



54^e RAPPORT ANNUEL

REVISE AU 30 JUIN 2009



Sommaire ▶

Organes	3
Chiffres essentiels.....	4
Communications aux investisseurs	5
Compte de fortune	11
Compte de résultats.....	13
Inventaire de la fortune	14
Liste des achats, des ventes et autres opérations	18
Hypothèques et autres engagements en cours.....	18
Rapport de l'organe de révision.....	19
Rapport de la banque dépositaire.....	20
Domiciles de paiement.....	21



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, GEP SA, Lausanne

Kurt Oesch, Administrateur de sociétés, Lausanne

Claude Richard, Directeur général des Retraites Populaires, Lausanne

Guido Sutter, Avocat, Saint-Gall

DIRECTEUR GENERAL

Bruno de Siebenthal

DIRECTEUR

Sandro De Pari

FONDES DE POUVOIR

Monique Dubois

Damien Oswald

BANQUE DEPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

EXPERTS IMMOBILIERS

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

SOCIETE D'AUDIT

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

FORTUNE	30.06.2009	30.06.2008
Fortune totale	724'877'529.48	663'584'153.29
Immeubles à la valeur vénale	709'172'443.00	643'895'994.00
Fortune nette	610'476'700.00	589'644'700.00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	3'060	3'059
Nombre d'immeubles ¹⁾	118	118
Loyers encaissés ²⁾	49'015'823.60	46'374'722.65
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés	559'081.10	556'641.40
INDICES (SFA)³⁾		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	1.30%	2.46%
Coefficient d'endettement	6.51%	1.27%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	56.80%	54.74%
Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.83%	0.84%
Rendement des fonds propres (ROE)	6.91%	5.16%
Rendement sur distribution	3.24%	3.27%
Coefficient de distribution (payout ratio)	80.24%	89.33%
Agio / disagio à fin juin	7.82%	10.74%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁵⁾	4.08%	-0.22%
Performance SWX Immofonds (SWIIT) (Benchmark)	5.05%	-0.40%
Rendement de placement ⁶⁾	7.28%	5.30%
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	5'850'730	5'850'730
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	5'850'730	5'850'730
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur d'inventaire	104.34	100.78
Valeur de rachat ⁶⁾	99.00	96.00
Distribution	3.65	3.65
Cours à fin juin	112.50	111.60
+ haut de la période	115.00	116.50
+ base de la période	101.70	105.20

¹⁾ Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

²⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des loyers encaissés.

³⁾ Calculés selon la SFA (Swiss Funds Association).

⁴⁾ Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions.

⁵⁾ Les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Elles ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

⁶⁾ Commission de rachat calculée à 2% (taux maximum 4%).

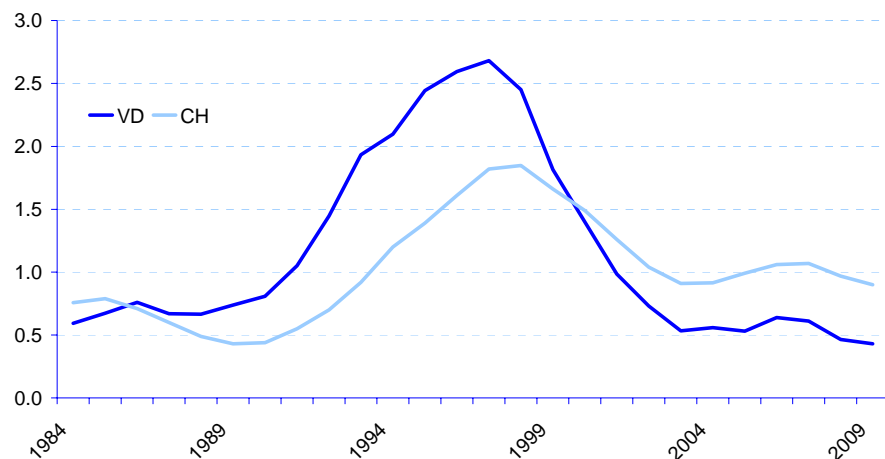


COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

► Situation générale

Le taux de vacance global dans le canton de Vaud a diminué une nouvelle fois au 1^{er} juin 2009 pour s'établir à 0,4% contre 0,5% un an auparavant. Cela représente un nombre de 1'503 logements vacants à cette date, dont 784 seulement proposés à la location. Avec Genève et Zurich, Vaud est le canton où sévit le plus la pénurie de logements en Suisse. Le marché est encore davantage tendu dans les villes (0,1% à Lausanne) et dans les régions du bassin lémanique (0,3% à Morges et à Nyon) où se trouve la plus grande part des immeubles du FIR. Cette situation de pénurie, qui est le résultat d'une forte pression démographique que connaît la région lémanique depuis plusieurs années, devrait se poursuivre ces prochains mois grâce notamment au développement du pôle de recherche scientifique de l'EPFL à Lausanne et à l'arrivée continue de nouvelles sociétés multinationales sur l'Arc lémanique. Néanmoins, malgré des conditions cadres qui demeurent favorables, les effets de la situation conjoncturelle globalement morose devraient se répercuter progressivement sur le marché de l'immobilier en Suisse. Parallèlement à un ralentissement de l'immigration, plus marqué dans les communes décentrées, la demande de logements sera affectée par la hausse prévisible du taux de chômage consécutif à la forte contraction du PIB prévue en 2009. Dans ces conditions, le FIR concentre son développement dans les centres urbains et investit uniquement dans des situations de première qualité.

