

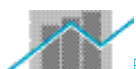
## SOMMAIRE

Organes	2
Chiffres essentiels	3
Avant-propos	4
Rapport d'activité 2001	6
Estimation de la valeur vénale	8
Commentaires relatifs aux comptes annuels	9
Distribution au 6 juin 2002	10
Compte de fortune	12
Compte de résultats	14
Liste des achats, des ventes et autres opérations	16
Liste des sociétés immobilières	17
Inventaire de la fortune	19
Rapport abrégé de l'organe de révision	22
Rapport de la banque dépositaire	23
Domiciles officiels de paiement	24

## INHALT

Organe	2
Wichtigste Zahlen	3
Vorbemerkungen	4
Tätigkeitsbericht 2001	6
Verkehrswertschätzung	8
Bemerkungen zur Jahresrechnung	9
Ausschüttung per 6. Juni 2002	10
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	14
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	16
Immobilien Gesellschaften des Fonds	17
Inventar des Fondsvermögens	19
Kurzbericht des Revisionsstelle	22
Bericht der Depotbank	23
Offizielle Zahlstellen	24

Couverture de gauche à droite:  
Nestlé 9-11, Vevey  
Deux-Marchés 15, Vevey  
Rasude 2, Ouchy 3, Lausanne



## ORGANES

### DIRECTION DU FONDS

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA  
2, Rue du Maupas, Case postale 371, 1000 Lausanne 9

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

- \* Albert Koller, précédemment Directeur général de banque, St-Sulpice, Président (jusqu'au 9 mai 2001)
  - \* Jean-Claude Grangier, Vice-président de la Direction générale de la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président (depuis le 20 juin 2001)
  - \* Bernard Kraehenbuhl, Directeur général adjoint à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
  - \* Kurt Oesch, Directeur général d'Unicible, Prilly
- Claude Richard, Directeur général des Retraites Populaires, Lausanne
- Peter Saxer, D<sup>e</sup> en droit, avocat-conseil, Saint-Gall

### DIRECTION

- \* Bruno de Siebenthal, Directeur
- Sandro De Pari, Directeur adjoint

### BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### EXPERTS

Heinz Billeter, Egg  
Ingénieur diplômé EPFZ

Danilo Mondada, Lausanne  
Architecte EPFL/SIA

Laurent Vago, Lutry  
Ingénieur ETS et Expert immobilier diplômé

### RÉVISEUR

Ernst & Young SA, Lausanne

\* Membres du Comité du Conseil d'administration

## ORGANE

### FONDSLEITUNG

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA  
2, Rue du Maupas, Case postale 371, 1000 Lausanne 9

### VERWALTUNGSRAT

- \* Albert Koller, Ehemaliger Generalbankdirektor, St-Sulpice, Präsident (bis 9. Mai 2001)
  - \* Jean-Claude Grangier, Vize-Präsident der Generaldirektion der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Präsident (seit 20. Juni 2001)
  - \* Bernard Kraehenbuhl, Stellvertretender Generaldirektor der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
  - \* Kurt Oesch, Generaldirektor Unicible, Prilly
- Claude Richard, Generaldirektor der Retraites Populaires, Lausanne
- Peter Saxer, Dr. iur., Rechtsanwalt, St.Gallen

### GESCHÄFTSLEITUNG

- \* Bruno de Siebenthal, Direktor
- Sandro De Pari, Stellvertretender Direktor

### DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Heinz Billeter, Egg  
Diplomingenieur ETH

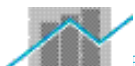
Danilo Mondada, Lausanne  
Architekt ETHL/SIA

Laurent Vago, Lutry  
Diplomingenieur ETS und Dipl. Immobilien-Schätzer

### REVISIONSSTELLE

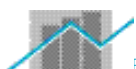
Ernst & Young SA, Lausanne

\* Mitglieder des Verwaltungsratsausschusses



## CHIFFRES ESSENTIELS / WICHTIGSTE ZAHLEN

	31.12.2001	31.12.2000
<b>Fortune / vermögen</b>		
Fortune totale / Gesamtvermögen	303 470 190.46	285 820 409.84
Immeubles à la valeur vénale / Verkehrswert der Liegenschaften	290 643 700.—	275 394 900.—
Fortune nette du Fonds / Nettofondsvermögen	236 634 340.—	224 258 300.—
<b>Immeubles / Liegenschaften</b>		
Nombre de logements / Anzahl Wohnungen	1 806	1 766
Nombre d'immeubles / Anzahl Liegenschaften	91	90
Loyers encaissés / Mietzinseinnahmen	23 579 294.45	22 535 155.90
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés Mietzinseinnahmen auf subventionierten Bauten	480 613.75	481 282.30
<b>Parts en circulation / Anteilscheine im Umlauf</b>		
Etat au 1 <sup>er</sup> janvier / Stand am 1. Januar	249 600	49 920
Rachetées pendant l'exercice Rücknahmen während dem Geschäftsjahr	—	—
Emises pendant l'exercice / Ausgaben während dem Geschäftsjahr	—	—
Division par 5 le 28.2.2000 / Splitting durch 5 vom 28.2.2000	—	199 680
Etat au 31 décembre / Stand am 31. Dezember	249 600	249 600
<b>Informations par part / Angaben pro Anteil</b>		
Valeur d'inventaire / Inventarwert	948.05	898.47
Prix de rachat / Rücknahmepreis	900.—	853.—
Valeur d'émission / Ausgabewert	987.—	936.—
Distribution / Ausschüttung	35.—	34.—
Cours au 31 décembre / Börsenkurs am 31. Dezember	920.—	875.—
+ haut de l'année / Jahreshoch	930.—	930.—
+ bas de l'année / Jahrestief	880.—	860.—
Rendement en fonction du cours ci-dessus Rendite auf diesem Kurswert	3.80%	3.89%



## AVANT-PROPOS

Durant la période sous revue, la demande de logement s'est accrue ultérieurement dans les centres urbains et leur périphérie immédiate avec comme corollaire une nouvelle baisse des logements disponibles sur le marché locatif.

Selon les chiffres publiés par le Service cantonal de recherche et d'information statistiques, il y avait 3 200 logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2001 dans le canton de Vaud, soit 1200 unités de moins qu'une année auparavant. Avec un taux de vacance global de 1%, ce canton connaît aujourd'hui une situation de pénurie. Cette situation est encore plus marquée dans le canton de Genève où le taux atteignait 0,39% à la même date (source: OFS).

Dans les cantons romands où le FIR détient des immeubles, seul Fribourg avec 1,78% connaît un taux de vacance supérieur au seuil de pénurie généralement admis à 1,5%. A l'échelle nationale, le taux moyen de logements vacants s'établissait à 1,34% au 1<sup>er</sup> juin 2001, contre 1,49% une année auparavant.

Localement en Suisse romande, les contrastes restent néanmoins très marqués à l'exemple de régions économiquement moins favorisées comme le Chablais et le Nord-Vaudois dont la proportion de logements inoccupés peut atteindre jusqu'à 3%.

Globalement, la réduction généralisée du nombre de logements disponibles s'est répercutée favorablement sur les comptes du FIR au 31.12.2001. Les revenus bruts ont progressé de Fr. 743 023.00 hors acquisitions et les pertes locatives provenant des logements vacants, des travaux en cours et des défauts de paiement ont diminué de 1.18%. En tenant compte des transactions, les revenus provenant des loyers ont augmenté de 4.53% par rapport à l'exercice 2000.

## EINLEITUNG

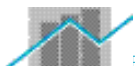
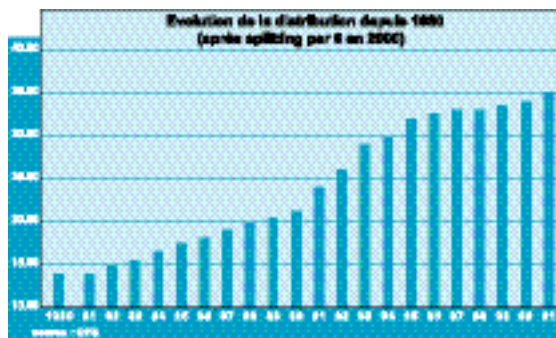
Während des untersuchten Zeitraumes hat die Nachfrage nach Wohnraum in Städten und ihrer Agglomeration weiter zugenommen, was einen weiteren Rückgang der auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen zur Folge gehabt hat.

