



52^e RAPPORT ANNUEL

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2007



SOMMAIRE

ORGANES	2
CHIFFRES ESSENTIELS ET TABLEAUX	3
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	6
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



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

Heinz Billeter, Egg (jusqu'au 30 septembre 2006)

Ingénieur diplômé EPFZ

Danilo Mondada, Lausanne

Architecte EPFL/SIA

Laurent Vago, Corsier

Ingénieur HES et Expert immobilier diplômé

Centre d'Information et de Formation Immobilières SA CIFI, Zurich (dès juin 2007)

Société spécialisée dans l'estimation d'immeubles

■ RÉVISEUR

KPMG SA, Genève

CHIFFRES ESSENTIELS ET TABLEAUX

30.06.2007

30.06.2006

FORTUNE

Fortune totale	644'231'977.36	593'386'034.14
Immeubles à la valeur vénale	602'375'890.00	561'672'725.00
Fortune nette du Fonds	580'547'600.00	476'407'300.00

IMMEUBLES (constructions terminées)

Nombre de logements	2'914	2'858
Nombre d'immeubles	116	114
Loyers encaissés ¹⁾	43'046'224.90	41'496'533.40
Loyers encaissés sur immeubles subventionnés	554'013.00	550'198.90

INDICES (SFA)²⁾

Taux de perte sur loyers	1.77%	3.24%
Coefficient d'endettement	0.39%	9.36%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	57.07%	57.06%
Quote-part des charges d'exploitation (TER)	0.84%	0.85%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.15%	5.68%
Rendement sur distribution	3.16%	3.39%
Coefficient de distribution (payout ratio)	85.79%	67.47%
Agio	16.40%	14.67%
Performance sur 12 mois au 30 juin ³⁾	6.60%	1.60%
Rendement de placement	5.48%	5.95%

PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	4'877'939	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	972'791	-
Situation au 30 juin	5'850'730	4'877'939

INFORMATIONS PAR PART

Valeur d'inventaire	99.23	97.67
Valeur de rachat	95.00	93.00
Distribution	3.65	3.65
Cours à fin juin	115.50	112.00
+ haut de la période	117.50	117.00
+ base de la période	106.70	109.50

¹⁾ Aucun locataire ne représente 5% ou plus des loyers encaissés.

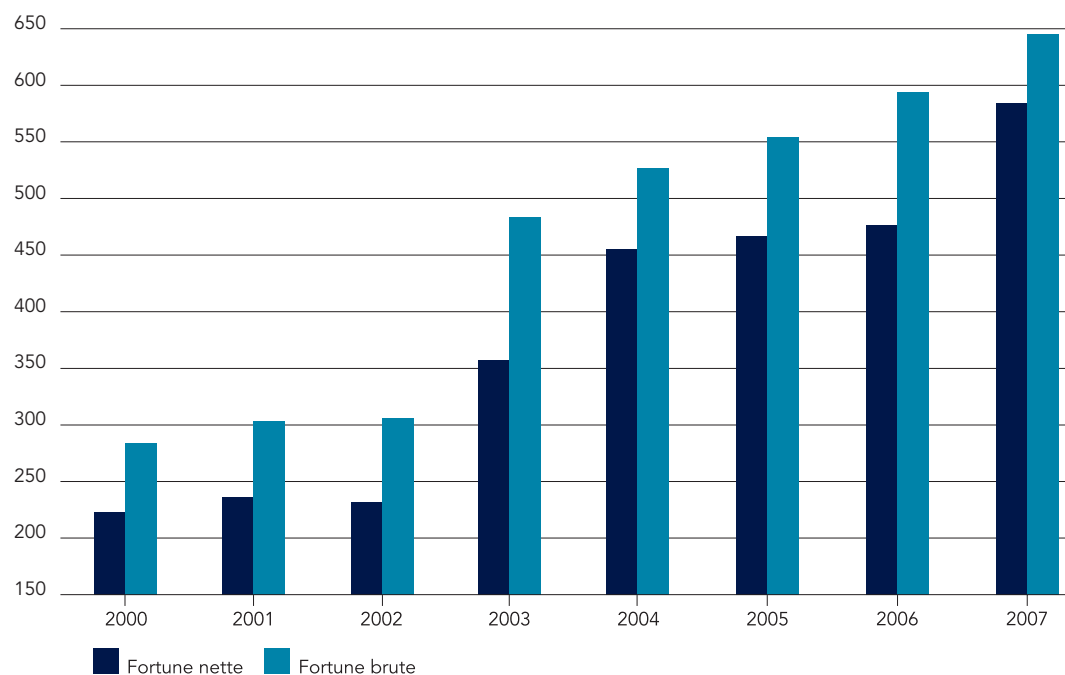
²⁾ Calculés selon la SFA (Swiss Funds Association).

