



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

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2008



# SOMMAIRE

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



# ORGANES

## ■ DIRECTION DU FONDS

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

## ■ CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Aimé Achard**, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président  
**Bruno de Siebenthal**, Administrateur délégué, Chavornay  
**Kurt Oesch**, Administrateur de sociétés, Lausanne  
**Claude Richard**, Directeur général des Retraites Populaires, Lausanne  
**Guido Sutter**, Avocat, Saint-Gall

## ■ DIRECTEUR GÉNÉRAL

**Bruno de Siebenthal**

## ■ DIRECTEUR

**Sandro De Pari**

## ■ FONDÉS DE POUVOIR

**Monique Dubois**  
**Damien Oswald**

## ■ BANQUE DÉPOSITAIRE

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

## ■ EXPERTS

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

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

**Donato Scognamiglio\***, Zurich (CIFI/IAZI)  
Docteur ès sciences économiques

**Beat Salzmänn\***, Zurich (CIFI/IAZI)  
Docteur ès sciences, Architecte ETH-Z

## ■ RÉVISEUR

**KPMG SA**, Genève

\*MM. Donato Scognamiglio et Beat Salzmänn sont associés, respectivement, employés du Centre d'Information et de Formation Immobilières SA à Zurich (CIFI/IAZI).



## CHIFFRES ESSENTIELS

30.06.2008

30.06.2007

### FORTUNE

Fortune totale	663'584'153.29	644'231'977.36
Immeubles à la valeur vénale	643'895'994.00	602'375'890.00
Fortune nette	589'644'700.00	580'547'600.00

### IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	3'059	2'914
Nombre d'immeubles	120	116
Loyers encaissés <sup>1)</sup>	46'374'722.65	43'046'224.90
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés	556'641.40	554'013.00

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

Taux de perte sur loyers <sup>3)</sup>	2.46%	1.77%
Coefficient d'endettement	1.27%	0.39%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	54.74%	57.07%
Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.84%	0.84%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.16%	5.15%
Rendement sur distribution	3.27%	3.16%
Coefficient de distribution (payout ratio)	89.33%	85.79%
Agio	10.74%	16.40%
Performance sur 12 mois au 30 juin <sup>4)</sup>	-0.22%	6.60%
Performance SWX Immofonds (SWIT) (Benchmark)	-0.40%	5.88%
Rendement de placement <sup>4)</sup>	5.30%	5.48%

### PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	5'850'730	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	972'791
Situation au 30 juin	5'850'730	5'850'730

### INFORMATIONS PAR PART

Valeur d'inventaire	100.78	99.23
Valeur de rachat	96.00	95.00
Distribution	3.65	3.65
Cours à fin juin	111.60	115.50
+ haut de la période	116.50	117.50
+ bas de la période	105.20	106.70

<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> Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions.  
Au 30.06.08, le taux de logements vacants (logements vacants/nombre de logements) était de 0,6%.

<sup>4)</sup> Les performances passées n'offrent aucune garantie de l'évolution future. Elles ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

Les indices au 30.06.08 sont calculés selon la directive SFA (avril 2008).



# COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

## SITUATION GÉNÉRALE

La pénurie de logements s'est fortement accentuée en 2008 dans la région de l'Arc lémanique (Vevey/Lavaux, Lausanne, Nyon, Morges/Rolle, Genève) où la demande a fortement progressé en raison, d'une part, de la croissance démographique supérieure à la moyenne nationale (+0,9%) et, d'autre part, à la polarisation croissante des activités économiques dans le bassin lémanique.

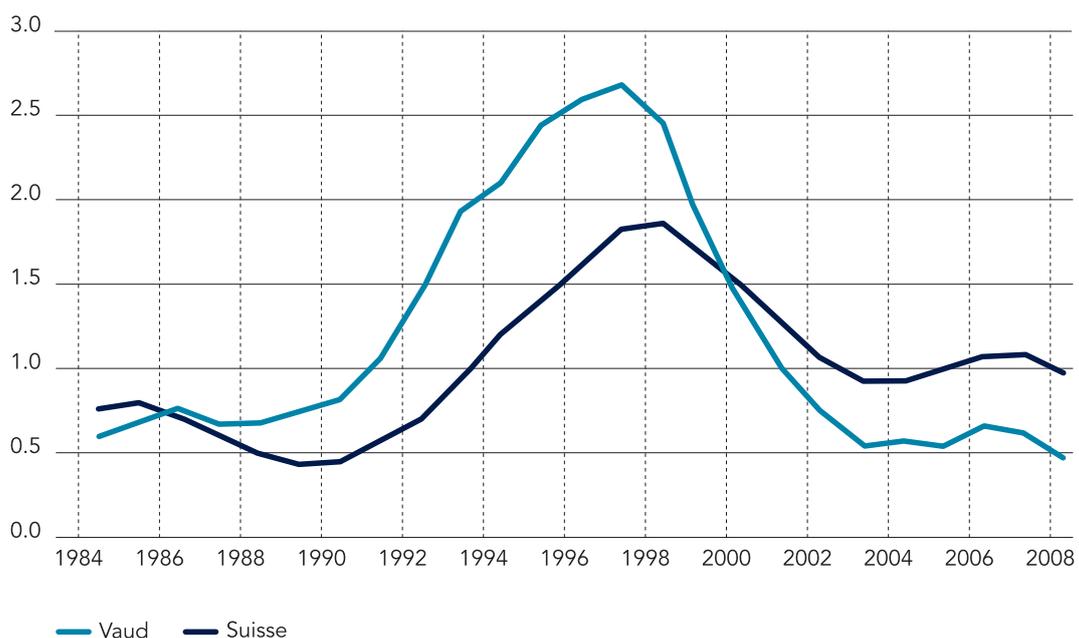
La qualité de vie, la présence des hautes écoles et l'existence d'infrastructures de transport compétitives sont autant d'atouts qui font de l'Arc lémanique un centre d'implantation privilégié pour les sociétés multinationales.