Den vom kantonalen Amt für statistische Forschung und Information publizierten Zahlen zufolge standen am 1. Juni 2001 im Kanton Waadt 3 200 Wohnungen leer; das sind 1200 Einheiten weniger als ein Jahr vorher. Bei einem globalen Leerwohnungsbestand von 1% herrscht in diesem Kanton Wohnungsmangel. Dieser ist im Kanton Genf noch ausgeprägter; dort beträgt der Leerwohnungsbestand zum gleichen Zeitpunkt nur 0,39% (Quelle: BFS).

In den Westschweizer Kantonen, in denen der FIR Liegenschaften besitzt, weist einzig Fribourg mit 1,78% einen Leerwohnungsbestand aus, der über dem allgemein als Mangelschwelle angesehenen Bestand von 1,5% liegt. Landesweit liegt der Leerwohnungsbestand am 1. Juni 2001 im Mittel bei 1,34%, gegenüber 1,49% im Vorjahr.

Wenn man nur die Westschweiz betrachtet, sind die Kontraste allerdings sehr ausgeprägt. So kann der Anteil an Leerwohnungen in weniger günstig gelegenen Regionen wie dem Chablais oder dem nördlichen Waadtland bis 3% erreichen.

Insgesamt hat sich die allgemeine Verknappung des verfügbaren Wohnraums günstig auf den Jahresabschluss des FIR per 31.12.2001 ausgewirkt. Die Bruttoeinnahmen haben, wenn man von Neuerwerbungen absieht, um Fr. 743 023.00 zugenommen, und Mietverluste durch Leerwohnungen, laufende Arbeiten und Zahlungsverzug sind um 1.18% zurückgegangen. Wenn man die Geschäftstransaktionen mit berücksichtigt, haben die Mieteinnahmen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2000 um 4.53% zugenommen.



Parallèlement, la fortune du fonds a connu une nouvelle évolution positive résultant, d'une part de l'augmentation des revenus locatifs et, d'autre part, des mutations au sein du parc immobilier.

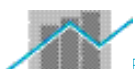
Grâce à ces bonnes performances, la direction a décidé de porter la distribution à Fr. 35.– par part, contre Fr. 34.– l'année dernière.

Enfin, la Commission fédérale des banques vient de préavisser favorablement à la reprise des fonds FIR 1970 et CLAIR-LOGIS par le FIR. La nouvelle entité ainsi constituée pèsera près de Fr. 500 millions et vise à occuper une position significative dans le marché des immeubles d'habitation en Suisse romande et plus particulièrement dans la région de l'Arc lémanique.

Im gleichen Zuge hat das Fondsvermögen eine weitere positive Entwicklung verzeichnet, die zum einen auf die vermehrten Mieteinnahmen und zum anderen auf Veränderungen beim Immobilienbestand zurückzuführen sind.

Aufgrund dieser guten Performances hat die Direktion beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil von Fr. 34.– im letzten Jahr auf Fr. 35.– in diesem Jahr zu erhöhen.

Schliesslich hat die eidgenössische Bankenkommission sich vor kurzem positiv zur Übernahme der Fonds FIR 1970 und CLAIR-LOGIS durch den FIR geäussert. Die auf diese Weise gegründete neue Körperschaft wird nahezu Fr. 500 Millionen schwer sein und auf dem Wohnraum-Immobilienmarkt in der Westschweiz und insbesondere der Genferseeregion eine bedeutende Position einnehmen.



## RAPPORT D'ACTIVITÉ 2001

### Conseil d'administration

Monsieur Albert Koller, président du Conseil d'administration de la société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, est décédé le 9 mai 2001. Nous tenons ici à lui rendre hommage pour toute l'activité qu'il a déployée pour le fonds depuis 1991.

Le 20 juin 2001, Monsieur Jean-Claude Grangier a été nommé président du Conseil d'administration. Il est également membre du Comité du Conseil.

### Parc immobilier

Durant l'exercice écoulé, nous avons procédé à l'acquisition d'un immeuble de 40 logements sis au chemin de Bonne-Espérance 28 à Lausanne pour le prix de Fr. 4 800 000.00, ainsi qu'à la signature d'un engagement d'achat conditionnel portant sur un terrain à bâtir sis sur la commune de Rolle pour le prix de Fr. 1 250 480.00. La ratification de cette transaction dépend de la décision du Conseil communal qui n'est pas connue à ce jour.

En 2001, nous avons procédé aux démarches en vue de l'acquisition de 2 immeubles locatifs comprenant 19 logements au total et idéalement situés sur la commune de Pully, dans les environs de Lausanne. Ces deux acquisitions ont été effectuées valeur 1<sup>er</sup> janvier 2002 et ne figurent pas dans l'inventaire de la fortune au 31.12.2001.

Par ailleurs, nous avons poursuivi notre politique d'entretien du parc existant et de modernisation intérieure des logements à la faveur des mutations de locataires.

L'ensemble des dépenses réalisées pour la rénovation, l'entretien et les réparations des bâtiments totalisent une somme de Fr. 3 777 669.98 (Fr. 4 792 386.50 en 2000), dont Fr. 342 127.55 (Fr. 1 079 690.05 en 2000) ont été activés.

Cette stratégie d'entretien ciblée des immeubles et des appartements sera poursuivie en 2002.

## GESCHÄFTSBERICHT 2001

### Verwaltungsrat

Herr Albert Koller, Verwaltungsratspräsident der Gesellschaft für die Verwaltung kollektiver Anlagen GEP SA, ist am 9. Mai 2001 verstorben. Wir möchten an dieser Stelle zum Ausdruck bringen, wie sehr wir alles schätzen, was er seit 1991 für den Fonds geleistet hat.

Am 20. Juni 2001 wurde Herr Jean-Claude Grangier zum Verwaltungsratspräsidenten ernannt. Er ist auch Mitglied des Verwaltungsratsausschusses.

### Immobilienbestand

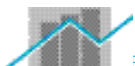
Im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres haben wir eine Liegenschaft mit 40 Wohnungen am Chemin de Bonne-Espérance 28 in Lausanne zum Preis von Fr. 4 800 000.00 erworben sowie eine bedingte Kaufverpflichtung unterzeichnet, die ein Baulandgrundstück in der Gemeinde Rolle zum Preis von Fr. 1 250 480.00 betrifft. Die Ratifizierung dieses Geschäfts hängt vom Entscheid des Gemeinderats ab, der bis heute noch nicht bekannt ist.

Im Jahr 2001 haben wir zudem 2 Mietliegenschaften für Fr. 4 190 000.00 erworben, die insgesamt 19 Wohnungen enthalten und ideal auf Gemeindegebiet von Pully in der Umgebung von Lausanne gelegen sind. Diese beiden Akquisitionen wurden auf Valuta 1. Januar 2002 getätigt und sind nicht im Vermögensbestand per 31.12.2001 aufgeführt.

Im übrigen haben wir unsere Politik des Unterhalts und der Innenrenovierung der Wohnungen zugunsten der Mietermutationen fortgesetzt.

Die Gesamtheit der für die Renovierung und die Reparaturen getätigten Ausgaben belaufen sich auf Fr. 3 777 669.98 (Fr. 4 792 386.50 im Jahr 2000), von denen Fr. 342 127.55 (Fr. 1'079'690.05 im Jahr 2000) aktiviert wurden.

Diese gezielte Unterhaltsstrategie bei Gebäuden und Wohnungen wird 2002 fortgesetzt werden.



