung eng an die Automobilkonjunktur gekoppelt. E- und Hybrid-Fahrzeuge haben die prognostizierten Verkaufsstückzahlen nicht erreicht und die Produktionszahlen haben abgenommen. Ob der Benzin- und Dieselpreis langfristig so hoch bleibt, wie Mitte April, und welchen Einfluss dies auf das Kaufverhalten der Konsumenten hat, wird sich zeigen. Auch die Reaktion der Politik spielt hier eine Rolle. All dies hat Einfluss, wie schnell der Bedarf an neuen Autotransport-Doppelstockwagen wächst.

Welche Botschaft richten Sie vor diesem Umfeld an die Aktionärinnen und Aktionäre der InRoll?

Die langfristigen Fundamentaldaten des Schienengüterverkehrs sind intakt. Der Fokus der InRoll liegt zu recht auf qualitativem Wachstum, also der Weiterentwicklung des modernen, effizienten und technisch hochwertigen Wagenportfolios. Die gestiegenen Markteintrittsbarrieren und die fortgeschrittene Marktkonsolidierung führen zu einem strukturell attraktiveren Markt mit stabileren Wettbewerbsbedingungen für etablierte Marktteilnehmer. In Kombination mit einem selektiven Investmentansatz und der Fokussierung auf spezialisierte Nischen schafft dies die Grundlage für nachhaltige Erträge und langfristige Wertsteigerung.

Güterwagenportfolio



Kesselwagen hell

Transportiert: Diesel / Benzin / Kerosin / Methanol / Ethanol / Chemieprodukte, die in Normalstahlbehältern transportiert werden können

Kesselwagen dunkel

Transportiert: Heizöl schwer / Bitumen / Leim / Weitere Produkte, die eine Heizung oder Isolierung benötigen, damit sie flüssig bleiben



Druckgaskesselwagen

Transportiert: Propan / Butan / Gemische / Ammoniak / Chlor / Schwefeldioxid / Weitere unter Druck verflüssigte Gase



Chemiekesselwagen

Transportiert: Natronlauge / Schwefelsäure / Salpetersäure / Caprolactam / Dimethylsulfat / Flusssäure / Isopropylamil / Schwefelkohlenstoff / Weitere chemische Produkte, die aus Sicherheitsgründen in einem Edelstahl- oder speziell beschichteten Kessel transportiert werden müssen



Silokesselwagen

Transportiert: Zement / Gips / Kalksteinmehl / Aluminiumoxid / Weitere staubförmige Güter

Schüttgutwagen

Transportiert: Kies / Sand



Getreidewagen

Transportiert: Weizen / Roggen / Soja / Weitere gängige Getreidesorten



Kasten- und Hochbordwagen

Transportiert: Schotter für Geleise und Aushub von Gleisbaustellen (Kastenwagen) sowie nässeempfindliche Güter wie z. B. Kalzinat (Hochbordwagen)



Schiebewandwagen

Transportiert: Briefe / Pakete



Stahltransportwagen

Transportiert: Stahl-Coils



Containerwagen

Transportiert: Grosscontainer mit Gütern aller Art / Wechselbehälter mit Gütern aller Art



Doppeltaschenwagen

Transportiert: Container / Wechselbehälter / Sattelaufleger

Lagebericht

1. Strategie und Geschäftstätigkeit

Die InRoll AG investiert ihr Kapital in Eisenbahngüterwagen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2012 verfolgt sie den Geschäftszweck, ein diversifiziertes Portfolio an Güterwagen auf- und auszubauen und durch deren Vermietung Erträge zu erwirtschaften. Als Geschäftsführerin hat die InRoll die Reichmuth & Co Investment Management AG beauftragt. Halter und Vermieter des Rollmaterials sind spezialisierte Drittfirmen, die gestützt auf einen Bewirtschaftungsvertrag mit der InRoll agieren. Bis Ende 2025 erfolgte hier die Zusammenarbeit exklusiv mit der Wascosa AG mit Sitz in Luzern. Zukünftig wird ergänzend die RCM Rail Care and Management GmbH mit Sitz in Starnberg, Deutschland, für die InRoll tätig sein. Sie wird die bestellten Doppelstock-Autotransportwagen betreuen und vermarkten, die ab dem ersten Quartal 2026 ausgeliefert werden. Der Anteil der Wascosa am InRoll-Portfolio wird nach Auslieferung dieser neuen Wagen rund 95% betragen. Die Wagen der InRoll werden mehrheitlich an in Westeuropa domizilierte Unternehmen und Eisenbahngesellschaften vermietet.

Ausgewogen diversifiziertes Portfolio erlaubt stabile Ausschüttungen

Das Portfolio der InRoll ist dank unterschiedlicher Laufzeit der Mietverträge, verschiedener Branchen der Mieter und ihrer Herkunft aus verschiedenen Ländern Europas sowie der unterschiedlichen Güterwagentypen sehr breit diversifiziert. Dies ist das Ergebnis einer entsprechend ausgerichteten Anlagestrategie. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlung und im Rahmen der gesetzlichen, regulatorischen und steuerlichen Vorschriften erlaubt dies stabile Ausschüttungen an die Aktionärinnen und Aktionäre der InRoll aus den laufend operativ erwirtschafteten Nettoerlösen. Der erwirtschaftete Cashflow ist nicht für einen weiteren Portfolioausbau der InRoll vorgesehen.

Konservative Finanzierung dank beschränktem Fremdkapitaleinsatz

Die Güterwageninvestitionen der InRoll werden zu rund 70% aus eigenen Mitteln finanziert. In einer Konsultativabstimmung an der Generalversammlung haben die Aktionärinnen und Aktionäre im Jahr 2016 diesem konservativen Finanzierungsgrundsatz zugestimmt. Für ihre beschränkte Fremdkapitalaufnahme hat die InRoll seit 2017 einen laufenden Rahmenkreditvertrag mit einem Bankenkonsortium. Der Fremdkapitalanteil lag per Ende 2025 bei 31.5%. Durch die im Jahr 2026 geplante Kapitalerhöhung soll der Fremdkapitalanteil wieder auf unter 30% reduziert werden.

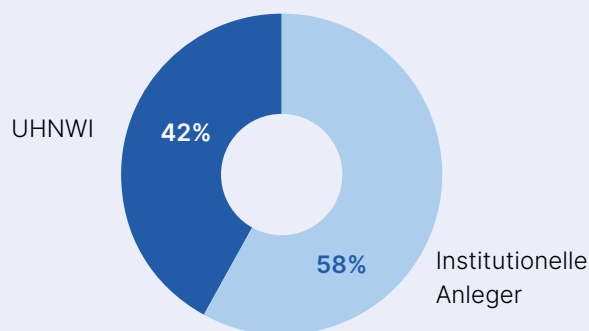
Unabhängige Bewertung des Portfolios erfolgt vierteljährlich

Die KPMG AG berechnet als unabhängige Expertin vierteljährlich den Marktwert der Güterwagen im InRoll-Portfolio nach der Discounted-Cashflow-Methode.

Stabiles und breit gestreutes Aktionariat

Das stabile und breit gestreute Aktionariat der InRoll setzt sich heute zu fast gleichen Teilen aus vermögenden Privatpersonen (UHNWI) und institutionellen Anlegern (Pensionskassen, Stiftungen, Versicherungen) zusammen.

Aktionärsstruktur der InRoll AG gemessen am Aktienkapital per 31.12.2025



Streueung der InRoll AG Aktien gemessen am Aktienkapital per 31.12.2025

Bis CHF 100'000 Aktienkapital	34%
CHF 100'001 bis 1'000'000 Aktienkapital	36%
Mehr als CHF 1'000'000 Aktienkapital	30%

2. Rahmenbedingungen

Nach der Stagnation in den Vorjahren kehrte die EU-Wirtschaft 2024 zu einem moderaten Wachstum zurück und setzte dieses 2025 fort. Gleichzeitig liess der Inflationsdruck in der EU nach. Deutschland erlebte 2024 noch einen Rückgang der Konjunktur und 2025 dann eine Stagnation.¹ In der Schweiz setzte sich 2025 das moderate, im langfristigen Vergleich aber unterdurchschnittliche Wachstum fort. Der Rückgang der Inflation wirkte einerseits positiv, andererseits war das konjunkturelle Umfeld in der Schweiz im Jahr 2025 insbesondere durch die US-Zollpolitik und die damit einhergehende Unsicherheit geprägt.²

Die langfristigen Zinsen haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht und stiegen von 2.35% per Ende 2024 auf 3.5% per Ende 2025. Die Kapitalkosten der InRoll stiegen dadurch von 6.4% per Ende 2024 auf 6.9% per Ende 2025. Dies führte zu einer tieferen Bewertung des Güterwagenportfolios und damit zu einem tieferen Aktienpreis der InRoll.

Unterschiedliche Entwicklung der Transportleistung je nach Land und Segment ...

Der Privatkonsum in der EU stagnierte 2025 konjunkturell weiterhin³ und die wesentlich tiefere Anzahl eingehender Container in den Seehäfen Europas reduzierten insbesondere den Intermodalverkehr auf Europas Schienen. Bei anderen Transportgütern blieb die Nachfrage mehrheitlich stabil, in einzelnen Bereichen wie bei Chemiegütern oder Getreide war 2025 aber ein Nachfrageeinbruch zu verzeichnen.

Die Transportleistung des europäischen Schienengüterverkehrs (gemessen in Tonnenkilometer) war unterschiedlich: In Deutschland – dem bedeutendsten Markt Europas – ging sie in den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 (im Vergleich zu den drei Vorjahresquartalen) um 3% zurück. In Polen in den ersten drei Quartalen um 7%. In der Schweiz betrug der Rückgang der Transportleistung im gesamten Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr sogar 12%. Umgekehrt stieg die Transportleistung in Spanien um 19% und in Italien um

3% (jeweils auf Jahresbasis) bzw. in Frankreich um 4% oder in Österreich um 3% (jeweils erste drei Quartale).⁴ Die Transportleistung lag damit im Schnitt in Europa auf dem Niveau des Jahres 2016. Als Gründe werden von Branchenexperten die konjunkturelle Stagnation sowie steigende Kosten wie Trassenpreise, Energie und Löhne identifiziert. Aber auch die Zölle, bürokratische Hürden und Unsicherheiten im regulatorischen Umfeld wirken hemmend.⁵

... mittel- und langfristig wird beschleunigtes Wachstum erwartet

Die Prognosen der staatlichen Behörden der Schweiz wie auch der EU gehen langfristig unverändert von einem Wachstum des Güterverkehrs auf der Schiene aus: Für die Schweiz prognostiziert das Eidgenössische Departement für Raumentwicklung (ARE) von 2017 bis 2050 ein Wachstum des Güterverkehrsaufkommens (gemessen in Tonnenkilometer) um 39%. Beim Modalsplit zwischen Schiene und Strasse wird nur eine geringe Verschiebung zugunsten der Strasse erwartet. Werden politische Massnahmen ergriffen, um die unverändert gewollte, zusätzliche Verlagerung von der Strasse auf die Schiene zu erreichen, würde das Wachstum also gegenüber dem aktuellen Basis-szenario nochmals höher ausfallen.⁶ Für den europäischen Güterverkehrmarkt prognostiziert die SCI Verkehr GmbH gemäss aktuellen Studien ein jährliches Wachstum bis 2030 von 1.3%.⁷ Vor allem in dem für die InRoll nicht relevanten Segment der Kohletransporte wird ein starker Nachfragerückgang erwartet. Überdurchschnittliches Wachstum wird unverändert im Intermodalsegment erwartet mit einem Wachstum von jährlich 1.8%.⁸