Ce phénomène, qui s'est accéléré ces derniers mois, génère une demande supplémentaire de logements locatifs de qualité. Ainsi, le taux de vacance de logements dans le canton de Vaud était de 0,46% au 30 juin 2008, soit le taux le plus faible enregistré depuis 1981. Malgré des disparités régionales parfois marquées, les taux de vacance en Suisse romande sont inférieurs à 1,5% qui est le seuil de pénurie généralement admis. Avec une part de plus de 84% de son portefeuille investie dans l'Arc lémanique, le FIR est idéalement positionné pour tirer pleinement profit du dynamisme économique de la région.

4

## ÉVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

%



Sources: SCRIS/OFS



## NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Anticipant ces développements conjoncturels, la Direction du FIR a engagé en 2000 déjà un vaste programme de nouvelles constructions en vue de rajeunir le portefeuille et de saisir des opportunités d'investissement en mettant en valeur des parcelles idéalement situées sur l'Arc lémanique et les régions limitrophes qui disposent d'un potentiel de développement intéressant. En plus de la construction planifiée de 70 logements à Aubonne, de nouveaux engagements ont été pris durant l'exercice 2007/2008 pour la réalisation de différents projets à Estavayer-le-Lac, à Sierre et à Vevey, où il est prévu de construire un ensemble de 40 logements selon le standard Minergie P qui est la norme la plus élevée en matière d'économie d'énergie pour les bâtiments locatifs.

### PROGRAMME DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ENGAGÉ DEPUIS 2000

Année (location)	Lieu	Projet	Volume en mios
2001	Lausanne, Passerose 15	12 logements et parking	3,2
2004	Lausanne, Montchoisi 27	20 logements, parking et commerces	12
2004	Lausanne, Figuiers 31	15 logements et parking	5,7
2005	Rolle (I), Auguste-Matringe	64 logements et parking	22
2007	Rolle (II), Auguste-Matringe	85 logements, garderie/école et parking	36
2007	Cugy	37 logements, Migros et parking	23
2009	Aubonne	70 logements et parking	*33
2009	Estavayer-le-Lac	20 logements et parking	*5,7
2009	Vevey	40 logements, garderie et parking	*23,4
2010	Sierre	60 logements et parking	*18
<b>TOTAL</b>			<b>182</b>

\*Estimations

## RÉNOVATIONS

Afin de maintenir le niveau d'attractivité locative des immeubles du Fonds, la Direction du FIR met en œuvre une stratégie de rénovation systématique basée sur trois axes principaux:

- moderniser les logements les mieux situés au fur et à mesure des changements de locataires,
- remplacer les installations de production de chauffage et d'eau chaude vétustes par des installations modernes et performantes en matière de consommation énergétique,
- réhabiliter les enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en créant ou en améliorant les mesures d'isolation afin de réduire les émissions de gaz CO<sub>2</sub>.

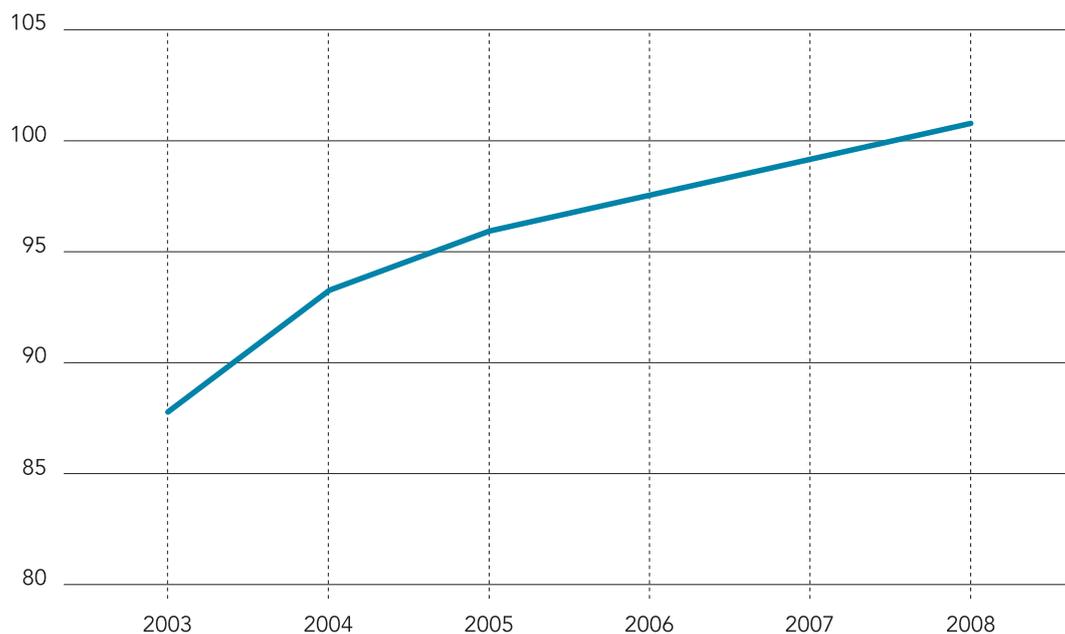
La Direction compte ainsi procéder à la rénovation de deux à trois enveloppes d'immeubles chaque année.