Evolution des logements vacants
Sources : OFS, SCRIS



► Croissance grâce aux nouvelles constructions

La Direction du FIR a engagé, depuis l'an 2000 déjà, un vaste programme de nouvelles constructions en vue de rajeunir le portefeuille et de saisir des opportunités d'investissement. Dans le cadre de ce programme, nous visons à mettre en valeur des parcelles idéalement situées sur l'Arc lémanique et les régions limitrophes qui disposent d'un potentiel de développement intéressant. Au 30 juin 2009, la valeur vénale des nouvelles constructions terminées et mises en exploitation s'élevait à CHF 89,4 mios. Compte tenu des réalisations en cours, planifiées et en phase de négociation, la part des immeubles neufs devrait atteindre CHF 240 mios en 2012.



Programme de nouvelles constructions en cours, planifiées et en phase de négociation :

Mise en exploitation prévue	Lieu	Projet	Volume en mios de francs
09.2009	Estavayer-le-Lac	20 logements et parking	5,7
12.2009	Aubonne	70 logements et parking	33
06.2010	Vevey (îlot A)	40 logements, garderie et parking	23,4
11.2010	Sierre	60 logements et parking	18
*07.2012	Vevey (îlots B et C)	149 logements, commerces et parking	69
**	Aubonne II (partie Nord)	30 logements	
**	Sierre II (partie Sud)	15 logements	

* Sous réserve des négociations en cours en vue de l'acquisition.

** Sous réserve des autorisations de construire à obtenir.

► Objectifs et perspectives

Le fonds veut maintenir un niveau de distribution stable 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. Le fonds veut également poursuivre la rénovation de son parc d'immeubles en privilégiant les mesures d'économie d'énergie.

► Rapport d'activités 2008/2009

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 1%) sur la fortune totale du fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

Fusion des sociétés immobilières

Dans le cadre de la Loi sur les fusions (LFus) et en vue d'optimiser la gestion des actifs du fonds, la direction envisage de fusionner les sociétés immobilières en ne conservant qu'une société par canton.

Organe de révision

Dès le 1^{er} juillet 2009, l'audit du fonds sera assuré par la société PricewaterhouseCoopers SA.



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 :

- modernisation sélective des logements au fur et à mesure des changements de locataires,
- remplacement des installations de production de chauffage et d'eau chaude vétustes par des installations modernes et performantes en matière de consommation énergétique,
- réhabilitation des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en créant ou en améliorant les mesures d'isolation.

Durant l'exercice 2008/2009, il a notamment été procédé à la rénovation complète des enveloppes des immeubles situés à la route des Plaines-du-Loup 44 et au chemin du Bois-Gentil 27-29 à Lausanne. Actuellement, des rénovations sont en cours pour les immeubles sis au chemin du Risoux 21 et au chemin de Renens 28 à Lausanne. D'autres interventions sont prévues à court et moyen terme.

LPCC

Par sa décision du 25 mars 2009, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a approuvé les modifications du contrat de fonds de placement relatives à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces modifications sont entrées en vigueur avec effet au 1^{er} avril 2009. Nous reproduisons ci-après le texte de la parution légale publiée le 12 décembre 2008.

Modification du contrat de fonds

Fonds Immobilier Romand FIR

La direction du fonds (Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne) et la banque dépositaire (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne) modifient le contrat de fonds du 1^{er} juillet 2002 conformément à ses §§ 3 ch. 6 et 19 ch. 2, et aux articles 27 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et 41 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC). Le texte intégral des modifications est disponible gratuitement auprès de la Société pour la gestion collectifs de capitaux GEP SA, Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne (tél. 021 318 72 74). Les principales modifications sont résumées ci-après.

A) Adaptations à la LPCC

Le contrat de fonds est entièrement adapté à la LPCC entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 et au contrat modèle de la Swiss Funds Association (SFA) du 22 octobre 2007.

B) Politique de placement

La part des investissements en valeurs immobilières situées en Suisse romande est de 2/3 au moins. Selon le texte modèle de la SFA, il est désormais possible d'investir dans des parts d'autres fonds, dans des valeurs à l'étranger et de faire usage de produits dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Ces éléments sont introduits dans le texte modèle de la SFA sur la base des dispositions de la LPCC.



C) Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le taux maximum de la commission de gestion est fixé à 1% (auparavant 0,5%). Le taux effectif demeure inchangé au 31.12.07. Le taux effectif est précisé chaque fois dans les rapports annuels et semestriels. La commission d'émission est portée à 5% au maximum (auparavant 4%) et la commission de rachat est portée à 4% au maximum (auparavant 2%). Les frais de livraison des parts en faveur de la banque dépositaire sont portés à CHF 250.00 (auparavant CHF 150.00). Parallèlement à l'introduction du principe de taux maximum, les taux sont adaptés afin de faire face à la hausse des coûts provoquée par le renforcement des règles légales et professionnelles.

D) Utilisation du résultat

La direction peut conserver dans le fonds jusqu'à 25 % du produit net dans le but de le réinvestir ou de le reporter à compte nouveau. Auparavant 15 % du produit net pouvait être conservé en vue de réinvestissement et 10 % pouvait être reporté à compte nouveau.

E) Durée et dissolution du fonds de placement immobilier

La direction et la banque dépositaire peuvent chacune provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un préavis de 2 mois (auparavant 1 mois).

F) Organes de publication

Les organes de publication seront les médias imprimés et électroniques mentionnés dans le prospectus du fonds, soit la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) et www.swissfunddata.ch (auparavant le quotidien « Le Temps »).

Les porteurs de parts peuvent faire valoir leurs objections auprès de la FINMA, Schwanengasse 12, case postale, 3001 Berne, dans les 30 jours suivant cette publication, ou demander le rachat de leurs parts en espèces dans les délais réglementaires.

GEP SA, rue du Maupas 2, 1004 Lausanne
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Compte de fortune

La fortune totale a progressé de 9,23% à CHF 724 millions grâce notamment à la poursuite du programme de nouvelles constructions. Parallèlement, le taux d'endettement est passé à 6,51% (1,27% en 2008). Compte tenu des autres éléments, la fortune nette s'est appréciée de 3,53% à CHF 610 millions (589 millions en 2008). Sur la base des nouvelles constructions en cours et de celles prévisibles, le fonds vise à moyen terme un taux d'endettement maximum de 20-25%. Selon les conditions du marché des capitaux et les opportunités d'acquisition de nouveaux immeubles, une émission de nouvelles parts peut toutefois être envisagée.

Compte de résultats

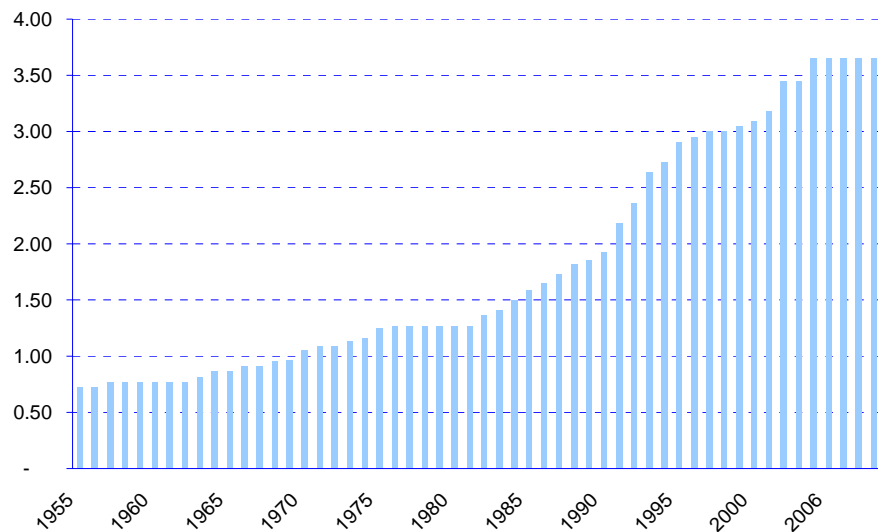
Durant le dernier exercice, le montant des loyers encaissés a progressé de 5,69% pour s'inscrire à CHF 49 millions (46,3 millions en 2008). Les charges d'entretien et rénovations sont en diminution à CHF 6,5 mios (8,7 mios en 2008). Par contre, les frais d'administration courants, ainsi que les impôts et taxes, s'inscrivent en hausse à CHF 13,7 mios (12,8 mios en 2008). Un montant de CHF 4,5 mios a également été affecté à la provision pour travaux afin de tenir compte des rénovations d'immeubles prévisibles.



Résultat et distribution

Compte tenu des différents éléments, le résultat net au 30 juin s'élève à CHF 22,1 mios (20,7 mios en 2008). Vu les excellents résultats obtenus au terme de l'exercice écoulé, il a été décidé de maintenir le montant de la distribution à CHF 3,65 par part. Depuis la création du FIR, en 1953, il est à noter que le montant de la distribution ordinaire n'a jamais été diminué et qu'il est en constante progression.

