

56. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2011





IMMOBILIEN, EIN BEWÄHRTER FLUCHTWERT

Seit einiger Zeit gilt der Genferseeraum als dynamischste Wirtschaftsregion der Schweiz. Die in grossem Stil erfolgende Ansiedlung von multinationalen und im Bereich der Life Sciences aktiven Unternehmen erfreut die einen und beunruhigt die anderen, denen zufolge das Infrastruktur- und Wohnungsangebot der Nachfrage nicht mehr gerecht zu werden vermag.

Tatsächlich liegt das Bevölkerungswachstum im Kanton Waadt über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Diese Entwicklung, die sich 2010 etwas abgeschwächt hat, erklärt sich in erster Linie durch die beruflich bedingte internationale Migration. Die Wohnungsnot macht sich denn auch besonders in urbanen Gebieten und in der Nähe von internationalen Unternehmen bemerkbar. In den Randgebieten hingegen stieg die Leerstandsquote bei den Mietwohnungen leicht an, was unter anderem auf die beachtliche Anzahl von Neuwohnungen zurückzuführen ist.

Entgegen den Erwartungen sind die Zinsen im Jahr 2011 nicht gestiegen. Dementsprechend erhöhten sich die Investitionen in Immobilien. Diese dienen sowohl den institutionellen als auch den privaten Anlegern zunehmend als Fluchtwert. Der Preisanstieg bei den Renditeimmobilien hat sich deshalb in den vergangenen zwölf Monaten beschleunigt.

2010 erzielte der FIR dank seinem im Jahr 2000 initiierten Neubau-Programm und der durch Renovierungsarbeiten erreichten Aufwertung von Liegenschaften eine ausgezeichnete Performance. Seine Mieterträge, der Wert seines Immobilienportfolios und sein Vermögen sind signifikant gestiegen.

Der FIR wird auch in Zukunft an dieser Strategie festhalten und dabei seinem äusserst selektiven Ansatz treu bleiben: Der Investitionsfokus liegt auf gut gelegenen Objekten mit nachhaltiger Rendite. Darüber hinaus wird das bestehende Portfolio dank Renovierungs- und Sanierungsarbeiten laufend optimiert.

Sandro De Pari
Generaldirektor



„Der FIR wendet weiterhin eine äusserst selektive Innovationspolitik an und bevorzugt Objekte an guter Lage im Genferseeraum.“



Inhalt

ORGANE	4
KENNZAHLEN	5
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER	8
VERMÖGENSRECHNUNG	18
ERFOLGSRECHNUNG	20
INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS	22
AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN	29
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN	29
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	30
BERICHT DER DEPOTBANK	31
ZAHLSTELLEN	32



FONDSLEITUNG

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

VERWALTUNGSRAT

Aimé Achard, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Präsident

Bruno de Siebenthal, Verwaltungsrat div. Gesellschaften, Chavornay, Vizepräsident

Guido Sutter, Rechtsanwalt, St. Gallen

Claudine Amstein, Direktorin der Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie, Lausanne (seit dem 7.12.2010)

Bertrand Sager, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (seit dem 7.12.2010)

GENERALDIREKTOR

Sandro De Pari

VIZEDIREKTOR

Damien Oswald

PROKURISTIN

Monique Dubois

DEPOTBANK

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Danilo Mondada, Lausanne

Architekt EPFL/SIA

Laurent Vago, Corsier

Diplomingenieur HWV und Dipl. Immobilienexperte

Donato Scognamiglio, Zürich (CIFI/IAZI)*

Dr. oec.

Beat Salzmänn, Zürich (CIFI/IAZI)*

Dr. sc., Architekt ETHZ

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne

* Dr. Donato Scognamiglio und Dr. Beat Salzmänn sind Partner und Mitarbeiter des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (CIFI/IAZI) in Zürich

Kennzahlen

VERMÖGEN

	30.06.2011	30.06.2010
Gesamtvermögen	879'675'236.77	807'036'494.21
Verkehrswert der Liegenschaften	867'713'200.00	795'179'400.00
Nettofondsvermögen	724'671'700.00	630'848'470.00

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'308	3'153
Anzahl Liegenschaften ¹⁾	127	120
Mietzinseinnahmen ²⁾	55'692'363.85	51'259'805.30

INDIZES (SFA)³⁾

Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) ⁴⁾	1.93%	2.93%
Fremdfinanzierungsquote	8.45%	13.00%
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	55.05%	56.02%
Fondbetriebsaufwandquote (TER)	0.76%	0.79%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE)	7.58%	6.61%
Ausschüttungsrendite	2.85%	3.02%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	88.64%	86.13%
Agio per Ende Juni	17.03%	12.22%
12-Monats-Performance per 30. Juni ⁵⁾	28.30%	10.94%
SWX Immofonds Performance (SWIIT) (Benchmark)	9.16%	9.75%
Anlagerendite ⁶⁾	8.22%	6.95%

ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	5'850'730	5'850'730
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	583'704	-
Stand am 30. Juni	6'434'434	5'850'730

ANGABEN PRO ANTEIL

Inventarwert	112.62	107.82
Rücknahmepreis ⁶⁾	105.00	100.00
Ausschüttung	3.75	3.75
Börsenkurs per Ende Juni	131.80	121.00
+ Jahreshoch	134.00	126.80
+ Jahrestief	118.30	110.50

1) vgl. Inventar des Fondsvermögens gemäss KKV-FINMA.

2) Es bestehen keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

3) Nach Vorgaben der Swiss Funds Association (SFA) berechnet.

4) In der Mietzinsausfallrate wurde auch die Vermietung von Neubauten berücksichtigt.

5) Die vergangene Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

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





„Bei den institutionellen Investoren, die sichere Anlagen suchen, gelten Schweizer Immobilien mehr denn je als Fluchtwert.“



Mitteilungen an die Anleger

ALLGEMEINE LAGE

Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion wird weiterhin vom überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum gestützt (2010: +1,7% im Kanton Waadt gegenüber 1,1% gesamtschweizerisch). Der internationale Migrationssaldo bleibt ein Hauptfaktor für diese Entwicklung, auch wenn er im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen ist. Die Immigration ist nach wie vor hauptsächlich berufsbedingt, weshalb der Bevölkerungsdruck nicht überall gleich stark ist.

In der Westschweiz ist der Wohnungsmangel vor allem in den städtischen Zentren ausgeprägt bzw. in unmittelbarer Nähe der wichtigsten Arbeitsmarktregionen, d.h. in Genf, der Region „La Côte“, Lausanne und an der Riviera. In den Randregionen hat sich die Mietsituation etwas entspannt: Die Leerstandsquote ist leicht gestiegen, was sich u.a. aus der grossen Zahl von Neubauwohnungen erklärt. Zu Ende des 2. Quartals 2011 befanden sich schweizweit nahezu 70'899 Wohnungen im Bau, was dem höchsten Stand seit 1994 entspricht.

