



# 51<sup>e</sup> RAPPORT ANNUEL

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2006



# SOMMAIRE

ÉDITORIAL	2
ORGANES	3
CHIFFRES ESSENTIELS ET TABLEAUX	4
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	7
COMPTE DE FORTUNE	10
COMPTE DE RÉSULTATS	12
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	13
LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPÉRATIONS	17
RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION	18
RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	19
DOMICILES DE PAIEMENT	20



# ÉDITORIAL

## ■ 51<sup>e</sup> RAPPORT ANNUEL DU FIR

Nous avons l'honneur de vous présenter le 51<sup>e</sup> rapport annuel au 30 juin 2006 du Fonds Immobilier Romand FIR.

Les résultats du Fonds sont en progression constante. La fortune totale atteint bientôt 600 millions et les revenus continuent à augmenter.

La valeur de la part a évolué de CHF 109,50 à CHF 116.00 durant l'exercice.

L'évolution favorable de ces différents chiffres s'explique par le travail en profondeur qui est effectué depuis des années par notre équipe de professionnels de l'immobilier. Notre parfaite connaissance du marché en Suisse romande nous permet également de saisir les rares opportunités d'achats d'immeubles.

Le développement et l'amélioration du portefeuille d'immeubles du Fonds, ainsi que le maintien de la distribution, dictent notre action en faveur de nos investisseurs. Dans cette optique, nous avons été les premiers en Suisse romande à lancer un ambitieux programme de construction d'immeubles.

A terme, nous aurons investi près de 100 millions sur des terrains particulièrement bien situés sur l'arc lémanique, région très recherchée et appréciée. Nous poursuivons également notre politique d'achats d'immeubles bien situés.

Pour financer ces investissements, nous avons décidé de lancer une nouvelle émission qui aura lieu au mois de novembre prochain. Nous permettons ainsi au FIR, à la fois de se développer et d'être rajeuni.

**Bruno de Siebenthal**  
Administrateur délégué  
Directeur général



# ORGANES

## ■ DIRECTION DU FONDS

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

## ■ CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Philippe Sauthier**, précédemment Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président (jusqu'au 10 mai 2006)

**Aimé Achard**, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président (dès le 10 mai 2006)

**Bruno de Siebenthal**, Administrateur délégué (dès le 10 mai 2006), Chavornay

**Kurt Oesch**, Administrateur de sociétés, Lausanne

**Claude Richard**, Directeur général des Retraites Populaires, Lausanne

**Guido Sutter**, Avocat, Saint-Gall

3

## ■ DIRECTION

**Bruno de Siebenthal**, Administrateur délégué et directeur général

**Sandro De Pari**, Directeur

## ■ FONDÉS DE POUVOIR

**Monique Dubois**

**Damien Oswald**

## ■ BANQUE DÉPOSITAIRE

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

## ■ EXPERTS

**Heinz Billeter**, Egg  
Ingénieur diplômé EPFZ

**Danilo Mondada**, Lausanne  
Architecte EPFL/SIA

**Laurent Vago**, Corsier  
Ingénieur HES et Expert immobilier diplômé

## ■ RÉVISEUR

**KPMG Fides Peat**, Genève



## CHIFFRES ESSENTIELS ET TABLEAUX

30.06.2006

30.06.2005

### FORTUNE

Fortune totale	593'386'034.14	554'374'149.25
Immeubles à la valeur vénale	561'672'725.00	536'836'000.00
Fortune nette du fonds	476'407'300.00	467'888'740.00

### IMMEUBLES

Nombre de logements	2'858	2'938
Nombre d'immeubles	114	113
Loyers encaissés <sup>1)</sup>	41'496'533.40	40'593'645.50
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés	550'198.90	534'435.90

### INDICES (SFA)<sup>2)</sup>

Taux de perte sur loyers	3.24%	2.60%
Coefficient d'endettement	9.36%	4.50%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	57.06%	59.43%
Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.85%	0.88%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.68%	6.25%
Rendement sur distribution	3.39%	3.03%
Coefficient de distribution (payout ratio)	67.47%	94.91%
Agio	14.67%	18.85%
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>3)</sup>	1.60%	21.43%
Rendement de placement	5.95%	6.56%

### PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	4'877'939	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	4'877'939	4'877'939

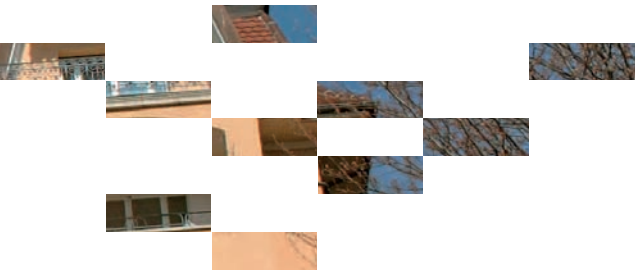
### INFORMATIONS PAR PART

Valeur d'inventaire	97.67	95.92
Valeur de rachat	93.00	91.00
Distribution	3.65	3.65
Distribution au titre du 50 <sup>e</sup> rapport annuel	-	0.15
Cours à fin juin	112.00	114.00
+ haut de la période	117.00	114.00
+ bas de la période	109.50	97.25

<sup>1)</sup> Aucun locataire ne représente 5% ou plus des loyers encaissés.