## ■ OBJECTIFS ET PERSPECTIVES

Le Fonds veut maintenir un niveau de résultat attractif et vise une fortune totale de CHF 800 millions à l'horizon 2011, ceci en poursuivant une politique d'investissement sélective dans des projets de nouvelles constructions en Suisse romande et dans des immeubles existants bien situés et offrant un potentiel de rentabilité élevé. Le Fonds veut également poursuivre la rénovation de son parc d'immeubles en privilégiant les mesures d'économie d'énergie et de réduction d'émission des gaz CO<sub>2</sub>.

## ÉVOLUTION DE LA VNI CHF



6

## ■ RAPPORT D'ACTIVITÉ 2007/2008

### Commission de gestion

Pour la gestion du Fonds et des sociétés immobilières, la Direction du Fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,25% (taux maximum 0,5%) sur la fortune totale du Fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.



## LPCC

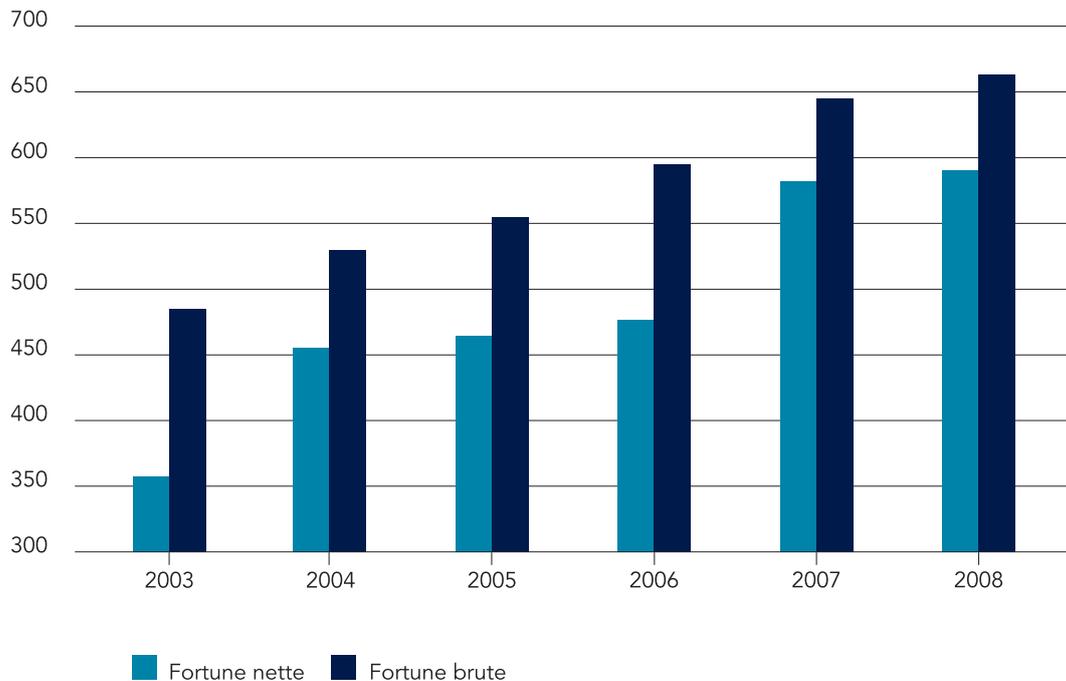
Selon les règles professionnelles de la Swiss Funds Association (SFA) relatives à l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), une version du règlement et du prospectus du Fonds, adaptée à la LPCC et conforme aux textes modèles de la SFA, a été soumise à la Commission fédérale des banques (CFB) en décembre 2007. Les modifications du règlement et du prospectus seront publiées conformément aux dispositions en la matière dès leur approbation par l'Autorité de surveillance.

## Compte de fortune

La fortune totale a progressé de 3% à CHF 663 millions grâce à l'acquisition de 4 nouveaux immeubles à Renens (1), Pully (2), Genève (1) et à l'achèvement des projets de Rolle (2<sup>e</sup> étape) et de Cugy. Parallèlement, le taux d'endettement a légèrement augmenté à 1,27% (0,39%). Le Fonds dispose ainsi d'une importante marge de financement pour la poursuite de son programme de nouvelles constructions et son développement.