³⁾ 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.



ÉVOLUTION DE LA FORTUNE

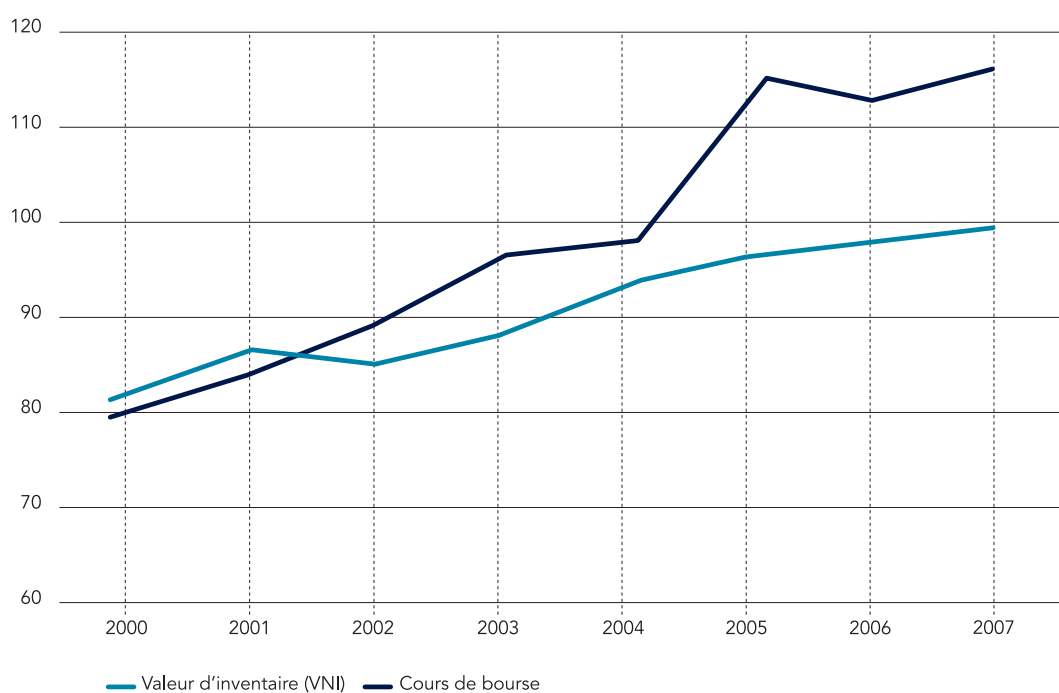
CHF en mio



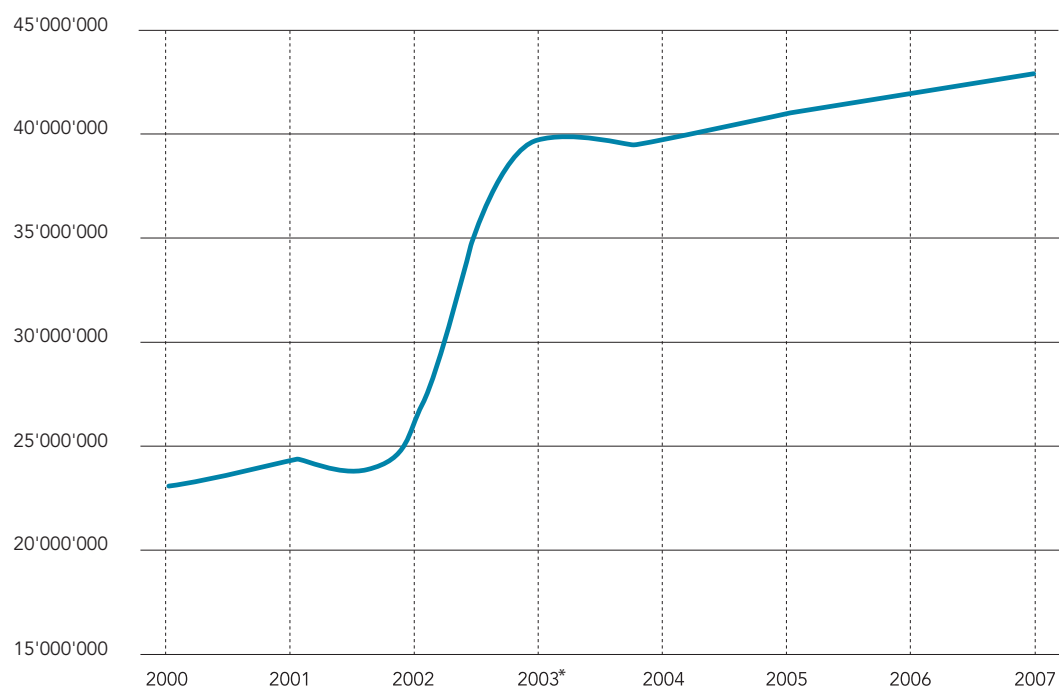
4

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
30.06.2007	644'231'977	580'547'600	5'850'730	99.23	115.50	3.65
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 ¹
30.06.2004	527'278'799	455'471'700	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003 ²	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 ³
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

¹ CHF 3.65 de distribution ordinaire et CHF 0.15 au titre du 50^e.

² Regroupement avec FIR 1970 et CLAIR-LOGIS.

³ Exercice partiel (6 mois).



COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS

■ SUCCÈS DE L'ÉMISSION DE NOUVELLES PARTS 2006

Dans le cadre de l'émission de nouvelles parts lancée en novembre 2006, 972'791 parts ont été émises représentant 99,7% du total des parts proposées. Les fonds ainsi obtenus ont été utilisés en premier lieu pour la réduction des fonds étrangers et le financement des constructions en cours.

■ NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Lancée en juin 2006, la réalisation de la 2^e étape du chantier de Rolle sera achevée en automne 2007. Sa commercialisation est d'ores et déjà un