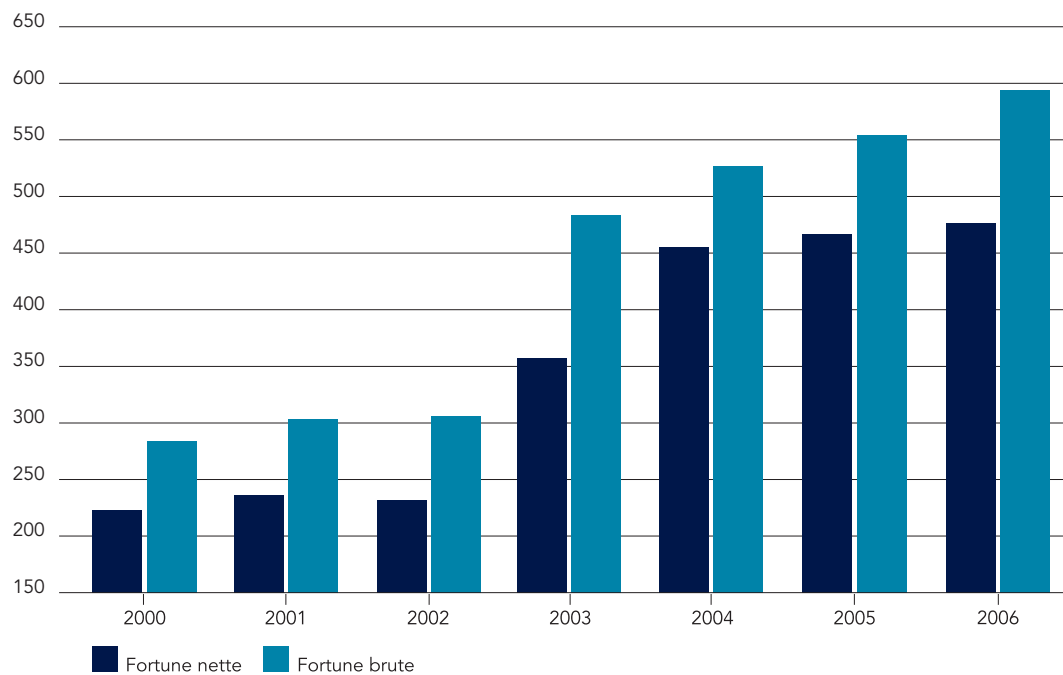
<sup>2)</sup> Calculés selon la SFA (Swiss Funds Association).

<sup>3)</sup> Les performances passées n'offrent aucune garantie de l'évolution future.