Mehr als EUR 2 Milliarden Ersatzinvestitionen in Europa erwartet

Nach der hohen Anzahl ausgelieferter neuer Güterwagen in den Jahren 2023 und 2024 hat sich die Anzahl neuer Wagen im Jahr 2025 wieder etwas reduziert. Sie lag jedoch weiterhin über dem langjährigen Mittelwert. Für 2026 wird erwartet, dass die Anzahl Neuauslieferungen nochmals etwas zurückgeht. Aufgrund dieser höheren Produktion von neuen Wagen in den letzten

1 Quelle EU-Kommission: germany.representation.ec.europa.eu/news/herbstprognose-2025-anhaltendes-wachstum-trotz-schwieriger-rahmenbedingungen-2025-11-17_de

2 Quelle SECO Konjunkturtendenzen, Frühjahr 2026: seco.admin.ch/seco/de/home/Publikationen_Dienstleistungen/Publikationen_und_Formulare/konjunkturtendenz/fruehjahr2026.html

3 Quelle Euroindikatoren: ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-euro-indicators/w/2-28102025-ap

4 Quelle Eurostat: [ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/rail_go_quartal\\$defaultview/default/table?lang=de](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/rail_go_quartal$defaultview/default/table?lang=de)

5 Quelle DVZ: dvz.de/politik/detail/news/schienengueterverkehr-faehrt-2025-weniger.html

6 Quelle Bundesamt für Raumentwicklung: are.admin.ch/de/entwicklungen-gueterverkehr

7 Quelle SCI Verkehr: sci.de/daten-trends/dokument/krise-im-schienengueterverkehr-branche-ringt-um-wachstum-und-marktanteile-impulse-aus-kombiniertem-verkehr-und-digitalisierung

8 Quelle SCI Verkehr: sci.de/daten-trends/dokument/intermodalverkehr-unter-druck-wachstum-nur-noch-selektiv-moeglich

Jahren ging das Durchschnittsalter der Güterwagen in Europa etwas zurück, liegt aber in allen Wagenkategorien immer noch deutlich über 20 Jahren. Bei Wagen des Typs L, S, T und Z liegt der Median nahe bei 20 Jahren, bei Wagen des Typs E, F, G, H, I, K, R und U bei 40 Jahren und höher. Insgesamt gibt es in Europa gemäss dem Register der European Union Agency for Railways (ERA) per Ende 2025 rund 670'000 Güterwagen.⁹ Bei einer angenommenen Lebenserwartung von 36 Jahren und dem genannten Marktvolumen ergibt sich ein Erneuerungsbedarf von jährlich mehr als 18'000 Neuwagen. Bei einem durchschnittlichen Beschaffungspreis von EUR 100'000 beläuft sich der aktuelle Investitionsbedarf in Europa damit auf rund EUR 1.8 Mia. pro Jahr. Im Zuge der inflationsbedingten Preissteigerungen erwarten Marktberichte, dass der jährliche Investitionsbedarf in den nächsten Jahren auf EUR 2.0 Mia. ansteigen wird.

Festgefahrene hohe Preise trotz kürzerer Lieferzeiten von Neuwagen

Bei den Güterwagenherstellern führte die Konsolidierung und Verlagerung der Produktion in osteuropäische Länder zu strukturellen Engpässen und konstant hohen Auslastungen. Seit Kurzem sind in Europa vermehrt Güterwagen unterwegs, die in der Türkei unter modernsten Produktionsbedingungen hergestellt wurden. 2025 entspannte sich die Lage bei den Herstellern leicht, obwohl die Nachfrage in einigen Marktsegmenten hoch blieb. Die Lieferfristen für neue Güterwagen gingen etwas zurück und liegen momentan bei rund 12 Monaten für einen Standardwagen. Die Preise für neue Güterwagen verharrten im Berichtsjahr jedoch auf hohem Niveau und das Marktumfeld lässt keine baldige Entspannung erwarten (vgl. auch Ausblick).

Regulatorische Folgen des Unfalls im Gotthard-Tunnel möglich

Mit einer rund einjährigen Teil-Sperrung des Tunnels während der Instandstellung hatte der Unfall im Gotthard-Tunnel von Herbst 2023 bis Herbst 2024 massive, aber vorübergehende Auswirkungen auf die Güter- und Personentransporte auf der Nord-Süd-Achse. Von Dauer sind die regulatorischen Konsequenzen: Spezifische Radsatztypen müssen bereits früher revidiert und ausgetauscht werden. Denkbar ist, dass künftig ein strengeres Wartungsregime auf weitere oder sogar alle Radsatztypen ausgeweitet wird. Die Wascosa ist als ECM (Entity in Charge of Maintenance) direkt in die Gespräche mit den Behörden eingebunden. Auch die InRoll verfolgt die Entwicklung eng.

⁹ Quelle ERA: era.europa.eu/assets/factsheets/eu/ERA_factsheet_EU.html

3. Rückblick

Die InRoll hat frühzeitig auf das angespannte Marktumfeld reagiert und schon 2019 ihr Tempo beim Ausbau des Portfolios durch die Beschaffung von neuen Güterwagen gedrosselt.

Nettowachstum des Portfolios um 16 Wagen

2025 wurden der InRoll 25 neue Güterwagen ausgeliefert, die bereits 2023 bestellt worden waren. Die Lieferung für diese Wagen wurde von der InRoll aufgrund des Marktumfelds verzögert, solange es möglich war. Acht Güterwagen wurden 2025 altershalber ausgemustert und verschrottet. Ein Wagen wurde nach einem Unfall verschrottet, wofür die InRoll von der Versicherung entschädigt wurde. Netto resultierte ein marginales Wachstum des Portfolios um 16 Wagen, das mit 0.3% deutlich hinter dem Vorjahreswachstum von 4.2% zurückblieb. Zum einen ist dies auf eine vorsichtige Herangehensweise der InRoll AG zurückzuführen. Zum anderen entsprechen im aktuellen Marktumfeld nur wenige Neubauprojekte den Erwartungen der InRoll in Bezug auf Rendite, Diversifikation und einen langfristigen Erstmietvertrag.

Steigendes, aber im Marktvergleich tiefes Durchschnittsalter der Wagenflotte

4'698 Güterwagen gehörten per Ende 2025 zum Portfolio der InRoll. Durch die geringe Anzahl neu ausgelieferter Wagen und den Verkauf bzw. die Verschrottung einzelner über vierzigjähriger Wagen erhöhte sich das durchschnittliche Alter der InRoll-Wagen per Ende 2025 um rund ein Jahr auf 9.4 Jahre (Vorjahr: 8.5 Jahre). Im Marktvergleich bleibt das Durchschnittsalter der Wagenflotte unverändert tief.

Mieter und Wagentypen weiter diversifiziert

Die Diversifikation des Portfolios in Bezug auf die Wagentypen wie auch die Mieter wurde nochmals gestärkt: Standardkesselwagen machen weniger als 30% des Portfolios aus, während die Getreidewagen mittlerweile einen Anteil von 23% haben. Die Stahltransportwagen machen inzwischen bereits 6% des Portfolios aus. Der grösste Mieter Shell hat per Ende 2025 unverändert einen Anteil am Gesamtportfolio von 12.4% (Vorjahr: 12.4%). In der Anfangszeit von InRoll lag der Anteil von Shell bei rund 40%. Ende 2025 zählte die InRoll insgesamt 103 Mieter aus 19 Ländern Europas (Vorjahr: 101 Mieter aus 18 Ländern). Der Anteil des grössten Ländermarkts Deutschland lag per Ende 2025 bei 38.6% (Vorjahr: 40.0%). Durch die Getreidewagen für einen italienischen Mieter aus dem Jahr 2024 ist Italien mit einem Anteil von 14.2% zum Land mit dem zweitgrössten Wagenanteil geworden.

Gestiegene Mietvertragsdauer, Neuwagen für 10 Jahre vermietet

Verschiedene auslaufende Mietverträge konnten verlängert werden. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit erhöhte sich in der Folge auf 9.1 Jahre (Vorjahr: 9.0 Jahre). Die Restmietdauer beträgt 4.9 Jahre (Vorjahr: 3.7 Jahre). Mit den 2025 erfolgten Wagenauslieferungen und der Ausschüttung stieg der Investitionsgrad per Ende 2025 auf 152% (Vorjahresende: 147%). Gleichzeitig sank das Eigenkapital per Ende Dezember 2025 leicht auf EUR 311.7 Mio. (Vorjahr: CHF 325.3 Mio. bzw. EUR 342.6 Mio.).

Tieferer Portfoliowert durch gestiegene kalkulatorische Zinsen

Per Ende 2025 ging der Wert des Güterwagenportfolios (exkl. Leasingforderungen) auf EUR 472.4 Mio. zurück und damit um 5.8% gegenüber Ende 2024 (EUR 501.4 Mio.). Haupttreiber waren die langfristigen Zinsen, die auf 3.5% gestiegen sind (Vorjahr: 2.35%). Als direkte Folge stiegen die kalkulatorischen Kapitalkosten von 6.4% per Ende 2024 auf 6.9% per Ende 2025. Die Fremdfinanzierungskosten der InRoll, die sich am EURIBOR orientieren und teilweise abgesichert sind, bleiben davon unberührt.

Überdurchschnittliche Auslastung dank Diversifikation und langfristigen Mietverträgen

Der seit 2023 im Markt deutlich spürbare Nachfragerückgang im Intermodalverkehr, also dem Transport von Seecontainern und Sattelaufliegern auf Güterwagen, führte auch bei der InRoll zu einer rückläufigen Auslastung: Ende des dritten Quartals 2023 lag die Vermietungsquote der InRoll noch bei 99%. Bis Mitte 2024 ging sie dann auf 93.3% zurück. Seither hält sie sich auf diesem Niveau und lag Ende 2025 bei 93.7%. Verschiedene kurzfristige Massnahmen ermöglichten diese Stabilisierung: Um Leerstände, und damit ausfallende Mieterträge und zusätzliche Kosten für abgestellte, unvermietete Wagen zu vermeiden, folgte die InRoll dem Angebotsdruck und akzeptierte tiefere Mietpreise oder bot den Mietern flexible Mietangebote an. Zum Teil wurden Unterhaltsarbeiten vorgezogen und in der unvermieteten Zeit erledigt, um damit die Mietausfälle in Zukunft zu reduzieren bzw. die Verfügbarkeit der Wagen bei den Kunden zu erhöhen. Neben diesen Massnahmen ist die im Marktvergleich unverändert überdurchschnittlich hohe Auslastung der InRoll auf das diversifizierte Portfolio und die langfristigen Mietverträge der InRoll in den traditionellen Segmenten des Gütertransports wie Getreide-, Mineralöl oder Chemieprodukten zurückzuführen. Ausserdem setzt die InRoll beim moderaten Ausbau ihres Portfolios vorzugsweise auf Güterwagen, die bereits vermietet sind.