succès puisque plus de la moitié des logements sont loués ou au bénéfice d'une option et que la totalité des surfaces commerciales est réservée en vue d'une affectation scolaire et parascolaire. Cet ensemble, qui vient s'ajouter aux 4 immeubles et au parking déjà construits en 2005, comprendra 149 logements, 1'500 mètres carrés de surfaces commerciales et deux parkings.

6

Parallèlement, la commercialisation du projet de Cugy est également une réussite avec l'occupation de l'ensemble des surfaces commerciales par la Migros, ainsi que la location de 29 logements sur 37 (78%).

Les travaux de construction sur le terrain sis à Aubonne débiteront en 2008 sur la base des autorisations obtenues après une procédure de près de 2 ans. Sur cette parcelle, magnifiquement située face au Léman et aux Alpes, il est prévu de réaliser 70 logements de standing et un parking de 100 places. L'investissement total est estimé à CHF 33 mios.

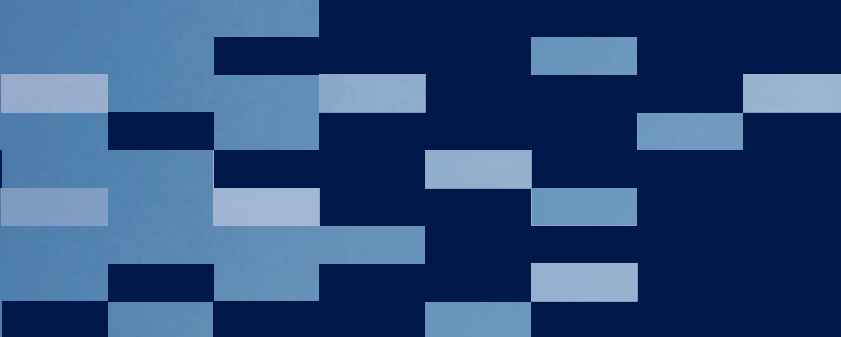
■ ACHATS D'IMMEUBLES

Durant l'exercice, le Fonds a fait l'acquisition de deux immeubles représentatifs et très bien situés à l'avenue de Rumine 3 et, respectivement, à l'avenue Jurigoz 17 / chemin de Montolivet 20 à Lausanne, pour une valeur totale de CHF 11,7 mios. Aucune transaction n'a été effectuée avec des personnes proches.