## Situation locative

A l'exception des objets situés dans des régions économiquement défavorisées comme le Chablais et le Nord vaudois, les logements devenus vacants ont trouvé rapidement preneur durant la période écoulée.

Les encaissements de loyers ont atteint 96,13% du revenu locatif idéal (95% en 2000). Cet écart provient principalement de logements momentanément vacants en raison de travaux de réfection ou de situations locales difficiles. A titre indicatif, le taux de vacance des logements dans le fonds était de 3% à fin décembre, contre 2,6% en 2000.

## Estimation de la valeur vénale

L'estimation de la valeur vénale des immeubles appartenant à un fonds de placement est fixée à l'article 63, alinéa 2, de l'Ordonnance sur les fonds de placement qui précise que la valeur vénale correspond au prix qui pourrait être obtenu d'un immeuble si on le vendait au moment de l'évaluation, avec le soin indispensable.

Conformément aux dispositions légales et à celles du règlement de notre fonds de placement, le collège permanent formé d'experts indépendants, a procédé à l'estimation de tous les biens-fonds et immeubles. Selon le rapport qu'il a déposé le 6 février 2002, la valeur vénale estimée des bâtiments au 31 décembre 2001 s'élève à Fr. 290 643 700.–.

L'estimation de la valeur vénale des immeubles du fonds est basée sur la valeur intrinsèque et la valeur de rendement, cette dernière étant prépondérante. Les taux de capitalisation bruts calculés pour la détermination des valeurs de rendement varient entre 6,25% et 13,23%, ceci en tenant compte de la moyenne des frais effectifs par immeuble ressortant des relevés de gestion sur les deux dernières années.

Rappelons que l'immeuble subventionné du Chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. La valeur

## Mietsituation

Wenn man von den Objekten in wirtschaftlich benachteiligten Regionen wie dem Chablais und dem nördlichen Waadtland absieht, konnten leer gewordene Wohnungen im vergangenen Jahr rasch weiter vermietet werden.

Die Mieteinnahmen haben 96,13% des idealen Mietertrages erreicht (95% im Jahr 2000). Diese Abweichung ist in erster Linie auf momentan wegen Renovierungsarbeiten oder schwierige lokale Verhältnisse leer stehende Wohnungen zurückzuführen. Ende Dezember lag der Leerwohnungsbestand des Fonds bei 3%, gegenüber 2,6% im Jahr 2000.

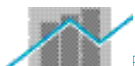
## Schätzung des Verkehrswerts

Die Schätzung des Verkehrswertes der zu einem Anlagefonds gehörenden Liegenschaften ist geregelt in Art. 63 Abs. 2 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Anlagefonds. Diese Vorschrift besagt, dass unter Verkehrswert jener Preis zu verstehen ist, welcher erzielbar wäre, wenn die Liegenschaft im Zeitpunkt der Schätzung mit der erforderlichen Sorgfalt verkauft würde.

In Beachtung der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften haben unsere unabhängigen Schätzungsexperten alle zum Fonds gehörenden Liegenschaften einzeln neu geschätzt. Der Bericht der Experten vom 6. Februar 2002 legt den Verkehrswert der Immobilien unseres Anlagefonds per 31. Dezember 2001 auf Fr. 290 643 700.– fest.

Die Schätzung des Verkehrswerts der Liegenschaften des Fonds richtet sich nach dem Eigenwert und dem Ertragswert, wobei dieser mehr Gewicht hat. Die für die Ermittlung der Ertragswerte angewendeten Bruttokapitalisierungssätze liegen zwischen 6,25% und 13,23%, wobei der Durchschnitt von zwei Jahren der aus den Verwaltungsbelegen hervorgehenden effektiven Kosten berücksichtigt wird.

Bezüglich der Liegenschaft Chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne ist zu erwähnen, dass es sich um subventionierte Bauten handelt, welche auf Grund eines selbständigen und dauernden Baurechtes (Art. 779.

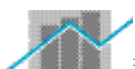


vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1<sup>er</sup> octobre 1963 passée avec la Commune de Lausanne. Dite convention fixe également le montant et le taux maximum de rémunération des fonds propres. Ainsi, l'excédent sur le revenu locatif ne peut pas être distribué mais doit être porté en amortissement sur la valeur de l'immeuble. Ceci étant de nature à modifier le taux de capitalisation brut du fonds, une remarque a été insérée dans l'inventaire de la fortune du fonds au 31.12.2001 et les produits bruts de l'immeuble sont comptabilisés dans une rubrique séparée du compte de résultats.

Dans le cadre de la comparaison des taux de capitalisation des différents fonds de placement immobilier suisses, il est à relever qu'il n'est pas dans l'usage, en Suisse romande, de facturer des frais annexes tels que le coût de la conciergerie, de l'eau et de l'électricité, aux locataires. Une telle façon de procéder a une influence directe sur le rendement des immeubles.

Abs. 3 ZGB) erstellt wurden. Der Verkehrswert dieser Liegenschaften ist nach Massgabe der Vereinbarung vom 1. Oktober 1963 mit der Stadt Lausanne zu beurteilen. In diesem Vertrag ist festgelegt, wie viele Eigenmittel zu welchem Zinsfuss verzinst werden dürfen. Wenn der Mietertrag diese Limite überschreitet, so darf der Ueberschuss nicht ausgeschüttet werden, sondern ist für eine zusätzliche Abschreibung auf dem Buchwert zu verwenden. Diese Regelung wirkt sich aus auf den anwendbaren Kapitalisierungssatz.

Was den Vergleich der Kapitalisierungssätze der verschiedenen schweizerischen Immobilienanlagefonds betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass es in der Westschweiz nicht üblich ist, Nebenkosten wie Hauswart-, Wasser- und Stromkosten den Mietern zu verrechnen. Ein solches Vorgehen wirkt sich direkt auf den Ertrag der Liegenschaften aus.



## Commentaires relatifs aux comptes annuels

### – Comptes de la fortune

Ensuite des travaux à plus-value effectués et des acquisitions réalisées durant l'exercice, la valeur des immeubles, calculée à leur valeur de revient ou d'acquisition, s'élève au 31 décembre 2001 à Fr. 160 256 290.96 en augmentation de Fr. 5 300 527.55 par rapport à l'année précédente.

Les liquidités et autres actifs atteignent à cette même date Fr. 12 826 490.46 (Fr. 10 425 509.84 en 2000). Le total des engagements hypothécaires au 31 décembre 2001 de Fr. 26 077 505.55 fait apparaître une augmentation de Fr. 3 995 601.40 par rapport à l'exercice précédent.

### – Parts en circulation

Aucune part n'a été émise ou dénoncée en 2001. Le nombre de parts en circulation est resté inchangé à 249 600 au 31 décembre 2001.

### – Compte de résultats

Le total des revenus a atteint Fr. 25 545 287.86 (Fr. 24 398 240.34 en 2000).

Le total des charges s'élève à Fr. 16 823 704.04 (Fr. 15 905 290.53) et le résultat net d'exploitation avant amortissements et provisions atteint Fr. 11 728 533.82, contre Fr. 11 176 169.81 en 2000.

L'allocation au fonds d'amortissement sur immeubles est passée à Fr. 1 200 000.00 (Fr. 1'000'000.00 en 2000). Quant à la dotation à la provision pour travaux, elle s'élève à Fr. 1 839 100.00 (Fr. 1 740 300.00 en 2000).

Le revenu net de l'exercice s'élève ainsi à Fr. 8 721 583.82 (Fr. 8'492'949.81 en 2000). En y ajoutant le bénéfice reporté de Fr. 16 387.90 c'est un total de Fr. 8 737 971.72 qui est à disposition des porteurs de parts pour être distribué.

## Bemerkungen zur Jahresrechnung

### – Vermögensrechnung

Infolge der im Berichtsjahr in verschiedenen Liegenschaften vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen ist der Wert der Liegenschaften, kalkuliert zu den Gestehungskosten bzw. zum Anschaffungspreis, um Fr. 5 300 527.55 gegenüber dem Vorjahr gestiegen und erreicht per 31. Dezember 2001 Fr. 160 256 290.96.