## ÉVOLUTION DE LA FORTUNE

CHF en mios



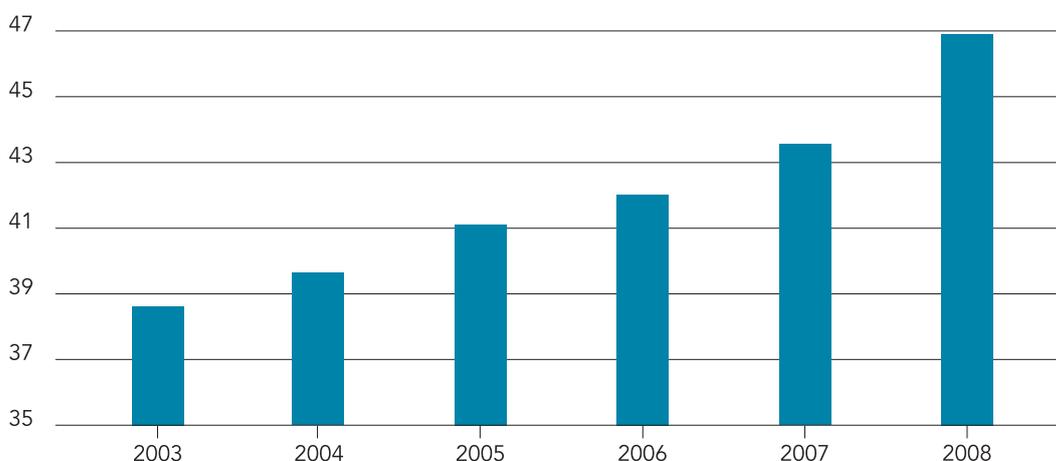


### Compte de résultats

La politique de nouvelles constructions a porté ses fruits puisque les produits sur loyers s'inscrivent en hausse de 7,6% sur l'année dernière, à CHF 46,9 millions. A fin juin 2008, les nouvelles constructions étaient entièrement louées. Il est à noter que le taux de perte sur loyers tient compte des effets de la commercialisation de ces nouveaux objets et que le taux de logements vacants n'était que de 0,6% à fin juin. Parallèlement, les charges d'entretien ordinaire et extraordinaire se sont élevées à CHF 8,8 millions (CHF 5,7 millions en 2007) en tenant compte des frais de rénovation des enveloppes des immeubles sis à Meyrin pour CHF 3,8 millions. Un montant de CHF 2 millions a également été affecté à la provision pour travaux afin de tenir compte des investissements futurs.

### ÉVOLUTION DES LOYERS

CHF en mios



### Résultat et distribution

Au 30 juin 2008, le résultat net est stable à CHF 20,8 millions (CHF 20,9 millions en 2007), ce qui permet de maintenir le montant de la distribution inchangé à CHF 3.65 par part.

### ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément aux dispositions légales, les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows).

Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés en principe sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.



Au 30 juin 2008, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du Collège d'experts chargés des visites d'immeubles et de déterminer les taux d'escompte selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse.

Les taux d'escompte ainsi calculés varient entre 4,87% et 5,93% avec une moyenne à 5,27%.

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 2008 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 643'895'994.00.

## ■ DISTRIBUTION AU 5 DÉCEMBRE 2008

COUPON N° 8		
Distribution brute	CHF 3.65	
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.51	
à déduire 35%	CHF 1.23	CHF 2.28
dont revenu non soumis à impôt anticipé		CHF 0.14
Distribution nette versée		CHF 2.42

Le revenu net des immeubles détenus en propriété directe est franc d'impôt. Les porteurs de parts peuvent ainsi faire valoir une exonération de 14 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, les revenus provenant du Fonds ne sont pas soumis à une retenue à la source dans le cadre de l'accord Suisse – UE.

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



## COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2008 valeur vénale CHF	30.06.2007 valeur vénale CHF
<b>ACTIFS</b>		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	7'527'095.07	8'609'101.07
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'200'000.00	28'200'000.00
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	499'124'300.00	449'498'760.00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'465'580.00	2'453'000.00
- Immeubles à usage commercial	25'694'280.00	24'953'240.00
- Immeubles à usage mixte	109'641'000.00	76'873'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'436'414.00	51'050'890.00
Autres actifs	10'961'064.22	5'046'986.29
<b>FORTUNE TOTALE DU FONDS</b>	<b>663'584'153.29</b>	<b>644'231'977.36</b>
<i>Dont à déduire</i>		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	8'163'262.95	2'335'000.00
Autres engagements	10'706'537.12	8'200'376.40
<b>FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>	<b>644'714'353.22</b>	<b>633'696'600.96</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	55'069'653.22	53'149'000.96
<b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>	<b>589'644'700.00</b>	<b>580'547'600.00</b>
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>	<b>5'850'730</b>	<b>5'850'730</b>
<b>VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)</b>	<b>100.78</b>	<b>99.23</b>
<b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b>		
Fortune nette au début de l'exercice	580'547'600.00	476'407'300.00
Solde des mouvements de parts	-	92'032'254.48
Distributions	-21'355'164.50	-17'804'477.35
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>30'452'264.50</b>	<b>29'912'522.87</b>
<b>FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>589'644'700.00</b>	<b>580'547'600.00</b>

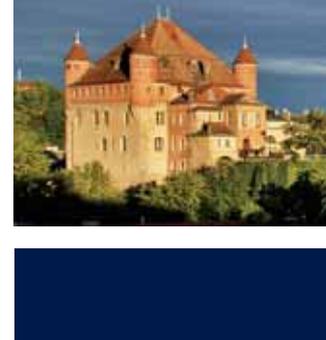


**INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR  
LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT**

	30.06.2008 valeur vénale CHF	30.06.2007 valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	57'720'000.00	56'536'700.00
Montant des provisions pour réparations futures	53'599'217.50	51'502'000.00
Montant des provisions pour débiteurs douteux	1'175'524.25	1'175'100.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
<b>NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> juillet	5'850'730	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	972'791
Situation au 30 juin	5'850'730	5'850'730

**INFORMATIONS CONCERNANT  
LES ANNÉES PRÉCÉDENTES**

	30.06.2008	30.06.2007	30.06.2006
Fortune nette	589'644'700.00	580'547'600.00	476'407'300.00
Valeur d'inventaire par part	100.78	99.23	97.67