Evolution de la distribution ordinaire (données normalisées)



► 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 2009, 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'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse.

Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 4.84% et 6.19% avec une moyenne à 5.30%.

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^{er} octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne.

La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2009 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 709'172'443.00.



► **Distribution au 30 octobre 2009**

COUPON No 9

Distribution brute	CHF 3.65	
dont revenu soumis à impôt anticipé	CHF 3.54	
à déduire 35%	CHF 1.24	CHF 2.30
dont revenu non soumis à impôt anticipé		CHF 0.11
Distribution nette versée		CHF 2.41

Le revenu net des immeubles détenus en propriété directe est franc d'impôt. Les porteurs de parts peuvent ainsi faire valoir une exonération de 11 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 1.24 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
Directeur général



COMPTE DE FORTUNE

	30.06.2009 <i>valeur vénale</i> CHF	30.06.2008 <i>valeur vénale</i> CHF
Actif		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	9'647'382.91	7'527'095.07
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	0.00	1'200'000.00
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	506'614'210.00	499'124'300.00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'461'210.00	2'465'580.00
- Immeubles à usage commercial	28'609'000.00	25'694'280.00
- Immeubles à usage mixte	120'971'000.00	109'641'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	52'978'233.00	9'436'414.00
Autres actifs	6'057'703.57	10'961'064.22
Fortune totale du fonds	724'877'529.48	663'584'153.29
Dont à déduire		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	46'154'458.35	8'163'262.95
Autres engagements	9'074'695.75	10'706'537.12
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPOTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	669'648'375.38	644'714'353.22
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	59'171'675.38	55'069'653.22
FORTUNE NETTE DU FONDS	610'476'700.00	589'644'700.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	5'850'730.00	5'850'730.00
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	104.34	100.78
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	589'644'700.00	580'547'600.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Distributions	-21'355'164.50	-21'355'164.50
RESULTAT TOTAL	42'187'164.50	30'452'264.50
FORTUNE NETTE A LA FIN DE L'EXERCICE	610'476'700.00	589'644'700.00



30.06.2009
valeur vénale
CHF

30.06.2008
valeur vénale
CHF

INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRESENTÉES AU RACHAT

Montant du compte d'amortissement des immeubles	57'820'000.00	57'720'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	58'099'217.50	53'599'217.50
Montant des provisions pour débiteurs douteux	1'201'010.00	1'175'524.25
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	5'850'730	5'850'730
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	5'850'730	5'850'730

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNEES PRECEDENTES

	30.06.2009	30.06.2008	30.06.2007
Fortune nette	610'476'700.00	589'644'700.00	580'547'600.00
Valeur d'inventaire par part	104.34	100.78	99.23



COMPTE DE RESULTATS

	2008/2009 CHF	2007/2008 CHF
REVENUS		
Produits des CCP et avoirs en banque	25'733.42	406'428.90
Loyers	49'015'823.60	46'374'722.65
Loyers encaissés sur immeuble subventionné	559'081.10	556'641.40
Autres revenus	566'864.50	787'327.22
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	2'174'531.00	3'638'720.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	113'904.25	127'210.00
Total des revenus	52'455'937.87	51'891'050.17
DEPENSES		
Intérêts hypothécaires	110'707.00	94'537.75
Autres intérêts passifs	617'755.53	46'913.85
Entretien et réparations (ord. et extr.)	6'528'611.36	8'753'515.05
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	3'646'836.06	3'430'819.23
- Impôts et taxes	6'773'398.45	6'261'671.60
- Frais d'administration	3'357'979.50	3'172'684.05
Frais d'évaluation et de révision	389'578.00	381'317.80
Amortissement sur immeubles	100'000.00	1'183'300.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	6'674'531.00	5'735'937.50
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	139'390.00	127'634.25
Rémunérations réglementaires à la direction	1'656'300.00	1'606'238.35
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	286'927.36	285'356.79
Autres charges	46'921.10	59'714.29
Total des déductions	30'328'935.36	31'139'640.51
RESULTAT NET	22'127'002.51	20'751'409.66
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
RESULTAT REALISE	22'127'002.51	20'751'409.66
Gains et pertes de capital non réalisés	20'060'161.99	9'700'854.84
RESULTAT TOTAL	42'187'164.50	30'452'264.50
UTILISATION DU RESULTAT		
Résultat de l'exercice	22'127'002.51	20'751'409.66
Report du bénéfice de l'exercice précédent	844'033.04	1'447'787.88
RESULTAT DISPONIBLE POUR ETRE REPARTI	22'971'035.55	22'199'197.54
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons Nos 9 et 8	21'355'164.50	21'355'164.50
Report à nouveau	1'615'871.05*	844'033.04
RESULTAT NET TOTAL	22'971'035.55	22'199'197.54