Die flüssigen Mittel und die übrigen Aktiven bilanzierten zum Jahresende mit Fr 12 826 490.46 (Ende 2000 Fr. 10 425 509.84). Die Hypothekarschulden beliefen sich am 31. Dezember 2001 auf Fr. 26 077 505.55 und erhöhten sich somit um Fr. 3 995 601.40.– verglichen mit dem Geschäftsjahr 2000.

### – In Umlauf befindliche Anteile

Kein Anteil wurde 2001 ausgegeben oder aufgekündigt. Die Zahl der in Umlauf befindlichen Anteile ist am 31. Dezember 2001 unverändert bei 249 600 geblieben.

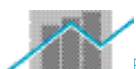
### – Ertragsrechnung

Die gesamten Ertragnisse erreichten Fr. 25 545 287.86 (Fr. 24 398 240.34 im Vorjahr).

Der gesamte Aufwand belief sich auf Fr. 16 823 704.04 (Fr. 15 905 290.53) und der Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen erreichte Fr. 11 728 533.82 (Fr. 11 176 169.81 im Vorjahr).

Es wurden Abschreibungen in der Höhe von Fr. 1 200 000.– (im Vorjahr Fr. 1 000 000.–) auf dem Liegenschaftenbesitz vorgenommen. Die Rückstellungen für Unterhalt wurden mit Fr. 1 839 100.– (im Vorjahr Fr. 1 740 300.–) gespiesen.

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2001 beträgt netto Fr. 8 721 583.82. Inklusiv Saldo-vortrag von Fr. 16 387.90 stehen Fr. 8 737 971.72 zur Verteilung an die Anteilscheininhaber zur Verfügung.



## Distribution au 6 juin 2002

Pour l'exercice 2001, une distribution totale de Fr. 8 736 000.- (Fr. 8 486 400.- en 2000) sera versée, ce qui correspond à Fr. 35.- par part. Calculé, sur la valeur en bourse au 28 décembre 2001, le rendement direct est de 3,8%.

La distribution du bénéfice s'établira comme suit:

### COUPON No 3

Répartition annuelle	Fr. 35.—
moins 35%	
impôt anticipé	<u>Fr. 12.25</u>
Montant net par certificat d'une part	Fr. 22.75

Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé à raison de Fr. 12.25 par part. Les porteurs de parts domiciliés dans un pays avec lequel la Suisse a conclu un accord de double imposition peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé dans le cadre et aux conditions de ces conventions.

Lausanne, le 10 avril 2002

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

## Ausschüttung per 6. Juni 2002

Für das Geschäftsjahr 2001 werden Fr. 8 736 000.- an die Anteilscheininhaber ausbezahlt (im Vorjahr Fr. 8 486 400.-). Die Dividende pro Anteilschein beträgt Fr. 35.- brutto. Die direkte Rendite des Anteilscheins auf Grund des Börsenkurses vom 28. Dezember 2001 beträgt 3,8%.

Die Dividenden-Zahlung erfolgt gegen

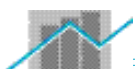
### COUPON Nr. 3

Jahresausschüttung	Fr. 35.—
abzüglich 35%	
Verrechnungssteuer	<u>Fr. 12.25</u>
Netto-Ausschüttung pro Anteilschein	Fr. 22.75

Anteilscheininhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder Rückerstattung der Verrechnungssteuer von Fr. 12.25 pro Anteilschein geltend machen. Anteilscheininhaber mit Wohnsitz in einem Land, mit dem die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat, können die Anrechnung oder Rückerstattung der Verrechnungssteuer gemäss den Bestimmungen des betreffenden Doppelbesteuerungsabkommens verlangen.

Lausanne, den 10. April 2002

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

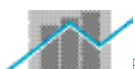
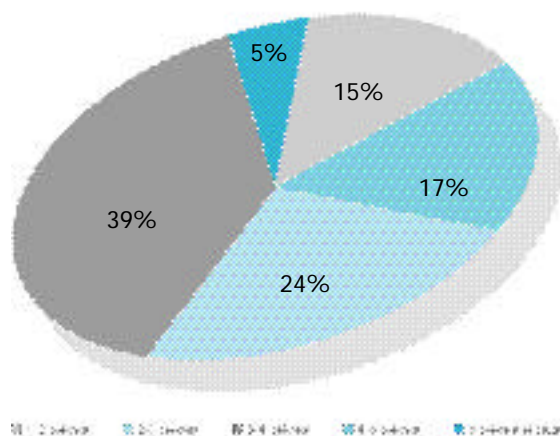


## Evolution depuis 1990 / Entwicklung seit 1990

	Fortune netto Nettovermögen	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert	Cours en bourse Börsenkurs	Répartition Aus- schüttung
2001	238 834 340,—	248 820	848,25	022,—	55,—
*2000	224 268 320,—	242 820	898,47	875,—	54,—
1999	225 444 360,—	48 820	4 616,11	4 530,—	33,50*
1998	219 607 620,—	48 820	4 389,19	4 460,—	165,—
1997	211 528 820,—	48 820	4 237,38	4 170,—	165,—
1996	203 438 820,—	48 820	4 075,25	3 890,—	162,50
1995	201 384 820,—	48 820	4 034,35	3 640,—	160,—
1994	198 752 182,—	48 820	3 941,35	3 580,—	150,—
1993	198 135 680,—	48 820	3 929,—	4 300,—	145,—
1992	161 387 090,—	60 000	3 227,24	3 020,—	150,—
1991	148 377 090,—	60 000	2 987,54	2 590,—	120,—
1990	135 367 090,—	60 000	2 257,14	2 190,—	100,—

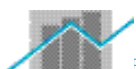
\* Après division par 5 / Nach Spaltung durch 5

Répartition des logements par type  
Übersicht über Wohnanlagen

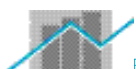


## COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG

	<b>31.12.2001</b> Valeur vénale Verkehrswert <b>Fr.</b>	<b>31.12.2000</b> Valeur vénale Verkehrswert <b>Fr.</b>
<b>Immeubles / Liegenschaften</b>		
Terrains à bâtir / Bauland	—	—
Constructions commencées (y compris le terrain) Angefangene Bauten (inkl. Land)	—	—
Constructions terminées (y compris le terrain) Fertige Bauten (inkl. Land)	290 643 700.—	275 394 900.—
<b>Total des immeubles / Total Liegenschaften</b>	<b>290 643 700.—</b>	<b>275 394 900.—</b>
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe Kurzfristige festverzinsliche Effekten	—	—
<b>Liquidités / Flüssige Mittel</b>		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	9 789 351.06	5 858 836.79
Avoirs en banque à terme / Bankguthaben auf Zeit	500 000.—	400 000.—
Autres actifs y compris actifs transitoires Übrige Aktiven inkl. transitorische Aktiven	2 537 139.40	4 166 673.05
<b>Fortune totale du fonds / Gesamtfondsvermögen</b>	<b>303 470 190.46</b>	<b>285 820 409.84</b>
Dont à déduire / Abzüglich		
Dettes hypothécaires et avances à terme fixe / Hypothekarschulden	23 977 505.55	19 936 904.15
Dettes hypothécaires sur immeuble subventionné Hypothesen auf subventionierten Bauten	2 100 000.—	2 145 000.—
Autres engagements / Sonstige Verbindlichkeiten	5 249 739.40	4 785 966.45
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b> <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>272 142 945.51</b>	<b>258 952 539.24</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	35 508 605.51	34 694 239.24
<b>Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen</b>	<b>236 634 340.—</b>	<b>224 258 300.—</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b> <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>249 600</b>	<b>249 600</b>
<b>Valeur d'inventaire par part / Inventarwert pro Anteil</b>	<b>948.05</b>	<b>898.47</b>