## COMPTE DE RÉSULTATS

	2007/2008 CHF	2006/2007 CHF
<b>REVENUS</b>		
Produits des CCP et avoirs en banque	406'428.90	399'061.58
Loyers	46'374'722.65	43'046'224.90
Loyers encaissés sur immeuble subventionné	556'641.40	554'013.00
Autres revenus	787'327.22	429'127.60
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	1'527'281.87
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	3'638'720.00	1'847'836.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	127'210.00	90'142.15
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>51'891'050.17</b>	<b>47'893'687.10</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires	94'537.75	135'827.30
Autres intérêts passifs	46'913.85	491'220.16
Entretien et réparations (ord. et extr.)	8'753'515.05	5'685'680.85
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	3'430'819.23	3'205'154.62
- Impôts et taxes	6'261'671.60	6'174'485.55
- Frais d'administration	3'172'684.05	2'971'329.30
Frais d'évaluation et de révision	381'317.80	397'920.90
Amortissement sur immeubles	1'183'300.00	100'000.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	5'735'937.50	5'847'836.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	127'634.25	201'965.00
Rémunérations réglementaires à la direction	1'606'238.35	1'487'667.50
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	285'356.79	255'871.60
Autres charges	59'714.29	56'065.10
<b>TOTAL DES DÉDUCTIONS</b>	<b>31'139'640.51</b>	<b>27'011'023.88</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>20'751'409.66</b>	<b>20'882'663.22</b>
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
<b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>	<b>20'751'409.66</b>	<b>20'882'663.22</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	9'700'854.84	9'029'859.65
<b>RÉSULTAT TOTAL</b>	<b>30'452'264.50</b>	<b>29'912'522.87</b>
<b>UTILISATION DU RÉSULTAT</b>		
Résultat de l'exercice	20'751'409.66	20'882'663.22
Report du bénéfice de l'exercice précédent	1'447'787.88	1'920'289.16
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI</b>	<b>22'199'197.54</b>	<b>22'802'952.38</b>
<b>VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS</b>		
Coupons N° 8 et 7	21'355'164.50	21'355'164.50
Report à nouveau	844'033.04*	1'447'787.88
<b>RÉSULTAT NET TOTAL</b>	<b>22'199'197.54</b>	<b>22'802'952.38</b>

\* dont CHF 58'463.47 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 vé nale CHF	Produits bruts CHF
------	-----	---------------------	------------------------	------------------------------	--------------------------	--------------------------

## Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir)

AUBONNE	Clos d'Asper	SI La Cité Renens A SA	9'436'414.30	–	9'436'414.00	–
---------	--------------	------------------------	--------------	---	--------------	---

## Immeubles d'habitation

BULLE	Gare 7-9	SI Les Alpes SA	3'324'360.00	8'629'180.00	7'312'720.00	570'701.50
BUSSIGNY	Industrie 15-17	SI Champ Soleil Bussigny C SA	1'570'721.44	3'703'359.00	4'071'000.00	298'104.00
	Roséaz 24	Roséatte SA	–	3'597'980.00	2'667'000.00	259'326.00
	Roséaz 16	Roséatte SA	3'599'287.00	1'741'883.00	1'439'000.00	139'416.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	SI La Cité Renens A SA	4'468'432.00	15'460'491.00	15'046'000.00	1'215'273.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	SI Le Chézel SA	507'846.90	1'604'174.00	1'373'000.00	116'448.00
	Grands-Champs 1	SI Le Chézel SA	826'436.85	1'175'724.00	704'000.00	75'024.00
CLARENS	Rue du Collège 2-4	SI Les Brayères Clarens SA	1'401'937.35	4'022'805.00	3'634'000.00	314'345.00
ÉCUBLENS	Forêt 5a-5b	SI La Renarde SA	1'320'529.45	3'180'911.00	2'465'000.00	268'586.00
FRIBOURG	Beaumont 1	SI Cité-Beaumont A SA	5'651'605.00	14'318'098.00	9'764'000.00	779'754.00
	Botzet 3	SI Bellevue SA	6'562'043.18	12'564'707.00	12'351'000.00	941'553.00
	Beaumont 3	SI Cité-Beaumont B SA	6'296'583.50	15'095'032.60	10'143'000.00	814'410.00
LAUSANNE	St-Roch 1-3	SI Roquette B SA	1'842'560.07	6'531'798.00	6'859'000.00	570'515.00
	St-Roch 5	SI Roquette C SA	1'040'482.00	3'665'332.00	3'955'000.00	317'244.00
	Vermont 20	SI Clos Soleil SA	844'415.54	2'574'410.00	3'280'000.00	227'155.00
	Vermont 22	SI Clos Soleil B SA	766'945.99	2'565'306.00	2'570'000.00	200'397.00
	Aubépines 16	SI Rivage Fleuri C SA	1'400'902.90	3'728'873.00	3'991'000.00	312'088.00
	Victor-Ruffly 30	SI Victor Ruffly 30 SA	932'300.15	2'970'428.00	2'833'000.00	212'415.00
	Victor-Ruffly 30bis	SI Victor Ruffly 30 B SA	974'047.15	2'970'428.00	2'813'000.00	212'115.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	Campagne Villard SA	4'779'315.00	12'386'546.00	13'076'000.00	960'359.50
	Bonne-Espérance 12	Chissiez Espérance A SA	963'473.30	2'744'905.00	3'198'000.00	249'067.00
	Bonne-Espérance 14	Chissiez Espérance F SA	979'184.55	2'694'491.00	3'220'000.00	241'434.00
	Délices 1					
	Dapples 7	SI Les Marcottes SA	8'664'335.10	11'355'801.00	11'241'000.00	749'649.00
	Morges 17	SI La Tornallaz SA	1'612'051.70	4'114'086.00	3'303'000.00	303'516.00
	France 49-51	Le Pavot SA	6'238'319.50	3'952'433.00	4'702'000.00	303'538.00
	Yverdon 2-4	Le Pavot SA	–	4'332'104.00	4'655'000.00	314'160.00
	Entrebois 15-17	SI Tour d'Entrebois A SA	4'937'000.00	18'156'960.00	2'465'580.00	556'641.40
	Signal 19	SI Majestic A SA	2'171'605.15	3'392'066.00	3'966'000.00	285'215.00
	Passerose 15	Campagne Villard SA	3'224'643.50	1'986'893.00	3'522'000.00	214'640.50
	Bonne-Espérance 28	SI Les Marcottes SA	4'968'835.00	7'503'900.00	5'649'000.00	482'407.00
	Montchoisi 27	SI Avenue de Montchoisi	12'009'991.10	7'966'069.00	14'865'000.00	897'557.50