■ EXERCICE 2006/2007

A la clôture de l'exercice, la fortune totale du Fonds s'élève à CHF 644'231'977.36, soit une hausse de 8,6% par rapport à l'année dernière (CHF 593 mios). Compte tenu des mutations et des revenus provenant des nouvelles constructions, les recettes locatives ont progressé de 3,7% pour atteindre CHF 43'600'237.90 mios.

Le résultat global s'établit ainsi à CHF 29'912'522.87 après dotations aux comptes de provisions et d'amortissement pour un montant de CHF 4'211'822.85.



Dans le même temps, le taux d'endettement a été réduit à 0,39% (9,3%) à la suite de l'émission de nouvelles parts réalisée à fin 2006. Le Fonds dispose ainsi d'un important levier de manœuvre à long terme pour développer de nouveaux projets et procéder à l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles déjà construits.

D'importants travaux ont également été engagés durant l'exercice. Il s'agit notamment de la réhabilitation complète de l'enveloppe extérieure des immeubles tours sis à l'avenue Beaumont 1 et 3 à Fribourg pour un montant de CHF 3,8 mios.

Des travaux de même nature vont être entrepris dans les immeubles sis à la rue du Livron à Meyrin. Une demande d'autorisation a été déposée au printemps 2007. Le coût des travaux est estimé à CHF 4 mios environ.

Par ailleurs, des études sont actuellement en cours en vue de la rénovation d'autres immeubles, ceci en fonction notamment de leur état de vétusté, de la qualité de leur implantation, ceci en tenant compte des nouvelles recommandations en matière énergétique.

La rentabilité de ces travaux qui sont destinés à préserver la valeur du portefeuille à long terme est limitée par les dispositions du droit du bail fédéral et des dispositions cantonales particulières, notamment à Genève.

PERSPECTIVES

Bien qu'en légère progression, le taux de logements vacants en Suisse était de 1,07% (1,06%) au 1^{er} juin 2007 malgré une accélération de la production de logements ces deux dernières années. En Suisse romande, les cantons de Vaud (0,61%) et de Genève (0,19%) continuent d'afficher les taux les plus faibles.

Il est à noter que les nouveaux logements construits sont constitués principalement par de grands logements destinés au marché de la propriété par étage ou proposés à la location à des loyers élevés.

En ce qui concerne la demande de logements, les prévisions d'évolution démographique sont positives, notamment en ce qui concerne les grandes agglomérations et le centre des villes. Parallèlement, le phénomène de vieillissement de la population est déjà perceptible. Sur le plan économique, la conjoncture demeure favorable pour les entreprises nationales.

Dans cette optique et grâce à ses fondamentaux extrêmement solides, le FIR veut continuer son développement en poursuivant sa politique de renouvellement du parc par la construction de nouveaux projets bien situés en Suisse romande et, parallèlement, intensifier ses rénovations d'immeubles existants afin de continuer à proposer des logements bien situés à des loyers adaptés à la demande et maintenir la valeur de rendement de ses objets sur le long terme.



■ 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 rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

■ CADRE LÉGAL

Une nouvelle loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007. Parmi les nouveautés qui concernent les fonds immobiliers, on notera en particulier l'obligation de publier un prospectus simplifié ainsi que l'adaptation des règlements à la nouvelle législation. En ce qui concerne le Fonds Immobilier Romand, le nouveau règlement et le prospectus simplifié seront établis sur la base des documents modèles de la Swiss Funds Association (SFA). Ils seront soumis à l'approbation de la Commission fédérale des banques (CFB) d'ici au 31 décembre 2007.

8

■ COLLÈGE D'EXPERTS

La composition du Collège d'experts a été revue à la suite du décès de M. Heinz Billeter, expert du Fonds depuis 1994. Ingénieur diplômé EPFZ et ancien dirigeant de Göhner Merkur, M. Heinz Billeter a contribué activement à la réussite du Fonds en mettant son expérience et ses compétences au service du Collège d'experts et de la direction. Nous tenons ici à lui rendre hommage.

Tenant compte des dispositions de la nouvelle loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), la société de direction du Fonds a désigné le Centre d'Information et de Formation Immobilières SA à Zurich (CIFI) afin de compléter le Collège d'experts indépendants. Il s'agit d'une société anonyme spécialisée dans l'estimation d'immeubles.