Operatives Ergebnis unter Druck

Die im Vorjahr ausgelieferten neuen Wagen, die 2025 das erste Mal über ein ganzes Jahr vermietet waren, sowie die konstante Vermietungsquote führten trotz tieferer Mietpreise dazu, dass der Umsatz im Jahr 2025 um 2.3% auf EUR 43.3 Mio. stieg (Vorjahr: EUR 42.4 Mio.). Ein Vergleich der reinen Euro Umsätze (ohne Währungseffekte aus dem Wechsel von Schweizer Franken zu Euro) zeigt sogar eine Erhöhung um 4%. Der Jahresumsatz der Doppeltaschenwagen, der 2024 rund EUR 4 Mio. tiefer ausfiel als 2023, konnte 2025 wieder leicht erhöht werden (+EUR 0.8 Mio.).

Die Unterhaltskosten sind im Berichtsjahr aufgrund vier Faktoren auf EUR 13.0 Mio. (Vorjahr: EUR 11.8 Mio.) gestiegen: Erstens wird das Güterwagenportfolio älter und grösser, deshalb steigen die Anzahl Revisionen und die Unterhaltsarbeiten an den Radsätzen. Zweitens sind die Preise für Unterhaltsarbeiten in Europa inflationsbedingt gestiegen. Drittens wurden im Zuge der etwas tieferen Vermietungsquote Unterhaltsarbeiten vorgezogen, um Abstellkosten für unvermietete Wagen zu limitieren und für neue Mieter gut unterhaltene bzw. revidierte Wagen bereitzuhalten. Viertens fielen aufgrund der tieferen Vermietungsquote höhere Standkosten an.

Das Betriebsergebnis vor Neubewertung sank um 1% auf EUR 20.96 Mio. (Vorjahr: EUR 21.17 Mio.). Die Jahresperformance in Euro belief sich auf -4.3%. Die kumulierte Performance seit Lancierung der InRoll beträgt per Ende 2025 in Euro 132%. Dies entspricht einer annualisierten Performance in Euro von 6.6% pro Jahr.

Geschäftsführung und Portfoliobewirtschaftung ausgelagert

Eigene Mitarbeitende beschäftigt die InRoll nicht. Die Geschäftsführung, bestehend aus der administrativen Verwaltung, dem Portfolio Management und den Kontrollfunktionen, hat sie der Reichmuth & Co Investment Management AG übertragen, die Ende 2025 31 Mitarbeitende beschäftigte (Vorjahr: 26.7). Die Bewirtschaftung, d. h. die Vermietung, die operative Bewirtschaftung und den Unterhalt der Güterwagen, übernimmt die Wascosa AG im Auftrag der InRoll. Vollzeitbereinigt und ohne Temporäre hatte die Wascosa per Ende 2025 133 Mitarbeitende (Vorjahr: 79.5). Der Anstieg der Anzahl Mitarbeitenden der Wascosa Group Holding im Jahr 2025 ist auf die Integration der Aves One AG zurückzuführen.

Wachstum und Zusatzerträge bedingen Innovationen

Beim Güterverkehr rechnen langfristige Prognosen mit substanziellem Wachstum. Die Schiene steht dabei in

Europa im intensiven Wettbewerb mit der Strasse (vgl. Rahmenbedingungen oben). Sie kann dabei auf Vorteile im Bereich der Nachhaltigkeit (vgl. Jahresbericht 2021) zählen, muss aber ihre Wettbewerbsfähigkeit gegenüber der Strasse verbessern. Dazu sind Innovationen notwendig, um die Kosteneffizienz und Flexibilität zu steigern und die Ausfallrisiken zu reduzieren.

Bei der zukunftsgerichteten Weiterentwicklung ihres Portfolios greift die InRoll auf die Innovationskraft von spezialisierten Wagenbewirtschaftern wie der Wascosa und künftig der RCM Rail Care and Management zurück (vgl. Strategie und Geschäftstätigkeit). Gemeinsam gilt es, einen direkten Mehrwert für die Mieter und – gleichzeitig in Form von Zusatzerträgen – indirekten Mehrwert für die Aktionärinnen und Aktionäre der InRoll zu schaffen.

Im Berichtsjahr gab es keine ausserordentlichen Ereignisse.

4. Risikobeurteilung

Die Risikopolitik der InRoll ist seit ihrer Gründung geprägt von konservativen Prinzipien und Vorsicht: Die Diversifikation des Güterwagenportfolios kontinuierlich zu steigern bzw. zu erhalten sowie die konservative Finanzierung der Investitionen bei einem Eigenmittelanteil von rund 70% stehen dabei im Zentrum. Ausserdem beschafft die InRoll für den (aktuell moderaten) Ausbau des Güterwagenportfolios insbesondere Neuwagentypen mit hoher Nachfrage oder attraktive Sekundärmarktportfolios mit bestehenden langfristigen Mieterträgen. Der Verwaltungsrat beurteilt die Risikosituation mindestens jährlich anhand einer umfangreichen Berichterstattung. Ein Reglement gibt dem operativen Risikomanagement, das die Reichmuth & Co Investment Management AG als Teil der Geschäftsführung wahrnimmt, den Rahmen vor. Beispielsweise legt dieses Reglement fest, nach welchen Prinzipien die wesentlichen Risiken erfasst, begrenzt und überwacht werden.

5. Ausblick

Auch im Jahr 2026 ist keine Entspannung des makroökonomisch und geopolitisch angespannten Marktumfelds (vgl. Rahmenbedingungen oben) zu erwarten. Frühestens 2027 darf damit gerechnet werden, dass die Nachfrage im Intermodalbereich im Zuge einer konjunkturellen Erholung wieder das Angebot übersteigt und dass dann auch das Marktniveau der Mietpreise der Doppeltaschen- und Containertrag-

wagen wieder steigt. Die Vermietungsquote der InRoll sollte mittelfristig wieder über 95% steigen und dann operativ eine positive Entwicklung erlauben. In den «traditionellen» Segmenten der Getreide-, Mineralöl- und Chemiewagen, in denen unverändert Knappheit herrscht, strebt die InRoll weiterhin an, die Inflation übersteigende Mieterhöhungen durchzusetzen. Aufgrund der langfristigen Mietverträge kann dies jedoch nur schrittweise erfolgen.

Wenige Projekte entsprechen aktuell dem InRoll-Wunschprofil

Bestellt sind aktuell 200 Spezialgüterwagen für den Autotransport, die ab 2026 ausgeliefert werden. Passend zum Wunschprofil der InRoll sind diese Güterwagen bereits ab Auslieferung für 10 Jahre an ein Unternehmen in Deutschland vermietet. Ausserdem wird mit diesen Autotransportwagen als zusätzlichem Wagentyp das InRoll-Portfolio weiter diversifiziert. Solche attraktiven Projekte, die den Anforderungen der InRoll bezüglich Risiko-Rendite-Verhältnis, Diversifikation und langfristiger Vermietung entsprechen, sind aktuell schwierig zu finden. Die InRoll prüft jedoch weiterhin gezielt solche Neubauprojekte sowie Zu- oder Verkäufe auf dem Sekundärmarkt.

Bestellungen der InRoll werden zudem abgesichert, indem in den Kaufverträgen eine Bezahlung bei Lieferung ohne Anzahlung vereinbart wird. In der Bilanz der InRoll wird das gesamte Investitionsvolumen deshalb als Eventualverpflichtung ausgewiesen.

Vorschlag einer Bar-Dividende von EUR 105 pro Aktie an Generalversammlung

Mit Blick auf den operativen Betrieb bzw. ihre Kosten-situation strebt die InRoll auch 2026 danach, ihre EBITDA-Marge möglichst stabil zu halten. Entsprechend dem operativ stabilen Geschäftsgang im Jahr 2025 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung von EUR 105.00 pro Aktie vor. Der Vorschlag des Verwaltungsrats sieht aufgrund der bevorstehenden Kapitalerhöhung nur einen Bezug als Bar-Dividende vor. Die Generalversammlung der InRoll findet am 8. Juni 2026 im Verkehrshaus Luzern statt.

Zwischen dem 31. Dezember 2025 als Stichtag der Jahresrechnung und dem Zeitpunkt der Drucklegung des vorliegenden Lageberichts haben sich keine besonderen Ereignisse mit Auswirkung auf den Geschäftsverlauf der InRoll ereignet.

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz

Aktiven in EUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		7'641'582	4'653'881
Kurzfristige Leasingforderungen	1.5	514'449	489'461
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.6	6'833'054	7'092'719
Sonstige kurzfristige Forderungen	1.7	393'394	1'569'123
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.8	980'766	982'461
Total Umlaufvermögen		16'363'244	14'787'645
Langfristige Leasingforderungen	1.9	2'280'663	2'795'111
Sachanlagen	1.10	472'377'741	501'350'412
Total Anlagevermögen		474'658'404	504'145'524
Total Aktiven		491'021'648	518'933'169
Passiven in EUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'296'749	3'008'188
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.11	140'906	156'695
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.12	4'663'411	4'871'596
Kurzfristige Rückstellungen	1.13	893'268	784'580
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'994'334	8'821'059
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.14	156'586'443	149'568'550
Langfristige Rückstellungen	1.15	70'539	499'950
Latente Steuerverbindlichkeiten	1.16	14'622'433	17'423'793
Total langfristiges Fremdkapital		171'279'415	167'492'293
Total Fremdkapital		179'273'749	176'313'352
Aktienkapital	1.17	21'292'211	20'986'445
Kapitalreserven	1.18	144'542'954	161'480'467
Gewinnreserven	1.19	145'912'734	160'152'905
Total Eigenkapital		311'747'899	342'619'817
Total Passiven		491'021'648	518'933'169

Erfolgsrechnung

in EUR	Anhang	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1.20	43'297'907	42'335'663
Total Betriebsertrag		43'297'907	42'335'663
Direkter Aufwand für Vermietung	1.21	-12'959'400	-11'832'492
Verwaltungsaufwand	1.22	-8'761'407	-8'764'735
Rechts-, Revisions- und Beratungsaufwand		-564'969	-499'759
Übriger betrieblicher Aufwand		-53'339	-61'416
Total Betriebsaufwand		-22'339'115	-21'158'401
Betriebsergebnis vor Neubewertung		20'958'792	21'177'262
Erfolg aus Neubewertungen/Veräusserungen	1.23	-31'265'560	-6'230'732
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		-10'306'768	14'946'530
Finanzertrag	1.24	88'292	88'133
Finanzaufwand	1.25	-6'425'168	-5'468'184
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-16'643'644	9'566'478
Ertragssteuern	1.26	2'403'473	-1'021'381
Jahresergebnis		-14'240'171	8'545'097