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
LAUSANNE	Jurigoz 9	SI de Jurigoz D	4'519'055.00	3'776'318.00	2'366'000.00	211'300.00
	Chandieu 4	SI de Jurigoz D	-	3'174'599.00	2'746'000.00	236'180.00
	Chandieu 2	SI de Jurigoz E	2'183'811.40	3'465'281.00	2'462'000.00	217'970.00
	Figuiers 31	Sarcelle B SA	5'697'800.00	4'512'460.00	6'634'000.00	402'320.00
	Crêtes 5	SI Les Crêtes SA	2'207'000.00	4'377'896.00	3'503'000.00	345'002.00
	Berne 35-37	Beauval A SA	2'723'662.00	3'765'756.00	4'121'000.00	347'847.00
	Montelly 29b	SI La Vigie-Montelly B SA	2'281'738.40	2'592'646.00	2'718'000.00	202'681.00
	Vermont 18	Sarcelle B SA	5'578'047.80	7'880'329.00	6'218'000.00	552'671.00
	Pierrefleur 22	SI Montecarl Lausanne SA	3'660'399.35	4'673'242.00	4'558'000.00	339'527.00
	Rumine 35	SI Les Marcottes SA	5'286'344.30	5'172'785.00	4'581'000.00	329'850.00
	Mousquines 38	SI des Mousquines SA	4'986'471.00	7'404'267.00	7'314'000.00	496'017.00
	Pontaise 49					
	Mont-Blanc 1	Pontoura SA	8'375'661.00	7'989'222.00	5'375'000.00	440'870.00
	Plaines-du-Loup 44	SI Clair Logis Lausanne A	2'196'200.00	4'250'324.00	2'216'000.00	256'338.00
	Bois-Gentil 27-29	SI Clair Logis Lausanne A	-	3'915'529.00	2'450'000.00	279'458.00
	Entrebois 57-59	SI Clair Logis Lausanne C	3'519'340.00	9'696'393.00	7'677'000.00	688'344.00
	Muveran 5	SI La Ramée SA	1'580'940.00	2'054'616.00	2'000'000.00	148'992.00
	Fleurettes 28bis	SI En Villard-Fleurettes	944'259.00	1'414'859.00	766'000.00	79'191.00
	Cour 83	Fonds Immobilier Romand	2'096'550.00	2'552'402.00	2'336'000.00	187'188.00
	Renens 26bis	Fonds Immobilier Romand	1'359'048.00	3'336'373.00	1'940'000.00	196'584.00
	A.-Fauquez 110-112-114	Villeclair SA	1'019'486.00	2'728'861.00	1'961'000.00	194'172.00
	Risoux 21	Parc de Valency D SA	1'909'171.00	2'267'826.00	1'297'000.00	136'154.00
	Renens 24-26	Les Uttins A	2'073'105.00	3'019'187.00	2'114'000.00	182'754.00
	Renens 28	Les Uttins B	1'558'517.66	3'113'641.00	1'849'000.00	179'208.00
	Grey 45	SI La Floriane B	676'891.00	1'721'679.00	1'541'000.00	132'216.00
	Cassinette 1-3	Bois Gentil C SA	1'584'654.00	4'504'085.00	3'564'000.00	293'190.00
	MARTIGNY MEYRIN	Maladière 8	SI Chavaldard SA	2'093'065.00	6'035'100.00	3'885'000.00
Livron 29-31		SI Meyrin-Cité A SA	3'657'034.80	6'279'140.00	5'584'000.00	587'794.00
Livron 33-35		SI Meyrin-Cité B SA	3'541'454.10	5'508'120.00	5'170'000.00	581'114.00
MONTHEY MORGES	Gare 27-29	SI Les Grands Confins SA	1'483'398.20	5'379'700.00	4'275'000.00	368'437.00
	Lonay 20	SI Les Cerisiers Morges SA	1'332'300.00	2'108'856.00	2'255'000.00	178'602.00
	Lonay 22	SI Les Cerisiers Morges SA	643'100.00	1'254'766.00	1'080'000.00	90'370.00
NEUCHÂTEL	Grosse-Pierre 3	SI Pré-Maudry A SA	5'862'632.20	8'903'194.00	11'532'000.00	850'007.00
	Parcs 129	Soparc Immobilière SA	2'336'635.00	5'911'500.00	4'626'000.00	413'232.50
	Charmettes 34-36-38	SI Carrelia SA	2'790'796.00	6'121'500.00	5'351'000.00	454'163.00
NYON	St-Cergue 24-24bis	SI Clos du Ronsier SA	4'391'180.00	8'701'761.00	14'029'000.00	1'008'433.00
	St-Cergue 52-52bis-54	SI Cité-Clairmont SA	4'776'959.10	7'346'597.00	10'230'000.00	739'138.00
	St-Cergue 54bis	SI Cité Clair-Logis SA	1'831'557.50	2'393'714.00	3'212'000.00	221'565.00
ORBE PAUDEX PAYERNE	Sous-le-Château 2-4	SI Sous le Château SA	1'454'115.21	3'739'126.00	2'693'000.00	231'621.00
	Simplon 31	SI Théodosie SA	4'634'926.00	4'038'268.00	4'369'000.00	314'433.20
	Yverdon 23	SI Clos de la Broye SA	2'110'604.00	5'278'894.00	3'462'000.00	314'906.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
PENTHAZ	Vaux 23-23bis	Fonds Immobilier Romand	4'313'500.00	3'976'888.00	3'218'000.00	276'121.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	SI La Suettaz F SA	2'145'074.75	7'039'156.00	6'101'000.00	549'976.00
	Floréal 27	SI La Suettaz F SA	4'119'690.00	2'349'716.00	3'772'000.00	250'056.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	SI La Coquette SA	930'382.73	3'483'113.00	3'023'000.00	217'966.00
	Fontanettaz 25	SI Champ des Dailles A SA	1'450'878.00	3'421'555.00	3'438'000.00	241'592.00
	Rosiaz 7	SI La Coquette SA	1'192'474.70	1'320'214.00	1'702'000.00	108'907.00
	Collèges 39	SI Pré du Collège	1'546'155.35	2'680'948.00	2'037'000.00	160'536.00
	Forêt 45	Campagne Villard SA	2'321'930.00	2'350'511.00	2'528'000.00	193'152.00