IMMOBILIEN BLEIBEN ATTRAKTIVE ANLAGEN

Entgegen den Prognosen von Ende 2010 sind die Zinsen im Jahr 2011 nicht gestiegen; in den letzten Monaten waren sie infolge der wirtschaftlichen und internationalen Entwicklung gar rückläufig. Vor dem Hintergrund der jüngsten Finanzmarktentwicklung gelten Schweizer

Immobilien bei den institutionellen Investoren, die sichere Anlagen suchen, mehr denn je als Fluchtwert. Der Preisanstieg bei den Renditeimmobilien hat sich deshalb in den vergangenen zwölf Monaten weiter beschleunigt.

ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



Quelle: BFS

Das Zinsniveau beeinflusst ferner auch die privaten Haushalte, die – wenn sie es sich leisten können – lieber eine Wohnung kaufen als mieten. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind daher schwieriger vermietbar.

In Anbetracht der hohen Wohnungsproduktion und der infolge der Weltwirtschaftslage erwarteten Verlangsamung der internationalen Migration rechnen wir kurzfristig mit einer leichten Zunahme der Leerwohnungen, insbesondere in der Peripherie. Das anhaltend tiefe Zinsniveau und der Wettbewerb unter den institutionellen Investoren dürften

hingegen für einen weiteren Preisauftrieb im Immobilienbereich sorgen, sodass sich die Renditen verringern dürften.

Die immer schärferen Bestimmungen im Immobilienbereich drücken ebenfalls auf die Immobilienrenditen: Neue Bestimmungen zur Asbestbehandlung, Verstärkung der Sicherheitsmassnahmen in Gebäuden, Anpassung der technischen Anlagen an neue Normen und mögliche Einführung von Energiezertifikaten in gewissen Kantonen.

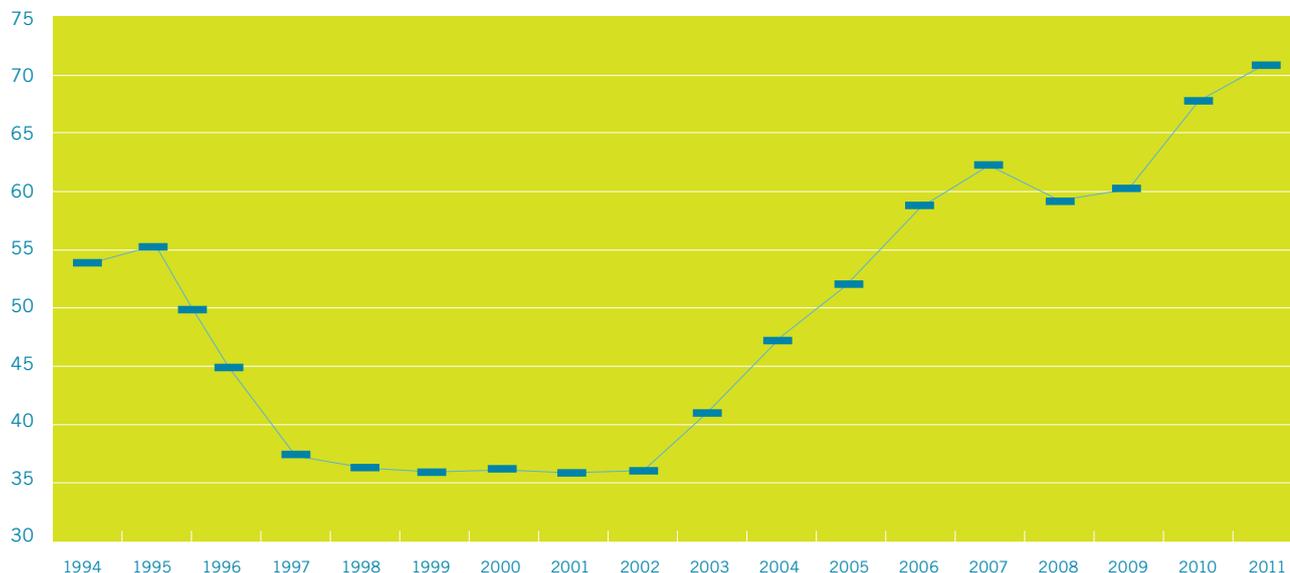
DIE STRATEGIE DES FIR HAT SICH BEWÄHRT

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung hält der FIR an seiner äusserst selektiven Investitionspolitik fest und konzentriert sich auf Objekte an bevorzugter Lage (v.a. Genferseeregion) mit nachhaltiger Rendite. Mit dieser Strategie, die im Jahr 2000 initiiert

wurde, vermochte der FIR ein Portfolio bester Qualität zusammenzustellen, das durch seine ausgewogene Mischung von älteren, gut gelegenen Liegenschaften mit erschwinglichen Mieten und neuen Liegenschaften mit relativ tiefen Unterhaltskosten besticht.

IM BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN

Tausend



Quelle: BFS

Mitteilungen an die Anleger

KRÄFTIGES WACHSTUM DES FIR

Der FIR erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine ausgezeichnete Performance: Die Mieterträge stiegen um 8,6%, und der Wert seines Liegenschaftsportfolios erhöhte sich um 9,1%. Im gleichen Zeitraum stieg das Gesamtvermögen um 9%, respektive das Nettovermögen um 14,9%.

Diese Performance ist das Resultat der im Jahr 2000 in Angriff genommenen Entwicklungspolitik, die u.a. ein

umfangreiches Neubau-Programm beinhaltet. Der Wert der Neubauten (inklusive aktuelle Neubauprojekte) beläuft sich zurzeit auf nahezu CHF 300 Mio.

Dank der Intensivierung der Wohnungsrenovierungen und Sanierungen von Gebäudehüllen konnten ausserdem die Mieten teilweise angehoben werden.