Geldflussrechnung

in EUR	Anhang	01.01.2025 -31.12.2025	01.01.2024 -31.12.2024
Jahresergebnis		-14'240'171	8'545'097
Erfolg aus Veräußerung und Ausbuchung Anlagevermögen		-133'779	13'149
Erfolg aus Neubewertungen	1.23	31'399'339	6'217'584
Δ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.6	259'665	104'751
Δ Sonstige kurzfristige Forderungen	1.7	1'175'729	-1'360'064
Δ Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.8	1'695	-252'438
Δ Latente Steuerguthaben		0	626'139
Δ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-711'439	1'437'851
Δ Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.11	-15'789	-6'443
Δ Passive Rechnungsabgrenzungen	1.12	-208'185	711'183
Δ Kurzfristige Rückstellungen	1.13	108'688	292'000
Δ Langfristige Rückstellungen	1.15	-429'411	23'950
Δ Latente Steuerverbindlichkeiten	1.16	-2'801'359	-102'883
Δ Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		-1'320	-716
+Zunahme/(-Abnahme) von nicht geldwirksamen Veränderungen aus Fremdwährungsumrechnungen		16	570'965
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		14'403'679	16'820'126
Sachanlagen	1.10		
- Investitionen		-2'463'800	-24'464'015
- Desinvestitionen		170'911	150'153
Leasingforderungen	1.9		
- Rückzahlungen		489'461	697'272
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-1'803'427	-23'616'589
Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten		0	-8'504'300
Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	1.14	9'000'000	98'568'550
Rückzahlung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	1.14	-1'982'107	-75'064'250
Ausschüttung aus Kapitalreserven	1.18	-16'630'443	-18'296'363
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-9'612'551	-3'296'363
Total Veränderung flüssige Mittel		2'987'701	-10'092'826
Rekapitulation			
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode		4'653'881	14'746'707
Flüssige Mittel am Ende der Periode		7'641'582	4'653'881
Total Veränderung flüssige Mittel		2'987'701	-10'092'826

Eigenkapitalnachweis

in EUR	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eröffnungssaldo 01.01.2024	20'616'955	181'659'631	149'791'781	352'068'367
Restatement	-154'171	-1'358'425	1'816'027	303'432
Kapitalerhöhung aus Stockdividende	523'661	-523'661		0
Ausschüttung aus Kapitalreserven in bar		-18'296'363		-18'296'363
Veränderung latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		-716		-716
Jahresergebnis			8'545'097	8'545'097
Schlussaldo 31.12.2024	20'986'445	161'480'467	160'152'905	342'619'817
Währungswechsel von CHF in EUR	16			16
Kapitalerhöhung aus Stockdividende	305'750	-305'750		0
Ausschüttung aus Kapitalreserven in bar		-16'630'443		-16'630'443
Veränderung latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten		-1'320		-1'320
Jahresergebnis			-14'240'171	-14'240'171
Schlussaldo 31.12.2025	21'292'211	144'542'954	145'912'734	311'747'899

Anhang zur Jahresrechnung

1. Rechnungslegungsgrundsätze und Erläuterungen

1.1 Allgemeine Informationen

Die InRoll AG ist eine Schweizer Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, welche am 27. August 2012 gegründet wurde. Die Geschäftstätigkeit umfasst den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Sachwerten jeder Art, insbesondere von Eisenbahntransportmitteln. Die Gesellschaft kann sich an Eisenbahntransportmitteln direkt oder indirekt beteiligen.

Der Verwaltungsrat hat die Jahresrechnung am 22. April 2026 genehmigt und freigegeben.

1.2 Grundlagen der Erstellung

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit dem gesamten Regelwerk der Swiss GAAP FER (Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Grundsätzlich bilden Anschaffungs- bzw. Herstellkosten die Bewertungsgrundlage für die Jahresrechnung. Davon ausgenommen sind die Güterwagen/Container/Power Boxes sowie die derivativen Finanzinstrumente, welche zu aktuellen Werten erfasst werden.

Änderung der Buchführungs- und Präsentationswährung

Die Buchführungs- und Präsentationswährung wurde aufgrund des Managemententscheides rückwirkend per 1. Januar 2025 von CHF zum Steuerkurs von CHF 1.05322 in die Funktionalwährung EUR gewechselt, damit die Jahresrechnung komplett in der wesentlichen Währung dargestellt wird und dies zu einer aussagekräftigen Darstellung von Informationen führt. Die Performance kann damit für die Bilanzleser ohne Währungseffekte einheitlich dargestellt werden.

Die Vorjahreswerte werden angepasst (Restatement), wie wenn die Buchführung schon immer in EUR geführt worden wäre (retrospektive Methode). Durch dieses Restatement hat sich der Gewinn des Vorjahres 2024 um EUR 1'816'027 verkleinert und das Eigenkapital um EUR 303'432 erhöht.

Zum Steuerkurs von CHF 1.05322 wurde auch rückwirkend per 1. Januar 2025 das Aktienkapital (siehe Anhang 1.17), das aus 199'260 vinkulierten Namenaktien besteht, sowie die anerkannten Reserven aus Kapitaleinlagen gewechselt.

Änderung der Bilanzierungs- und Darstellungsform

Aufgrund der Standardisierung der Jahresrechnung 2025, wurden Änderungen an der Darstellungsform der Bilanz, Erfolgsrechnung und des Anhanges vorgenommen. Um die Vergleichbarkeit zu wahren wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Im Zuge dessen kann es zu Abweichungen der Bezeichnungen und Darstellung mit den Geschäftsberichten der Vorjahre geben.

1.3 Fremdwährungspositionen

Bilanzpositionen in der Jahresrechnung, welche in fremder Währung geführt werden, werden nach der Stichtagskursmethode in die Bilanzwahrung (EUR) umgerechnet. Die aus der Anwendung des erwähnten Umrechnungskurses resultierende Differenz wird erfolgswirksam der Erfolgsrechnung belastet bzw. gutgeschrieben. Für unterjahriges Transaktionen sowie Erfolgsrechnungspositionen werden die Monatsendkurse des Zeitpunkts der Transaktion erfasst.

Die Positionen in Fremdwährungen werden zu folgenden Kursen in EUR umgerechnet:

Fremdwährung	Stichtagskurs 31.12.2025	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2025	Durchschnittskurs 2024
CHF	1.073897	1.053219	1.067188	1.050020
GBP	1.145889	1.205778	1.170666	1.182135
NOK	8.448530	8.486808	8.542856	8.582028

Für die Umrechnung der Vorjahreswerte sowie die Umstellung der Buchhaltung in EUR wurde der Stichtagskurs vom 31.12.2024 des Bundesamts für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) verwendet.

1.4 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Berichtsjahr 2025 wurde die Bewertung der Güterwagen wie folgt angepasst:

Anpassung der Illiquiditatspremie

Die Illiquiditatspremie wird im Rahmen des Capital Asset Pricing Models (CAPM) als zusätzlicher Risikofaktor (Alpha Faktor) angesetzt und soll dem Umstand Rechnung tragen, dass das Investment über einen Zeitraum nicht verausert werden kann. Bei der Bewertung der InRoll AG wurde historisch eine Illiquiditatspremie in Höhe von 1.75 % angesetzt, um die mangelnde Marktfähigkeit des Güterwagenportfolios abzubilden. Aufgrund der aktuellen Marktbedingungen und dem Zinsumfeld hat sich die InRoll AG dazu entschieden, die Illiquiditatspremie auf 0.75% zu reduzieren.

Ansonsten wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Berichtsjahr nicht geändert.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten eingesetzt.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zum Nominalwert bewertet. Ausfallgefährdete Forderungen werden einzelwertberichtigt. Forderungen in Fremdwährungen werden zum Stichtagskurs in EUR umgerechnet, die Bewertungsdifferenz wird erfolgswirksam verbucht.

Leasingforderungen

Die Leasingforderungen werden zum Barwert der künftigen Leasingraten aktiviert. Leasingforderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden im Umlaufvermögen und jene mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr im Anlagevermögen geführt. Die Forderungen gegenüber den Leasingnehmern werden durch monatlich zu leistende Leasingraten beglichen. Die Amortisationskomponente der Leasingrate wird fortlaufend mit der ausstehenden Leasingforderung verrechnet, bis diese auf den vertraglich vereinbarten Restwert amortisiert ist. Die Zinskomponente der Leasingrate wird erfolgswirksam verbucht.

Güterwagen

Die Nutzungsdauer bei neuen Güterwagen liegt bei 36 Jahren (Vorjahr: 36 Jahren). Zum Erwerbszeitpunkt werden die Güterwagen zu Herstellkosten/Kaufpreis erfasst. Danach findet eine Folgebewertung zu aktuellen Werten gemäss FER 18.14 statt.

Die Marktwertermittlung von Güterwagen der InRoll AG erfolgt anhand der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial eines Güterwagens auf Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Brutto-Cashflows (vor Steuern und Fremdkapitalkosten) nach Abzug aller nicht auf den Mieter der Güterwagen umlagefähigen Kosten.

Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungssatz orientiert sich an der Zinsstrukturkurve von EZB-Anleihen (risikofreie Anlagen), einem Zuschlag für das allgemeine Güterwagenrisiko basierend auf InRoll-spezifischen Kapitalkosten (güterwagenspezifische Risiken) sowie einem Zuschlag für die erschwerte Liquidität gegenüber einer Staatsanleihe (Illiquiditätsrisiko).

Beim allgemeinen Zuschlag für das Güterwagenrisiko unterscheiden sich die Zuschläge aufgrund der Restlaufzeit des Portfolios und der Bonität der Mieter gemäss Dun & Bradstreet (D&B) Score sowie der Art des Güterwagens (Commoditywagen, «Spezialmittelwagen» und Spezialwagen je nachdem als zyklisch und nicht-zyklisch) und der Art des Mietvertrages (Full-, Wet- und Dry-Vertrag). Der unterschiedlich hohe Verschleiss der Güterwagen auf verschiedenen Routen (z.B. der Unterschied von Berg- und Flachstrecken oder der Zustand der jeweiligen Gleise) wird durch einen variablen Routenmultiplikator berücksichtigt.

Unterschiede in den Wartungskosten in den jeweiligen Ländern werden durch einen Ländermultiplikator (u.a. unterschiedliche Lohnkosten) abgebildet. Die Marktwertermittlung von Güterwagen, die unvermietet sind, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Diesem Umstand wird in der Bewertung anhand einer Leerstandsquote und unter Berücksichtigung des entsprechenden Wagentyps Rechnung getragen.

Die Indexierung von zukünftigen Mieterträgen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Güterwagen und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Berücksichtigung der Inflation gemäss Vertragsbedingungen. Mieten für Güterwagen, die länger als für fünf Jahre abgeschlossen werden, sind teilweise an den Verbraucherpreisindex HVPI, den Produzentenpreisindex oder an andere Indizes der EU bzw. eines europäischen Landes (inkl. Schweiz) gekoppelt. Nach Ablauf des Mietvertrages wird die länderspezifische Inflationserwartung der Mieterträge basierend auf den IMF World Economic Outlook Daten zu 75% (Vorjahr: 75%) angewendet. Die Indexierung der Kosten erfolgt ebenfalls auf Basis der IMF World Economic Outlook Daten, jedoch zu 100% (Vorjahr: 100%).

Die Kapitalkosten werden nach dem Capital Asset Pricing Modell (CAPM) berechnet.

Per 31. Dezember 2025 (Vorjahreswerte) wurden folgende Parameter verwendet:

- Risikoaufschlag Vertragstyp Full: 0.2% (0.2%) und Vertragstyp Wet: 0.1% (0.1%)
- Ländermultiplikator auf Wartungskosten für Ungarn: 0.86 (0.86), Schweden: 1.4 (1.4), übrige Länder 1.0 (1.0)
- Durchschnittliche Auslastungsquote für Commoditywagen zyklisch: 90% (90%); nicht zyklisch: 95% (95%)
- Durchschnittliche Auslastungsquote für «Spezialmittelwagen» zyklisch: 87.5% (87.5%); nicht zyklisch: 92.5% (92.5%)
- Durchschnittliche Auslastungsquote für Spezialwagen zyklisch: 85% (85%); nicht zyklisch: 90% (90%)
- Durchschnittliche Auslastungsquote für 6TaschenDoppel: 88.3% (89%)
- Illiquiditätsprämie: 0.75% (1%)

Die Bewertung des Güterwagenportfolios der InRoll zum 31. Dezember 2025 basiert auf den zum Bewertungszeitpunkt vorhandenen Informationen.