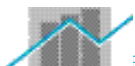


	<b>31.12.2001 Fr.</b>	<b>31.12.2000 Fr.</b>	
<b>Variation de la fortune nette du Fonds Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Fortune nette au début de l'exercice Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	224 258 300.—	225 444 360.—	
Distributions / Ausschüttungen	-8 486 400.—	-8 361 600.—	
Solde des mouvements des parts, y compris la participation des souscripteurs aux revenus courus et la participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus Saldo Ausgabe und Rücknahme von Anteilen exkl. Einkauf in laufenden Erträge bei der Ausgabe und die Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	—	—	
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>20 862 440.—</b>	<b>7 175 540.—</b>	
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>236 634 340.—</b>	<b>224 258 300.—</b>	
<b>Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>			
Montant du compte d'amortissement des immeubles Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	50 050 000.—	48 850 000.—	
Montant des provisions pour réparations futures Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	32 746 810.—	30 907 710.—	
Montant des provisions pour débiteurs douteux Höhe des Rückstellungskontos für Debitoren	1 130 850.—	1 163 000.—	
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	—	—	
<b>Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
Etat au 1 <sup>er</sup> janvier / Stand per 1. Januar	249 600	49 920	
Emissions / Ausgaben	—	—	
Rachats / Rücknahmen	—	—	
Division par 5 le 28.2.2000 / Splitting durch 5 vom 28.2.2000	—	199 680	
Etat au 31 décembre / Stand per 31. Dezember	249 600	249 600	
<b>Informations concernant les années précédentes Angaben betr. Vorjahre</b>			
	<b>31.12.2001</b>	<b>31.12.2000</b>	<b>31.12.1999</b>
Fortune nette / Nettofondsvermögen	236 634 340.—	224 258 300.—	225 444 360.—
Valeur d'inventaire par part Inventarwert pro Anteil	948.05	898.47	4 516.11

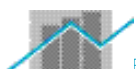


## COMPTE DE RÉSULTATS ERFOLGSRECHNUNG

	2001 Fr.	2000 Fr.
<b>Revenus / Erträge</b>		
Produits des CCP et avoirs en banque		
Erträge der PC- und Bankguthaben	147 308.01	137 396.17
Loyers / Mietzinseinnahmen	23 579 294.45	22 535 155.90
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés		
Mietzinseinnahmen auf subventionierten Bauten	480 613.75	481 282.30
Autres revenus / Sonstige Erträge	218 021.65	181 725.97
Provisions pour réparations futures		
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Dissolutions / Auflösung	1 050 900.—	926 300.—
Provisions pour débiteurs douteux		
Rückstellungen für Debitorenrisiken		
– Dissolutions / Auflösung	69 150.—	136 380.—
<b>Total des revenus / Total Erträge</b>	<b>25 545 287.86</b>	<b>24 398 240.34</b>
<b>Dépenses / Aufwendungen</b>		
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	970 873.—	727 923.90
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	—	—
Entretien et réparations (ordinaires et extraordinaires)		
Unterhalt und Reparaturen (ordentlicher und ausserordentlicher)	3 435 542.43	3 712 805.10
Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung		
– Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers		
Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen, usw.	1 951 722.50	2 084 149.25
– Impôts et taxes / Steuern und Abgaben	3 637 864.80	3 143 005.55
– Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	1 705 681.85	1 566 355.95
Frais d'évaluation et de révision / Schätzungs- und Revisionsaufwand	154 806.50	104 483.80
Amortissement sur immeubles / Abschreibungen auf Liegenschaften		
– Attribution / Zuweisung	1 200 000.—	1 000 000.—
Provisions pour réparations futures		
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Attributions / Zuweisung	2 890 000.—	2 666 600.—
Provisions pour débiteurs douteux		
Rückstellungen für Debitorenrisiken		
– Attributions / Zuweisung	37 000.—	79 300.—
Rémunérations réglementaires à la direction		
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	711 238.—	697 208.—
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire		
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	111 744.60	105 419.10
Frais de publication et d'impression / Publikations- und Druckkosten	17 219.55	18 029.45
Frais de banques / Bankspesen	10.81	10.43
<b>Total des déductions / Total Abzüge</b>	<b>16 823 704.04</b>	<b>15 905 290.53</b>



	<b>2001 Fr.</b>	<b>2000 Fr.</b>
<b>Résultat net / Nettoertrag</b>	<b>8 721 583.82</b>	<b>8 492 949.81</b>
Gains et pertes de capital réalisés Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>	<b>8 721 583.82</b>	<b>8 492 949.81</b>
Gains et pertes de capital non réalisés Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	12 140 856.18	-1 317 409.81
<b>Résultat total / Gesamterfolg</b>	<b>20 862 440.—</b>	<b>7 175 540.—</b>
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat de l'exercice / Nettoertrag des Rechnungsjahres	8 721 583.82	8 492 949.81
Report du bénéfice de l'exercice précédent / Vortrag des Vorjahres	16 387.90	9 838.09
<b>Résultat disponible pour être réparti Zur Verteilung verfügbar Erfolg</b>	<b>8 737 971.72</b>	<b>8 502 787.90</b>
<b>Versement aux porteurs de parts Ausschüttung an die Anteilscheininhaber</b>		
Coupons N <sup>os</sup> 3 et 2 / Coupons Nr 3 und 2	8 736 000.—	8 486 400.—
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	1 971.72	16 387.90
<b>Résultat net total / Nettogesamterfolg</b>	<b>8 737 971.72</b>	<b>8 502 787.90</b>



# LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPÉRATIONS AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

## Immeubles / Liegenschaften

Achats / Käufe

– Achat d'un immeuble sis au ch. de  
Bonne Espérance 28 à Lausanne  
pour le prix de Fr. 4 800 000.–

Ventes / Verkäufe

Néant / Keine

## Papiers-valeurs / Wertschriften

Achats / Käufe

Néant / Keine

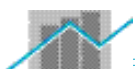
Ventes / Verkäufe

Néant / Keine

## Transactions effectuées entre des fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées

**Geschäfte zwischen Fonds, die von  
der gleichen oder von verbundenen  
Fondsleitungen verwaltet sind**

Néant / Keine



## LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

### LAUSANNE

SI ROQUETTE B SA  
Rue St-Roch 1-3

SI ROQUETTE C SA  
Rue St-Roch 5

SI CLOS SOLEIL SA  
Chemin Vermont 20

SI CLOS SOLEIL B SA  
Chemin Vermont 22

SI RIVAGE FLEURI C SA  
Chemin des Aubépines 16

SI VICTOR RUFFY 30 SA  
Avenue Victor-Ruffy 30

SI VICTOR RUFFY 30 B SA  
Avenue Victor-Ruffy 30 bis

CAMPAGNE VILLARD SA  
Mont-d'Or 32, Fleurettes 41-43  
Fontenay 7 bis, Passerose 15

SI LA RASUDE SA  
Rasude 2, Ouchy 3

CHISSIEZ ESPERANCE A SA  
Chemin de Bonne-Espérance 12

CHISSIEZ ESPERANCE F SA  
Chemin de Bonne-Espérance 14

SI LES MARCOTTES SA  
Dapples 7, Délices 1  
Chemin de Bonne-Espérance 28

LE PAVOT SA  
France 49-51, Yverdon 2-4

SI LA TORNALLAZ SA  
Avenue de Morges 17

SI BELVEDERE CHEMIN DES CROIX-ROUGES A SA

SI BELVEDERE CHEMIN DES CROIX-ROUGES B SA

SI BELVEDERE CHEMIN DES CROIX-ROUGES C SA

SI BELVEDERE CHEMIN DES CROIX-ROUGES D SA  
Chemin des Croix-Rouges 10 à 20, Tivoli 5-9