Ende Juni präsentierten sich die laufenden und geplanten Investitionen des FIR wie folgt:

LAUFENDE, GEPLANTE UND IM VERHANDLUNGSSTADIUM BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE

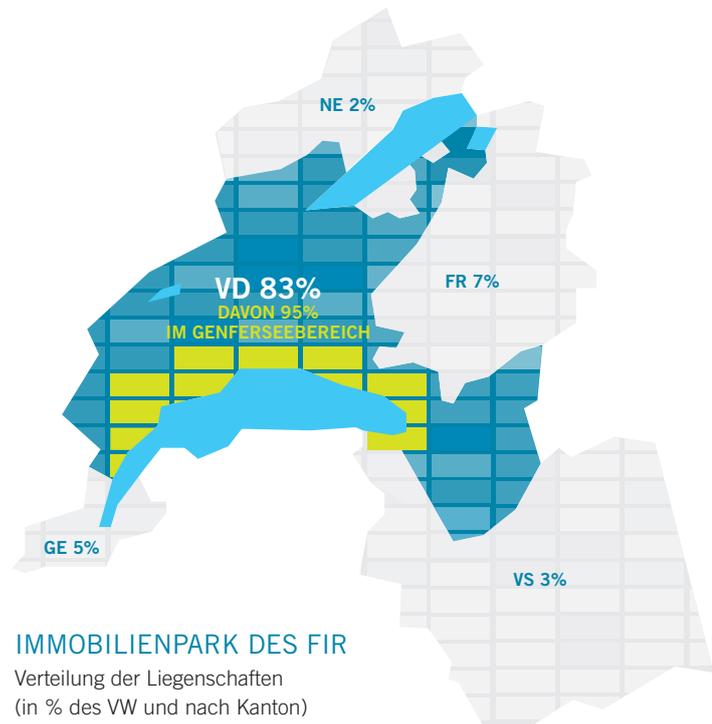
Geplante Inbetriebnahme	Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)	per 30.06.11 investierter Betrag in CHF (Mio.)
07.2012	Vevey (Anlagen B und C)	149 Wohnungen, Geschäftsräume und Parkplätze	69	48.6
07.2013	Epalinges (Les Grands-Champs)	51 Wohnungen und Parkplätze	22.9	6.8
*	Aubonne II (Nordteil)	30 Wohnungen	10	–
*	Siders / Av. de France 22	15 Wohnungen	5	–
TOTAL			106.9	55.4

*Vorbehältlich der Erteilung der Baubewilligungen. Bauvolumen, Anzahl Wohnungen und Kosten gemäss Schätzungen.

UNSERE ZIELE

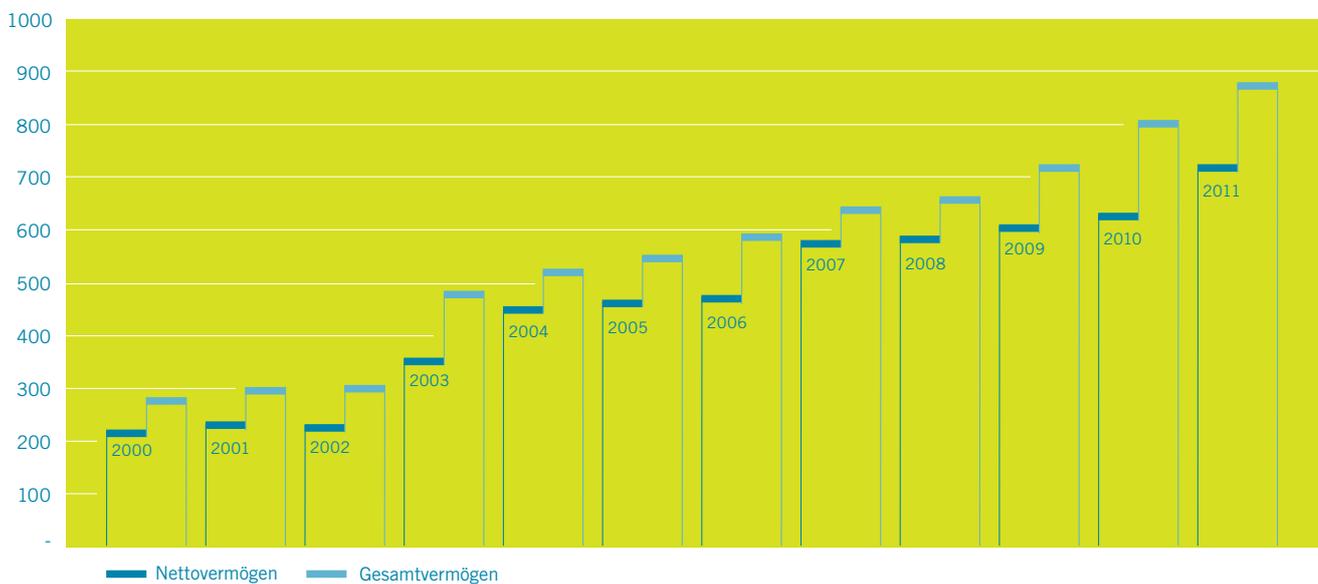
Der FIR strebt bis 2015 ein Vermögen von CHF 1 Mrd. an. Dazu will er seine Anstrengungen weiterhin auf die folgenden drei Handlungsachsen konzentrieren:

- Bevorzugung hochwertiger Lagen;
- Portfoliooptimierung durch laufenden Unterhalt und gezielte Renovationsarbeiten;
- Sehr selektive Investitionen in bestehende Liegenschaften oder Neubauprojekte mit langfristig nachhaltigen Renditen.



VERMÖGENSENTWICKLUNG

CHF in Mio.





Mitteilungen an die Anleger

TÄTIGKEITSBERICHT 2010/2011

Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaften eine jährliche Verwaltungskommission von 0,25% (Höchstsatz 1%) des Gesamtvermögens des Fonds erhoben. In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

Ausgabe von neuen Anteilen 2010

Im November 2010 erhöhten wir das Kapital im Verhältnis von 1:10. Sämtliche zur Zeichnung angebotenen Anteile, also insgesamt 583'704 Anteile, wurden gezeichnet. Der Nettoerlös aus dieser Transaktion betrug CHF 61,7 Millionen. Damit konnten die Fremdfinanzierungsquote des Fonds gesenkt und laufende Bauten finanziert werden.

Liegenschaftenerwerb

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwarben wir vier in Pully (ch. de Fontanettaz 14, ch. de Fontanettaz 18, ch. des Roches 5) und in Sitten (av. de la Gare 18 und ch. des Cèdres 2) gelegene Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 11,2 Mio. Diese Liegenschaften an bevorzugter Lage eröffnen bei Durchführung von Renovierungsarbeiten langfristig ein attraktives Mieterhöhungspotenzial. Gleichzeitig nutzten wir eine Gelegenheit zur Investition in ein Bauprojekt von 51 Wohnungen in Epalinges im Wert von CHF 22,9 Mio. Dieses Projekt liegt nahe dem Entwicklungsschwerpunkt „Biopôle“ und der Hotelfachschule Lausanne.