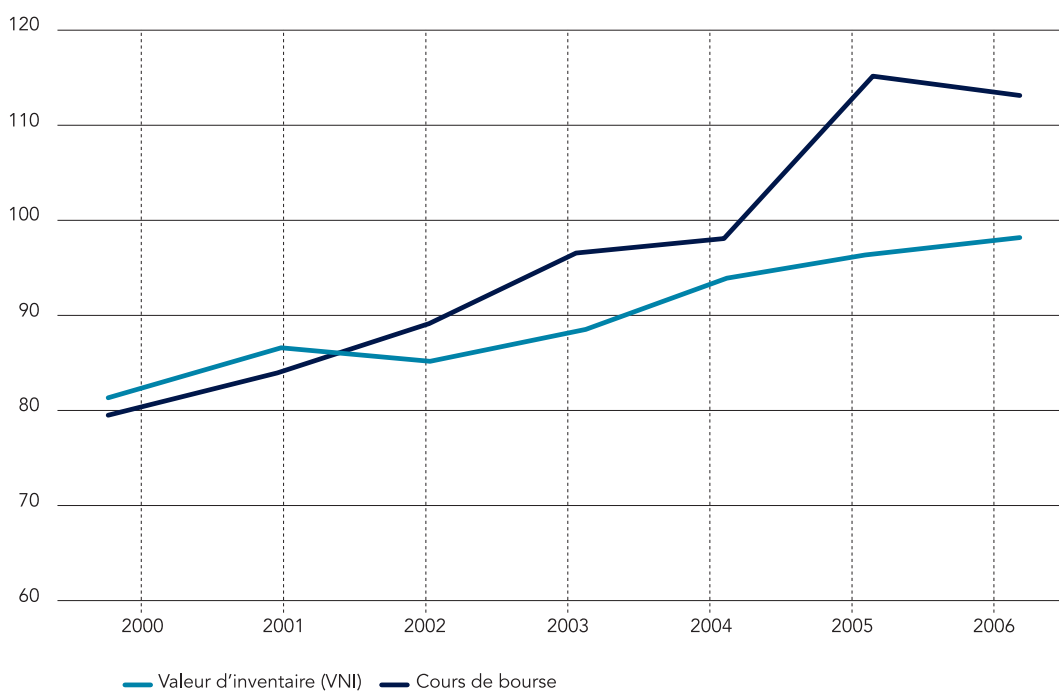
## ÉVOLUTION DE LA FORTUNE

CHF en mio



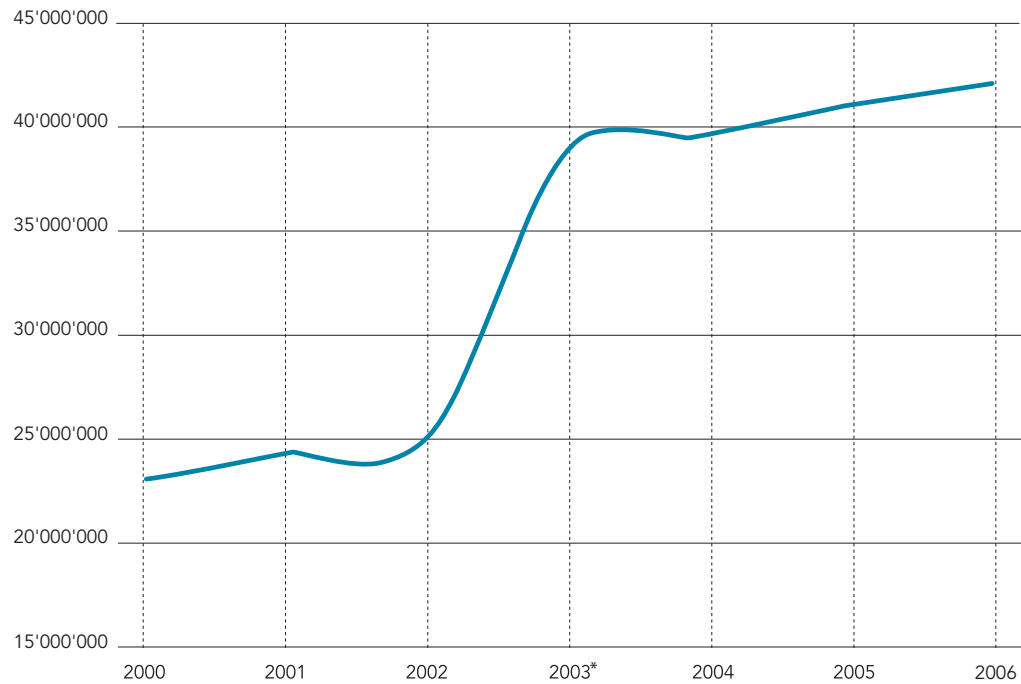
## ÉVOLUTION DE LA VNI ET DU COURS DE BOURSE AU 30 JUIN

CHF





## ÉVOLUTION DES PRODUITS BRUTS CHF



\*Regroupement avec FIR 1970 et CLAIR-LOGIS

## ÉVOLUTION DU FONDS

Date	Fortune brute	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur d'inventaire (VNI)	Cours de bourse	Distribution
30.06.2006	593'386'034	476'407'300	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149	467'888'740	4'877'939	95.92	114.00	3.80 <sup>1</sup>
30.06.2004	527'278'799	455'471'700	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003 <sup>2</sup>	484'316'492	357'939'000	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'696	232'702'345	249'600	84.75	88.64	1.95 <sup>3</sup>
31.12.2001	303'470'190	236'634'340	249'600	86.19	83.64	3.18
31.12.2000	285'820'410	224'258'300	249'600	81.68	79.55	3.09

<sup>1</sup> CHF 3.65 de distribution ordinaire et CHF 0.15 au titre du 50<sup>e</sup>.

<sup>2</sup> Regroupement avec FIR 1970 et CLAIR-LOGIS.

<sup>3</sup> Exercice partiel (6 mois).



# COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

## ■ COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion du fonds et des sociétés immobilières, la direction du fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 2,5 ‰ sur la fortune totale du fonds. Aucune rétrocession ou commission sur parts n'a été versée durant l'exercice.

## ■ GÉRANCE DES IMMEUBLES

La gérance des immeubles est déléguée à Sogiorom à Lausanne et à la Régie Braun SA à Lausanne. Dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006, les immeubles situés hors canton de Vaud, hormis Genève, sont gérés par Duc-Sarrasin & Cie SA à Martigny (Valais), Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg (Fribourg) et Optigestion SA à Peseux (Neuchâtel).

## ■ EXERCICE 2005 / 2006

La commercialisation des 64 logements à la rue Auguste-Matringe à Rolle (1<sup>ère</sup> étape), s'est achevée en juillet 2006. Récemment, nous avons lancé la rénovation complète de l'enveloppe des immeubles tours sis à l'avenue Beaumont 1 et 3 à Fribourg. Le montant des travaux est estimé à CHF 3,8 mios. Pour ces travaux relativement importants réalisés en site habité, nous avons fait appel à une entreprise générale afin de bénéficier d'une garantie sur les coûts et les délais d'intervention. Les travaux en cours sont par ailleurs conduits avec des moyens techniques de dernière technologie.

Des études sont actuellement en cours en vue de la rénovation d'autres immeubles, ceci en fonction notamment de leur état de vétusté et de la qualité de leur implantation. Au terme de l'exercice, les revenus locatifs bruts ont progressé de 2,2% à CHF 42 mios et la fortune totale est passée à CHF 593 mios (CHF 554 mios en 2005), soit une augmentation de 7% par rapport à l'année dernière. Avec 9,3% (4,5%), le taux d'endettement demeure très faible et le Fonds dispose d'une importante marge de manœuvre dans le long terme.

## ■ NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La réalisation de la 2<sup>e</sup> étape du chantier de Rolle a été lancée en juin 2006 pour un volume d'investissement d'environ CHF 35 mios. L'ensemble, qui vient s'ajouter aux 4 immeubles et au parking déjà construits (1<sup>ère</sup> étape), comprendra 149 logements, diverses surfaces commerciales (env. 1'400 m<sup>2</sup>) et deux parkings. Les premiers logements de la 2<sup>e</sup> étape seront disponibles dès octobre 2007. Parallèlement, l'avancement du projet de Cugy est conforme au calendrier prévu. La Migros y ouvrira son centre dès décembre 2006 et les 37 logements de 1 à 6 pièces, pour lesquels nous enregistrons déjà de la demande, pourront être commercialisés dès le printemps 2007. Grâce à l'octroi des autorisations de construire définitives obtenues au terme d'une procédure longue de près de 2 ans, le Fonds a fait l'acquisition d'une parcelle à bâtir à Aubonne, magnifiquement située face au Léman et aux Alpes. La construction qui comprendra environ 70 logements de standing et un parking de 100 places débutera au printemps 2008. L'investissement total est estimé à CHF 33 mios.