## IMMOBILIEN- GESELLSCHAFTEN

SI TOUR D'ENTREBOIS A SA  
Chemin d'Entrebois 15-17

SI CEDRES-MAUPAS A SA  
Rue du Maupas 10

SI MAJESTIC A SA  
Route du Signal 19

### BUSSIGNY

SI CHAMP SOLEIL BUSSIGNY C SA  
Rue de l'Industrie 15-17

### BULLE

SI LES ALPES SA  
Avenue de la Gare 7-9, Nicolas-Glasson 3

### CHAVANNES

SI LA CITE RENENS A SA  
Avenue d'Epenex 3-5-7-9

### CHESEAUX

SI LE CHEZEL SA  
Chemin des Grands-Champs 3

### CLARENS

SI LES BRAYERES CLARENS SA  
Rue du Collège 2-4

### GENEVE

SI AUGUSTINS-MIDI SA  
Rue du Grand-Pré 27

PACOFI SA  
Rue Richemont 16

SI RUE RICHEMONT 10 SA  
Rue Richemont 10

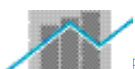
SI CHARMILLES-CENTRE A SA  
Rue de Lyon 73

### FRIBOURG

SI CITE-BEAUMONT A SA  
Route de Beaumont 1-7

SI CITE-BEAUMONT B SA  
Route de Beaumont 3-7

SI BELLEVUE SA FRIBOURG  
Rue du Botzet 3



## **MARTIGNY**

SI CHAVALARD SA  
Rue de la Maladière 8

## **MEYRIN**

SI MEYRIN-CITE A SA  
Rue du Livron 29-31

SI MEYRIN-CITE B SA  
Rue du Livron 33-35

## **MONTHEY**

SI LES GRANDS CONFINIS SA  
Avenue de la Gare 27-29

## **MONTREUX**

SI PASSAGE DE LA ROUVENAZ SA  
Avenue des Alpes 27 bis

SI BIAROU SA  
Avenue des Alpes 27, Grand-Rue 46

## **MORGES**

SI LES CERISIERS MORGES SA  
Avenue de Lonay 20-22

## **NEUCHÂTEL**

SOPARC IMMOBILIERE SA  
Rue des Parcs 129

SI LE REPOSOIR SA  
Rue St-Nicolas 26

SI CARRELIA SA  
Rue des Charmettes 34-36-38

## **NYON**

SI DU CLOS DU RONSIER SA  
Route de St-Cergue 24-24 bis

## **PAYERNE**

SI DU CLOS DE LA BROYE SA  
Rue d'Yverdon 23

## **PRILLY**

SI LA SUETTAZ F SA  
Chemin de la Suettaz 7-9-11  
Avenue Floréal 27

## **PULLY**

SI LA COQUETTE SA  
Avenue C.-F. Ramuz 7  
Avenue de la Rosiaz 7

SI CHAMP DES DAILLES A SA  
Chemin de la Fontanettaz 25

SI PRE DU COLLEGE  
Avenue des Collèges 39

## **SION**

SI LES MAYENNETS SA  
Rue du Chanoine-Berchtold 20-22

SI HAUTERIVE SA  
Rue des Condémines 22  
Passage de la Matze 11-13

SI LE SCEX SA  
Avenue Tourbillon 80-82

## **LA TOUR-DE-PEILZ**

SI CLAIRVAL C LA TOUR-DE-PEILZ  
Avenue de la Perrausaz 20

SI LES ORMEAUX SA LA TOUR-DE-PEILZ  
Avenue des Baumes 8

## **VALLORBE**

SI CENTRE-VILLE SA à VALLORBE  
Rue de la Boulangerie 2

## **VEVEY**

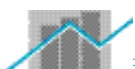
SI PLAN-MIDI SA  
Rue du Midi 23-25

SI LA GOELETTE SA  
Rue des Deux-Marchés 15

## **YVERDON**

SI VERMONT-PARC SA YVERDON  
Promenade des Pins 1-3

Le capital-action de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100% au Fonds Immobilier Romand FIR  
Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Fonds Immobilier Romand FIR



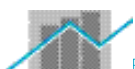
# INVENTAIRE DE LA FORTUNE INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS

Année de construction Baujahr	Rénové complètement en Renovieren	Lieu - Rue Ort - Strasse	Total appartements Total Wohnungen	Chambres indépendantes Einzelmöbel	Mémoires Läden	Bureau Läden	Bureaux / bureaux Cafés-restaurants, les-rooms Cafés-restaurants, les-rooms	Ateliers, ateliers, les-rooms Werkst. Lehrräume	Garages privés et ill. de parc int. Einzelfahrzeuge und Parkplätze	Divers Divers	Biens de parc ext. Parkplätze im Freien	Totaux Total Mietobjekte	Prix de revient Fr. Gebarungskosten Fr.	Valeur assurance Fr. Versicherungswert Fr.	Valeur vénale estimée Fr. Geschätzter Verkaufswert Fr.	Produits bruts Fr. Bruttoertrag Fr.
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	-------------------	-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	------------------	--------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------

## CONSTRUCTIONS TERMINÉES / FERTIGE BAUTEN

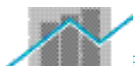
Immeubles d'habitation ordinaire / Gewöhnliche Wohnhäuser

LAUSANNE																
1954		Rue St-Roch 1-3	44	2			1	8			4	59	1 842 560.07	6 358 387.—	5 777 000.—	525 366.—
1953		Rue St-Roch 5	26								8	34	1 040 482.—	3 568 022.—	3 296 000.—	288 770.—
1954		Chemin Vermont 20	17								9	26	834 215.54	2 506 063.—	2 694 000.—	218 243.35
1954		Chemin Vermont 22	16								2	18	747 150.99	2 497 201.—	2 126 000.—	188 592.—
1955		Chemin des Aubépines 16	28						10		1	39	1 391 902.90	3 629 876.—	3 463 000.—	287 496.30
1955		Avenue Victor-Ruffy 30	17						2			19	900 670.15	2 891 567.—	2 447 000.—	200 937.—
1955		Avenue Victor-Ruffy 30bis	21						2			23	958 770.15	2 891 567.—	2 185 000.—	204 600.—
1961		Avenue du Mont-d'Or 32	22	*						1e		23	4 706 380.—	12 057 700.—	9 669 000.—	890 684.35
1961		Chemin des Fleurettes 41-43	27	4					2			33				
1961		Chemin de Fontenay 7bis	16				1					17				
1958		Chemin de Bonne-Espérance 12	20	2								22	935 800.30	2 672 031.—	2 920 000.—	222 162.65
1958		Chemin de Bonne-Espérance 14	20				1		3			24	961 434.55	2 622 956.—	2 910 000.—	225 578.—
1904	1990	Chemin des Délices 1	11	*								11	8 457 935.10	10 890 046.—	9 826 000.—	707 040.—
1904	1990	Avenue Dapples 7	8			1			16			25				
1936		Avenue de Morges 17	32									32	1 603 416.70	4 004 862.—	3 548 000.—	277 563.—
1907	1995	Avenue de France 49-51	20	*								20	6 238 319.50	3 777 550.—	4 243 000.—	265 505.65
1907	1996	Rue d'Yverdon 2-4	20					1				21		4 140 420.—	4 698 000.—	293 999.—
1964		Chemin des Croix Rouges 10 à 20	71	2	3*	10		5	73			164	14 060 339.15	21 649 526.—	17 358 000.—	1 568 543.90
		Avenue de Tivoli 5-7-9														
1959		Rue du Maupas 10	20		5	3		1			9	38	4 614 128.10	5 683 181.—	5 814 000.—	465 996.—
1958		Route du Signal 19	17		1				4		6	28	2 116 125.15	3 302 011.—	3 123 000.—	222 181.35
2000		Chemin du Passerose 15	12						10		2	24	3 224 611.—	1 934 144.—	3 200 000.—	192 520.—
1962		Chemin de Bonne-Espérance 28	40						10			12	4 958 400.—	7 304 681.—	4 800 000.—	300 447.—
BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE																
1962		Rue de l'Industrie 15-17	24						6	10	40	40	1 531 826.44	3 605 040.—	3 764 000.—	282 268.65
BULLE																
1962		Avenue de la Gare 7-9	28		6	6					3	43	3 108 880.—	7 742 780.—	5 775 520.—	491 582.—
CHAVANNES-RENENS																
1956		Avenue d'Epenex 3-5-7-9	96						10	16	122	122	4 340 205.—	15 050 035.—	13 881 000.—	1 131 305.70
CHESEAUX -SUR-LAUSANNE																
1961		Chemin des Grands-Champs 3	6						3	5	14	14	507 846.90	1 536 158.—	1 090 000.—	111 384.—
CLARENS																
1961		Rue du Collège 2-4	24							19	43	43	1 340 247.35	3 916 005.—	3 352 000.—	261 123.—
FRIBOURG																
1963		Route de Beaumont 1-7	51						33		84	84	4 656 960.—	13 353 879.—	9 913 000.—	710 155.—
1964		Rue du Botzet 3	66		5				54	34	159	159	6 464 537.18	11 770 839.—	11 852 000.—	869 231.50
1964		Route de Beaumont 3-7	51					1	48	1b	101	101	5 341 317.50	14 098 864.—	10 676 000.—	759 388.—
GENEVE																
1957		Rue du Grand-Pré 27	24		4	1		1			30	30	1 730 910.—	4 773 840.—	4 281 000.—	409 228.—
1960		Rue Richemont 16	13		3	1	1	2			20	20	1 249 869.56	2 998 400.—	2 909 000.—	253 551.—
1961		Rue de Lyon 73	14		3	15					32	32	2 295 801.80	4 466 460.—	2 662 000.—	308 011.20
MARTIGNY																
1963		Rue de la Maladière 8	33			3			3	6	45	45	2 005 000.—	5 451 820.—	3 845 000.—	307 154.—
MEYRIN-GENEVE																
1962		Rue du Livron 29-31	48					1	18	28	95	95	2 680 594.80	5 518 250.—	6 175 000.—	529 799.35
1962		Rue du Livron 33-35	48						19		67	67	2 565 014.10	5 389 910.—	5 684 000.—	525 711.65
MONTHHEY																
1956		Avenue de la Gare 27-29	38				1		5	13	57	57	1 419 963.20	4 953 350.—	2 674 000.—	255 171.65
<b>A reporter</b>			<b>1089</b>	<b>2</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>331</b>	<b>2</b>	<b>175</b>	<b>1664</b>	<b>100 831 615.18</b>	<b>209 032 848.—</b>	<b>182 630 520.—</b>	<b>14 751 590.25</b>



