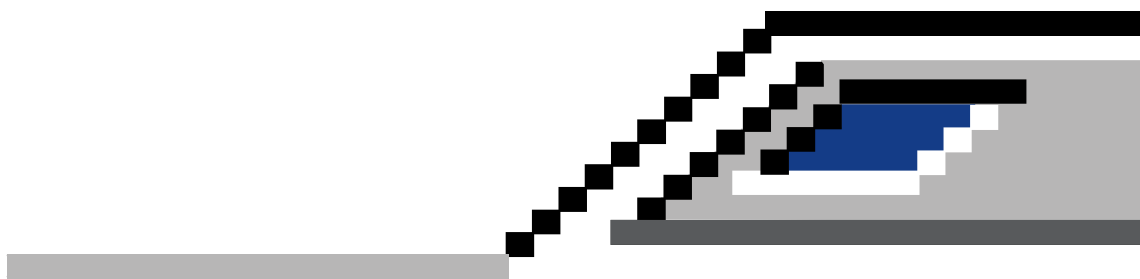




Fonds Immobilier Romand

# FIR

**Geprüfter Jahresbericht  
per 30. Juni 2004**





**Inhalt ▶**

Organe .....	3
Wichtigste Zahlen .....	4
Mitteilungen an die Anleger .....	5
Vermögensrechnung.....	8
Erfolgsrechnung.....	10
Inventar des Fondsvermögens .....	11
Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderer transaktionen .....	16
Kurzbericht der Revisionsstelle .....	17
Bericht der Depotbank .....	18
Zahlstellen.....	18



## **ORGANE**

### **FONDSLEITUNG**

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

### **VERWALTUNGSRAT**

\*Philippe Sauthier, Generaldirektor der Banque Cantonale Vaudoise,  
Lausanne, Präsident

\*Jean-Claude Grangier, Epalinges (bis 10. Oktober 2003)

\*Kurt Oesch, Verwaltungsrat div. Gesellschaften, Lausanne

Claude Richard, Generaldirektor der Retraites Populaires, Lausanne

Guido Sutter, Rechtsanwalt, St. Gallen

\*Stéphane Müller, Direktor der Sogirrom, Lausanne

### **GESCHÄFTSLEITUNG**

\*Bruno de Siebenthal, Generaldirektor

Sandro De Pari, Direktor

### **DEPOTBANK**

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

### **SCHÄTZUNGSEXPERTEN**

Heinz Billeter, Egg  
Diplomingenieur ETH

Danilo Mondada, Lausanne  
Architekt EPFL/SIA

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

### **REVISIONSSTELLE**

KPMG Fides Peat, Genève (seit dem 1. Juli 2003)

*\*Mitglieder des Verwaltungsratsausschusses*

### WICHTIGSTE ZAHLEN

	30.06.2004	30.06.2003
<b>Vermögen</b>		
Gesamtvermögen	527'278'799.05	484'316'492.19
Verkehrswert der Liegenschaften	507'702'000.--	468'816'000.--
Nettofondsvermögen	455'471'700.--	357'939'000.--
<b>Liegenschaften</b>		
Anzahl Wohnungen	2'925	2'900
<sup>1)</sup> Anzahl Liegenschaften	112	111
Mietzinseinnahmen	39'134'891.15	38'242'912.25
Mietzinseinnahmen von subventionierten Bauten	481'298.30	482'318.65
<b>Kennzahlen</b>		
Fremdfinanzierung in %	2.4%	14.2%
Mietzinsausfallrate %	3.0%	2.9%
Bruttoertragstruktur in %		
- Wohnbauten	96.8%	96.8%
- Geschäftshäuser	3.2%	3.2%
<b>Anteilscheine im Umlauf</b>		
Bestand Anfang Rechnungsjahr	4'070'640	4'070'640
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	807'299	-
Bestand Ende Rechnungsjahr	4'877'939	4'070'640
<b>Angaben pro Anteil</b>		
Inventarwert	93.37	87.93
Rücknahmepreis	89.--	83.37
Ausgabewert	97.--	91.45
Ausschüttung	3.45	3.45
Börsenkurs	97.50	96.--
- Jahreshoch	105.25	99.--
- Jahrestief	95.--	81.25
Rendite auf diesem Kurswert	3.5%	3.6%

<sup>1)</sup> Die Anzahl Liegenschaften entspricht ab diesem Berichtsjahr den fertig erstellten Objekten, wie sie im Inventar des Fondsvermögens aufgeführt sind, und zwar unabhängig von der Anzahl der Eingänge sowie der spezifischen Beschaffenheit der Objekte.



## MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER

### ▶ **Geschäftsjahr 2003 / 2004**

Das Berichtsjahr war durch eine allgemeine Erhöhung der Mietzinseinnahmen sowie die aktive Fortsetzung des Neubauten-Programms mit dem Ziel einer Erweiterung und Verbesserung der Altersstruktur des Portefeuilles gekennzeichnet.