■ 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 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 2007, le CIFI 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 4,86 % et 6,04 % 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 2007 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 602'375'890.00.

■ DISTRIBUTION AU 5 DÉCEMBRE 2007

COUPON N° 7			
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	

9

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.

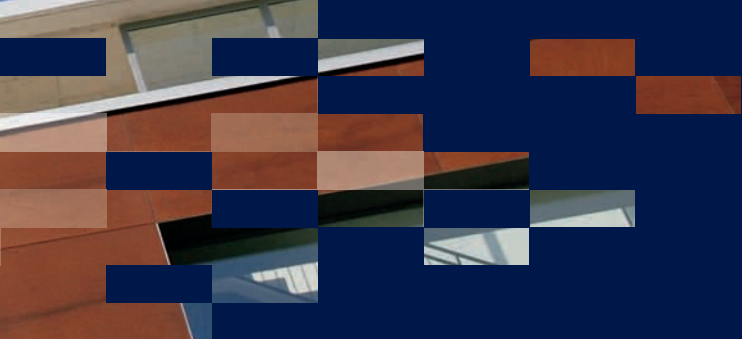
Les porteurs domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé à raison de CHF 1.23 par part. Les porteurs de parts domiciliés dans un pays avec lequel la Suisse a conclu un accord de double imposition peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt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

	30.06.2007 valeur vénale CHF	30.06.2006 valeur vénale CHF
IMMEUBLES		
Terrains à bâtir	8'758'359.50	8'303'525.00
Constructions commencées (y compris le terrain)	42'292'526.80	20'409'200.00
Constructions terminées (y compris le terrain)	551'325'003.70	532'960'000.00
TOTAL DES IMMEUBLES	602'375'890.00	561'672'725.00
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	0.00	0.00
LIQUIDITÉS		
Caisse, CCP, avoirs en banque à vue	8'609'101.07	25'884'437.19
Avoirs en banque à terme	28'200'000.00	0.00
Autres actifs (y compris actifs transitoires)	5'046'986.29	5'828'871.95
FORTUNE TOTALE DU FONDS	644'231'977.36	593'386'034.14
Dont à déduire		
Dettes hypothécaires et avances à terme fixe	435'000.00	50'689'792.10
Dette hypothécaire sur immeuble subventionné	1'900'000.00	1'900'000.00
Autres engagements	8'200'376.40	12'103'058.33
FORTUNE NETTE AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	633'696'600.96	528'693'183.71
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	53'149'000.96	52'285'883.71
FORTUNE NETTE DU FONDS	580'547'600.00	476'407'300.00
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION	5'850'730	4'877'939
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART (VNI)	99.23	97.67
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	476'407'300.00	467'888'740.00
Solde des mouvements de parts	92'032'254.48	0.00
Distributions	-17'804'477.35	-18'536'168.20
RÉSULTAT TOTAL	29'912'522.87	27'054'728.20
FORTUNE NETTE À LA FIN DE L'EXERCICE	580'547'600.00	476'407'300.00



INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT

	30.06.2007 valeur vénale CHF	30.06.2006 valeur vénale CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	56'536'700.00	56'436'700.00
Montant des provisions pour réparations futures	51'502'000.00	47'502'000.00
Montant des provisions pour débiteurs douteux	1'175'100.00	1'063'277.15
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	4'877'939	4'877'939
Rachetées pendant l'exercice	-	-
Emises pendant l'exercice	972'791	-
Situation au 30 juin	5'850'730	4'877'939

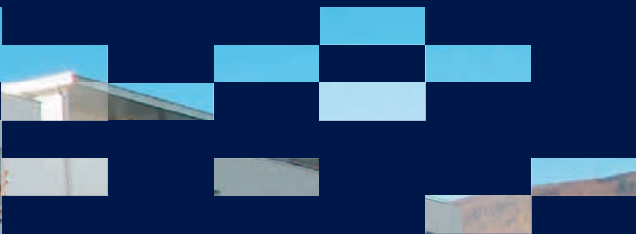
INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	30.06.2007	30.06.2006	30.06.2005
Fortune nette	580'547'600.00	476'407'300.00	467'888'740.00
Valeur d'inventaire par part	99.23	97.67	95.92