*dont CHF 42'304.55 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 (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées						
AUBONNE	Clos d'Asper	SI La Cité Renens A	27'932'449.60		27'932'450.00	
ESTAVAYER	Prairie 6-8	SI Cité-Beaumont "A" SA	5'455'829.40		5'455'829.00	
SIERRE	Les Lauriers	SI Le Scex SA	5'769'863.55		5'769'864.00	
VEVEY	Moulins de la Veveysse	SI La Goëlette SA	13'820'090.20		13'820'090.00	
	Total		52'978'232.75	-	52'978'233.00	-
Immeubles d'habitation						
BUSSIGNY	Industrie 15-17	SI Champ Soleil Bussigny C SA	1'570'721.44	3'834'452.00	4'164'000.00	299'016.00
	Roséaz 24	Roséatte SA		3'725'342.00	2'792'000.00	263'133.00
	Roséaz 16	Roséatte SA	3'599'287.00	1'803'542.00	1'513'000.00	143'280.00
CHAVANNES	Epenex 3-5-7-9	SI La Cité Renens A	4'757'800.00	16'007'764.00	15'587'000.00	1'241'332.00
CHESEAUX	Grands-Champs 3	SI Le Chézel SA	507'846.90	1'707'870.00	1'548'000.00	120'210.00
	Grands-Champs 1	SI Le Chézel SA	826'436.85	1'273'300.00	773'000.00	75'409.00
CLARENS	Collège 2-4	SI Les Brayères, Clarens SA	1'401'937.35	4'165'205.00	3'856'000.00	316'535.00
ECUBLENS	Forêt 5a-5b	SI La Renarde	1'320'529.45	3'293'510.00	2'526'000.00	272'808.00
FRIBOURG	Beaumont 1	SI Cité-Beaumont "A" SA	5'676'605.00	14'604'542.00	9'674'000.00	777'941.00
	Botzet 3	SI Bellevue SA Fribourg	6'562'043.18	12'816'011.00	12'428'000.00	938'597.00
	Beaumont 3	SI Cité-Beaumont "B" SA	6'322'583.50	15'397'149.00	10'349'000.00	820'267.00
LAUSANNE	St-Roch 1-3	SI Roquette B	1'842'560.07	6'763'012.00	6'748'000.00	575'712.00
	St-Roch 5	SI Roquette C	1'040'482.00	3'795'078.00	4'027'000.00	320'200.00
	Vermont 20	SI Clos Soleil	854'515.54	2'665'540.00	3'514'000.00	241'781.00
	Vermont 22	SI Clos Soleil B	776'775.99	2'656'114.00	2'683'000.00	203'546.00
	Aubépines 16	SI Rivage Fleuri C	1'432'302.90	3'860'868.00	4'440'000.00	320'211.00
	Victor-Ruffly 30	SI Victor Ruffly 30	942'600.15	3'075'576.00	2'873'000.00	228'891.00
	Victor-Ruffly 30 bis	SI Victor Ruffly 30 bis	983'080.15	3'075'576.00	2'923'000.00	218'125.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	Campagne Villard SA	4'801'015.00	12'825'008.00	13'399'000.00	987'694.00
	Bonne-Espérance 12	Chissiez-Espérance A SA	973'573.30	2'842'069.00	3'287'000.00	258'445.50
	Bonne-Espérance 14	Chissiez-Espérance F SA	979'184.55	2'789'871.00	3'331'000.00	257'470.00
	Délices 1 / Dapples 7	SI Les Marcottes SA	8'688'335.10	11'757'777.00	11'507'000.00	755'586.00
	Morges 17	SI La Tornallaz SA	1'612'051.70	4'259'717.00	3'516'000.00	308'615.50
	France 49-51	Le Pavot SA	6'238'319.50	4'092'342.00	4'735'000.00	306'909.00
	Yverdon 2-4	Le Pavot SA		4'485'452.00	4'751'000.00	314'559.00
	Entrebois 15-17	SI Tour d'Entrebois A SA	4'937'000.00	18'799'684.00	2'461'210.00	559'081.10
	Signal 19	SI Majestic A SA	2'171'605.15	3'512'139.00	3'977'000.00	289'135.00
	Passerose 15	Campagne Villard SA	3'224'643.50	2'057'226.00	3'652'000.00	218'536.00
	Bonne-Espérance 28	SI Les Marcottes SA	4'968'835.00	7'769'524.00	5'900'000.00	490'716.00
	Montchoisi 27	SI Avenue de Mont-Choisi No 27	12'009'991.10	8'248'053.00	14'809'000.00	908'847.00
	Jurigoz 9	SI de Jurigoz D	4'519'055.00	3'286'975.00	2'352'000.00	224'780.00
	Chandieu 4	SI de Jurigoz D		3'909'993.00	2'759'000.00	236'850.00
	Chandieu 2	SI de Jurigoz E	2'183'811.40	3'587'945.00	2'537'000.00	225'268.00
	Figuers 31	Sarcelle B SA	5'697'800.00	4'672'193.00	6'564'000.00	402'370.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
	Crêtes 5	SI Les Crêtes SA Lausanne	2'207'000.00	4'532'866.00	3'614'000.00	349'151.00
	Berne 35-37	Beauval A SA	2'733'627.00	3'899'055.00	4'699'000.00	353'643.00
	Montelly 29b	SI La Vigie-Montelly B	2'281'738.40	2'684'421.00	2'759'000.00	207'585.00
	Vermont 18	Sarcelle B SA	5'578'047.80	8'159'279.00	6'394'000.00	566'189.00
	Pierrefleur 22	SI Montecarl Lausanne SA	3'670'499.35	4'838'667.00	4'789'000.00	348'574.00
	Mousquines 38	SI des Mousquines	5'008'771.00	7'666'364.00	7'571'000.00	513'002.00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	Pontoura SA	8'375'661.00	8'272'027.00	5'496'000.00	452'748.00