Renovationen

Um den Ertragswert der Liegenschaften des Fonds langfristig zu erhalten, wendet die Fondsleitung des FIR eine systematische Renovationsstrategie an, die auf folgenden drei Grundpfeilern beruht:

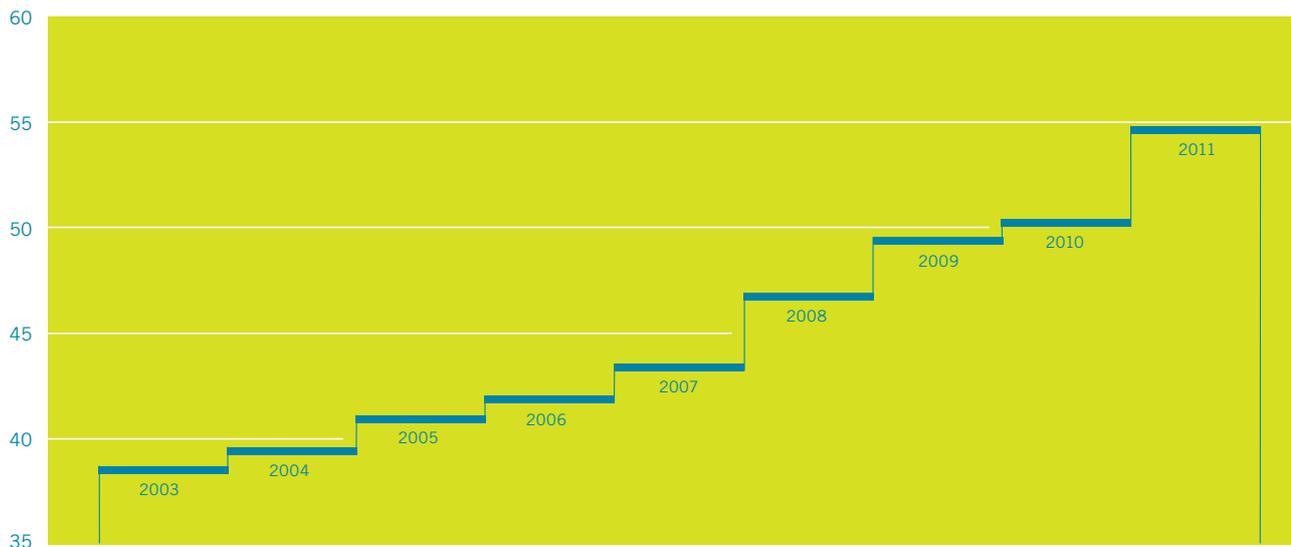
- Selektive Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Ersetzen oder Modernisierung der technischen Installationen der Liegenschaften (Wärmeerzeugung oder Lift) bei Bedarf oder im Rahmen grösserer Arbeiten
- Erneuerung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) mittels Isolierung oder Verbesserung derselben.
- Anpassung von Anlagen oder Anlagenteilen an neue Gesetzesbestimmungen.

Aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts zum Mieterschutz ist die Rentabilität dieser Arbeiten kurzfristig nicht immer gewährleistet.

Im Geschäftsjahr 2010/2011 führten wir eine Totalrenovation der Gebäudehüllen folgender Liegenschaften durch: Cassinette 1-3 in Lausanne, Rapille 12 in Prilly und St-Cergue 24-24 B in Nyon. Zurzeit sind Studien im Hinblick auf eine Renovation folgender Gebäude im Gange: ch. des Charmettes 34-36-38 in Neuenburg und av. Tourbillon 80-82 in Sitten. Gegenwärtig wird ausserdem ein Projekt für den Abriss und Wiederaufbau der Liegenschaft an der Avenue de Cours 83 in Lausanne geprüft. Kurz- und mittelfristig sind weitere Arbeiten vorgesehen.

ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.2006	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149.25	467'888'740.00	4'877'939	95.92	114.00	3.8*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***
31.12.2001	303'470'190.46	236'634'340.00	249'600	86.19	83.64	3.18
31.12.2000	285'820'409.84	224'258'300.00	249'600	81.68	79.55	3.09

* Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.15 zur Feier des 50-jährigen Bestehens.

** Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS.

*** Unvollständiges Geschäftsjahr.

Mitteilungen an die Anleger

Vermögensrechnung

Das Gesamtvermögen stieg insbesondere dank der Neubauten um 9,0% auf CHF 879 Millionen. Gleichzeitig konnte die Fremdfinanzierungsquote dank der Ende 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung auf 8,4% gesenkt werden (2010: 13,0%). Unter Berücksichtigung der übrigen Elemente nahm das Nettovermögen um 14,9% auf CHF 724 Mio. zu (2010: 630 Mio.). Der Fonds strebt im Rahmen seiner mittel- und langfristigen Strategie eine Fremdfinanzierungsquote von maximal 20-25% an. Je nach den laufenden Neubauprojekten, den Kaufgelegenheiten und den Kapitalmarktbedingungen können neue Kapitalerhöhungen durchgeführt werden, um den finanziellen Handlungsspielraum des Fonds zu vergrössern und seine langfristige Entwicklung sicherzustellen.

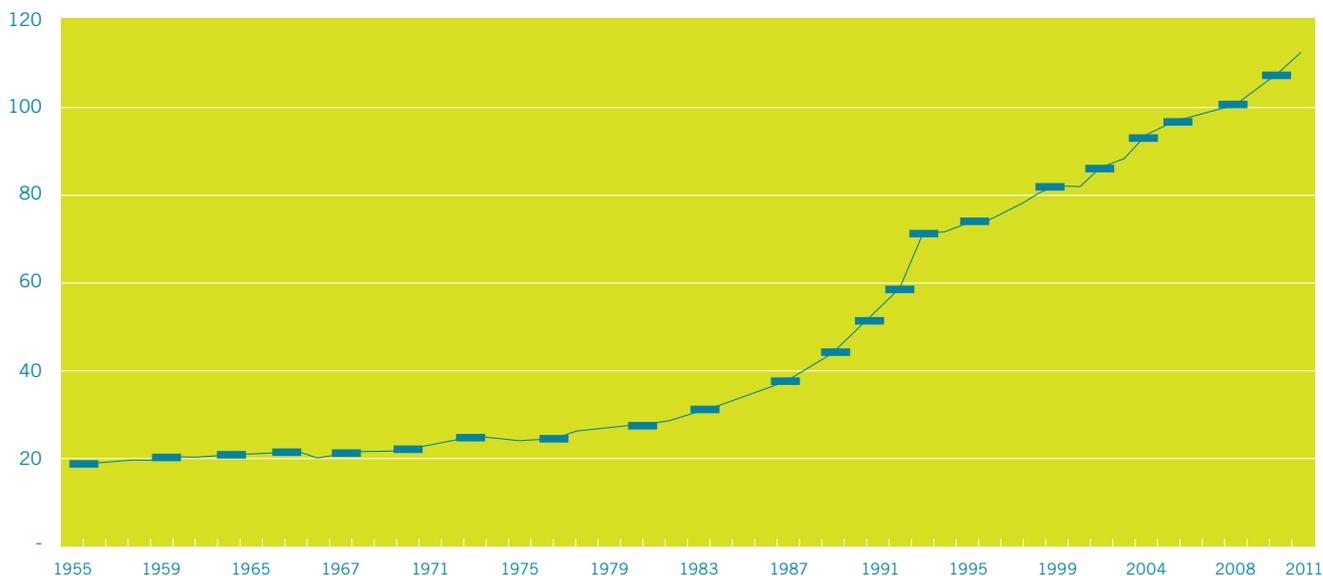
Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 8,6% auf CHF 55,7 Mio. (2010: 51,3 Mio.). Diese Zunahme resultiert unter anderem aus der Inbetriebnahme neuer Bauten (CHF 3,3 Mio.), Mieterhöhungen und einer Verringerung der Mietausfälle (CHF 0,7 Mio.) sowie dem Erwerb neuer Liegenschaften (CHF 0,3 Mio.). Im Geschäftsjahr 2010/2011 beliefen sich die Mietausfälle auf CHF 1,03 Mio., was 1,93% der theoretischen Mieten ausmacht. In diesem Betrag sind die Auswirkungen in Verbindung mit der Kommerzialisierung der neuen Projekte berücksichtigt.