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze (Gesamtkapitalkosten, WACC) über die Laufzeiten der einzelnen Portfolios bewegen sich zwischen minimal 4.04% und maximal 6.57% (Durchschnitt: 6.35%). Die verwendeten Diskontsätze des Vorjahres lagen zwischen minimal 4.84% und maximal 6.84% (Durchschnitt: 6.14%).

Die Bewirtschaftung der Güterwagen erfolgt durch die Wascosa AG, welche folgende konkreten Aufgaben im Auftrag der InRoll AG durchführt:

- Beratung und Unterstützung beim Kauf und Verkauf von Güterwagen
- Technische und administrative Verwaltung der Güterwagen
- Marketing im Zusammenhang mit der Vermietung der Güterwagen
- Vorbereitung, Aushandlung und Abschluss von Mietverträgen der Güterwagen

Wertbeeinträchtigungen

Bei allen Aktiven wird auf jeden Bilanzstichtag hin geprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert des Aktivums den erzielbaren Wert (der höhere Wert von Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung, Impairment). Falls eine

Wertbeeinträchtigung vorliegt, ist der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert worden, wobei die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet wird.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn kumulativ die nachfolgenden Kriterien erfüllt sind:

- Die InRoll AG hat eine gegenwärtige oder faktische Verpflichtung aufgrund vergangener Ereignisse.
- Es ist wahrscheinlich, dass ein Mittelabfluss erforderlich sein wird, um die Verpflichtung zu erfüllen.
- Eine verlässliche Schätzung für den Betrag der Verpflichtung ist möglich.

Ertragserfassung

Die InRoll AG erwirtschaftet Erträge durch die Vermietung der Güterwagen und Container. Die Mieterträge werden periodisch in Rechnung gestellt und als Erträge verbucht, sobald sie der InRoll AG aufgrund des Mietertrages zustehen.

Kapitalsteuern

Kapitalsteuern werden dem Verwaltungsaufwand belastet. Die berechneten Steuern auf dem Kapital werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Die geleisteten Akontozahlungen werden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Ertragssteuern

Laufende Ertragssteuern werden zum effektiven Steuersatz berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Die geleisteten Akontozahlungen werden unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True-and-Fair Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurde der Steuersatz des Kantons Luzern für juristische Personen angewendet. Der angewendete Steuersatz beträgt 11.66% (Vorjahr: 12.09%). Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt je gesondert unter dem langfristigen Fremdkapital; der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern unter dem Anlagevermögen. Aktive latente Ertragssteuern auf zeitlich befristeten Differenzen sowie auf steuerlichen Verlustvorträgen werden bilanziert.

Transaktionen mit nahestehenden Personen oder Gesellschaften

Als nahestehende natürliche oder juristische Person wird betrachtet, wer direkt oder indirekt einen bedeutenden Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen der Gesellschaft ausüben kann. Gesellschaften, welche direkt oder indirekt ihrerseits von nahestehenden Personen beherrscht werden, gelten ebenfalls als nahestehend. Wesentliche Transaktionen sowie daraus resultierende Guthaben oder Verpflichtungen werden im Anhang 1.27 offengelegt. Für die InRoll AG gelten die folgenden Personen als nahestehend:

- Verwaltungsräte und Geschäftsführungsmitglieder
- direkte und indirekte Aktionäre

- Organisationen, welche von nahestehenden Personen kontrolliert werden

Derivative Finanzinstrumente

Die variablen Zinsen des unter den Verbindlichkeiten bilanzierten Darlehens in EUR werden durch einen Zinssatzswap (Payer-Swap) abgesichert. Die Wertveränderungen werden nicht bilanziert, sondern im Anhang unter «Offene derivative Finanzinstrumente» ausgewiesen. Die Zinsen aus diesem Absicherungsgeschäft werden gleich wie die Darlehenszinsen im Finanzaufwand gezeigt.

1.5 Kurzfristige Leasingforderungen

Kurzfristige Leasingforderungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Leasingforderungen bis zu 12 Monaten	514'449	489'461
Total	514'449	489'461

1.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7'296'240	7'234'081
Einzelwertberichtigungen	-463'186	-141'362
Total	6'833'054	7'092'719

1.7 Sonstige kurzfristige Forderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen MWST (In- und Ausland)	393'394	1'569'123
Total	393'394	1'569'123

1.8 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Steuern Akonto	545'468	553'606
Rückvergütungen Reparaturkosten	416'010	388'322
Übrige Rechnungsabgrenzungen	19'288	40'533
Total	980'766	982'461

1.9 Langfristige Leasingforderungen

Langfristige Leasingforderungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Leasingforderungen innert 1-5 Jahren	2'280'663	2'795'111
Total	2'280'663	2'795'111

1.10 Sachanlagen

Güterwagen und Radsätze in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Aktuelle Werte zu Beginn Periode	501'350'412	483'267'284
Zugänge	2'463'800	24'464'015
Abgänge	-170'911	-150'153
Erfolg aus Veräußerung und Ausbuchung Anlagevermögen	133'779	-13'149
Abwertungen aufgrund Neubewertung	-31'399'339	-6'217'584
Aktuelle Werte per Ende Periode	472'377'741	501'350'412
Kumulierte Anschaffungswerte	532'085'730	529'999'846
Differenz zwischen aktuellem Wert und kumulierten Anschaffungswerte	-59'707'988	-28'649'434

1.11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten MWST (In- und Ausland)	140'906	156'490
WAS Ausgleichskasse	0	205
Total	140'906	156'695

1.12 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Geschäftsführungshonorar Nahestehende	3'682'906	3'696'062
Steuern	724'049	942'945
Übrige Rechnungsabgrenzungen	256'455	232'589
Total	4'663'411	4'871'596

1.13 Kurzfristige Rückstellungen

Kurzfristige Rückstellungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Garantierückbehalte	893'268	784'580
Total	893'268	784'580

1.14 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Langfristige Finanzverbindlichkeiten in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Konsortialkredit fällig innert 1-5 Jahren	141'319'265	134'910'832
Konsortialkredit Nahestehende fällig innert 1-5 Jahren	15'267'178	14'657'718
Total	156'586'443	149'568'550

Im Vorjahr 2024 wurde die Fazilität A durch die Fazilität B des Konsortialkredits abgelöst. Sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind, sieht die Fazilität B keine Amortisationen des Konsortialkredits vor. Entsprechend wird der Konsortialkredit als langfristig ausgewiesen.

1.15 Langfristige Rückstellungen

Langfristige Rückstellungen in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Garantierückbehalte	70'539	499'950
Total	70'539	499'950

1.16 Latente Steuerverbindlichkeiten

Latente Steuerverbindlichkeiten in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Latente Steuerverbindlichkeiten aus Bewertungsdifferenzen des Anlagevermögens	14'622'433	16'823'829
Latente Steuerverbindlichkeiten aus Rückstellungen unrealisierter Kursgewinne	0	599'963
Total	14'622'433	17'423'793

1.17 Aktienkapital

Zusammensetzung Aktienkapital in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Namenaktienkapital zu nominal CHF 100	0	20'986'445
Namenaktienkapital zu nominal EUR 105.322	21'292'211	0
Total	21'292'211	20'986'445

Anzahl und Art der Aktien in Stück	31.12.2025	31.12.2024
Namenaktien zu nominal CHF 100	0	199'260
Namenaktien zu nominal EUR 105.322	202'163	0
Total	202'163	199'260

Entwicklung der Anzahl Aktien in Stück	2025	2024
Bestand zu Beginn per 1. Januar	199'260	194'288
Kapitalerhöhungen	2'903	4'972
Bestand per 31. Dezember	202'163	199'260

An der Generalversammlung vom 10. März 2025 wurde die Einführung eines Kapitalbands mit einer Bandbreite von EUR 19'428'800 und EUR 29'143'200 beschlossen. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 10. März 2030 oder bis zu einem allfälligen früheren Dahinfallen des Kapitalbands, das Aktienkapital einmal oder mehrmals und in beliebigen Beträgen zu erhöhen.

1.18 Kapitalreserven

Kapitalreserven in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kapitaleinlagenreserven ESTV anerkannt	142'461'908	159'398'101
Kapitaleinlagenreserven ESTV nicht anerkannt	3'202'628	3'202'628
Kapitalerhöhungskosten	-1'121'582	-1'120'262
Total	144'542'954	161'480'467

1.19 Gewinnreserven

Gewinnreserven in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Gewinnreserven	145'912'734	160'152'905
Total	145'912'734	160'152'905

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen von Art. 671 OR sind EUR 10'646'106 (Vorjahr: EUR 10'493'223) nicht frei ausschüttbar.

1.20 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

	01.01.2025	01.01.2024
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Mietertrag Güterwagen	43'522'670	41'772'813
Ertrag Leasing	152'793	179'045
Lärmboni	0	451'049
Debitorenverluste	-377'556	-67'244
Total	43'297'907	42'335'663

1.21 Direkter Aufwand für Vermietung

	01.01.2025	01.01.2024
Direkter Aufwand für Vermietung in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Unterhalt / Reparaturen	-12'618'126	-11'550'219
Versicherungen / Diverses	-341'275	-282'273
Total	-12'959'400	-11'832'492

1.22 Verwaltungsaufwand

	01.01.2025	01.01.2024
Verwaltungsaufwand in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Management Fee	-4'338'924	-4'062'962
Performance Fee	-473'096	-577'921
Geschäftsführungshonorar	-3'682'906	-3'683'678
Honorare VR	-108'522	-105'876
Kapitalsteuern	-157'959	-334'297
Total	-8'761'407	-8'764'735

1.23 Erfolg aus Neubewertungen/Veräusserungen

	01.01.2025	01.01.2024
Erfolg aus Neubewertungen/Veräusserungen in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Abwertungen aufgrund Neubewertung	-31'399'339	-6'217'584
Erfolg aus Veräusserung und Ausbuchung Anlagevermögen	133'779	-13'149
Total	-31'265'560	-6'230'732

1.24 Finanzertrag

	01.01.2025	01.01.2024
Finanzertrag in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Vergütungszins	2'846	1'838
Kursgewinn Fremdwährungen	85'446	86'294
Total	88'292	88'133

1.25 Finanzaufwand

	01.01.2025	01.01.2024
Finanzaufwand in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Finanzierungskosten	-6'259'224	-5'436'110
Kursverlust Fremdwährungen	-143'410	-19'378
Übriger Finanzaufwand	-22'534	-12'697
Total	-6'425'168	-5'468'184

1.26 Ertragssteuern

	01.01.2025	01.01.2024
Ertragssteuern in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Laufende Ertragssteuern	-399'207	-498'125
Latente Ertragssteuern	2'802'680	-523'256
Total	2'403'473	-1'021'381

Aufgrund einer zu hohen Steuerrückstellung aus dem Jahr 2024 reduzieren sich die laufenden Ertragssteuern im Geschäftsjahr 2025 um EUR 171'050.