	Plaines-du-Loup 44	SI Clair Logis Lausanne A	3'352'200.00	4'845'230.00	2'964'000.00	268'120.00
	Bois-Gentil 27-29	SI Clair Logis Lausanne A		4'478'990.00	3'375'000.00	290'156.50
	Entrebois 57-59	SI Clair Logis Lausanne C	3'519'340.00	10'039'629.00	8'140'000.00	705'057.00
	Muveran 5	SI La Ramée SA	1'580'940.00	2'127'346.00	2'117'000.00	152'736.00
	Fleurettes 28	SI En Villard-Fleurettes	944'259.00	1'464'943.00	783'000.00	79'548.00
	Cour 83	Fonds Immobilier Romand	2'096'550.00	2'642'752.00	2'568'000.00	194'440.00
	Renens 26 bis	Fonds Immobilier Romand	1'359'048.00	3'454'475.00	1'966'000.00	198'948.00
	A.-Fauquex 110-112-114	Villeclair SA	1'019'486.00	2'825'457.00	2'163'000.00	198'444.00
	Risoux 21	Parc de Valency D SA	2'048'171.00	2'348'103.00	1'486'000.00	139'919.00
	Renens 24-26	SI Les Uttins A SA	2'073'105.00	3'126'061.00	2'119'000.00	190'314.00
	Renens 28	SI Les Uttins B SA	1'558'517.66	3'223'858.00	2'196'000.00	183'405.00
	Grey 45	SI Floriane B	676'891.00	1'782'624.00	1'627'000.00	132'963.00
	Cassinette 1-3	Bois Gentil C SA	1'584'654.00	4'663'522.00	3'589'000.00	295'479.00
MARTIGNY	Maladière 8	SI Chavalard SA	2'093'065.00	6'266'200.00	3'851'000.00	372'561.00
MEYRIN	Livron 29-31	SI Meyrin-Cité A SA	3'657'034.80	6'519'720.00	7'681'000.00	546'902.00
	Livron 33-35	SI Meyrin-Cité B SA	3'541'454.10	5'718'330.00	7'317'000.00	564'954.00
MONTHEY	Gare 27-29	SI Les Grands Confins SA	1'483'398.20	5'585'200.00	4'321'000.00	370'032.00
MORGES	Lonay 20	SI Les Cerisiers-Morges SA	1'332'300.00	2'183'506.00	2'297'000.00	182'190.00
	Lonay 22	SI Les Cerisiers-Morges SA	643'100.00	1'299'183.00	1'160'000.00	92'205.00
	Grosse-Pierre 3	SI Pré Maudry A	5'862'632.20	9'218'351.00	11'968'000.00	878'397.00
NEUCHÂTEL	Parcs 129	Soparc Immobilière SA	2'336'635.00	6'001'580.00	4'466'000.00	410'569.50
	Charmettes 34-36-38	SI Carrelia SA	2'790'796.00	6'214'780.00	5'331'000.00	473'768.00
NYON	St-Cergue 24-24 bis	SI Clos du Ronsier SA	4'391'180.00	9'009'788.00	14'278'000.00	1'019'648.50
	St-Cergue 52-52bis-54	SI Cité Clairmont SA	4'776'959.10	7'606'654.00	10'396'000.00	743'610.00
	Route de St-Cergue 54bis	SI Cité Clair-Logis SA Nyon	1'831'557.50	2'478'447.00	3'212'000.00	223'140.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	SI Sous le Château SA Orbe	1'454'115.21	3'871'484.00	2'860'000.00	237'507.00
PAUDEX	Simplon 31	SI Théodosie	4'634'926.00	4'181'216.00	4'271'000.00	319'480.20
PAYERNE	Yverdon 23	SI du Clos de la Broye SA	2'110'604.00	5'465'757.00	3'460'000.00	331'812.00
PENTHAZ	Vaux 23-23bis	Fonds Immobilier Romand	4'313'500.00	4'117'663.00	3'437'000.00	286'308.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	SI La Suettaz F SA	2'145'074.75	7'288'330.00	6'248'000.00	557'793.00
	Floréal 27	SI La Suettaz F SA	4'119'690.00	2'778'980.00	3'659'000.00	250'281.00
PULLY	C.-F. Ramuz 7	SI La Coquette SA	930'382.73	3'606'409.00	3'173'000.00	232'058.50
	Fontanettaz 25	SI Champ des Dailles A SA	1'450'878.00	3'542'672.00	3'553'000.00	260'232.00
	la Rosiaz 7	SI La Coquette SA	1'192'474.70	1'366'947.00	1'790'000.00	125'631.00
	Collèges 39	SI du Pré du Collège	1'546'155.35	2'775'848.00	2'071'000.00	160'272.00
	Forêt 45	Campagne Villard SA	2'334'830.00	2'433'715.00	2'670'000.00	194'982.00
	Forêt 47	Campagne Villard SA	2'150'785.00	2'588'450.00	2'149'000.00	162'672.00
	Guillemin 4	La Mandragore A	2'377'088.30	2'450'098.00	3'333'000.00	215'705.00
	C.-F. Ramuz 26	SI-Pré du Collège B	2'127'968.67	2'796'816.00	3'193'000.00	211'317.00
	Désertes 21	SI de la Batellerie SA	2'899'045.15	2'950'997.00	4'096'000.00	268'680.00
	Forêt 1 A	SI Laurelle "A" SA	1'302'980.00	1'469'658.00	1'579'000.00	104'686.00
	Forêt 1	SI Laurelle "B" SA	2'088'960.00	3'863'571.00	2'146'000.00	162'150.00
	Liseron 9	La Lise SA	2'039'470.00	2'525'737.00	2'190'000.00	162'756.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
RENENS	Gare 12	SI Beaulieu A et B SA	4'437'479.60	5'631'828.00	4'723'000.00	391'632.00
	24 Janvier 7	SI Beaulieu A et B SA	3'332'346.20	2'835'020.00	3'153'000.00	243'720.00