Année de construction Baujahr	Rénové complètement en Renovieren	Lieu - Rue Ort - Strasse	Total appartements Total Wohnungen	Chambres indépendantes Einzelmöbel	Magnans Läden	Bureau Büro	Restaurants Cafés-restaurants	Restaurants, bars-rooms Cafés-restaurants, bars-rooms	Ateliers, laboratoires Werkst., Labordäume	Garages privés et/ou de parc.int. Erschließungen und Parkplätze	Diverses Diverses	Places de parc.int. Parkplätze im Freien	Totaux Total Mietobjekte	Prix de revient Fr. Gehührungskosten Fr.	Valeur assurance Fr. Versicherungswert Fr.	Valeur vénale estimée Fr. Geschätzter Verkaufswert Fr.	Produits bruts Fr. Bruttoumsatz Fr.
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	------------------	----------------	----------------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	----------------------	---------------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------

	Report	1089	2	33	45	5	20	331	2	175	1664	100 831	615.18	209 032	848.—	182 630	520.—	14 751	590.25
<b>MONTREUX</b>																			
1939	Avenue des Alpes 27	11	3*	1			1	6				22	2 755 945.45	10 676 938.—		6 206 000.—		603 645.35	
1939	Grand-Rue 46	8	2	1								11							
1962	Avenue des Alpes 27bis	17	4	2			1	3		5		32	1 913 053.25	6 148 020.—		3 079 000.—		269 111.—	
<b>MORGES</b>																			
1965	Avenue de Lonay 20	25										25	1 332 300.—	2 052 869.—		2 115 000.—		164 780.65	
1973	Avenue de Lonay 22	9								20		29	643 100.—	1 221 454.—		1 066 000.—		88 792.50	
<b>NEUCHÂTEL</b>																			
1959	Rue St-Nicolas 26	12		2	1	1	1		10			27	1 023 126.05	2 150 000.—		1 653 000.—		153 978.—	
1961	Rue des Parcs 129	35	3			4	10		7			59	2 285 370.—	5 630 000.—		3 668 000.—		404 220.—	
1960	Rue des Charmettes 34-36-38	40						5	7			52	2 704 756.—	5 830 000.—		4 465 000.—		436 045.—	
<b>NYON</b>																			
1970	Route de St-Cergue 24-24bis	75						21	36		132		4 391 180.—	8 470 741.—		12 636 000.—		959 520.50	
<b>PAYERNE</b>																			
1960	Rue d'Yverdon 23	29	4						5	38			2 099 364.—	5 138 746.—		2 143 000.—		248 479.35	
<b>PRILLY-LAUSANNE</b>																			
1954	Chemin de la Suettaz 7-9-11	47						11	17	75			2 078 969.75	6 852 276.—		5 829 000.—		493 015.65	
1995	Chemin de Floraléal 27	12						6	7	25			4 119 690.—	2 287 334.—		4 016 000.—		246 460.—	
<b>PULLY</b>																			
1953	Avenue des Collèges 39	15						6				21	1 529 580.35	2 609 772.—		2 036 000.—		152 292.65	
1956	Avenue C.-F. Ramuz 7	11						8	8	27			902 982.73	3 309 641.—		2 427 000.—		204 447.—	
1963	Avenue de la Rosiaz 7	6						4		10			1 148 874.70	1 285 164.—		1 459 000.—		100 623.—	
1973	Chemin de la Fontanettaz 25	8						6	26	40			1 391 000.—	3 330 717.—		2 948 000.—		244 422.—	
<b>SION</b>																			
1956	Rue du Chanoine-Berchtold 20-22	30	2			4						36	1 548 333.85	4 130 020.—		3 331 000.—		273 923.35	
1955	Rue des Condémines 22	9	*			1	3					13	1 732 816.90	5 330 800.—		3 427 000.—		268 663.—	
1955	Passage de la Matze 11-13	16	7			4	4		10			41							
1960	Avenue de Tourbillon 80-82	25		1				6	11			43	1 527 001.10	4 953 350.—		2 688 000.—		246 936.05	
<b>LA TOUR-DE-PLEIZ</b>																			
1958	Avenue de Perrausaz 20	12						4				16	847 340.60	2 233 789.—		1 773 000.—		143 628.—	
1958	Avenue des Baumes 8	28						4				32	1 439 207.95	4 152 516.—		3 492 000.—		289 812.—	
<b>VALLORBE</b>																			
1968	Rue de la Boulangerie 2	43	1		1			18				63	2 780 000.—	6 917 575.—		3 373 000.—		318 510.35	
<b>VEVEY</b>																			
1961	Rue du Midi 23-25	20	1	1	1	1	9		2	35			1 200 952.20	4 223 917.—		3 352 000.—		260 715.35	
1968	Rue des Deux-Marchés 15	24	5			2				31			2 010 504.45	4 047 970.—		3 324 000.—		296 794.65	
<b>YVERDON-LES-BAINS</b>																			
1974	Promenade des Pins 1	40	*					18	36	94			4 597 300.—	4 736 121.—		5 577 000.—		399 966.15	
1973	Promenade des Pins 3	32								32				3 949 824.—		4 494 000.—		317 591.—	
<b>Total</b>		<b>1728</b>	<b>11</b>	<b>56</b>	<b>53</b>	<b>8</b>	<b>39</b>	<b>484</b>	<b>2</b>	<b>382</b>	<b>2725</b>	<b>148 834</b>	<b>364.51</b>	<b>320 783</b>	<b>8402.—</b>	<b>273 187</b>	<b>520.—</b>	<b>22 337</b>	<b>962.80</b>