	01.01.2025	01.01.2024
Angaben zu latenten Steuern in EUR	-31.12.2025	-31.12.2024
Erwarteter Ertragssteuersatz	11.66%	12.09%
Veränderung latente Steuerguthaben	0	626'139
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	-2'801'359	-102'883
Veränderung latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	-1'320	-716

STAF

Jahr	Abschreibung	STAF Bestand
2023	0	74'564'192
2024	2'915'472	71'091'140
2025	7'167'342	65'319'530

In der Abschreibung 2025 sind CHF 3'033'908 bzw. EUR 3'258'104 enthalten, welche gemäss Steuerveranlagung 2024 im Vorjahr 2024 zu wenig abgeschrieben wurden.

1.27 Transaktionen mit Nahestehenden

Geschäftsführung

Gemäss Vertrag vom 14. Dezember 2012 übt die Reichmuth & Co Investment Management AG die Geschäftsführung der InRoll AG aus. Dafür erhält die Reichmuth & Co Investment Management AG ein Honorar von 0.75% auf dem durchschnittlichen Fair Value der Güterwagen eines Jahres.

Finanzierung Fremdkapital

Gemäss Kreditvertrag vom 21. Juni 2017 und der Vertragsänderung vom 12. Dezember 2022 ist Reichmuth & Co. insgesamt mit 9.8% am Konsortialkredit beteiligt. Die Beteiligung beträgt 9.8% an Fazilität A2, während die Fazilität A1 im Vorjahr amortisiert wurde.

Folgende Positionen sind von Transaktionen mit Nahestehenden betroffen:

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	460'873	969'767
Passive Rechnungsabgrenzungen	3'801'257	3'807'679
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	15'267'178	14'657'718

in EUR	01.01.2025	01.01.2024
	-31.12.2025	-31.12.2024
Geschäftsführungshonorar	-3'682'906	-3'683'678
Honorare VR	-108'522	-105'876
Buchhaltungsaufwand	-109'805	-110'510
Bankzinsen und -spesen	-21'696	-10'785
Finanzierungskosten Kredit	-606'480	-551'097
Übriger Betriebsaufwand	-8'313	-943

1.28 Verpfändete Aktiven

Buchwert in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'833'054	7'092'719
Aktive Rechnungsabgrenzung	416'010	414'776
Total	7'249'064	7'507'495

Die ausgewiesenen Werte sind gegenüber der kreditgebenden Bank verpfändet (siehe Anhang 1.14).

1.29 Eventualverpflichtungen und nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2025 bestehen, im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen, offene Zahlungsverpflichtungen von EUR 39'334'800 (Vorjahr: EUR 42'656'500).

1.30 Offene derivative Finanzinstrumente

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
Kontraktvolumen	100'000'000	100'000'000
Positiver Wiederbeschaffungswert	0	0
Negativer Wiederbeschaffungswert	1'674'017	2'592'948

Die variablen Zinsen des Darlehens in EUR sind über einen Zinssatzswap (Payer-Swap) bis 31. Dezember 2027 abgesichert. Dabei zahlt InRoll AG vierteljährlich einen festen Zinssatz über 2.9775% p.a. und erhält ebenfalls vierteljährlich einen variablen Zinssatz (3 Monats EURIBOR).



Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers an den Verwaltungsrat der InRoll AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der InRoll AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigefügte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den 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 ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, Jahresrechnung nach Obligationenrecht, Berechnung Total Expense Ratio (TER) und unsere dazugehörigen Berichte.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
+41 58 792 62 00

www.pwc.ch

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



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 für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, 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.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers

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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Wolf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Barbara Mebold
Zugelassene Revisionsexpertin

Luzern, 22. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang)



KPMG AG
Deal Advisory, Valuation / Financial Modelling
Badenerstrasse 172 Postfach
CH-8004 Zürich CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
Telefax +41 58 249 48 67
www.kpmg.ch

Geschäftsleitung der
InRoll AG
c/o Reichmuth & Co Investment Management AG
Rütligasse 1
6003 Luzern

Zürich, 4. Februar 2026

Marktwert des Güterwagenportfolios der InRoll AG per 31. Dezember 2025

1. Auftrag

Im Zusammenhang mit der Quartalsberichterstattung der InRoll AG hat KPMG AG Deal Advisory, Valuation / Financial Modelling (KPMG) im Auftrag der InRoll AG das Güterwagenportfolio per 31. Dezember 2025 zu Marktwerten bewertet. Dabei handelt es sich um 4,698 Güterwagen zusammengefasst in 284 Portfoliogruppen.

2. Bewertungsstandard

KPMG bestätigt, dass die ermittelten Marktwerte „aktuellen Werten“ gemäss Swiss GAAP FER 18 entsprechen und in Übereinstimmung mit den gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere den International Valuation Standards (IVS) erstellt wurden. Der Marktwert ist definiert als „der geschätzte Betrag, für welchen ein Güterwagenportfolio am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

3. Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung von Güterwagen der InRoll AG erfolgt anhand der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial eines Güterwagens auf Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Brutto-Cashflows (vor Steuern und Fremdkapitalkosten) nach Abzug aller nicht auf den Mieter der Güterwagen umlagefähigen Kosten.

Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungssatz orientiert sich an der Zinsstrukturkurve von EZB-Anleihen (risikofreie Anlagen), einem Zuschlag für das allgemeine Güterwagenrisiko basierend auf InRoll-spezifischen Kapitalkosten (güterwagenspezifische Risiken) sowie einem Zuschlag für die erschwerte Liquidität gegenüber einer Staatsanleihe (Illiquiditätsrisiko).

Beim allgemeinen Zuschlag für das Güterwagenrisiko unterscheiden sich die Zuschläge aufgrund der Restlaufzeit des Portfolios und der Bonität der Mieter gemäss Dun & Bradstreet (D&B) Score sowie der Art des Güterwagens (Commoditywagen, „Spezialmittelwagen“ und Spezialwagen jeweils als zyklisch und nicht-zyklisch) und der Art des Mietvertrages (Full-, Wet- und Dry-Vertrag).



Der unterschiedlich hohe Verschleiss der Güterwagen auf verschiedenen Routen (z.B. der Unterschied von Berg- und Flachstrecken oder der Zustand der jeweiligen Gleise) wird durch einen variablen Routenmultiplikator berücksichtigt. Unterschiede in den Wartungskosten in den jeweiligen Ländern werden durch einen Ländermultiplikator (u.a. unterschiedliche Lohnkosten) abgebildet.

Die Marktwertermittlung von Güterwagen, die unvermietet sind, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Diesem Umstand wird in der Bewertung anhand einer Leerstandsquote unter Berücksichtigung des entsprechenden Wagentyps Rechnung getragen.

Die Indexierung von zukünftigen Mieterträgen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Güterwagen und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden. Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Berücksichtigung der Inflation gemäss Vertragsbedingungen. Mieten für Güterwagen, die länger als für fünf Jahre abgeschlossen werden, sind teilweise an den Verbraucherpreisindex HVPI, den Produzentenpreisindex oder an andere Indizes der EU bzw. eines europäischen Landes (inkl. Schweiz) gekoppelt. Nach Ablauf des Mietvertrages wird die länderspezifische Inflationserwartung der Mieterträge basierend auf den IMF World Economic Outlook Daten zu 75% angewendet. Die Indexierung der Kosten erfolgt ebenfalls auf Basis der IMF World Economic Outlook Daten, jedoch zu 100%.

4. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt KPMG den Marktwert der 4,698 bewerteten Güterwagen per 31. Dezember 2025 auf (gerundet)

EUR 472,378,000

(vierhundertzweiundsiebzig Millionen dreihundertachtundsiebzigtausend Euro)

5. Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Abschliessend weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist und verweisen auf die der Bewertung zugrundeliegenden Haftungsbeschränkungen. Wir versichern, die Bewertung parteilos erstellt zu haben.

Freundliche Grüsse

KPMG AG

Johannes Post
Partner

Leandro Künzli
Senior Manager

Anhang – Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Bewertungsmethode

Die Wertermittlung der Güterwagen basiert auf der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Bestimmungen, Richtlinien und Standards des International Valuation Standards Council (IVSC), als auch unter Berücksichtigung der Rechnungslegungsnormen von Swiss GAAP FER.

Das verwendete DCF-Modell ist ein Zweiphasen-Modell und ermittelt das Ertragspotenzial des Güterwagens auf der Basis zukünftiger Cashflows. Dies beinhaltet eine Prognose der potenziellen zukünftigen Einnahmen und Ausgaben in Verbindung mit der Vermietung der Güterwagen über den angenommenen Lebenszyklus eines Güterwagens. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Brutto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierungskosten und Steuern.

Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird zusätzlich der Erlös (basierend auf dem Schrottpreis des Stahls zum Bewertungsstichtag) aus einer angenommenen Verschrottung des Güterwagens in die Wertermittlung mit einbezogen. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Das zur Anwendung gebrachte Zweiphasen-Modell der DCF-Berechnung unterscheidet bei der Wertableitung zwischen Zahlungsströmen, die auf abgeschlossenen Mietverträgen basieren und der Wiedervermietung nach Ablauf der fixen Mietperiode. Die Wiedervermietung basiert auf dem durchschnittlichen Mietpreis pro Wagentyp. Da die Zahlungsströme bis am Ende der erwarteten Lebensdauer eines Güterwagens abgebildet werden, stellt der „Exit Value“ den Schrottwert des Güterwagens dar. Die Lebensdauer eines neuen Güterwagens beträgt 36 Jahre. Bei Occasionswagen wird die effektiv geschätzte Restlebensdauer angesetzt.

Diskontierungssatz

Der für die Wertermittlung angewandte Diskontierungsszinssatz repräsentiert die Rendite aus einer zur Investition in das zu bewertende Unternehmen adäquaten Alternativanlage. Die Diskontierung der Free Cashflows erfolgt durch den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkostensatz.

Der Diskontierungssatz kann in einen Renditeanteil für die Vergütung der zeitlichen Überlassung von Kapital, den sogenannten Basiszinssatz, welcher sich an der Zinsstrukturkurve EZB-Anleihen orientiert, und in eine von den Anteilseignern aufgrund der Übernahme unternehmerischen Risikos geforderte Risikoprämie zerlegt werden. Die Risikoprämie selbst wird durch allgemeine Marktrisiken und unternehmensspezifische Risiken geprägt. Die allgemeinen Marktrisiken werden mit Hilfe des Capital Asset Pricing Model („CAPM“) abgeleitet.

Für die InRoll AG als nicht börsennotiertes Unternehmen liegen keine am Kapitalmarkt beobachtbaren Betafaktoren vor. Der Betafaktor wurde daher auf Basis der Analyse börsennotierter Vergleichsunternehmen abgeleitet. Liegt der aktuelle Betafaktor innerhalb der festgelegten Schwankungsbreite von +/- 0.10 im Vergleich zum Betafaktor des vorangehenden Quartals wird keine Anpassung des Betafaktors vorgenommen.

Über einen Scoring Mechanismus wird die Langfristigkeit der Mietverträge und die jeweilige Bonität der einzelnen Mieter durch Zu- und Abschläge auf die durchschnittlichen Kapitalkosten pro Portfolio berücksichtigt. Des Weiteren wird das Kostenrisiko abhängig vom Vertragstyp (Wet- oder Full-Vertrag) mittels Risikoaufschlag auf die durchschnittlichen Kapitalkosten abgedeckt.