	Saugiaz 15	Les Alpes G SA Lausanne	2'041'189.00	2'423'250.00	1'634'000.00	161'438.00
	Pépinières 11	SI De Viris SA	4'074'239.00	3'288'786.00	3'121'000.00	239'424.35
ROLLE	Auguste-Matringe 11 à 25	SI Clos du Ronsier SA	22'020'958.60	18'918'901.00	27'325'000.00	1'734'425.00
	Auguste-Matringe 1 à 33	SI Clos du Ronsier SA	36'004'496.20	32'776'399.00	37'058'000.00	2'421'150.00
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	SI Les Mayennets SA	1'579'938.85	4'760'150.00	3'793'000.00	295'161.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	SI Hauterive SA	1'803'661.90	6'201'500.00	3'510'000.00	316'592.00
	Tourbillon 80-82	SI Le Scex SA	1'527'001.10	5'708'300.00	2'441'000.00	277'896.20
TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	SI Clairval C La Tour-de-Peilz	877'925.60	2'716'315.00	2'448'000.00	170'460.00
	Baumes 8	SI Les Ormeaux La Tour-de-Peilz	1'470'237.95	4'416'767.00	4'556'000.00	328'656.00
VALLORBE	Boulangerie 2	SI Centre-Ville SA Vallorbe	2'780'000.00	7'357'784.00	3'815'000.00	375'473.00
VEVEY	Midi 23-25	SI Plan-Midi SA	1'251'564.20	4'492'712.00	4'001'000.00	305'013.00
	Nestlé 9-11	L'Arabesque A & B	7'263'460.80	12'942'343.00	10'507'000.00	847'047.00
YVERDON	Pins 1	SI Vermont-Parc SA Yverdon	4'597'300.00	5'037'511.00	5'838'000.00	448'428.00
	Pins 3	SI Vermont-Parc SA Yverdon		4'201'176.00	4'165'000.00	343'149.00
Total			326'112'672.74	542'376'917.00	506'614'210.00	38'964'241.85
Immeubles à usage mixte						
BULLE	Gare 7-9, Nicolas-Glasson 3	SI Les Alpes SA	4'385'660.00	11'588'200.00	9'851'000.00	753'468.50
CUGY	Bottens 1 A / B / C	Campagne Villard SA	23'602'753.40	17'185'799.00	25'124'000.00	1'612'028.70
ECHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	Fonds Immobilier Romand	10'012'593.00	6'752'151.00	5'013'000.00	433'287.00
GENEVE	Grand-Pré 27	SI Augustins-Midi SA	1'771'462.00	5'741'515.00	6'377'000.00	390'982.00
	Richemont 16	Pacofi SA	1'249'869.56	3'517'815.00	3'750'000.00	283'646.00
	Lyon 73	SI Charmilles-Centre A SA	3'065'851.80	5'145'000.00	6'878'000.00	512'458.85
	Rothschild 39	SI rue Richemont 10	5'944'280.00	4'100'510.00	5'245'000.00	352'114.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	SI Belvédère Chemin des Croix-Rouges A à D SA	14'181'353.15	23'027'223.00	25'513'000.00	1'771'906.80
	Maupas 10	SI Cèdres-Maupas A SA	4'656'178.10	6'044'838.00	7'565'000.00	544'702.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	SI Les Marcottes SA	5'467'550.00	5'291'746.00	5'022'000.00	356'135.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	SI Biarou SA	2'824'975.45	11'356'379.00	9'946'000.00	744'684.00
	Alpes 27 bis	SI Passage de la Rouvenaz Montreux SA	1'955'143.25	6'539'258.00	4'217'000.00	338'316.00
PRILLY	Rapille 12	Fonds Immobilier Romand	2'155'470.00	3'777'615.00	2'372'000.00	225'019.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	SI La Goëlette SA	2'010'504.45	4'305'568.00	4'098'000.00	323'122.00
Total			83'283'644.16	114'373'617.00	120'971'000.00	8'641'869.85
Immeubles à usage commercial						
GENEVE	Richemont 10	SI rue Richemont 10	1'967'906.45	5'070'705.00	3'614'000.00	257'154.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	SI La Rasude	3'426'150.00	10'308'576.00	14'087'000.00	980'127.00
	Rumine 35	SI Les Marcottes SA	5'286'344.30	5'355'892.00	4'409'000.00	329'920.00
	Rumine 3	SI Les Marcottes SA	6'918'229.70	7'039'818.00	6'499'000.00	401'592.00
Total			17'598'630.45	27'774'991.00	28'609'000.00	1'968'793.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénable CHF	Produits bruts CHF
Récapitulation						
Constructions terminées						
		Immeubles d'habitation ordinaires	326'112'672.74	542'376'917.00	506'614'210.00	38'964'241.85
		Immeubles à usage mixte	83'283'644.16	114'373'617.00	120'971'000.00	8'641'869.85
		Immeubles à usage commercial	17'598'630.45	27'774'991.00	28'609'000.00	1'968'793.00
		Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et constructions commencées	52'978'232.75	-	52'978'233.00	-
		Total	479'973'180.10	684'525'525.00	709'172'443.00	49'574'904.70