Die Unterhaltskosten stiegen auf CHF 10,1 Mio. (2010: 8,1 Mio.). Dies ist auf eine Zunahme der ausserordentlichen Arbeiten um CHF 1,7 Mio. zurückzuführen, die in Übereinstimmung mit der für ältere Gebäude festgelegten Renovations- und Optimierungspolitik durchgeführt wurden. Das Verhältnis von Unterhaltskosten und Mieteinnahmen veränderte sich indessen mit 18,2% nicht stark (2010:15,9%).

ENTWICKLUNG DES NAV

CHF / bereinigte Daten



Infolge der Inbetriebnahme neuer Liegenschaften und der gestiegenen Mieteinnahmen sind die Kosten für Liegenschaftenverwaltung sowie Steuern und Abgaben auf CHF 15,6 Mio. (2010: CHF 14,4 Mio.) gestiegen. Im Übrigen wurde den Rückstellungen für Reparaturen ein Betrag in Höhe von CHF 3,1 Mio. (2010: CHF 3,2 Mio.) zugewiesen, um dem künftigen Renovationsbedarf Rechnung zu tragen.

Jahresergebnis und Ausschüttung

Der Nettoertrag beläuft sich per 30. Juni 2011 auf CHF 24,1 Mio (2010: CHF 22,2 Mio). Das Nettoergebnis vor Abschreibungen, Rückstellungen und Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen beläuft sich auf CHF 26,2 Mio. (2010: 25,5 Mio.) oder CHF 4.06 pro Anteil. Angesichts dieser guten Resultate wurde beschlossen, die Ausschüttung pro Anteil bei CHF 3.75 zu belassen.

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Immobilien gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted Cashflow Methode (DCF), bewertet.

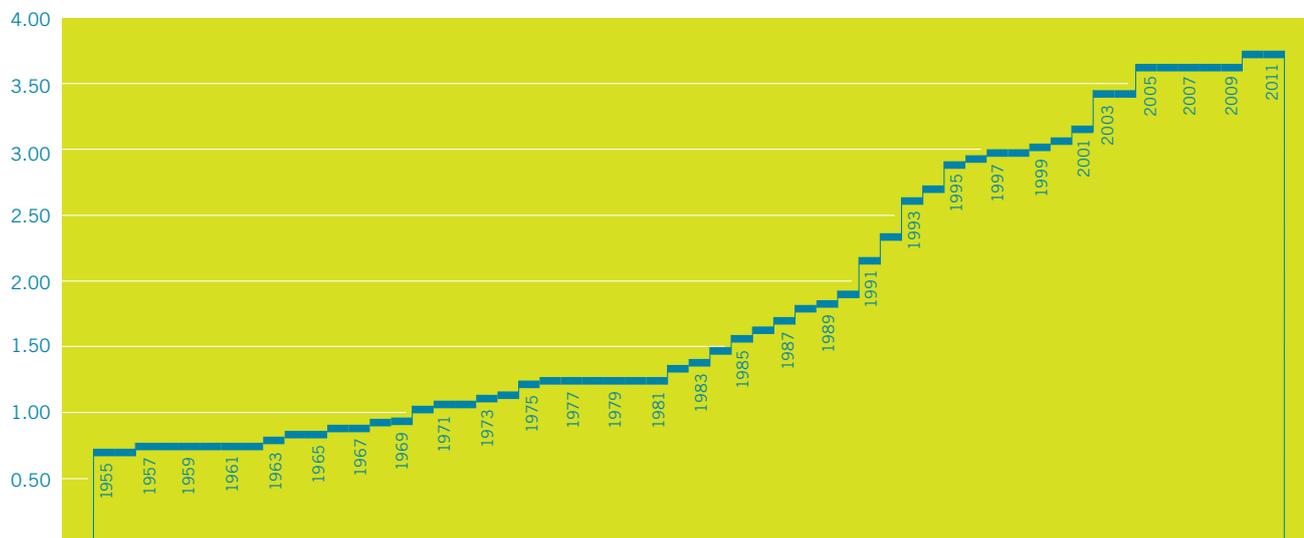
Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach

der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Das IAZI wurde per 30. Juni 2011 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienten die Angaben der übrigen für die Liegenschafteninspektion zuständigen Mitglieder der Expertenkommission. Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz basierenden ökonomischen Modells.

ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF / Anteil





Mitteilungen an die Anleger

Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 4,65% und 6,05% mit einem Mittelwert von 5,15%.

Die im Bau befindlichen Immobilien und die im Verlauf des Berichtsjahres erworbenen Objekte werden anhand der Gestehungskosten bzw. der Anschaffungskosten bewertet. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die subventionierte Liegenschaft am chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne mit einer Baurechtsdienstbarkeit belegt ist, welche im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Recht eingetragen ist. Der Verkehrswert dieser Liegenschaft geht direkt aus der Vereinbarung vom 1. Oktober 1963 mit der Gemeinde Lausanne hervor.

Der von der unabhängigen Expertenkommission ermittelte Schätzwert der Immobilien per 30. Juni 2011 beträgt insgesamt CHF 867'713'200.00.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

AUSSCHÜTTUNG PER 28. OKTOBER 2011

Coupon Nr. 12

Bruttoausschüttung	CHF 3.75	
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.72	
Abzug 35%	CHF 1.30	CHF 2.42
wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig		CHF 0.03
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung		CHF 2.45

Auf den Nettoertrag der Immobilien in direktem Besitz wird keine Steuer erhoben. Demzufolge können die Anteilsinhaber geltend machen, dass 3 Rappen der Bruttoausschüttung von CHF 3.75 je Anteil steuerfrei sind.