Die gewichteten Diskontierungszinssätze (Gesamtkapitalkosten, „WACC“) über die Laufzeiten der einzelnen Portfolios bewegen sich zwischen minimal 4.04% und maximal 6.57%.

Per 31. Dezember 2025 wurden folgende Parameter verwendet:

- Risikoaufschlag Vertragstyp Full: 0.20% und Vertragstyp Wet: 0.10%
- Ländermultiplikator auf Wartungskosten für Ungarn: 0.86, Schweden: 1.4, übrige Länder: 1
- Durchschnittliche Auslastungsquote für Commoditywagen zyklisch: 90.0%, nicht-zyklisch: 95.0%
- Durchschnittliche Auslastungsquote für „Spezialmittelwagen“ zyklisch: 87.5%, nicht-zyklisch: 92.5%
- Durchschnittliche Auslastungsquote für Spezialwagen zyklisch: 85.0%, nicht-zyklisch: 90.0%
- Durchschnittliche Auslastungsquote für 6TaschenDoppel: 88.3%
- Illiquiditätsprämie: 0.75%

Indexierung

Die Indexierung von zukünftigen Mieterträgen ist eines der wesentlichen Elemente des Inflationsschutzes von Güterwagen und muss daher in einer dynamischen Betrachtung berücksichtigt werden.

Mieten für Güterwagen, die länger als für fünf Jahre abgeschlossen werden, sind teilweise an den Verbraucherpreisindex HVPI, den Produzentenpreisindex oder an andere Indizes der EU bzw. eines europäischen Landes (inkl. Schweiz) gekoppelt. Hierzu bestehen individuelle Vereinbarungen. Bei bestehenden Mietverhältnissen erfolgt die Berücksichtigung der Inflation gemäss Vertragsbedingungen. Nach Ablauf des Mietvertrages wird 75% der Inflationserwartung auf der Ertragsseite und 100% auf der Kostenseite berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftung der Güterwagen erfolgt durch die WASCOSA AG, welche sowohl beim Kauf und Verkauf der Güterwagen unterstützt, sowie auch die technische und administrative Verwaltung der Güterwagen im Auftrag der InRoll AG durchführt. Die geschätzten zukünftigen Bewirtschaftungskosten der WASCOSA AG setzen sich aus den Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungs- sowie weiteren Kosten zusammen und werden um die oben erwähnte Inflationserwartung angepasst.

Haftungsbeschränkungen

Die Ermittlung des Marktwerts des Güterwagenportfolios der InRoll AG beinhaltet weder eine aktienrechtliche Revision noch eine andere Prüfung oder eine Due Diligence. Unsere Analysen und Berechnungen basieren u.a. auf den vom Management zur Verfügung gestellten Unterlagen. Wir haben uns, soweit möglich, vergewissert, dass die in unserem Bericht präsentierten Informationen mit anderen Informationen übereinstimmen, die uns im Laufe unserer in der Vereinbarung verabredeten Arbeiten gegeben wurden und haben stichprobenweise die Plausibilität dieser Informationen verifiziert. Wir haben jedoch die Zuverlässigkeit dieser Informationsquellen nicht im Detail nachgeprüft.

Unser Bericht dient ausschliesslich der Information der Adressaten und darf ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung weder ganz noch teilweise vervielfältigt, darauf verwiesen oder weitergegeben werden. Im gesetzlich zulässigen Umfang übernehmen wir keine Verantwortung oder Haftung gegenüber anderen Dritten (einschliesslich der juristischen und anderen professionellen Berater der Adressanten) in Bezug auf unsere Arbeit oder den Bericht.

Berechnung Total Expense Ratio (TER)

Total Expense Ratio exkl. Management Fee Wascosa

Betriebsaufwand in EUR: 4'409'736

Total Expense Ratio exkl. Management Fee Wascosa (MV): 1.4%

Total Expense Ratio exkl. Management Fee Wascosa (GAV): 0.9%

Total Expense Ratio inkl. Management Fee Wascosa (OAK – compliant TER)

Betriebsaufwand in CHF gemäss SFAMA TER REF in EUR: 9'221'756

Total Expense Ratio inkl. Management Fee Wascosa (SFAMA TER REF MV): 2.8%

Total Expense Ratio inkl. Management Fee Wascosa (SFAMA TER REF GAV): 1.8%

Die oben dargestellten Total Expense Ratios (TER) wurden nach den Grundsätzen der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) - Fachinformation zur Berechnung und Offenlegung der TER berechnet. Bei der erwähnten Fachinformation der SFAMA handelt es sich um ein von der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK) anerkanntes Kostenkonzept.



Bericht des unabhängigen Prüfers an das Management der InRoll AG, Luzern

Bericht zur Aufstellung der Total Expense Ratio zum 31. Dezember 2025

Prüfungsurteil

Wir haben die beigefügte Aufstellung der Total Expense Ratio ("TER") der InRoll AG zum 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die TER wurde vom Management auf der Grundlage der Weisungen OAK BV W-02/2013 zum Ausweis der Vermögensverwaltungskosten (die "Weisungen OAK BV W-02/2013", Ausgabe vom 23. April 2013) und der Asset Management Association Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der TER von kollektiven Kapitalanlagen erstellt.

Nach unserer Beurteilung erfolgte die Aufstellung der TER der InRoll AG zum 31. Dezember 2025 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Weisungen OAK BV W-02/2013 und der Asset Management Association Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der TER von kollektiven Kapitalanlagen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Finanzaufstellung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Hervorhebung eines Sachverhalts – Grundlage der Rechnungslegung und Beschränkung der Weitergabe

Wir machen auf Angabe «Berechnung Total Expense Ratio (TER)» unterhalb der Tabelle zu der Aufstellung aufmerksam, welche die Grundlage der Rechnungslegung beschreibt. Die Aufstellung der TER wurde erstellt, um Anleger von InRoll AG bei der Bestimmung der Gesamtkosten der Vermögensverwaltung zu unterstützen. Folglich ist die Aufstellung möglicherweise für einen anderen Zweck nicht geeignet. Unser Bericht ist ausschliesslich für InRoll AG zur Verwendung gemäss vorgängig erwähntem Zweck bestimmt. Wir erlauben dem Management die Offenlegung dieses Berichts als Ganzes nach eigenem Ermessen gegenüber den Anlegern von InRoll AG und deren Abschlussprüfern für den vorgängig erwähnten Zweck.

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
+41 58 792 62 00

www.pwc.ch

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



Unser Bericht darf für keine anderen Zwecke verwendet werden und darf nicht an Dritte weitergegeben oder von Dritten verwendet werden, und mit der Abgabe unseres Prüfungsurteils übernehmen und akzeptieren wir keine Verantwortung oder Haftung für einen anderen Zweck oder gegenüber Dritten, denen diesen Bericht gezeigt wird oder in deren Hände er gelangt.

Verantwortung des Managements für die Aufstellung

Das Management ist verantwortlich für die Aufstellung der TER in Übereinstimmung mit den Weisungen OAK BV W-02/2013 und der Asset Management Association Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der TER von kollektiven Kapitalanlagen, sowie für die internen Kontrollen, die das Management als notwendig erachtet, um die Aufstellung der TER frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen zu ermöglichen.

Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung der Aufstellung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Aufstellung der TER 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 den SA-CH durchgeführte Prüfung 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 Finanzaufstellung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Aufstellung der TER befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Wolf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Barbara Mebold
Zugelassene Revisionsexpertin

Luzern, 22. April 2026

Beilage:

- Aufstellung der TER der InRoll AG zum 31. Dezember 2025

Jahresrechnung nach Obligationenrecht

Bilanz

Aktiven	Anhang	EUR	CHF	CHF	EUR
		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Flüssige Mittel		7'641'582	7'115'749	4'418'720	4'653'881
Kurzfristige Leasingforderungen		514'449	479'049	464'728	489'461
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6'833'054	6'362'858	6'734'324	7'092'719
Übrige kurzfristige Forderungen		393'394	366'324	1'489'836	1'569'123
Aktive Rechnungsabgrenzungen		980'766	913'277	932'817	982'461
Total Umlaufvermögen		16'363'244	15'237'257	14'040'425	14'787'645
Langfristige Leasingforderungen		2'280'663	2'123'726	2'653'875	2'795'111
Sachanlagen		323'722'564	301'446'567	318'101'925	335'031'044
Total Anlagevermögen		326'003'227	303'570'293	320'755'800	337'826'155
Total Aktiven		342'366'471	318'807'550	334'796'225	352'613'800

Passiven	Anhang	EUR	CHF	CHF	EUR
		31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'296'749	2'138'705	2'856'185	3'008'188
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		140'906	131'210	148'777	156'695
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.1	4'663'411	4'342'512	4'625'434	4'871'596
Kurzfristige Rückstellungen	2.2	893'268	831'800	744'935	784'580
Total kurzfristiges Fremdkapital		7'994'334	7'444'227	8'375'331	8'821'059
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.3	156'586'443	145'811'417	142'010'851	149'568'550
Langfristige Rückstellungen	2.4	70'539	65'685	5'187'190	5'463'247
Total langfristiges Fremdkapital		156'656'982	145'877'102	147'198'041	155'031'797
Total Fremdkapital		164'651'316	153'321'329	155'573'372	163'852'857
Aktienkapital		21'292'211	19'827'052	19'926'000	20'986'445
Gesetzliche Kapitalreserven	2.5	145'664'536	135'641'068	154'384'514	162'600'729
Ergebnisvortrag		5'173'770	4'817'753	-5'200'687	-5'477'463
Jahresergebnis		5'584'638	5'200'348	10'113'026	10'651'232
Total Eigenkapital		177'715'156	165'486'221	179'222'853	188'760'944
Total Passiven		342'366'471	318'807'550	334'796'225	352'613'800

Erfolgsrechnung

	Anhang	EUR 01.01.2025- 31.12.2025	CHF 01.01.2025- 31.12.2025	CHF 01.01.2024- 31.12.2024	EUR 01.01.2024- 31.12.2024
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2.6	43'371'724	40'387'229	40'388'161	42'537'585
Total Betriebsertrag		43'371'724	40'387'229	40'388'161	42'537'585
Direkter Aufwand für Vermietung		-12'959'400	-12'067'638	-11'224'624	-11'821'989
Verwaltungsaufwand		-8'603'448	-8'011'428	-8'025'746	-8'452'870
Rechts-, Revisions- und Beratungsaufwand		-564'969	-526'093	-475'861	-501'186
Übriger betrieblicher Aufwand		-53'339	-49'668	-282'527	-297'563
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		21'190'568	19'732'402	20'379'403	21'463'977
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2.7	-13'675'184	-12'734'168	-12'214'823	-12'864'886
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		7'515'383	6'998'235	8'164'580	8'599'091
Finanzertrag		5'051'589	4'703'979	9'292'816	9'787'372
Finanzaufwand		-6'425'168	-5'983'039	-6'439'930	-6'782'657
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6'141'805	5'719'175	11'017'466	11'603'806
Direkte Steuern		-557'166	-518'827	-904'440	-952'574
Jahresergebnis		5'584'638	5'200'348	10'113'026	10'651'232

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegung für grössere Unternehmen (Art. 961ff OR)

Auf zusätzliche Angaben im Anhang der Jahresrechnung, die Geldflussrechnung und den Lagebericht gemäss Art. 961ff OR wird verzichtet. Die InRoll AG erstellt ebenfalls einen Abschluss nach Swiss GAAP FER, einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Aufgrund der Standardisierung der Jahresrechnung 2025, wurden Änderungen an der Darstellungsform der Bilanz, Erfolgsrechnung und des Anhanges vorgenommen. Um die Vergleichbarkeit zu wahren wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Im Zuge dessen kann es zu Abweichungen der Bezeichnungen und Darstellung mit den Geschäftsberichten der Vorjahre geben.