## ■ ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les immeubles situés à la rue St-Nicolas 26 à Neuchâtel, au chemin Albert de Haller 1-3 à Bex, au chemin du Riedlé 13 et au chemin du Riedlé 15 -17 à Fribourg ont été vendus. Ces bâtiments ne présentaient pas un caractère stratégique et leur vente s'inscrit dans une volonté de renouvellement du parc immobilier. Les gains en capital réalisés seront ainsi réemployés dans le financement des projets de construction en cours. Parallèlement, un nouvel immeuble particulièrement bien situé à l'avenue de Rumine 3 à Lausanne a été acheté avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

## ■ ÉMISSION DE NOUVELLES PARTS

La Direction lance une nouvelle émission de parts du 16 au 28 novembre 2006 pour un montant d'environ CHF 100 millions. Les fonds ainsi récoltés visent à financer la politique de développement du Fonds basée sur la réalisation de nouveaux projets situés sur l'arc lémanique et l'acquisition d'immeubles existants présentant un potentiel de rendement à long terme. En maintenant un taux d'endettement très faible, le Fonds disposera en outre d'un important levier de manœuvre pour procéder à des acquisitions au gré des opportunités de marché.

## ■ ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément aux dispositions de la SFA (Swiss Funds Association), les immeubles ont été évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (Discounted Cash-Flow). Les revenus et dépenses futurs estimés des immeubles sont projetés sur une période de 10 ans. Les flux nets de trésorerie ainsi calculés sont escomptés à la date critère. La somme de ces flux actualisés et de la valeur résiduelle des immeubles permet d'obtenir la valeur vénale établie selon la méthode DCF que nous utilisons comme évaluation de la valeur de marché.

Pour les immeubles concernés, les taux d'escompte varient entre 5% et 5,7% avec une moyenne à 5,3%.

Les immeubles en construction et les objets acquis en cours d'exercice sont évalués selon la méthode du prix de revient et, respectivement, du prix d'achat.

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 vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1<sup>er</sup> octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne.

La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2006 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 561'672'725.00.



## ■ DISTRIBUTION AU 15 NOVEMBRE 2006

COUPON N° 5			
Distribution brute	CHF 3.65		
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.53		
à déduire 35%	CHF 1.23		CHF 2.30
dont revenu non soumis à impôt anticipé			CHF 0.12
Distribution nette versée			CHF 2.42

Rappelons que le revenu net des immeubles détenus en propriété directe est franc d'impôt. Les porteurs de parts peuvent ainsi faire valoir une exonération de 12 centimes par part sur le revenu brut total de CHF 3.65.

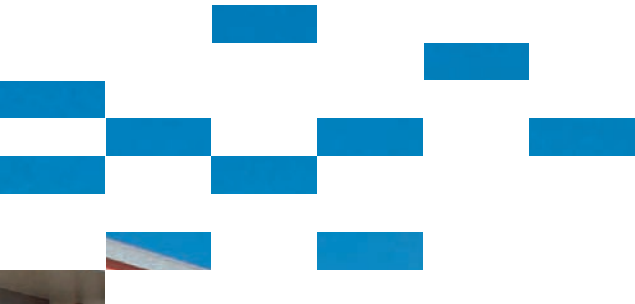
Les porteurs domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé à raison de CHF 1.23 par part. Les porteurs de parts domiciliés dans un pays avec lequel la Suisse a conclu un accord de double imposition peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé dans le cadre et aux conditions de ces conventions.

En matière de fiscalité de l'épargne, nous relevons que les revenus provenant du Fonds ne sont pas soumis à une retenue à la source dans le cadre de l'accord Suisse – UE.



## COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2006 valeur vénale CHF	30.06.2005 valeur vénale CHF
<b>IMMEUBLES</b>		
Terrains à bâtir	8'303'525.00	-
Constructions commencées (y compris le terrain)	20'409'200.00	18'363'000.00
Constructions terminées (y compris le terrain)	532'960'000.00	518'473'000.00
<b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>	<b>561'672'725.00</b>	<b>536'836'000.00</b>
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0.00	0.00
<b>LIQUIDITÉS</b>		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue	25'884'437.19	12'494'514.62
Avoirs en banque à terme	0.00	0.00
Autres actifs (y compris actifs transitoires)	5'828'871.95	5'043'634.63
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>593'386'034.14</b>	<b>554'374'149.25</b>
Dont à déduire		
Dettes hypothécaires et avances à terme fixe	50'689'792.10	22'268'443.25
Dette hypothécaire sur immeuble subventionné	1'900'000.00	1'900'000.00
Autres engagements	12'103'058.33	9'267'371.29
<b>FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>528'693'183.71</b>	<b>520'938'334.71</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	52'285'883.71	53'049'594.71
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>476'407'300.00</b>	<b>467'888'740.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>4'877'939</b>	<b>4'877'939</b>
<b>VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)</b>	<b>97.67</b>	<b>95.92</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	467'888'740.00	455'471'700.00
Distributions	-18'536'168.20	-16'828'889.55
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>27'054'728.20</b>	<b>29'245'929.55</b>
<b>FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>476'407'300.00</b>	<b>467'888'740.00</b>



**30.06.2006  
CHF**

**30.06.2005  
CHF**

**INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR  
LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT**

Montant du compte d'amortissement des immeubles	56'436'700.00	56'350'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	47'502'000.00	44'681'010.00
Montant des provisions pour débiteurs douteux	1'063'277.15	1'075'257.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

**NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION**

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	4'877'939	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	4'877'939	4'877'939

**INFORMATIONS CONCERNANT  
LES ANNÉES PRÉCÉDENTES**

	<b>30.06.2006</b>	<b>30.06.2005</b>	<b>30.06.2004</b>
Fortune nette	476'407'300.00	467'888'740.00	455'471'700.00
Valeur d'inventaire par part	97.67	95.92	93.37