In der Schweiz wohnhafte Anteilsinhaber können die Anrechnung bzw. die Rückerstattung der Verrechnungssteuer von CHF 1.30 pro Anteil beantragen.

Anteilsinhaber mit Wohnsitz in einem Land, das mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet hat, können die Anrechnung bzw. Rückerstattung der Verrechnungssteuer im Rahmen und zu den Bedingungen des Abkommens beantragen.

Gemäss dem Zinsbesteuerungsabkommen Schweiz – EU erfolgt auf die Ausschüttungen des Fonds kein Quellensteuerabzug.



„Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion wird weiterhin von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum gestützt.“



Vermögensrechnung

	30.06.2011 Verkehrswert CHF	30.06.2010 Verkehrswert CHF
AKTIVEN		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8'924'592.14	9'107'872.96
Grundstücke		
- Wohnbauten	627'232'900.00	571'097'400.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'465'900.00	2'463'400.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	30'918'000.00	29'313'000.00
- Gemischte Bauten	154'092'000.00	119'108'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	55'470'300.00	75'661'000.00
Übrige Aktiven	3'037'444.63	2'749'221.25
GESAMTVERMÖGEN	879'675'236.77	807'036'494.21
<i>Abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	73'335'000.00	103'335'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	11'281'208.74	9'687'090.47
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	795'059'028.03	694'014'403.74
Geschätzte Liquidationssteuern	70'387'328.03	63'165'933.74
NETTOFONDSVERMÖGEN	724'671'700.00	630'848'470.00
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF	6'434'434.00	5'850'730.00
INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)	112.62	107.82
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	630'848'470.00	610'476'700.00
Saldo Emission / Rücknahmen	60'836'666.15	0.00
Ausschüttungen	-21'940'237.50	-21'355'164.50
GESAMTERFOLG	54'926'801.35	41'726'934.50
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	724'671'700.00	630'848'470.00

INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	30.06.2011 Verkehrswert CHF	30.06.2010 Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	58'020'000.00	57'920'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	64'375'347.50	61'299'217.50
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	5'850'730	5'850'730
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	583'704	-
Stand am 30. Juni	6'434'434	5'850'730

ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettobondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance per 30.06	Performance SWX (SWITT) Benchmark
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30%	9.16%
30.06.2010	630'848'470.00	107.82	10.94%	9.75%
30.06.2009	610'476'700.00	104.34	4.25%	5.04%
30.06.2008	589'644'700.00	100.78	-0.08%	-0.50%
30.06.2007	580'547'600.00	99.23	6.60%	5.88%

Die vergangene Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

Erfolgsrechnung

	2010/2011 CHF	2009/2010 CHF
ERTRÄGE		
Erträge der PC- und Bankguthaben	25'719.73	56'257.38
Mietzinseinnahmen	55'692'363.85	51'259'805.30
Sonstige Erträge	521'228.05	436'589.49
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	904'741.20	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	251'790.00	2'480'832.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	281'160.00	192'900.00
TOTAL ERTRÄGE	57'677'002.83	54'426'384.17
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	1'627'557.95	1'298'028.67
Unterhalt und Reparaturen (ord. und ausserord.)	10'173'412.14	8'164'315.70
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	4'244'880.16	4'023'830.07
- Steuern und Abgaben	7'541'674.40	6'785'427.20
- Verwaltungsaufwand	3'777'707.70	3'541'284.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	260'918.65	350'466.35
Abschreibungen auf Liegenschaften	100'000.00	100'000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	3'327'920.00	5'680'832.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	80'205.00	180'620.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'014'920.00	1'809'540.00
Regl. Vergütungen an die Depotbank	316'515.76	277'445.40
Sonstige Aufwendungen	64'497.38	42'578.87
TOTAL AUFWENDUNGEN	33'530'209.14	32'254'368.31
NETTOERTRAG	24'146'793.69	22'172'015.86
Realisierte Gewinne und Kapitalverluste	0.00	0.00
REALISIRTER ERFOLG	24'146'793.69	22'172'015.86
Nicht realisierte Gewinne und Kapitalverluste	30'780'007.66	19'554'918.64
GESAMTERFOLG	54'926'801.35	41'726'934.50
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'146'793.69	22'172'015.86
Vortrag des Vorjahres	1'847'649.41	1'615'871.05
ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG	25'994'443.10	23'787'886.91
AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER		
Coupons Nr. 12 und 10	24'129'127.50	21'940'237.50
Vortrag auf neue Rechnung	1'865'315.60*	1'847'649.41
NETTOGESAMTERFOLG	25'994'443.10	23'787'886.91

*Ein Teilbetrag von CHF 9'069.57 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



„Der FIR erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine ausgezeichnete Performance: Die Mieterträge stiegen um 8,6%, und der Wert seines Liegenschaftsportfolios erhöhte sich um 9,1%.“

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
EPALINGES	Les Grands-Champs	6'823'440.00	6'823'500.00	0.00
VEVEY	Moulins II	48'646'741.65	48'646'800.00	0.00
	TOTAL	55'470'181.65	55'470'300.00	0.00
Wohnbauten				
AUBONNE	Clos 6-20	35'992'369.05	36'565'000.00	1'973'200.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'570'721.44	4'315'000.00	302'352.00
	Roséaz 24	2'230'107.00	3'112'000.00	270'510.00
	Roséaz 16	1'369'180.00	1'654'000.00	146'448.00
CHAVANNES CHESEAUX	Epenex 3-5-7-9	4'804'110.00	16'560'000.00	1'278'750.00
	Grands-Champs 3	507'846.90	1'500'000.00	121'344.00
	Grands-Champs 1	826'436.85	912'000.00	81'135.00
CLARENS	Collège 2-4	1'412'392.35	4'101'000.00	329'832.00
ÉCUBLENS	Forêt 5 A - B	1'320'529.45	2'918'000.00	277'434.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'627'612.80	5'840'000.00	290'460.00
FREIBURG	Beaumont 1	5'691'255.00	10'316'000.00	811'236.00
	Botzet 3-5	6'624'228.18	12'841'000.00	969'754.00
	Beaumont 3	6'322'583.50	10'845'000.00	847'301.00
GENÈVE	Rothschild 39	5'944'280.00	5'581'000.00	362'224.00