COMPTE DE RÉSULTATS

	2006/2007 CHF	2005/2006 CHF
REVENUS		
Produits des CCP et avoirs en banque	399'061.58	55'353.09
Loyers	43'046'224.90	41'496'533.40
Loyers encaissés sur immeuble subventionné	554'013.00	550'198.90
Autres revenus	429'127.60	1'119'480.00
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1'527'281.87	0.00
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	1'847'836.00	2'180'920.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	90'142.15	137'135.00
Fonds d'amortissement (dissolutions)	0.00	13'300.00
TOTAL DES REVENUS	47'893'687.10	45'552'920.39
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires	135'827.30	151'108.65
Autres intérêts passifs	491'220.16	537'439.97
Entretien et réparations (ord. et extr.)	5'685'680.85	6'936'947.51
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	3'205'154.62	3'244'169.67
- Impôts et taxes	6'174'485.55	6'718'205.40
- Frais d'administration	2'971'329.30	2'857'843.00
Frais d'évaluation et de révision	397'920.90	365'676.70
Amortissement sur immeubles	100'000.00	100'000.00
Provisions pour réparations futures (attributions)	5'847'836.00	5'001'910.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	201'965.00	125'155.15
Rémunérations réglementaires à la direction	1'487'667.50	1'363'844.90
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	255'871.60	236'878.06
Autres charges	56'065.10	38'961.68
TOTAL DES DÉDUCTIONS	27'011'023.88	27'678'140.69
RÉSULTAT NET	20'882'663.22	17'874'779.70
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	5'742'527.70
RÉSULTAT RÉALISÉ	20'882'663.22	23'617'307.40
Gains et pertes de capital non réalisés	9'029'859.65	3'437'420.80
RÉSULTAT TOTAL	29'912'522.87	27'054'728.20
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	20'882'663.22	17'874'779.70
Report du bénéfice de l'exercice précédent	1'920'289.16	1'849'986.81
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	22'802'952.38	19'724'766.51
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 7 et 5	21'355'164.50	17'804'477.35
Report à nouveau	1'447'787.88*	1'920'289.16
RÉSULTAT NET TOTAL	22'802'952.38	19'724'766.51

*dont CHF 50'288.61 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

AUBONNE	Clos d'Asper	SI La Cité Renens A SA	8'758'359.50	0.00	8'758'360.00	0.00
---------	--------------	------------------------	--------------	------	--------------	------

Constructions commencées

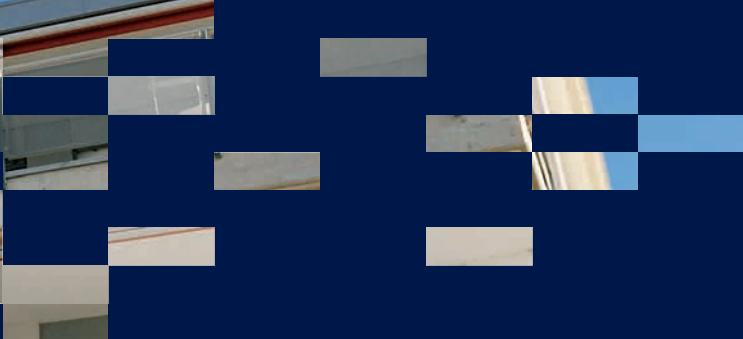
CUGY	Dessus La Praz	SI Campagne Villard SA	22'057'753.40	16'598'250.00	22'057'755.00	526'153.00
ROLLE	Au Maupas, 2 ^e étape	SI Clos du Ronsier SA	20'234'773.40	0.00	20'234'775.00	0.00