## COMPTE DE RÉSULTATS

	2005/2006 CHF	2004/2005 CHF
<b>REVENUS</b>		
Produits des CCP et avoirs en banque	55'353.09	82'043.86
Loyers	41'496'533.40	40'593'645.50
Loyers encaissés sur immeuble subventionné	550'198.90	534'435.90
Autres revenus	1'119'480.00	570'299.73
Provisions réparations futures	2'180'920.00	2'868'256.00
Provisions débiteurs douteux	137'135.00	184'450.00
Fonds d'amortissement	13'300.00	0.00
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>45'552'920.39</b>	<b>44'833'130.99</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires	151'108.65	396'658.70
Autres intérêts passifs	537'439.97	214'473.56
Entretien et réparations (ord. et extr.)	6'936'947.51	6'958'888.79
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	3'244'169.67	3'246'477.32
- Impôts et taxes	6'718'205.40	6'543'572.20
- Frais d'administration	2'857'843.00	2'796'941.70
Frais d'évaluation et de révision	365'676.70	377'772.55
Amortissement sur immeubles	100'000.00	100'000.00
Provisions réparations futures	5'001'910.00	3'908'386.00
Provisions débiteurs douteux	125'155.15	107'347.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'363'844.90	1'315'600.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	236'878.06	246'076.98
Autres charges	38'961.68	46'801.20
<b>TOTAL DES DÉDUCTIONS</b>	<b>27'678'140.69</b>	<b>26'258'996.00</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17'874'779.70</b>	<b>18'574'134.99</b>
Gains et pertes de capital réalisés	5'742'527.70	-
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>23'617'307.40</b>	<b>18'574'134.99</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	3'437'420.80	10'671'794.56
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>27'054'728.20</b>	<b>29'245'929.55</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat de l'exercice	17'874'779.70	18'574'134.99
Report du bénéfice de l'exercice précédent	1'849'986.81	1'812'020.02
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>19'724'766.51</b>	<b>20'386'155.01</b>
<b>VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
Coupons N° 5 et 4	17'804'477.35	17'804'477.35
Coupon N° 4 (50 <sup>e</sup> )	-	731'690.85
Report à nouveau	1'920'289.16*	1'849'986.81
<b>RÉSULTAT NET TOTAL</b>	<b>19'724'766.51</b>	<b>20'386'155.01</b>

\*dont CHF 47'914.59 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

# INVENTAIRE DE LA FORTUNE

Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
------	-----	---------------------	---------------------	------------------------	-------------------	--------------------

## Terrains à bâtir

<b>AUBONNE</b>	Clos d'Asper	SI La Cité Renens A SA	8'303'525.25	0.00	8'303'525.00	0.00
	<b>TOTAL</b>		<b>8'303'525.25</b>	<b>0.00</b>	<b>8'303'525.00</b>	<b>0.00</b>

## Constructions commencées

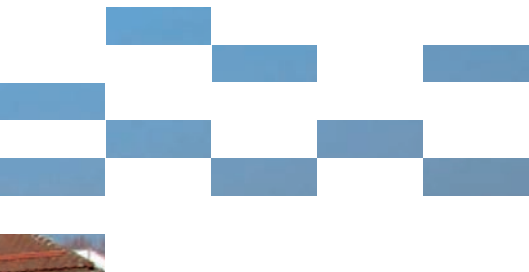
<b>CUGY</b>	Dessus La Praz	SI Campagne Villard SA	13'508'753.40	0.00	13'508'700.00	0.00
<b>ROLLE</b>	Au Maupas, 2 <sup>e</sup> étape	SI Clos du Ronsier SA	6'900'456.40	0.00	6'900'500.00	0.00
	<b>TOTAL</b>		<b>20'409'209.80</b>	<b>0.00</b>	<b>20'409'200.00</b>	<b>0.00</b>