Vevvey, Moulins II

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	St-Roch 1-3	1'842'560.07	7'656'000.00	593'222.00
	St-Roch 5	1'040'482.00	4'338'000.00	325'983.00
	Vermont 20	854'515.54	3'628'000.00	246'450.00
	Vermont 22	788'425.99	3'011'000.00	206'346.00
	Aubépines 16	1'432'302.90	4'694'000.00	339'843.00
	Victor-Ruffly 30	954'140.15	3'065'000.00	231'562.00
	Victor-Ruffly 30 B	996'210.15	3'075'000.00	225'423.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'839'355.00	14'582'000.00	1'026'809.50
	Bonne-Espérance 12	985'573.30	3'681'000.00	268'487.00
	Bonne-Espérance 14	979'184.55	3'758'000.00	261'211.00
	Délices 1 / Dapples 7	8'737'885.10	12'814'000.00	812'146.00
	Morges 17	1'634'491.70	3'803'000.00	317'573.00
	France 49-51	3'022'119.50	4'940'000.00	312'756.00
	Yverdon 2-4	3'216'200.00	5'266'000.00	332'090.00
	Entrebois 15-17	4'937'000.00	2'465'900.00	565'733.10
	Signal 19	2'182'205.15	4'413'000.00	306'726.50
	Passerose 15	3'224'643.50	3'818'000.00	219'144.00
	Bonne-Espérance 28	5'008'065.00	6'420'000.00	505'212.00
	Montchoisi 27	12'009'991.10	15'820'000.00	897'464.00
	Jurigoz 9	2'194'130.00	2'688'000.00	227'076.00
	Chandieu 4	2'334'975.00	3'148'000.00	244'920.00



Aubonne, Clos 6-20

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Wohnbauten				
LAUSANNE	Chandieu 2	2'195'511.40	3'040'000.00	230'092.00
	Figuiers 31	5'697'800.00	6'922'000.00	412'066.00
	Crêtes 5	2'217'400.00	4'023'000.00	360'243.00
	Berne 35-37	2'744'577.00	5'016'000.00	371'480.00
	Montelly 29 B	2'281'738.40	2'930'000.00	209'310.00
	Vermont 18	5'614'247.80	7'113'000.00	584'465.00
	Pierrefleur 22	3'681'789.35	5'260'000.00	355'782.00
	Mousquines 38	5'008'771.00	8'308'000.00	534'992.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	8'375'661.00	5'830'000.00	456'459.00
	Plaines-du-Loup 44	1'630'145.00	3'363'000.00	287'116.00
	Bois-Gentil 27-29	1'722'055.00	4'147'000.00	311'427.00
	Entrebois 57-59	3'519'340.00	8'851'000.00	723'780.50
	Muveran 5	1'580'940.00	2'265'000.00	154'112.00
	Fleurettes 28 bis	944'259.00	973'000.00	83'484.00
	Cour 83	2'096'550.00	3'220'000.00	193'938.00
	Renens 26 bis	1'359'048.00	2'195'000.00	201'720.00
	A.-Fauquez 110-112-114	1'019'486.00	2'286'000.00	202'143.00
	Risoux 21	2'048'171.00	1'847'000.00	149'685.50
	Renens 24-26	2'073'105.00	2'201'000.00	191'100.00
	Renens 28	1'748'517.66	2'683'000.00	199'614.00
	Grey 45	676'891.00	1'797'000.00	137'312.00
	Cassinette 1-3	1'724'654.00	3'661'000.00	300'288.00



Lausanne, Yverdon 2-4



Lausanne, Mousquines 38

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Wohnbauten				
MARTIGNY	Maladière 8	2'115'615.00	4'028'000.00	372'906.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'657'034.80	8'831'000.00	623'968.00
	Livron 33-35	3'541'454.10	8'398'000.00	610'111.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'505'243.20	4'685'000.00	376'347.00
MORGES	Lonay 20	1'332'300.00	2'459'000.00	186'273.00
	Lonay 22	643'100.00	1'201'000.00	97'038.00
NEUENBURG	Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	12'794'000.00	905'561.00
	Parcs 129	2'358'855.00	4'747'000.00	439'792.00
NYON	Charmettes 34-36-38	2'813'796.00	5'727'000.00	479'656.00
	St-Cergue 24-24 B	4'886'180.00	16'085'000.00	1'047'136.00
	St-Cergue 52-52B-54	4'776'959.10	10'805'000.00	753'999.00
	St-Cergue 54 B	1'831'557.50	3'335'000.00	225'780.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'454'115.21	3'063'000.00	244'099.00
PAUDEX	Simplon 31	4'634'926.00	4'659'000.00	317'901.70
PAYERNE	Yverdon 23	2'110'604.00	3'841'000.00	344'100.00
PENTHAZ	Vaux 23-23 B	4'313'500.00	3'568'000.00	290'482.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'177'394.75	6'804'000.00	575'001.00
	Floréal 27	4'119'690.00	3'748'000.00	251'482.50
PULLY	C.-F. Ramuz 7	930'382.73	3'185'000.00	233'988.00
	Fontanettaz 25	1'450'878.00	3'760'000.00	263'169.00
	Rosiaz 7	1'192'474.70	1'865'000.00	128'460.00
	Collèges 39	1'546'155.35	2'234'000.00	163'268.25



Lausanne, Bois-Gentil 27-29



Lausanne, Plaines-du-Loup 44

Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Wohnbauten				
PULLY	Forêt 45	2'465'410.00	2'864'000.00	193'866.00
	Forêt 47	2'020'205.00	2'123'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'115'939.75	2'948'000.00	152'913.00
	Fontanettaz 14	1'979'699.80	1'873'000.00	88'395.00
	Fontanettaz 18	1'996'641.65	1'879'000.00	85'188.50
	Guillemin 4	2'377'088.30	3'741'000.00	214'330.00
	C.-F. Ramuz 26	2'138'968.67	3'402'000.00	212'557.00
	Désertes 21	2'899'045.15	4'492'000.00	266'850.00
	Forêt 1 A	1'308'962.25	1'680'000.00	120'101.00
	Forêt 1	2'088'960.00	2'280'000.00	165'690.00
	Liseron 9	2'039'470.00	2'266'000.00	162'756.00
RENEUS	Gare 12	4'554'864.60	5'995'000.00	439'871.00
	24 Janvier 7	3'343'981.20	3'191'000.00	246'662.00
	Saugiaz 15	2'041'189.00	1'745'000.00	165'420.00
	Pépinières 11	4'074'239.00	3'228'000.00	243'635.00



Lausanne, Risoux 21



Lausanne, Renens 28

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Wohnbauten				
ROLLE	Auguste-Matringe 11 à 25	22'020'958.60	31'113'000.00	1'771'351.00
	Auguste-Matringe 1 à 34	36'447'396.20	42'796'000.00	2'492'065.00
SIDERS	St-Georges 25 à 31	19'107'607.65	17'356'000.00	480'735.00
	France 22	1'041'494.00	1'000'000.00	16'867.50
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'911'000.00	301'876.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'803'661.90	3'584'000.00	321'852.00
TOUR-DE-PEILZ	Tourbillon 80-82	1'527'001.10	2'570'000.00	277'421.20
	Perrausaz 20	877'925.60	2'600'000.00	172'063.00
VALLORBE	Baumes 8	1'470'237.95	4'843'000.00	337'602.00
	Boulangerie 2	2'985'335.00	5'110'000.00	389'799.00
VEVEY	Midi 23-25	1'251'564.20	4'367'000.00	326'232.00
	Nestlé 9-11	7'329'810.80	11'786'000.00	897'716.00
YVERDON	Pins 1	2'528'515.00	6'193'000.00	459'091.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'400'000.00	357'408.00
TOTAL		403'158'509.69	627'232'900.00	43'632'269.75