Die Vermarktung der Gebäude an der avenue de Montchoisi 27 und der rue des Figuiers 31 war äusserst erfolgreich. Parallel hierzu verläuft die Realisierung der Phase I des Bauvorhabens in Rolle, welches die Erstellung von 4 Gebäuden mit insgesamt 60 Mietwohnungen und einem Gemeinschaftsparkplatz umfasst, fristgerecht. Die Planungsuntersuchung der Phase II, welche ungefähr 85 Wohnungen, Geschäftsflächen und einen Parkplatz umfassen soll, ist für Ende des Jahres vorgesehen.

Der Kauf einer in Aubonne gelegenen Bauparzelle ist zur Zeit wegen einer Einsprache gegen die von der örtlichen Behörde erteilten Baubewilligung blockiert. Der Ausgang und die Dauer dieses Verfahrens sind derzeit noch nicht bekannt.

Die Geschäftsleitung hat den Entscheid der kantonalen Steuerbehörde hinsichtlich der Zahlung der Handänderungssteuer bei Übertragung der namentlich gehaltenen Liegenschaften anlässlich der Übernahme der Firma Investissements Collectifs SA im Jahr 1997 angefochten. Vor dem Verwaltungsgericht wurde ein Verfahren eröffnet. Ein Verfahren wurde beim Verwaltungsgericht eröffnet. Diesbezüglich wurde eine genügende Rückstellung gebildet.

### ▶ **Vergütung an die Fondsleitung**

Für die Leitung und den Vertrieb des Fonds und der Immobiliengesellschaften hat die Fondsleitung eine jährliche Verwaltungskommission von 2,5 ‰ auf dem Gesamtvermögen des Fonds erhoben.

### ▶ **Käufe von Grundstücken**

In Rolle haben wir nach Erhalten der Baubewilligung Teile eines beachtlichen Baugrundstücks gekauft. Gemäss den getroffenen Vereinbarungen wird der Rest des Baugrundstücks bei Erhalt der noch ausstehenden Baugenemigungen überschrieben werden.

### ▶ **Emission von neuen Anteilen**

Die im Geschäftsjahr 2002 / 2003 lancierte Kapitalerhöhung stiess bei den Anlegern auf lebhaftes Interesse; es wurden 807'299 neue Anteile ausgegeben, was einem Betrag von rund CHF 70 Millionen entspricht. Der Erlös der Neuemission wurde in erster Linie zur Rückzahlung der Hypothekarkredite und in zweiter Linie zur Finanzierung der laufenden Bauprojekte verwendet.

## ► Perspektiven

Mit einer Verschuldungsgrad von unter 3% verfügt der Fonds über einen sehr breiten Spielraum, um eventuelle Kaufgelegenheiten zu nutzen und das Neubauten-Programm in der Genferseeregion zur Erhöhung der Qualität des Portefeuilles fortzusetzen.

## ► Verkehrswertschätzung

Die Schätzung des Verkehrswertes von Immobilien, die Eigentum eines Anlagefonds sind, ist in Artikel 63, Absatz 2 der Anlagefondsverordnung (AFV) geregelt. Gemäss dieser Bestimmung entspricht der Verkehrswert dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden könnte. In Anlehnung an die gesetzlichen Bestimmungen und das Reglement unseres Anlagefonds haben die unabhängigen Schätzungsexperten im Berichtsjahr alle Liegenschaften neu geschätzt. Gemäss ihrem Bericht vom 21. Juli 2004 beläuft sich der geschätzte Verkehrswert aller Liegenschaften per 30. Juni 2004 auf 507,7 Millionen Franken.

Die Schätzung des Verkehrswertes der Immobilien des Fonds basiert auf dem Substanzwert und dem Ertragswert, wobei letzterer ausschlaggebend ist. Die für die Bestimmung der Ertragswerte berechneten Brutto-Kapitalisierungssätze variieren zwischen 6% und 10,7%, dies unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten pro Immobilie, die sie aus den Verwaltungsbelegen hervorgehen. Die durchschnittliche Bruttoertragsrate auf die Mietzinseinnahmen beläuft sich entsprechend auf 7,8%.

In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass das subventionierte Gebäude am Chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne Gegenstand einer Grunddienstbarkeit ist, die als getrenntes und ständiges Recht im Grundbuch eingetragen ist. Der Verkehrswert der Immobilie ergibt sich direkt aus dem am 1. Oktober 1963 mit der Gemeinde Lausanne geschlossenen Vertrag. Der genannte Vertrag legt ebenfalls den Betrag und den maximalen Verzinsungssatz der Eigenmittel fest. Dabei darf der Überschuss aus den Mieteinnahmen nicht ausgeschüttet, sondern muss als Abschreibung mit dem Wert der Immobilie verrechnet werden. Da dieser Umstand den Brutto-Kapitalisierungssatz des Fonds verändert, werden die Bruttoerträge der Immobilie in einer getrennten Rubrik in der Erfolgsrechnung verbucht.