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 10. März 2025 wurde die Buchführungs- und Präsentationswährung rückwirkend per 1. Januar 2025 zum Stichtagskurs des 31.12.2024 von CHF 1.05322 in die Funktionalwährung EUR gewechselt. Zu diesem Kurs wurde auch rückwirkend per 1. Januar 2025 das bis dahin bestehende Aktienkapital und die anerkannten Reserven aus Kapitaleinlagen gewechselt.

Durch diesen Wechsel haben bei handels- und gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen nur noch die Werte in der funktionalen Fremdwährung Relevanz. Damit haben die Werte in CHF für das Berichtsjahr 2025 lediglich Informationscharakter. Für das Vorjahr 2024 sind für handels- sowie gesellschaftsrechtliche Fragestellungen die CHF Werte bindend. Alle Angaben in CHF (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) erfolgen durch die Umrechnung mit den jeweiligen Stichtagskursen (siehe Fremdwährungspositionen Seite 7).

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die Bilanzpositionen sind wie nachstehend bilanziert.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zu Nominalwerten eingesetzt.

Forderungen

Sämtliche Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf diese Werte werden individuelle Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Es werden keine pauschalen Wertberichtigungen gebildet.

Leasingforderungen

Die Leasingforderungen werden zum Barwert der künftigen Leasingraten aktiviert. Leasingforderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden im Umlaufvermögen und jene mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr im Anlagevermögen geführt. Die Forderungen gegenüber den Leasingnehmern werden durch monatlich zu leistende Leasingraten beglichen. Die Amortisationskomponente der Leasingrate wird fortlaufend mit der ausstehenden Leasingforderung verrechnet, bis diese auf den vertraglich vereinbarten Restwert amortisiert ist. Die Zinskomponente der Leasingrate wird erfolgswirksam verbucht.

Sachanlagen

Die Güterwagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen bilanziert. Bei Bedarf werden zusätzliche Wertberichtigungen vorgenommen.

Folgende Abschreibungsdauern und Abschreibungsmethoden werden angewendet:

Güterwagentyp	Nutzungsdauer	Abschreibungsmethode
Standardkesselwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Chemiekesselwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Druckgaskesselwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Hochbordwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Kastenwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Schüttgut-/Staubgutwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Schiebewandwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Getreidewagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Stahlcoilwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Containerwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Doppeltaschenwagen	36 Jahre	36 Jahre linear
Occasionswagen	Individuell	10 Jahre linear

Es wird eine Gruppenbewertung nach Wagentypen vorgenommen. Die Gruppen können gebildet werden, da die zu Gruppen zusammengefassten Wagentypen als gleichartig betrachtet werden.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert. Im kurzfristigen Fremdkapital sind nur Verbindlichkeiten bilanziert, die innert Jahresfrist fällig werden.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist, besteht. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses und Erfüllung der Verpflichtung.

Ertragserfassung

Die InRoll AG erwirtschaftet Erträge durch die Vermietung der Güterwagen. Die Mieterträge werden periodisch in Rechnung gestellt und als Erträge verbucht, sobald sie der InRoll AG aufgrund des Mietvertrages zustehen.

Derivative Finanzinstrumente

Die variablen Zinsen des unter den Verbindlichkeiten bilanzierten Darlehens in EUR werden durch einen Zinssatzwap (Payer-Swap) abgesichert. Die Wertveränderungen werden nicht bilanziert, sondern im Anhang unter «Offene derivative Finanzinstrumente» ausgewiesen. Die Zinsen aus diesem Absicherungsgeschäft werden gleich wie die Darlehenszinsen im Finanzaufwand gezeigt.

Fremdwährungspositionen

	Stichtagskurs 31.12.2025	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2025	Durchschnittskurs 2024
EUR/CHF	0.931188	0.949470	0.937110	0.952662
CHF/EUR	1.073897	1.053219	1.067188	1.050020
GBP/CHF	1.067038	1.144850	1.097170	1.126092
GBP/EUR	1.145889	1.205778	1.170666	1.182135
NOK/CHF	7.867168	8.054031	8.006259	8.141932
NOK/EUR	8.448530	8.486808	8.542856	8.582028

Für die Umrechnung der Vorjahreswerte sowie die Umstellung der Buchhaltung in EUR wurde der Stichtagskurs vom 31.12.2024 des Bundesamt für Zoll und Grenzsicherheit (BAZG) verwendet.

2. Detailangaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die InRoll AG ist eine Schweizer Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, welche am 27. August 2012 gegründet wurde.

Die InRoll AG beschäftigt wie in den Vorjahren keine eigenen Mitarbeitenden.

	EUR 31.12.2025	CHF 31.12.2025	CHF 31.12.2024	EUR 31.12.2024
2.1 Passive Rechnungsabgrenzungen				
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	810'309	754'550	963'057	1'014'310
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Organen	3'741'250	3'483'807	3'557'098	3'746'404
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber weiteren Nahestehenden	111'852	104'156	105'279	110'882
Total	4'663'411	4'342'512	4'625'434	4'871'596

	EUR	CHF	CHF	EUR
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
2.2 Kurzfristige Rückstellungen				
Kurzfristige Garantierückbehalte	893'268	831'800	744'935	784'580
Total	893'268	831'800	744'935	784'580

	EUR	CHF	CHF	EUR
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
2.3 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	141'319'265	131'594'804	128'164'793	134'985'616
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Nahestehenden	15'267'178	14'216'613	13'846'058	14'582'934
Total	156'586'443	145'811'417	142'010'851	149'568'550

Gemäss Kreditvertrag vom 21. Juni 2017 und der Vertragsänderung vom 12. Dezember 2022 ist Reichmuth & Co. insgesamt mit 9.8% am Konsortialkredit beteiligt.

	EUR	CHF	CHF	EUR
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
2.4 Langfristige Rückstellungen				
Langfristige Garantierückbehalte	70'539	65'685	474'688	499'950
Rückstellungen unrealisierte Kursgewinne	0	0	4'712'502	4'963'297
Total	70'539	65'685	5'187'190	5'463'247

Aufgrund der Umstellung der Buchführungswährung wurden die Rückstellungen für unrealisierte Kursgewinne im Berichtsjahr 2025 aufgelöst.

	EUR	CHF	CHF	EUR
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
2.5 Gesetzliche Kapitalreserven				
Kapitaleinlagereserven ESTV anerkannt	142'461'908	132'658'819	151'343'715	159'398'101
Kapitaleinlagereserven ESTV nicht anerkannt	3'202'628	2'982'249	3'040'799	3'202'628
Total	145'664'536	135'641'068	154'384'514	162'600'729

	EUR	CHF	CHF	EUR
	01.01.2025	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2024
	-31.12.2025	-31.12.2025	-31.12.2024	-31.12.2024
2.6 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen				
Mietertrag	43'371'724	40'387'229	40'388'161	42'537'585
Total	43'371'724	40'387'229	40'388'161	42'537'585

	EUR	CHF	CHF	EUR
2.7 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	01.01.2025	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2024
	-31.12.2025	-31.12.2025	-31.12.2024	-31.12.2024
Abschreibungen Güterwagen	-13'675'184	-12'734'168	-12'214'823	-12'864'886
Total	-13'675'184	-12'734'168	-12'214'823	-12'864'886

3. Nettoauflösung von stillen Reserven

Im Geschäftsjahr 2025 wurden EUR 1'400'642 bzw. CHF 1'304'261 (Vorjahr: EUR 2'323'470 bzw. CHF 2'206'065) stille Reserven aufgelöst.

4. Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

	EUR	CHF	CHF	EUR
Verpfändete Aktiven	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'833'054	6'362'858	6'734'324	7'092'719
Aktive Rechnungsabgrenzungen	416'010	387'383	393'817	414'776
Total	7'249'064	6'750'241	7'128'141	7'507'495

Die ausgewiesenen Werte sind gegenüber der kreditgebenden Bank verpfändet.

5. Eventualverbindlichkeiten und nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Per 31. Dezember 2025 bestehen, im Zusammenhang mit abgeschlossenen Kaufverträgen für Güterwagen, offene Zahlungsverpflichtungen von EUR 39'334'800 bzw. CHF 36'628'094 (Vorjahr: EUR 42'656'500 bzw. CHF 40'501'067).

6. Kapitalerhöhungen und Kapitalherabsetzungen innerhalb des Kapitalbands

Im Rahmen des Kapitalbandes hat der Verwaltungsrat, basierend auf dem von der Generalversammlung am 23. Mai 2023 beschlossenen Kapitalband, das Aktienkapital der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Wahldividende um nominal EUR 305'750 bzw. CHF 284'711 (Vorjahr EUR 523'661 bzw. CHF 497'200) erhöht.

7. Offene derivative Finanzinstrumente

Zinssatzswap

	EUR	CHF	CHF	EUR
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Kontraktvolumen	100'000'000	93'118'800	94'947'000	100'000'000
Positiver Wiederbeschaffungswert	0	0	0	0
Negativer Wiederbeschaffungswert	1'674'017	1'558'825	2'461'926	2'592'948

Die variablen Zinsen des Darlehens in EUR sind über einen Zinssatzswap (Payer-Swap) bis 31. Dezember 2027 abgesichert. Dabei zahlt InRoll AG vierteljährlich einen festen Zinssatz über 2.9775% p.a. und erhält ebenfalls vierteljährlich einen variablen Zinssatz (3 Monats EURIBOR).

Antrag zur Verwendung des Bilanzergebnisses

Verfügbares Bilanzergebnis in EUR	31.12.2025
Ergebnisvortrag	5'173'770
Jahresergebnis	5'584'638
Total Bilanzergebnis	10'758'408

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzergebnisses in EUR	31.12.2025
Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	0
Zuweisung an die freiwilligen Gewinnreserven	0
Ausschüttung auf dem Aktienkapital	0
Vortrag auf neue Rechnung	10'758'408
Total Bilanzergebnis	10'758'408

Reserven aus Kapitaleinlagen in EUR	31.12.2025
Reserven aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	145'664'536
Ausschüttung von EUR 105* pro Namenaktie	21'227'115
Reserven aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	124'437'421

*Maximaler Ausschüttungsbetrag



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der InRoll AG, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der InRoll AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den 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 ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach Obligationenrecht, Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, Berechnung Total Expense Ratio (TER) und unsere dazugehörigen Berichte.

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.

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
+41 58 792 62 00

www.pwc.ch

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



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 für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.



PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Wolf
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Barbara Mebold
Zugelassene Revisionsexpertin

Luzern, 22. April 2026

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats im Sinne von Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR

INROLL

InRoll AG
c/o Reichmuth & Co
Investment Management AG
Rütligasse 1
6003 Luzern
Schweiz

Telefon +41 41 249 49 49
E-Mail inroll@reichmuthco.ch
Web infrastructure.reichmuthco.ch
inroll.ch