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR.

GERANCE DES IMMEUBLES

Naef Immobilier Lausanne 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 OPERATIONS

IMMEUBLES

Achats

Vevey, rue des Moulins (terrain à bâtir)

CHF 5'400'000.00

Estavayer-le-Lac, chemin de la Prairie 6-8 (terrain à bâtir)

CHF 648'000.00

Sierre, lieu-dit « Tournefous » (terrain à bâtir)

CHF 2'900'000.00

Ventes

Néant

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant

Ventes

Néant

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant

HYPOTHEQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

Genre de crédit	Echéance de	à	Montant	Taux	Solde au 30.06.2009
ATF	30.06.2008	30.09.2008	5'000'000.00	3.64%	-
ATF	28.11.2008	02.02.2009	5'000'000.00	1.94%	-
ATF	01.12.2008	02.02.2009	25'000'000.00	1.92%	-
ATF	02.02.2009	02.08.2009	35'000'000.00	1.51%	35'000'000.00
Hypothèque à taux fixe	30.06.2008	30.09.2010	8'000'000.00	3.42%	8'000'000.00
¹⁾ Hypothèque à taux fixe	30.06.2007	29.06.2010	334'110.40	4.10%	334'110.40
¹⁾ Hypothèque à taux fixe	30.06.2007	29.06.2010	485'347.95	4.10%	485'347.95
Hypothèque à taux variable			435'000.00	2.75%	435'000.00
Hypothèque à taux variable			1'900'000.00	2.90%	1'900'000.00
Total					46'154'458.35

¹⁾ Engagements repris lors de l'acquisition des immeubles.



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

Rapport succinct de l'organe de révision sur le rapport annuel selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit du rapport annuel du fonds de placement immobilier Fonds Immobilier Romand FIR 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 pour l'exercice arrêté au 30 juin 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel, conformément aux dispositions de la loi sur les placements collectifs, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contienne pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que de l'évaluation des risques que le rapport annuel puisse contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 juin 2009 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives, ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 127 LPCC et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Yvan Mermod
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Ann-Mirjam Lévy
Expert-réviseur

Genève, le 9 octobre 2009



RAPPORT DE LA BANQUE DEPOSITAIRE

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 2008/2009.

Lausanne, le 9 octobre 2009

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
SOCIETE 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 GENEVE	Genève
J.P. MORGAN (SUISSE)	Genève
KREDIETBANK (SUISSE) SA	Genève
LOMBARD ODIER DARIER HENTSCH & CIE	Genève
BASELLANDSCHAFTLICHE 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