In Bezug auf den Vergleich der Kapitalisierungssätze der verschiedenen Schweizer Immobilienanlagefonds ist hervorzuheben, dass es in der Romandie nicht üblich ist, den Mietern Nebenkosten wie die Kosten für Hausmeister, Wasser und Elektrizität in Rechnung zu stellen. Eine derartige Vorgehensweise hat aber naturgemäss einen direkten Einfluss auf den Ertrag der Immobilien.

## ► Änderung der Schätzungsmethode

Im Rahmen der auf die Immobilienfonds anzuwendenden Selbstregulierungs-Vorschriften, welche sich gegenwärtig noch immer in Bearbeitung befinden, empfiehlt die Swiss Funds Association SFA, die Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaften auf eine dynamische Methode abzustützen und die Ermittlung des Ertragswertes z. B. über die Methode des aktualisierten Wertes oder der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) vorzunehmen. In Übereinstimmung mit diesen Bestrebungen wird die Geschäftsleitung im Verlaufe des Geschäftsjahres 2004 / 2005 die DCF-Methode zur Evaluierung des Verkehrswertes der Liegenschaften einführen. Entsprechend den von anderen Immobilienfonds gemachten Erfahrungen ist anzumerken, dass eine Änderung der Schätzungsmethode eine Veränderung des Verkehrswertes des Fonds verursachen kann.



### ► Ausschüttung per 8. Dezember 2004

Für das Rechnungsjahr 2003 / 2004 wird eine Gesamtausschüttung von 16,8 Millionen Franken erfolgen, was einem Bruttobetrag von CHF 3,45 pro Anteil entspricht. Unter Berücksichtigung der Einkünfte aus den Immobilien in Direktbesitz stellt sich die Nettoausschüttung pro Anteil wie folgt dar:

<u>Coupon No 3</u>			
Bruttoausschüttung	CHF	3.45	
davon verrechnungssteuerpflichtiger Ertrag	CHF	3.37	
abziehen 35%	CHF	1.18	CHF 2.19
davon nicht verrechnungssteuerpflichtiger Ertrag			CHF 0.08
<u>Nettoausschüttung</u>			CHF 2.27

Es sei daran erinnert, dass der Nettoertrag aus den als direktes Eigentum gehaltenen Immobilien steuerfrei ist. Die Anteilinhaber können daher eine Steuerbefreiung von CHF 0.08 pro Anteil auf den gesamten Bruttoertrag von CHF 3.45 geltend machen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die in der Schweiz domizilierten Inhaber die Anrechnung oder die Rückzahlung der Verrechnungssteuer in Höhe von CHF 1.18 pro Anteil beantragen können. Die Anteilinhaber, die in einem Land domiziliert sind, mit dem die Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen geschlossen hat, können die Anrechnung oder Rückzahlung der Verrechnungssteuer im Rahmen und zu den Bedingungen dieser Abkommen beantragen.

Lausanne, den 13. Oktober 2004



## VERMÖGENSRECHNUNG

	30.06.2004	30.06.2003
	<i>Verkehrswert CHF</i>	<i>Verkehrswert CHF</i>
<b>Liegenschaften</b>		
Bauland	-	1'122'000.--
Angefangene Bauten (inkl. Land)	7'349'000.--	9'443'000.--
Fertige Bauten (inkl. Land)	500'353'000.--	458'251'000.--
<b>Total Liegenschaften</b>	<b>507'702'000.--</b>	<b>468'816'000.--</b>
Kurzfristige festverzinsliche Effekten	-	-
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht	13'204'801.43	11'526'466.13
Bankguthaben auf Zeit	-	-
Übrige Aktiven (inkl. transitorische Aktiven)	6'371'997.62	3'974'026.06
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>527'278'799.05</b>	<b>484'316'492.19</b>
Abzüglich		
Hypothekarschulden	10'344'815.30	64'543'063.55
Hypotheken auf subventionierten Bauten	1'900'000.--	2'000'000.--
Sonstige Verbindlichkeiten	8'730'783.98	7'709'977.04
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>506'303'199.77</b>	<b>410'063'451.60</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	50'831'499.77	52'124'451.60
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>455'471'700.--</b>	<b>357'939'000.--</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>4'877'939</b>	<b>4'070'640</b>
<b>Inventarwert pro Anteil (VNI)</b>	<b>93.37</b>	<b>87.93</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	357'939'000.--	232'702'345.--
Nettofondsvermögen der übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	114'059'900.--
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf / Ausrichtung laufender Erträge	68'523'539.12	-
Beteiligung der Zeichner an den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten	- 629'693.22	-
Beteiligung der Zeichner an den laufenden Erträgen des vorherigen Geschäftsjahres	2'785'181.55	-
Ausschüttungen	-16'828'889.55	- 5'366'400.--
Ausschüttungen der übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	-4'346'848.20
<b>Gesamterfolg</b>	<b>43'682'562.10</b>	<b>20'890'003.20</b>
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>455'471'700.--</b>	<b>357'939'000.--</b>



# Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2004

## FIR

	<b>30.06.2004</b>	<b>30.06.2003</b>
	<i>Verkehrswert CHF</i>	<i>Verkehrswert CHF</i>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	56'250'000.--	56'050'000.--
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	43'640'880.--	43'460'880.--
Höhe des Rückstellungskontos für Debitoren	1'152'360.--	1'207'860.--
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		
Bestand Anfang Rechnungsjahr	4'070'640	4'070'640
Ausgaben	807'299	-
Rücknahmen	-	-
Bestand Ende Rechnungsjahr	4'877'939	4'070'640

### Angaben früherer Jahre

	<b>30.06.2004</b>	<b>30.06.2003</b>	<b>30.06.2002</b>
Nettofondsvermögen	455'471'700.--	357'939'000.--	232'702'345.--
Inventarwert pro Anteil	93.37	87.93	84.75 <sup>2)</sup>

<sup>2)</sup>Die Titel wurden am 01.07.2002 im Verhältnis von 1 : 11 fraktioniert.  
Die Werte wurden um diesen Faktor bereinigt, um einen Vergleich zu ermöglichen.

### ERFOLGSRECHNUNG

	2003 / 2004 CHF	2002 / 2003 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge der PC- und Bankguthaben	121'091.14	70'034.92
Mietzinseinnahmen	39'134'891.15	38'242'912.25
Mietzinseinnahmen auf subventionierten Bauten	481'298.30	482'318.65
Sonstige Erträge	508'733.70	459'380.41
Rückstellungen für künftige Reparaturen	2'136'616.--	1'872'170.--
Rückstellungen für Debitorenrisiken	146'650.--	366'650.--
<b>Total Erträge</b>	<b>42'529'280.29</b>	<b>41'493'466.23</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	785'086.90	1'910'936.10
Sonstige Passivzinsen	253'364.79	454'155.10
Unterhalt und Reparaturen (ord. und a.o.)	6'019'158.90	5'702'325.38
Liegenschaftenverwaltung		
- Liegenschaftsaufwand	3'281'322.38	3'442'951.89
- Steuern und Abgaben	6'828'903.10	6'075'722.39
- Verwaltungsaufwand	2'689'867.75	2'646'552.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	336'051.55	350'377.60
Abschreibungen auf Liegenschaften	200'000.--	700'000.--
Rückstellungen für künftige Reparaturen	2'316'616.--	4'283'050.--
Rückstellungen für Debitorenrisiken	91'150.--	215'190.--
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	1'207'965.--	1'159'219.95
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	219'875.80	179'534.15
Sonstige Aufwendungen	11'061.94	17'587.--
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>24'240'424.11</b>	<b>27'139'437.36</b>
<b>Nettoergebnis</b>	<b>18'288'856.18</b>	<b>14'354'028.87</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18'288'856.18</b>	<b>14'354'028.87</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	25'393'705.92	6'535'974.33
<b>Gesamterfolg</b>	<b>43'682'562.10</b>	<b>20'890'003.20</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'288'856.18	14'354'028.87
Vortrag des Vorjahres	343'980.40	3'896.76
Vortrag des Vorjahres der übernommenen Fonds (Vereinigung)	-	29'762.77
Beteiligung der Zeichner am Gewinnvortrag	8'072.99	-
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>18'640'909.57</b>	<b>14'387'688.40</b>
<b>Ausschüttung an die Anteilscheininhaber</b>		
Coupons Nr 3 und 2	16'828'889.55	14'043'708.--
Vortrag auf neue Rechnung	1'812'020.02*	343'980.40*
<b>Nettogesamterfolg</b>	<b>18'640'909.57</b>	<b>14'387'688.40</b>

\*Bei der Ausschüttung ist ein Betrag von CHF 20'706.22 der Verrechnungssteuer nicht unterworfen.



## INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS

Ort	Strasse	Immobilien-gesellschaft	Gestehungs-kosten CHF	Versicherungs-wert CHF	Gesch. Verkehrswert CHF	Brutto-ertrag CHF
<b>Angefangene Bauten</b>						
<b>ROLLE</b>	« Au Maupas »	SI Clos du Ronsier SA	7'348'984.85	0.00	7'349'000.00	0.00
<b>Fertige Bauten (Gewöhnliche Wohnhäuser)</b>						
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	SI Roquette B SA	1'842'560.07	6'358'387.00	5'895'000.00	543'876.65
	St-Roch 5	SI Roquette C SA	1'040'482.00	3'568'022.00	3'367'000.00	300'008.00
	Vermont 20	SI Clos Soleil SA	834'215.54	2'506'063.00	2'862'000.00	227'436.00
	Vermont 22	SI Clos Soleil B SA	756'745.99	2'497'201.00	2'368'000.00	192'252.00
	Aubépines 16	SI Rivage Fleuri C SA	1'400'902.90	3'629'876.00	3'605'000.00	300'217.65
	Victor-Ruffly 30	SI Victor Ruffly 30 SA	900'670.15	2'891'567.00	2'592'000.00	211'242.00
	Victor-Ruffly 30bis	SI Victor Ruffly 30 B SA	970'220.15	2'891'567.00	2'443'000.00	205'230.00
	Mont-d'Or 32 / Fleurettes 41-43 / Fontenay 7 bis	Campagne Villard SA	4'755'815.00	12'057'700.00	11'172'000.00	918'440.00
	Bonne-Espérance 12	Chissiez Espérance A SA	946'273.30	2'672'031.00	3'010'000.00	230'256.00
	Bonne-Espérance 14	Chissiez Espérance F SA	970'284.55	2'622'956.00	3'052'000.00	242'047.35
	Délices 1 / Dapples 7	SI Les Marcottes SA	8'616'335.10	11'054'320.00	11'844'000.00	714'279.00
	Morges 17	SI La Tornallaz SA	1'603'416.70	4'004'862.00	3'790'000.00	294'708.00
	France 49-51	Le Pavot SA	6'238'319.50	3'847'501.00	4'581'000.00	289'731.35
	Yverdon 2-4	Le Pavot SA		4'217'092.00	5'178'000.00	308'987.00
	Croix Rouges 10 à 20 / Tivoli 5-7-9	SI Belvédère Chemin des Croix-Rouges A à D SA	14'102'534.15	21'649'526.00	18'958'000.00	1'614'468.65
	Maupas 10	SI Cèdres-Maupas A SA	4'637'128.10	5'683'181.00	5'933'000.00	497'312.00
	Signal 19	SI Majestic A SA	2'141'905.15	3'302'011.00	3'686'000.00	268'746.00
	Passerose 15	Campagne Villard SA	3'224'643.50	1'934'144.00	3'429'000.00	193'654.65
	Bonne-Espérance 28	SI Les Marcottes SA	4'931'255.00	7'304'681.00	5'682'000.00	424'588.50
	Montchoisi 27	SI Avenue de Montchoisi No 27	12'016'383.95	7'754'580.00	14'260'000.00	560'400.00
	Chandieu 2	SI De Jurigoz E	2'170'666.40	3'373'282.00	2'501'000.00	206'230.00
	Chandieu 4	SI De Jurigoz D	4'503'970.00	3'676'062.00	2'532'000.00	209'185.00
	Jurigoz 9	SI De Jurigoz D		3'090'318.00	2'387'000.00	208'121.00



# Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2004

## FIR

Ort	Strasse	Immobilien-gesellschaft	Gestehungs-kosten CHF	Versicherungs-wert CHF	Gesch. Verkehrswert CHF	Brutto- ertrag CHF
	Figuiers 31	SI Sarcelle B SA	5'697'779.70	0.00	6'762'000.00	0.00
	Crêtes 5	SI Les Crêtes SA	2'207'000.00	4'261'669.00	3'645'000.00	339'618.00
	Berne 35-37	Beauval A SA	2'694'097.00	3'665'779.00	3'581'000.00	324'845.00
	Montelly 29b	SI La Vigie Montelly B SA	2'272'693.40	2'523'815.00	2'211'000.00	194'968.00
	Pierrefleur 22	SI Montecarl Lausanne SA	3'633'211.35	4'549'174.00	3'954'000.00	328'648.35
	Vermont 18	Sarcelle B SA	5'531'197.80	7'671'117.00	5'640'000.00	536'866.00
	Bois-Gentil 27-29	SI Clair-Logis Lausanne A	2'196'200.00	4'137'484.00	2'930'000.00	244'529.00
	Plaines-du-Loup 44	SI Clair-Logis Lausanne A		3'811'577.00	2'929'000.00	249'258.00
	Cassinette 1-3	Bois-Gentil C SA	1'584'654.00	4'384'508.00	3'218'000.00	291'981.00
	Cour 83	Direktbesitz	2'096'550.00	2'484'639.00	1'857'000.00	171'207.00
	Entrebois 57-59	SI Clair-Logis Lausanne C	3'519'340.00	9'438'967.00	7'899'000.00	675'736.00
	A.-Fauquez 110 à 114	Villeclair SA	1'019'486.00	2'656'413.00	2'313'000.00	190'026.00
	Fleurettes 28bis	SI En Villard-Fleurettes SA	944'259.00	1'377'297.00	797'000.00	80'184.00
	Grey 45	SI La Floriane B	676'891.00	1'675'971.00	1'364'000.00	128'270.00
	Mousquines 38	SI Des Mousquines SA	4'945'671.00	7'207'693.00	7'234'000.00	436'116.00
	Muveran 5	SI La Ramée SA	1'567'740.00	2'000'069.00	2'020'000.00	123'160.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	Pontura SA	8'375'661.00	7'777'119.00	5'895'000.00	433'592.00
	Renens 24-26	Les Uttins A	2'062'105.00	2'939'032.00	2'024'000.00	181'102.00
	Renens 26 bis	Direktbesitz	1'359'048.00	3'247'797.00	2'078'000.00	195'313.00
	Renens 28	Les Uttins B	1'558'517.66	3'030'978.00	1'867'000.00	169'682.00
	Risoux 21	Parc De Valency SA	1'909'171.00	2'207'618.00	1'390'000.00	133'664.00
<b>BEX</b>	Albert de Haller 1 / 3	SI Les Barmottes SA	2'462'600.00	5'798'528.00	2'151'000.00	262'290.70
<b>BUSSIGNY</b>	Industrie 15-17	SI Champ Soleil Bussigny C SA	1'552'976.44	3'605'040.00	3'478'000.00	285'776.65
	Roséaz 16	Roséatte SA	3'599'287.00	1'695'638.00	1'542'000.00	135'114.00
	Roséaz 24	Roséatte SA		3'502'458.00	3'150'000.00	245'078.00
<b>BULLE</b>	Gare 7-9	SI Les Alpes SA	3'275'530.00	7'893'218.00	6'143'660.00	503'632.00
<b>CHAVANNES</b>	Epenex 3-5-7-9	SI La Cité Renens A SA	4'401'791.00	15'050'035.00	14'025'000.00	1'174'386.00
<b>CHESEAUX</b>	Grands-Champs 3	SI Le Chezel SA	507'846.90	1'561'585.00	1'291'000.00	119'067.00
	Grands-Champs 1	SI Le Chezel SA	826'436.85	1'144'510.00	835'000.00	75'240.00
<b>CLARENS</b>	Collège 2-4	SI Les Brayères Clarens SA	1'379'947.35	3'916'005.00	3'548'000.00	288'945.95



# Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2004

## FIR

Ort	Strasse	Immobilien-gesellschaft	Gestehungs-kosten CHF	Versicherungs-wert CHF	Gesch. Verkehrswert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>ECHALLENS</b>	Champs 1-3 / Lausanne 31	Direktbesitz	1'0'12'593.00	7'116'017.00	5'616'000.00	416'671.00
<b>ECUBLENS</b>	Forêt 5a et 5b	SI La Renarde SA	1'320'529.45	3'096'462.00	3'096'000.00	260'316.00
<b>FRIBOURG</b>	Beaumont 1-7	SI Cité-Beaumont A SA	4'695'450.00	13'353'879.00	8'758'000.00	728'566.00
	Botzet 3	SI Bellevue SA Fribourg	6'464'537.18	11'770'839.00	11'799'000.00	872'522.00
	Beaumont 3-7	SI Cité-Beaumont B SA	5'350'817.50	14'098'864.00	9'724'000.00	753'194.35
	Riedlé 15-17	SI Belcoudre B SA	1'846'861.30	4'514'880.00	3'053'000.00	258'958.00
	Riedlé 13	SI Belcoudre B SA	4'317'511.20	10'357'380.00	8'061'000.00	709'944.90
<b>GENEVE</b>	Grand-Pré 27	SI Augustins-Midi SA	1'747'992.00	4'895'040.00	5'131'000.00	439'606.35
	Richemont 16	Pacofi SA	1'249'869.56	3'074'790.00	3'222'000.00	261'480.00
	Lyon 73	SI Charmilles-Centre A SA	2'295'801.80	4'328'600.00	4'400'000.00	300'256.20
<b>MARTIGNY</b>	Maladière 8	SI Chavaldard SA	2'093'065.00	5'283'100.00	4'418'000.00	358'353.00
<b>MEYRIN</b>	Livron 29-31	SI Meyrin-Cité A SA	2'680'594.80	5'664'490.00	5'801'000.00	572'148.00
	Livron 33-35	SI Meyrin-Cité B SA	2'565'014.10	5'532'760.00	5'595'000.00	563'202.00
<b>MONTHHEY</b>	Gare 27-29	SI Les Grands Confins SA	1'429'043.20	4'800'200.00	4'204'000.00	342'192.00
<b>MONTREUX</b>	Alpes 27 / Grand-Rue 46	SI Biarou SA	2'780'945.45	10'676'938.00	7'548'000.00	657'192.00
	Alpes 27bis	SI Passage de la Rouvenaz SA	1'923'053.25	6'148'020.00	3'793'000.00	311'078.00
<b>MORGES</b>	Lonay 20	SI Les Cerisiers Morges SA	1'332'300.00	2'052'869.00	2'291'000.00	173'037.00
	Lonay 22	SI Les Cerisiers Morges SA	643'100.00	1'221'454.00	1'035'000.00	90'300.00
	Grosse Pierre 3	SI Pré-Maudry A SA	5'862'632.20	8'666'826.00	10'437'000.00	835'780.35
<b>NEUCHATEL</b>	St-Nicolas 26	SI Le Reposoir SA	1'023'126.05	2'167'000.00	1'641'000.00	162'054.65
	Parcs 129	Soparc Immobilière SA	2'307'485.00	5'630'000.00	4'573'000.00	416'454.00
	Charmettes 34-36-38	SI Carrelia SA	2'732'800.00	5'830'000.00	4'917'000.00	441'411.00
<b>NYON</b>	St-Cergue 24 - 24 B	SI Clos Du Ronsier SA	4'391'180.00	8'470'741.00	12'816'000.00	984'639.85
	Saint-Cergue 52, 52bis et 54	SI Cité-Clairmont SA	4'776'959.10	7'151'555.00	10'239'000.00	719'612.50
	Saint-Cergue 54bis	SI Cité Clair-Logis SA	1'831'557.50	2'330'164.00	3'195'000.00	218'910.00
<b>ORBE</b>	Sous-le-Château 2-4	SI Sous Le Château SA Orbe	1'454'115.21	3'639'857.00	2'826'000.00	218'592.00
<b>PAUDEX</b>	Simplon 31	SI Théodosie SA	4'634'926.00	3'931'057.00	4'344'000.00	316'618.20
<b>PAYERNE</b>	Yverdon 23	SI Clos De La Broye SA	2'110'604.00	5'138'746.00	3'226'000.00	298'580.35
<b>PENTHAZ</b>	Vaux 23 - 23bis	Direktbesitz	4'313'500.00	3'871'307.00	3'926'000.00	269'960.00
<b>PRILLY</b>	Suettaz 7-9-11	SI La Suettaz F SA	2'078'969.75	6'852'276.00	5'789'000.00	514'358.70



# Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2004

## FIR

Ort	Strasse	Immobilien-gesellschaft	Gestehungs-kosten CHF	Versicherungs-wert CHF	Gesch. Verkehrswert CHF	Brutto- ertrag CHF
	Floréal 27	SI La Suetta F SA	4'119'690.00	2'287'334.00	4'170'000.00	250'638.00
	Rapille 12	Direktbesitz	2'155'470.00	3'551'604.00	2'474'000.00	208'306.00
<b>PULLY</b>	Collèges 39	SI Pré Du Collège	1'529'580.35	2'609'772.00	2'186'000.00	149'476.00
	C.-F. Ramuz 7	SI La Coquette SA	918'482.73	3'390'641.00	2'843'000.00	199'253.00
	Rosiaz 7	SI La Coquette SA	1'163'174.70	1'285'164.00	1'392'000.00	97'878.00
	Fontanettaz 25	SI Champ Des Dailles A SA	1'436'878.00	3'330'717.00	3'110'000.00	246'975.35
	Forêt 45	Campagne Villard SA	2'321'930.00	2'288'108.00	2'405'000.00	159'552.00
	Forêt 47	Campagne Villard SA	2'150'785.00	2'433'586.00	1'962'000.00	162'992.00
	Guillemin 4	SI La Mandragore A SA	2'335'278.30	2'303'511.00	2'225'000.00	177'636.00
	C.-F. Ramuz 26	SI Pré-Du-Collège B SA	2'119'068.67	2'629'485.00	2'426'000.00	205'368.00
	Désertes 21	SI De La Batellerie SA	2'414'613.30	2'422'523.00	2'234'000.00	198'402.50
	Liseron 9	La Lise SA	2'029'770.00	2'374'625.00	1'966'000.00	156'540.00
<b>RENEUS</b>	Gare 12	SI Beaulieu A & B SA	4'437'479.60	5'294'881.00	4'239'000.00	378'908.35
	Pépinières 11	SI De Viris SA	4'074'239.00	3'092'021.00	3'488'000.00	240'637.00
	Saugiaz 15	SI Les Alpes G SA	2'041'189.00	2'215'020.00	1'543'000.00	149'190.00
<b>SION</b>	Chanoine- Berchtold 20-22	SI Les Mayennets SA	1'570'038.85	4'002'750.00	3'543'000.00	283'872.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	SI Hauterive SA	1'743'616.90	5'164'600.00	3'636'000.00	285'862.00
	Tourbillon 80-82	SI Le Scex SA	1'527'001.10	4'800'200.00	3'020'000.00	260'892.20
<b>TOUR-DE- PEILZ</b>	Perrausaz 20	SI Clairval C La Tour-De-Peilz	847'340.60	2'233'789.00	1'829'000.00	144'101.00
	Baumes 8	SI Les Ormeaux La Tour-De-Peilz	1'458'107.95	4'152'516.00	3'723'000.00	320'607.00
<b>VALLORBE</b>	Boulangerie 2	SI Centre-Ville SA Vallorbe	2'780'000.00	6'917'575.00	3'596'000.00	331'586.35
<b>VEVEY</b>	Midi 23-25	SI Plan-Midi SA	1'218'002.20	4'223'917.00	3'528'000.00	275'931.35
	Deux-Marchés 15	SI La Goellette SA	2'010'504.45	4'047'970.00	3'357'000.00	299'178.00
	Nestlé 9	SI L'Arabesque A & B SA	7'190'105.80	12'168'015.00	8'456'000.00	779'410.65
<b>YVERDON- LES-BAINS</b>	Promenade des Pins 1	SI Vermont-Parc SA Yverdon	4'597'300.00	4'736'121.00	5'754'000.00	429'810.65
	Promenade des Pins 3	SI Vermont-Parc SA Yverdon		3'949'824.00	4'548'000.00	325'682.00
	<b>Total</b>		<b>304'918'995.75</b>	<b>527'375'043.00</b>	<b>482'025'660.00</b>	<b>37'864'386.25</b>



# Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2004

## FIR

Ort	Strasse	Immobilien-gesellschaft	Gestehungs-kosten CHF	Versicherungs-wert CHF	Gesch. Verkehrswert CHF	Brutto-ertrag CHF
<b>Geschäftshäuser</b>						
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	SI La Rasude SA	3'416'500.00	9'691'824.00	10'722'000.00	876'881.90
BULLE	Nicolas-Glasson 3	SI Les Alpes SA	1'076'630.00	2'594'400.00	2'019'340.00	180'000.00
GENEVE	Richemont 10	SI Rue Richemont 10 SA	1'967'906.45	4'148'775.00	3'146'000.00	213'623.00
	<b>Total</b>		<b>6'461'036.45</b>	<b>16'434'999.00</b>	<b>15'887'340.00</b>	<b>1'270'504.90</b>
<b>Zusammenfassung</b>						
	<b>Fertige Bauten</b>					
	Gewöhnliche Wohnhäuser		304'918'995.75	527'375'043.00	482'025'660.00	37'864'386.25
	Geschäftshäuser		6'461'036.45	16'434'999.00	15'887'340.00	1'270'504.90
	<b>Bauland</b>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>Angefangene Bauten</b>		7'348'984.85	0.00	7'349'000.00	0.00
	<b>Total</b>		<b>318'729'017.05</b>	<b>543'810'042.00</b>	<b>505'262'000.00</b>	<b>39'134'891.15</b>
<b>Subventionierte Bauten</b>						
LAUSANNE	Entrebois 15-17	SI Tour d'Entrebois A SA	4'937'000.00	17'111'831.00	2'440'000.00	481'298.30



## AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDERER TRANSAKTIONEN

### LIEGENSCHAFTEN

#### Käufe

---

Lieu-dit « Au Maupas », Rolle (Bauland)

CHF 2'559'760.--

#### Verkäufe

---

Keine

### WERTSCHRIFTEN

#### Käufe

---

Keine

#### Verkäufe

---

Keine

### GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

Keine



## KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Anlagefonds Fonds Immobilier Romand FIR für das am 30. Juni 2004 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die in der Jahresrechnung aufgeführten Vorjahresangaben wurden von einer anderen Revisionsstelle 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 schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen 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 beurteilten 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 den schweizerischen Vorschriften des Gesetzes, 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 vorschriftkonform aufgeführt;
- sind die Verkehrswertschätzungen des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform;
- sind die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

KPMG Fides Peat

Pierre Zach

*dipl. Wirtschaftsprüfer*

*Leitender Revisor*

Yvan Mermod

*dipl. Wirtschaftsprüfer*

Genf, 26. Oktober 2004



## BERICHT DER DEPOTBANK

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 2003 / 2004 die Bestimmungen des Fondsreglements und des Bundesgesetzes über die Anlagefonds strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, den 25. Oktober 2004

BANQUE CANTONALE VAUDOISE

## ZAHLSTELLEN

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
BANQUE FRANCK, GALLAND & CIE SA	Genève
LANDOLT & CIE	Lausanne
SOCIETE BANCAIRE JULIUS BAER SA	Genève
BASLER KANTONALBANK	Basel
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzona
VALIANT BANK	Bern
UBS SA	Basel und Zürich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENEVE	Genève
J. P. MORGAN (SUISSE) SA	Genève
KREDIETBANK (SUISSE) SA	Genève
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCHE & CIE	Genève
BASELSTADTSCHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHATELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ST. GALLISCHE CREDITANSTALT	St. Gallen
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion
BANQUE PIGUET & CIE SA	Yverdon
COUTTS BANK VON ERNST AG	Zürich
SOCIETE POUR LA GESTION DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA	Lausanne