Année de construction Baujahr	Rénové complètement en Renovieren	Lieu - Rue Ort - Strasse	Total appartements Total Wohnungen	Chambres indépendantes Einzelmöbel	Mémoires Läden	Bureau Büro / Praxis	Café-restaurant, bar-rooms Café-restaurant, bar-rooms	Ateliers, ateliers Werkst. Lehrräume	Garages privés et / ou de parc int. Einzelfahrer und Parkplätze	Divers Diverses	Places de parc ext. Parkplätze im Freien	Total	Total Metrobicycles	Prix de revient Fr. Geschäftskosten Fr.	Valeur assurance Fr. Versicherungswert Fr.	Valeur vénale estimée Fr. Geschätzter Verkaufswert Fr.	Produits bruts Fr. Bruttoertrag Fr.
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------------	----------------------------------------------------------	-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	--------------------	---------------------------------------------	-------	---------------------	--------------------------------------------	-----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	----------------------------------------

## IMMEUBLES A CARACTERE COMMERCIAL / GESCHÄFTSHÄUSER

<b>LAUSANNE</b>																	
1958	Avenue de la Rasude 2	1	2*	22	1	21						47	3 416 500.—	9 691 824.—	10 407 000.—	849 735.65	
	Avenue d'Ouchy 3																
<b>BULLE</b>																	
1962	Avenue Nicolas-Glasson 3										1a	1	1 100 520.—	2 740 078.—	2 044 480.—	180 000.—	
<b>GENEVE</b>																	
1960	Rue Richemont 10			15	6							21	1 967 906.45	4 045 690.—	2 331 000.—	211 596.—	
	<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>37</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>69</b>	<b>6 484 926.45</b>	<b>16 478 392.—</b>	<b>14 782 480.—</b>	<b>1 241 331.65</b>				

## RECAPITULATION / ZUSAMMENFASSUNG

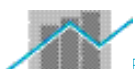
<b>Constructions terminées</b>																	
<i>Fertige Bauten</i>																	
<b>Immeubles d'habitation ordinaire</b>																	
	<i>Gewöhnliche Wohnhäuser</i>	1728	11	56	53	8	39	484	2	382	2725	148 834 364.51	320 783 402.—	273 187 520.—	22 337 962.80		
<b>Immeubles à caractère commercial</b>																	
	<i>Geschäftshäuser</i>	1		2	37	1	6	21	1	69	6 484 926.45	16 478 392.—	14 782 480.—	1 241 331.65			
<b>Immeubles utilisés à des fins artisanales ou industrielles</b>																	
	<i>Gewerblich genutzte Grundstücke</i>																
<b>Terrains à bâtir</b>																	
	<i>Bauland</i>																
<b>Constructions commencées</b>																	
	<i>Angefangene Bauten</i>																
<b>Total / Total</b>		<b>1729</b>	<b>11</b>	<b>58</b>	<b>90</b>	<b>9</b>	<b>45</b>	<b>505</b>	<b>3</b>	<b>382</b>	<b>2794</b>	<b>155 319 290.96</b>	<b>337 261 794.—</b>	<b>287 970 000.—</b>	<b>23 579 294.45</b>		

## IMMEUBLES SUBVENTIONNES / SUBVENTIONIERTE BAUTEN

<b>LAUSANNE</b>																	
1965	Chemin d'Entrebois 15-17	77	1c						1d	12	91	4 937 000	17 111 831.—	2 673 700.—	480 613.75		
	<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>1</b>						<b>1</b>	<b>12</b>	<b>91</b>	<b>4 937 000</b>	<b>17 111 831.—</b>	<b>2 673 700.—</b>	<b>480 613.75</b>		

\* ) Immeubles groupés / Gebäudegruppe

- a) Café-restaurant / Hôtel garni
- b) Station-service-lavage / Service station
- c) Centre commercial / Geschäftszentrum
- d) Ecole enfantine / Kindergarten
- e) Garage d'exploitation commerciale / Garage



## RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

En qualité d'organe de révision légalement reconnu du fonds de placement, Fonds Immobilier Romand FIR, Lausanne, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2001.

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel incombe à la direction du fonds, alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le rapport annuel puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du rapport annuel en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation,

- les placements, le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire et l'utilisation du résultat sont conformes à la loi suisse, aux ordonnances ainsi qu'au règlement et au prospectus;
- les indications sur l'émission, le rachat et le nombre total des parts en circulation et la liste des achats et des ventes sont exactes;
- les indications sur les offices de dépôts et les personnes auxquelles ont été déléguées des compétences en matière d'investissement ou d'autres tâches, de même que les informations concernant des affaires d'une importance économique ou juridique particulière figurent dans le rapport annuel, conformément aux prescriptions;
- l'estimation de la valeur vénale de la fortune du fonds et la déduction opérée au titre des impôts dus en cas

## KURZBERICHT DES REVISIONSSTELLE

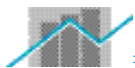
Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand FIR für das am 31. Dezember 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für den Jahresbericht ist die Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diesen zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Jahresberichtes mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung des Jahresberichtes als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung,

- entsprechen die Anlagen, die Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Erfolges dem Gesetz, den Verordnungen sowie dem Fondsreglement und dem Prospekt;
- sind die Angaben über Ausgabe, Rücknahme und Schlussbestand der Anteile und die Aufstellung der Käufe und Verkäufe richtig;
- sind die Angaben über die Hinterlegungsstellen und die Personen, an welche Anlageentscheide oder weitere Teilaufgaben delegiert wurden, sowie über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung im Jahresbericht vorschriftskonform aufgeführt;
- sind die Verkehrswertschätzungen des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation



de liquidation du fonds sont conformes à la loi et aux usages du marché;

- les méthodes d'estimation, les taux de capitalisation appliqués, les prix de revient, les valeurs assurées et les valeurs vénales estimées de chacun des immeubles sont indiqués de manière exacte.

Lausanne, le 19 avril 2002

ERNST & YOUNG

F. MAGNOLLAY  
Expert-comptable  
diplômé  
(réviseur responsable)

G. BESANÇON  
Expert-comptable  
diplômé

## RAPPORT DE LA BANQUE DEPOSITAIRE

### Déclaration

En notre qualité de banque dépositaire du Fonds Immobilier Romand FIR, nous déclarons que, dans la mesure des tâches qui nous sont attribuées par la loi fédérale sur les fonds de placement, les dispositions du règlement du fonds et de la loi fédérale sur les fonds de placement ont été strictement observées pour l'exercice 2001.

Lausanne, le 23 avril 2002

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

des Anlagefonds erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform;

- sind die Angaben über die Schätzmethode und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

Lausanne, den 19. April 2002

ERNST & YOUNG

F. MAGNOLLAY  
Dipl. Bücherexperte  
(Leitender Revisor)

G. BESANÇON  
Dipl. Bücherexperte

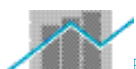
## BERICHT DER DEPOTBANK

### Erklärung

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR, erklären wir hiermit, im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die Anlagefonds übertragenen Pflichten, dass für das Geschäftsjahr 2001 die Bestimmungen des Fondsreglements und des Bundesgesetzes über die Anlagefonds strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 23. April 2002

BANQUE CANTONALE VAUDOISE



## DOMICILES OFFICIELS DE PAIEMENT OFFIZIELLE ZAHLSTELLEN

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
BANQUE GALLAND & CIE	Lausanne
LANDOLT & CIE	Lausanne
BASLER KANTONALBANK	Basel
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzona
VALIANT BANK	Bern
UBS SA	Bâle et Zürich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genève
CHASE MANHATTAN BANK (SUISSE)	Genève
KREDIETBANQUE (SUISSE) SA	Genève
LOMBARD, ODIER & CIE	Genève
BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
ST.GALLISCHE CREDITANSTALT	St.Gallen
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion
BANQUE PIGUET & CIE SA	Yverdon
SOCIÉTÉ POUR LA GESTION DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA	Lausanne