## Constructions terminées (y compris le terrain)

<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	SI Roquette B SA	1'842'560.07	6'358'387.00	6'770'000.00	564'892.00
	St-Roch 5	SI Roquette C SA	1'040'482.00	3'568'022.00	3'960'000.00	300'891.00
	Vermont 20	SI Clos Soleil SA	834'215.54	2'506'063.00	2'950'000.00	226'740.00
	Vermont 22	SI Clos Soleil B SA	766'945.99	2'497'201.00	2'480'000.00	196'122.00
	Aubépines 16	SI Rivage Fleuri C SA	1'400'902.90	3'629'876.00	4'130'000.00	310'318.00
	Victor-Ruffy 30	SI Victor Ruffy 30 SA	900'670.15	2'891'567.00	2'690'000.00	212'952.00
	Victor-Ruffy 30bis	SI Victor Ruffy 30 B SA	970'220.15	2'891'567.00	2'650'000.00	208'850.00
	Mont-d'Or 32					
	Fleurettes 41-43					
	Fontenay 7bis	Campagne Villard SA	4'755'815.00	12'057'700.00	11'920'000.00	947'341.00
	Bonne-Espérance 12	Chissiez Espérance A SA	946'273.30	2'672'031.00	3'090'000.00	232'674.00
	Bonne-Espérance 14	Chissiez Espérance F SA	970'284.55	2'622'956.00	3'160'000.00	242'439.00
	Délices 1					
	Dapples 7	SI Les Marcottes SA	8'616'335.10	11'054'320.00	11'350'000.00	729'990.00
	Morges 17	SI La Tornallaz SA	1'603'416.70	4'004'862.00	3'620'000.00	296'550.00
	France 49-51	Le Pavot SA	6'238'319.50	3'847'501.00	4'530'000.00	297'309.50
	Yverdon 2-4	Le Pavot SA		4'217'092.00	4'660'000.00	312'900.00
	Croix Rouges 10 à 20	SI Belvédère Chemin des				
	Tivoli 5-7-9	Croix-Rouges A à D SA	14'139'219.15	21'649'526.00	21'750'000.00	1'709'132.80
	Maupas 10	SI Cèdres-Maupas A SA	4'647'128.10	5'683'181.00	6'030'000.00	503'188.50
	Signal 19	SI Majestic A SA	2'159'605.15	3'302'011.00	3'990'000.00	286'320.00
	Passerose 15	Campagne Villard SA	3'224'643.50	1'934'144.00	3'570'000.00	208'608.00
	Bonne-Espérance 28	SI Les Marcottes SA	4'940'255.00	7'304'681.00	5'900'000.00	469'118.00
	Montchoisi 27	SI Avenue de Montchoisi	12'009'991.10	7'754'580.00	14'850'000.00	884'725.00
	Chandieu 2	SI De Jurigoz E	2'170'666.40	3'373'282.00	2'580'000.00	213'020.00
	Chandieu 4	SI De Jurigoz D	4'503'970.00	3'676'062.00	2'570'000.00	213'085.00
	Jurigoz 9	SI De Jurigoz D		3'090'318.00	2'880'000.00	225'586.00
	Figuier 31	SI Sarcelle B SA	5'697'800.00	4'392'660.00	6'940'000.00	402'120.00
	Rumine 35	SI Les Marcottes SA	5'286'344.30	5'035'454.00	5'240'000.00	330'294.00
	Crêtes 5	SI Les Crêtes SA	2'207'000.00	4'261'669.00	3'770'000.00	338'946.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
LAUSANNE	Berne 35-37	Beauval A SA	2'703'392.00	3'665'779.00	3'980'000.00	328'565.00
	Montelly 29b	SI La Vigie Montelly B SA	2'272'693.40	2'523'815.00	2'240'000.00	193'475.00
	Pierrefleur 22	SI Montecarl Lausanne SA	3'635'511.35	4'549'174.00	4'300'000.00	305'943.35
	Vermont 18	Sarcelle B SA	5'559'147.80	7'671'117.00	6'670'000.00	549'752.65
	Bois-Gentil 27-29	SI Clair-Logis Lausanne A	2'196'200.00	4'137'484.00	2'600'000.00	246'838.00
	Plaines-du-Loup 44	SI Clair-Logis Lausanne A		3'811'577.00	3'210'000.00	266'734.00
	Cassinette 1-3	Bois-Gentil C SA	1'584'654.00	4'384'508.00	3'470'000.00	291'660.00
	Cour 83	en nom	2'096'550.00	2'484'639.00	2'140'000.00	179'178.00
	Entrebois 57-59	SI Clair-Logis Lausanne C	3'519'340.00	9'438'967.00	8'280'000.00	678'789.00
	A.-Fauquez 110-112-114	Villeclair SA	1'019'486.00	2'656'413.00	2'130'000.00	192'012.00
	Fleurettes 28bis	SI En Villard-Fleurettes SA	944'259.00	1'377'297.00	840'000.00	79'545.00
	Grey 45	SI La Floriane B	676'891.00	1'675'971.00	1'600'000.00	129'300.00
	Mousquines 38	SI Des Mousquines SA	4'986'471.00	7'207'693.00	7'880'000.00	485'465.00
	Muveran 5	SI La Ramée SA	1'567'740.00	2'000'069.00	1'920'000.00	136'152.00
	Pontaise 49					
	Mont-Blanc 1	Pontura SA	8'375'661.00	7'777'119.00	5'030'000.00	437'340.00
	Renens 24-26	Les Uttins A	2'062'105.00	2'939'032.00	2'020'000.00	183'372.00
	Renens 26bis	en nom	1'359'048.00	3'247'797.00	2'100'000.00	196'335.00
	Renens 28	Les Uttins B	1'558'517.66	3'030'978.00	2'120'000.00	177'688.00
	Risoux 21	Parc De Valency SA	1'909'171.00	2'207'618.00	1'340'000.00	134'594.00
BEX BUSSIGNY	Albert de Haller 1-3	SI Les Barmottes SA				72'381.50
	Industrie 15-17	SI Champ Soleil Bussigny C SA	1'561'921.44	3'605'040.00	3'910'000.00	295'464.00
	Roséaz 16	Roséatte SA	3'599'287.00	1'695'638.00	1'620'000.00	135'438.00
BULLE CHAVANNES CHESEAUX	Roséaz 24	Roséatte SA		3'502'458.00	2'950'000.00	254'412.00
	Gare 7-9	SI Les Alpes SA	3'255'230.00	7'945'540.00	6'611'930.00	534'162.00
	Epenex 3-5-7-9	SI La Cité Renens A SA	4'425'721.00	15'050'035.00	15'020'000.00	1'193'812.00
CLARENS ÉCHALLENS	Grands-Champs 3	SI Le Chezel SA	507'846.90	1'561'585.00	1'410'000.00	118'098.00
	Grands-Champs 1	SI Le Chezel SA	826'436.85	1'144'510.00	740'000.00	74'493.00
ÉCUBLENS FRIBOURG	Collège 2-4	SI Les Brayères Clarens SA	1'390'942.35	3'916'005.00	3'660'000.00	307'280.00
	Champs 1-3					
	Lausanne 31	en nom	10'012'593.00	7'116'017.00	5'080'000.00	439'812.00
	Forêt 5a et 5b	SI La Renarde SA	1'320'529.45	3'096'462.00	2'980'000.00	261'219.00
	Beaumont 1-7	SI Cité-Beaumont A SA	5'627'405.00	13'706'405.00	8'560'000.00	713'118.00
	Botzet 3	SI Bellevue SA Fribourg	6'503'937.18	12'035'600.00	11'330'000.00	856'641.35
	Beaumont 3-7	SI Cité-Beaumont B SA	6'272'327.50	14'451'390.00	9'360'000.00	718'707.00
	Riedlé 15-17	SI Belcoudre B SA				485'917.50
	Riedlé 13	SI Belcoudre B SA				190'231.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
GENÈVE	Grand-Pré 27	SI Augustins-Midi SA	1'747'992.00	5'016'400.00	5'020'000.00	446'748.00
	Richemont 16	Pacofi SA	1'249'869.56	3'080'365.00	3'130'000.00	271'980.00
	Lyon 73	SI Charmilles-Centre A SA	3'053'601.80	4'467'400.00	6'010'000.00	482'927.20
MARTIGNY MEYRIN	Maladière 8	SI Chavalard SA	2'093'065.00	5'452'900.00	4'240'000.00	354'156.00
	Livron 29-31	SI Meyrin-Cité A SA	2'680'594.80	5'675'600.00	5'720'000.00	578'804.50
MONTHEY MONTREUX	Livron 33-35	SI Meyrin-Cité B SA	2'565'014.10	4'959'200.00	5'380'000.00	575'184.00
	Gare 27-29	SI Les Grands Confins SA	1'440'238.20	4'847'700.00	4'510'000.00	348'877.00
MORGES	Alpes 27					
	Grand-Rue 46	SI Biarou SA	2'810'065.45	10'676'938.00	8'120'000.00	679'135.00
	Alpes 27bis	SI Passage de la Rouvenaz SA	1'933'053.25	6'148'020.00	3'680'000.00	310'948.00
NEUCHÂTEL	Lonay 20	SI Les Cerisiers Morges SA	1'332'300.00	2'052'869.00	2'420'000.00	179'372.00
	Lonay 22	SI Les Cerisiers Morges SA	643'100.00	1'221'454.00	980'000.00	90'300.00
	Grosse Pierre 3	SI Pré-Maudry A SA	5'862'632.20	8'666'826.00	10'790'000.00	835'479.65
NYON	Parcs 129	Soparc Immobilière SA	2'317'285.00	5'911'500.00	4'360'000.00	406'998.00
	Charmettes 34-36-38	SI Carrelia SA	2'742'365.00	6'121'500.00	5'100'000.00	430'788.35
	St-Cergue 24-24b	SI Clos Du Ronsier SA	4'391'180.00	8'470'741.00	13'770'000.00	1'004'083.00
ORBE	Saint-Cergue 52-52bis-54	SI Cité-Clairmont SA	4'776'959.10	7'151'555.00	10'040'000.00	743'880.50
	Saint-Cergue 54b	SI Cité Clair-Logis SA	1'831'557.50	2'330'164.00	2'890'000.00	218'973.35
	Sous-le-Château 2-4	SI Sous Le Château SA	1'454'115.21	3'639'857.00	2'760'000.00	228'922.00
PAUDEX	Simplon 31	SI Théodosie SA	4'634'926.00	3'931'057.00	4'120'000.00	316'138.20
	Yverdon 23	SI Clos De La Broye SA	2'110'604.00	5'138'746.00	3'200'000.00	316'917.00
PENTHAZ PRILLY	Vaux 23-23bis	en nom	4'313'500.00	3'871'307.00	3'770'000.00	273'668.00
	Suettaz 7-9-11	SI La Suettaz F SA	2'125'689.75	6'852'276.00	6'660'000.00	522'534.00
PULLY	Floréal 27	SI La Suettaz F SA	4'119'690.00	2'287'334.00	3'850'000.00	250'245.00
	Rapille 12	en nom	2'155'470.00	3'551'604.00	2'160'000.00	210'504.00
	Collèges 39	SI Pré Du Collège	1'538'580.35	2'609'772.00	1'950'000.00	157'296.00
RENENS	C.-F. Ramuz 7	SI La Coquette SA	918'482.73	3'390'641.00	2'820'000.00	221'401.00
	Rosiaz 7	SI La Coquette SA	1'177'774.70	1'285'164.00	1'670'000.00	103'113.00
	Fontanettaz 25	SI Champ Des Dailles A SA	1'436'878.00	3'330'717.00	3'310'000.00	244'070.00
	Forêt 45	Campagne Villard SA	2'321'930.00	2'288'108.00	2'510'000.00	194'112.00
	Forêt 47	Campagne Villard SA	2'150'785.00	2'433'586.00	1'970'000.00	162'572.00
	Guillemin 4	SI La Mandragore A SA	2'335'278.30	2'303'511.00	2'440'000.00	173'193.00
	C.F. Ramuz 26	SI Pré-Du-Collège B SA	2'127'968.67	2'629'485.00	2'840'000.00	204'762.00
	Désertes 21	SI De La Batellerie SA	2'889'710.15	2'422'523.00	4'100'000.00	199'395.00
	Liseron 9	La Lise SA	2'039'470.00	2'374'625.00	2'270'000.00	162'756.00
	Gare 12	SI Beaulieu A & B SA	4'437'479.60	5'294'881.00	4'500'000.00	382'845.00
RENENS	Pépinières 11	SI De Viris SA	4'074'239.00	3'092'021.00	3'210'000.00	237'782.00
	Saugiaz 15	SI Les Alpes G SA	2'041'189.00	2'215'020.00	1'610'000.00	151'560.00





Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>ROLLE</b>	Auguste-Matringe 11-13					
	15-17-19-21-23-25	SI Clos du Ronsier SA	21'838'030.60	0.00 <sup>1)</sup>	23'620'000.00	973'929.95
<b>SION</b>	Chanoine-Berchtold 20-22	SI Les Mayennets SA	1'570'038.85	4'128'050.00	3'700'000.00	286'240.00
	Condémines 22					
	Matze 11-13	SI Hauterive SA	1'743'616.90	5'387'500.00	3'320'000.00	287'022.00
	Tourbillon 80-82	SI Le Scex SA	1'527'001.10	4'959'200.00	2'860'000.00	268'264.20
<b>LA TOUR-DE-PEILZ</b>	Perrausaz 20	SI Clairval C	867'430.60	2'553'800.00	2'300'000.00	147'148.00
	Baumes 8	SI Les Ormeaux	1'458'107.95	4'152'516.00	4'390'000.00	316'922.00
<b>VALLORBE</b>	Boulangerie 2	SI Centre-Ville SA	2'780'000.00	6'917'575.00	3'530'000.00	358'696.35
<b>VEVEY</b>	Midi 23-25	SI Plan-Midi SA	1'228'769.20	4'223'917.00	3'360'000.00	285'118.00
	Deux-Marchés 15	SI La Goellette SA	2'010'504.45	4'047'970.00	3'920'000.00	303'935.00
	Nestlé 9	SI L'Arabesque A & B SA	7'201'295.80	12'168'015.00	9'670'000.00	807'390.00
<b>YVERDON</b>	Promenade des Pins 1	SI Vermont-Parc SA	4'597'300.00	4'736'121.00	5'760'000.00	429'117.00
	Promenade des Pins 3	SI Vermont-Parc SA		3'949'824.00	4'320'000.00	334'632.00
	<b>TOTAL</b>		<b>325'900'808.40</b>	<b>517'271'170.00</b>	<b>513'761'930.00</b>	<b>40'178'870.40</b>
<b>Immeubles à caractère commercial</b>						
<b>LAUSANNE</b>	Rasude 2 / Ouchy 3	SI La Rasude SA	3'416'500.00	9'691'824.00	11'740'000.00	909'740.00
<b>BULLE</b>	Nicolas-Glasson 3	SI Les Alpes SA	1'096'930.00	2'677'460.00	2'228'070.00	180'000.00
<b>GENÈVE</b>	Richemont 10	SI Rue Richemont 10 SA	1'967'906.45	4'409'155.00	2'780'000.00	227'923.00
	<b>TOTAL</b>		<b>6'481'336.45</b>	<b>16'778'439.00</b>	<b>16'748'070.00</b>	<b>1'317'663.00</b>
<b>Récapitulation</b>						
<b>Constructions terminées</b>						
	Immeubles d'habitation ordinaires		325'900'808.40	517'271'170.00	513'761'930.00	40'178'870.40
	Immeubles à caractère commercial		6'481'336.45	16'778'439.00	16'748'070.00	1'317'663.00
	Immeubles utilisés à des fins artisanales ou industrielles					
	<b>Terrains à bâtir</b>		8'303'525.25	0.00	8'303'525.00	0.00
	<b>Constructions commencées</b>		20'409'209.80	0.00	20'409'200.00	0.00
	<b>TOTAL</b>		<b>361'094'879.90</b>	<b>534'049'609.00</b>	<b>559'222'725.00</b>	<b>41'496'533.40</b>
<b>Immeuble subventionné</b>						
<b>LAUSANNE</b>	Entrebois 15-17	SI Tour d'Entrebois A SA	4'937'000.00	17'111'831.00	2'450'000.00	550'198.90