Nyon, St-Cergue 24-24 B



Rolle, Auguste-Matringe 6



Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
Gemischte Bauten				
BULLE	Gare 7-9, Nicolas-Glasson 3	4'404'590.00	10'937'000.00	815'571.00
CUGY	Bottens 1 A-B-C	23'602'753.40	27'142'000.00	1'678'318.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	10'012'593.00	5'192'000.00	439'672.00
GENF	Grand-Pré 27	1'771'462.00	6'201'000.00	460'509.00
	Richemont 16	1'249'869.56	4'010'000.00	286'988.00
LAUSANNE	Lyon 73	3'065'851.80	9'095'000.00	517'100.00
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	14'206'753.15	26'294'000.00	1'828'388.80
	Maupas 10	4'656'178.10	8'121'000.00	559'051.00
MONTREUX	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'487'472.00	4'954'000.00	386'240.00
	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'840'275.45	11'137'000.00	772'450.00
PRILLY	Alpes 27bis	1'966'343.25	4'800'000.00	362'637.00
	Rapille 12	2'400'470.00	2'963'000.00	228'437.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'590'000.00	4'500'000.00	0.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'022'704.45	4'522'000.00	338'007.00
	Moulins de la Veveysse 2-4-6-8	23'733'840.20	24'224'000.00	1'335'305.50
TOTAL		106'011'156.36	154'092'000.00	10'008'675.10

Kommerziell genutzte Liegenschaften

GENF	Richemont 10	1'967'906.45	3'857'000.00	298'789.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'426'150.00	15'411'000.00	1'005'588.00
	Rumine 35	5'286'344.30	4'995'000.00	343'694.00
	Rumine 3	6'918'229.70	6'655'000.00	403'348.00
TOTAL		17'598'630.45	30'918'000.00	2'051'419.00

Zusammenfassung

Wohnbauten	403'158'509.69	627'232'900.00	43'632'269.75
Gemischte Bauten	106'011'156.36	154'092'000.00	10'008'675.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	17'598'630.45	30'918'000.00	2'051'419.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	55'470'181.65	55'470'300.00	0.00
TOTAL	582'238'478.15	867'713'200.00	55'692'363.85

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 739'588'148.61 (ohne in Bau befindliche Liegenschaften). Der Versicherungswert der Liegenschaft St-Georges 25 – 31 in Siders wird gegenwärtig ermittelt.

IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA
FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA

Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftsverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Naef Immobilier Lausanne SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Géric in Prilly, Régie de la Couronne in Vevey, Duc-Sarrasin & Cie SA in Martigny, Optigestion SA in Peseux, Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg, Roduit-Bourban Immobilier et Gérances SA in Sitten. Die genauen Modalitäten der Auftragsführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

LIEGENSCHAFTEN

Käufe

Pully, Chemin des Roches 5	CHF 2'948'000.00	
Pully, Chemin de Fontanettaz 14	CHF 1'873'000.00	
Pully, Chemin de Fontanettaz 18	CHF 1'879'000.00	
Sitten, Rue des Cèdres 2 / Av. de la Gare 18	CHF 4'500'000.00	
Epalinges, Les Grands-Champs (Bauland)	CHF 6'480'000.00	

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

WERTSCHRIFTEN

Käufe

Keine	-	
-------	---	--

Verkäufe

Keine	-	
-------	---	--

GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

Keine	-	
-------	---	--

Hypotheken und andere laufende Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.11
Festhypothek	30.09.2008	30.09.2010	8'000'000.00	3.42%	-
Fester Vorschuss	30.10.2009	29.10.2010	9'000'000.00	1.54%	-
Fester Vorschuss	12.11.2009	29.10.2010	14'000'000.00	1.54%	-
Fester Vorschuss	30.11.2009	29.10.2010	13'000'000.00	1.46%	-
Fester Vorschuss	12.01.2010	29.10.2010	7'000'000.00	1.40%	-
Fester Vorschuss	03.02.2010	29.10.2010	39'000'000.00	1.34%	-
Fester Vorschuss	25.06.2010	29.10.2010	11'000'000.00	1.00%	-
Fester Vorschuss	30.09.2010	29.11.2010	8'000'000.00	1.01%	-
Fester Vorschuss	29.10.2010	29.11.2010	42'000'000.00	0.84%	-
Fester Vorschuss	28.06.2011	28.07.2011	6'000'000.00	0.98%	6'000'000.00
Festhypothek	11.04.2011	11.04.2013	1'900'000.00	1.77%	1'900'000.00
Festhypothek	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Variable Hypothek			435'000.00	2.75%	435'000.00
TOTAL					73'335'000.00



Bericht der Revisionsstelle

KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds FIR Fonds Immobilier Romand, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft (Seiten 5, 15-29).

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers SA

Simona Terranova
Revisionsexpertin
Leitender Prüferin

Jean-Sébastien Lassoche

Lausanne, 10. Oktober 2011



Bericht der Depotbank

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR erklären wir hiermit, im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) übertragenen Pflichten, dass für das Geschäftsjahr 2010/2011 die Bestimmungen des Fondsreglements und des KAG strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, 10. Oktober 2011

Banque Cantonale Vaudoise

Luc Byrde
Prokurist

Daniel Hilfiker
Prokurist



Zahlstellen

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon
LANDOLT & CIE	Lausanne
BANK JULIUS BÄR & CO AG	Genf
BASLER KANTONALBANK	Basel
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzona
VALIANT BANK	Bern
UBS AG	Basel und Zürich
FREIBURGER KANTONALBANK	Freiburg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genf
J.P. MORGAN (SUISSE)	Genf
KREDIETBANK (SUISSE) SA	Genf
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCHE & CIE	Genf
BASELSTADTLICHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuenburg
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuenburg
BANK CA ST. GALLEN AG	St. Gallen
WALLISER KANTONALBANK	Sitten
COUTTS BANK VON ERNST AG	Zürich



**SOCIÉTÉ POUR LA GESTION
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA**

RUE DU MAUPAS 2
1004 LAUSANNE
TEL.: 021 318 72 72
FAX: 021 318 72 00
WWW.FIR.CH
ISIN CH0014586710