	Forêt 47	Campagne Villard SA	2'150'785.00	2'499'956.00	2'109'000.00	162'672.00
	Guillemin 4	SI La Mandragore A SA	2'377'088.30	2'366'334.00	3'149'000.00	187'345.00
	C.-F. Ramuz 26	SI Pré du Collège B SA	2'127'968.67	2'701'198.00	2'946'000.00	207'072.00
	Désertes 21	SI de la Batellerie SA	2'899'045.15	2'488'592.00	4'057'000.00	261'985.00
	Forêt 1a	SI Laurelle A SA	1'289'280.00	1'419'414.00	1'264'000.00	53'730.00
	Forêt 1	SI Laurelle B SA	2'088'960.00	3'731'483.00	2'048'000.00	79'870.00
RENENS	Liseron 9	La Lise SA	2'039'470.00	2'439'387.00	2'162'000.00	162'756.00
	Gare 12	SI Beaulieu A & B SA	4'437'479.60	5'439'287.00	4'554'000.00	385'134.00
	24 Janvier 7	SI Beaulieu A et B SA	3'269'346.20	2'529'019.00	3'150'000.00	120'744.00
	Saugiaz 15	SI Les Alpes G SA	2'041'189.00	2'275'430.00	1'466'000.00	158'100.00
	Pépinières 11	SI De Viris SA	4'074'239.00	3'176'349.00	3'017'000.00	235'417.00
ROLLE	Auguste-Matringe 11 à 25	SI Clos du Ronsier SA	22'018'858.60	18'272'101.00	26'281'000.00	1'655'580.00
	Auguste-Matringe 1 à 33	SI Clos du Ronsier SA	35'944'075.50	31'655'840.00	37'046'000.00	1'286'214.00
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	SI Les Mayennets SA	1'570'038.85	4'585'200.00	3'691'000.00	288'811.00
	Condémines 22					
	Matze 11-13	SI Hauterive SA	1'792'811.90	5'973'100.00	3'262'000.00	312'452.00
	Tourbillon 80-82	SI Le Scex SA	1'527'001.10	5'498'100.00	2'535'000.00	271'384.20
LA TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	SI Clairval C	877'925.60	2'623'449.00	2'300'000.00	166'494.00
	Baumes 8	SI Les Ormeaux	1'458'107.95	4'265'766.00	4'360'000.00	325'151.00
VALLORBE	Boulangerie 2	SI Centre-Ville SA	2'780'000.00	7'106'236.00	3'625'000.00	363'385.00
VEVEY	Midi 23-25	SI Plan-Midi SA	1'239'964.20	4'339'115.00	3'615'000.00	294'446.00
	Nestlé 9-11	SI L'Arabesque A & B SA	7'236'760.80	12'499'870.00	9'957'000.00	814'892.00
YVERDON	Pins 1	SI Vermont-Parc SA	4'597'300.00	4'865'288.00	5'545'000.00	443'646.00
	Pins 3	SI Vermont-Parc SA	-	4'057'546.00	3'973'000.00	339'000.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
<b>Immeubles à usage mixte</b>						
CUGY	Bottens 1a/b/c	Campagne Villard SA	23'499'753.40	16'598'250.00	24'055'000.00	1'422'255.00
ÉCHALLENS	Champs 1-3					
	Lausanne 31	Fonds Immobilier Romand	10'012'593.00	6'521'308.00	5'189'000.00	436'104.00
GENÈVE	Grand-Pré 27	SI Augustins-Midi SA	1'771'462.00	5'528'880.00	6'442'000.00	393'954.00
	Richemont 16	Pacofi SA	1'249'869.56	3'387'245.00	3'613'000.00	274'080.00
LAUSANNE	Lyon 73	SI Charmilles Centre A SA	3'053'601.80	4'955'700.00	7'021'000.00	487'504.00
	Rothschild 39	SI Rue Richemont 10 SA	5'944'278.55	3'935'047.61	5'610'000.00	145'994.10
	Croix-Rouges 10-20	SI Belvédère Chemin des Croix-Rouges A à D SA	14'160'849.15	22'239'968.00	24'510'000.00	1'763'112.80
	Tivoli 7-9					
MONTREUX	Maupas 10	SI Cèdres-Maupas A SA	4'656'178.10	5'838'177.00	7'456'000.00	518'693.35
	Jurigoz 17					
	Montolivet 20	SI Les Marcottes SA	5'455'370.00	5'110'832.00	5'138'000.00	357'125.00
PRILLY	Alpes 27					
	Grand-Rue 46	SI Biarou SA	2'824'975.45	10'968'127.00	10'180'000.00	728'138.00
VEVEY	Alpes 27bis	SI Passage de la Rouvenaz SA	1'944'143.25	6'315'693.00	4'130'000.00	331'031.00
	Rapille 12	Fonds Immobilier Romand	2'155'470.00	3'648'466.00	2'360'000.00	219'912.00
	Deux-Marchés 15	SI La Goëlette SA	2'010'504.45	4'158'369.00	3'937'000.00	313'660.00
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
BULLE	Nicolas-Glasson 3	SI Les Alpes SA	1'049'800.00	2'725'011.75	2'309'280.00	180'000.00
GENÈVE	Richemont 10	SI Rue Richemont 10 SA	1'967'906.45	4'883'810.00	3'167'000.00	225'763.00
LAUSANNE	Rasude 2					
	Ouchy 3	SI La Rasude SA	3'426'150.00	9'956'146.00	14'010'000.00	952'867.00
	Rumine 3	SI Les Marcottes SA	6'918'229.70	6'799'141.00	6'208'000.00	401'592.00
<b>Récapitulation</b>						
	Immeubles d'habitation		332'695'880.34	536'478'146.60	499'124'300.00	37'779'578.80
	Immeubles à usage mixte		78'739'048.71	99'206'062.61	109'641'000.00	7'391'563.25
	Immeubles à usage commercial		13'362'086.15	24'364'108.75	25'694'280.00	1'760'222.00
	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées		9'436'414.30	–	9'436'414.00	–
	<b>TOTAL</b>		<b>434'233'429.50</b>	<b>660'048'317.96</b>	<b>643'895'994.00</b>	<b>46'931'364.05</b>