Constructions terminées (y compris le terrain) Immeubles d'habitation

LAUSANNE	St-Roch 1-3	SI Roquette B SA	1'842'560.07	6'531'798.00	6'764'000.00	569'054.00
	St-Roch 5	SI Roquette C SA	1'040'482.00	3'665'332.00	3'979'000.00	313'021.00
	Vermont 20	SI Clos Soleil SA	834'215.54	2'574'410.00	3'095'000.00	226'580.00
	Vermont 22	SI Clos Soleil B SA	766'945.99	2'565'306.00	2'468'000.00	196'622.00
	Aubépines 16	SI Rivage Fleuri C SA	1'400'902.90	3'728'873.00	4'026'000.00	311'668.00
	Victor-Ruffy 30	SI Victor Ruffy 30 SA	900'670.15	2'970'428.00	2'512'000.00	212'952.00
	Victor-Ruffy 30bis	SI Victor Ruffy 30 B SA	974'047.15	2'970'428.00	2'715'000.00	210'490.00
	Mont-d'Or 32					
	Fleurettes 41- 43					
	Fontenay 7bis	Campagne Villard SA	4'764'915.00	12'386'546.00	12'516'000.00	946'761.00
	Bonne-Espérance 12	Chissiez Espérance A SA	955'273.30	2'744'905.00	3'129'000.00	242'442.00
	Bonne-Espérance 14	Chissiez Espérance F SA	970'284.55	2'694'491.00	3'170'000.00	242'934.00
	Délices 1					
	Dapples 7	SI Les Marcottes SA	8'616'335.10	11'355'801.00	10'757'000.00	741'241.00
	Morges 17	SI La Tornallaz SA	1'612'051.70	4'114'086.00	3'296'000.00	299'862.00
	France 49-51	Le Pavot SA	6'238'319.50	3'952'433.00	4'577'000.00	302'532.00
	Yverdon 2-4	Le Pavot SA		4'332'104.00	4'597'000.00	313'755.00
	Croix Rouges 10 à 20	SI Belvédère Chemin des				
	Tivoli 5-7-9	Croix-Rouges A à D SA	14'139'219.15	22'239'968.00	23'779'000.00	1'758'242.80
	Maupas 10	SI Cèdres-Maupas A SA	4'656'178.10	5'838'177.00	7'003'000.00	512'807.00
	Signal 19	SI Majestic A SA	2'159'605.15	3'392'066.00	3'783'000.00	286'320.00
	Passerose 15	Campagne Villard SA	3'224'643.50	1'986'893.00	3'428'000.00	206'173.00
	Bonne-Espérance 28	SI Les Marcottes SA	4'959'090.00	7'503'900.00	5'460'000.00	464'295.00
	Montchoisi 27	SI Avenue de Montchoisi	12'009'991.10	7'966'069.00	14'495'000.00	877'780.00
	Chandieu 2	SI De Jurigoz E	2'170'666.40	3'465'280.60	2'351'000.00	215'120.00
	Chandieu 4	SI De Jurigoz D	4'503'970.00	3'174'600.00	2'725'000.00	231'750.00
	Jurigoz 9	SI De Jurigoz D		3'776'319.00	2'356'000.00	210'970.00
	Jurigoz 17					
	Montolivet 20	SI Les Marcottes SA	5'455'370.00	5'110'832.00	5'150'000.00	173'010.00
	Figuers 31	SI Sarcelle B SA	5'697'800.00	4'512'460.00	6'578'000.00	402'120.00
	Rumine 35	SI Les Marcottes SA	5'286'344.30	5'172'785.00	4'811'000.00	329'790.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
LAUSANNE	Crêtes 5	SI Les Crêtes SA	2'207'000.00	4'377'896.00	3'535'000.00	343'618.50
	Berne 35-37	Beauval A SA	2'713'287.00	3'765'756.00	3'913'000.00	334'857.00
	Montelly 29b	SI La Vigie Montelly B SA	2'281'738.40	2'592'646.00	2'604'000.00	199'176.00
	Pierrefleur 22	SI Montecarl Lausanne SA	3'650'511.35	4'673'242.00	4'335'000.00	321'340.00
	Vermont 18	Sarcelle B SA	5'559'147.80	7'880'329.00	6'076'000.00	554'916.00
	Bois-Gentil 27-29	SI Clair-Logis Lausanne A	2'196'200.00	4'250'324.00	2'692'000.00	251'042.00
	Plaines-du-Loup 44	SI Clair-Logis Lausanne A		3'915'529.00	2'812'000.00	269'164.00
	Cassinette 1-3	Bois-Gentil C SA	1'584'654.00	4'504'085.00	3'535'000.00	292'980.00