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR. De plus, le Fonds détient à 100% la société immobilière «SI Le Reposoir SA, en liquidation».

<sup>1)</sup> Valeur d'assurance en cours d'estimation.



## LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPÉRATIONS

CHF

### IMMEUBLES

#### Achats

Dessus La Praz, Cugy, terrain à bâtir	2'900'000.00
Au Maupas (2), Rolle, terrain à bâtir	5'493'040.00
Clos d'Asper, Aubonne, terrain à bâtir	7'575'000.00

#### Ventes

St-Nicolas 26, Neuchâtel	1'670'000.00
SI Les Barmottes SA, Albert de Haller 1-3, Bex	3'000'000.00
SI Belcoudre B SA, Riedlé 13, Fribourg	8'500'000.00
SI Belcoudre B SA, Riedlé 15-17, Fribourg	3'300'000.00

### PAPIERS-VALEURS

#### Achats

Néant

#### Ventes

Néant

### TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant



# RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

En notre qualité d'organe de révision légalement reconnu du fonds de placement Fonds Immobilier Romand FIR, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 juin 2006.

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 d'audit suisses. 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.

18

## Selon notre appréciation,

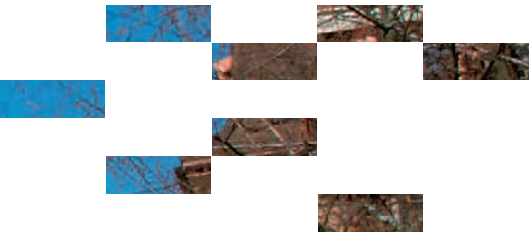
- les placements, le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire et l'emploi du résultat sont conformes à la loi, aux ordonnances ainsi qu'au règlement et au prospectus;
- les indications sur l'émission, le rachat et le nombre total des parts en circulation et la liste des achats et 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 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.

Genève, le 10 octobre 2006

KPMG FIDES PEAT

Pierre Zach  
Expert-comptable dipl.

Yvan Mermod  
Expert-comptable dipl.  
Réviseur responsable



## RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

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 2005/2006.

Lausanne, le 10 octobre 2006

**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**



## DOMICILES DE PAIEMENT

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
BANQUE FRANCK, GALLAND & CIE SA	Genève
LANDOLT & CIE	Lausanne
SOCIÉTÉ BANCAIRE JULIUS BAER SA	Genève
BASLER KANTONALBANK	Bâle
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzone
VALIANT BANK	Berne
UBS SA	Bâle et Zurich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genève
J.P. MORGAN (SUISSE)	Genève
KREDIETBANK (SUISSE) SA	Genève
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCHE & CIE	Genève
BASELSTADTSCHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK	Lucerne
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ST-GALLISCHE CREDITANSTALT	Saint-Gall
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion
BANQUE PIGUET & CIE SA	Yverdon
COUTTS BANK VON ERN AG	Zurich



**SOCIÉTÉ POUR LA GESTION  
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA**  
RUE DU MAUPAS 2  
1004 LAUSANNE  
TÉL. 021 318 72 72  
FAX 021 318 72 00  
[WWW.FIR.CH](http://WWW.FIR.CH)