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». La gérance des immeubles est déléguée à Naef Immobilier Lausanne SA (anciennement Sogiro SA), Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gérim à Prilly, Duc-Sarrasin & Cie SA à Martigny, Optigestion SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.



## LISTE DES ACHATS, DES VENTES ET AUTRES OPÉRATIONS

CHF

### IMMEUBLES

#### Achats

Avenue du 24 Janvier 7 à Renens	3'150'000.00
Rue Rothschild 39 à Genève	5'610'000.00
Boulevard de la Forêt 1 à Pully	2'048'000.00
Boulevard de la Forêt 1a à Pully	1'264'000.00

#### Ventes

Néant

### PAPIERS-VALEURS

#### Achats

Néant

#### Ventes

Néant

### TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant

## HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2008
ATF	31.03.2008	30.06.2008	5'000'000.00	3.70	–
ATF	30.06.2008	30.09.2008	5'000'000.00	3.64	5'000'000.00
Hypothèque à taux fixe <sup>1)</sup>	30.06.2007	29.06.2010	337'701.10	4.10	337'701.10
Hypothèque à taux fixe <sup>1)</sup>	30.06.2007	29.06.2010	490'561.85	4.10	490'561.85
Hypothèque à taux variable			435'000.00	3.25	435'000.00
Hypothèque à taux variable			1'900'000.00	3.50	1'900'000.00
<b>TOTAL</b>					<b>8'163'262.95</b>

<sup>1)</sup> Engagements repris lors de l'acquisition des immeubles.



## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

En notre qualité d'organe de révision légalement reconnu, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel (comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al.1 let. a – h et l'art. 90 de la Loi sur les placements collectifs) du fonds de placement immobilier Fonds Immobilier Romand – FIR pour l'exercice arrêté au 30 juin 2008.

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 et les indications fournies dans celui-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, le rapport annuel est conforme aux prescriptions de la Loi suisse sur les placements collectifs, des ordonnances y relatives, ainsi que du contrat du fonds et du prospectus.

Genève, le 17 octobre 2008

KPMG SA

**Yvan Mermod**  
Expert-comptable dipl.  
Réviseur responsable

**Ann-Mirjam Lévy**  
Experte-comptable dipl.



## RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

En notre qualité de banque dépositaire du fonds immobilier Fonds Immobilier Romand, nous déclarons que, dans la mesure des tâches qui nous sont attribuées par la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les dispositions du règlement du fonds et de la LPCC ont été strictement observées pour l'exercice 2007/2008.

Lausanne, le 10 octobre 2008

Banque Cantonale Vaudoise

**Luc Byrde**  
Fondé de pouvoir

**Daniel Hilfiker**  
Fondé de pouvoir



## DOMICILES DE PAIEMENT

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
BANQUE FRANCK, GALLAND & CIE SA	Lausanne
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 ERNST 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)