	Cour 83	en nom	2'096'550.00	2'552'402.00	2'332'000.00	183'666.00
	Entrebois 57-59	SI Clair-Logis Lausanne C	3'519'340.00	9'696'393.00	7'859'000.00	676'205.00
	A.-Fauquez 110-112-114	Villeclair SA	1'019'486.00	2'728'861.00	2'019'000.00	191'672.00
	Fleurettes 28bis	SI En Villard-Fleurettes SA	944'259.00	1'414'859.00	793'000.00	79'068.00
	Grey 45	SI La Floriane B	676'891.00	1'721'679.00	1'503'000.00	129'333.00
	Mousquines 38	SI Des Mousquines SA	4'986'471.00	7'404'267.00	7'212'000.00	498'180.00
	Muveran 5	SI La Ramée SA	1'580'940.00	2'054'616.00	1'987'000.00	133'802.00
	Pontaise 49					
	Mont-Blanc 1	Pontura SA	8'375'661.00	7'989'222.00	5'248'000.00	440'969.00
	Renens 24-26	Les Uttins A	2'062'105.00	3'019'187.00	1'952'000.00	183'212.00
	Renens 26bis	en nom	1'359'048.00	3'336'373.00	2'032'000.00	196'584.00
	Renens 28	Les Uttins B	1'558'517.66	3'113'641.00	1'758'000.00	178'488.00
	Risoux 21	Parc De Valency SA	1'909'171.00	2'267'826.00	1'445'000.00	133'789.00
BUSSIGNY	Industrie 15-17	SI Champ Soleil Bussigny C SA	1'570'721.44	3'703'359.00	4'050'000.00	294'979.00
	Roséaz 16	Roséatte SA	3'599'287.00	1'741'883.00	1'524'000.00	135'266.00
	Roséaz 24	Roséatte SA		3'597'980.00	2'748'000.00	252'968.50
BULLE	Gare 7-9	SI Les Alpes SA	3'307'640.00	8'244'230.00	7'087'760.00	559'052.00
CHAVANNES CHESEAUX	Epenex 3-5-7-9	SI La Cité Renens A SA	4'433'636.00	15'460'491.00	14'988'000.00	1'206'959.00
	Grands-Champs 3	SI Le Chezel SA	507'846.90	1'604'174.00	1'369'000.00	117'108.00
	Grands-Champs 1	SI Le Chezel SA	826'436.85	1'175'724.00	704'000.00	73'324.00
CLARENS ÉCHALLENS	Collège 2-4	SI Les Brayères Clarens SA	1'401'937.35	4'022'805.00	3'622'000.00	308'185.00
	Champs 1-3					
ÉCUBLENS FRIBOURG	Lausanne 31	en nom	10'012'593.00	6'521'308.00	5'347'000.00	440'634.00
	Forêt 5a et 5b	SI La Renarde SA	1'320'529.45	3'180'911.00	2'390'000.00	267'675.00
	Beaumont 1-7	SI Cité-Beaumont A SA	5'639'605.00	13'706'405.00	9'732'000.00	747'069.00
	Botzet 3	SI Bellevue SA Fribourg	6'526'243.18	12'035'600.00	12'186'000.00	903'442.00
	Beaumont 3-7	SI Cité-Beaumont B SA	6'284'583.50	14'451'390.00	10'060'000.00	764'470.00
GENÈVE	Grand-Pré 27	SI Augustins-Midi SA	1'747'992.00	5'297'355.00	5'890'000.00	445'741.00
	Richemont 16	Pacofi SA	1'249'869.56	3'245'075.00	3'480'000.00	271'005.00
	Lyon 73	SI Charmilles-Centre A SA	3'053'601.80	4'749'500.00	6'710'000.00	493'027.20



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
MARTIGNY MEYRIN	Maladière 8	SI Chavalard SA	2'093'065.00	5'783'400.00	3'819'000.00	367'321.00
	Livron 29-31	SI Meyrin-Cité A SA	2'680'594.80	6'017'190.00	5'625'000.00	588'949.00
	Livron 33-35	SI Meyrin-Cité B SA	2'565'014.10	5'279'230.00	5'206'000.00	569'619.00
MONTHEY	Gare 27-29	SI Les Grands Confins SA	1'440'238.20	5'155'900.00	4'094'000.00	350'784.00
MONTREUX	Alpes 27					
	Grand-Rue 46	SI Biarou SA	2'810'065.45	10'968'127.00	9'478'000.00	705'248.00
	Alpes 27bis	SI Passage de la Rouvenaz SA	1'933'053.25	6'315'693.00	3'897'000.00	320'841.00
MORGES	Lonay 20	SI Les Cerisiers Morges SA	1'332'300.00	2'108'856.00	2'173'000.00	180'072.00
	Lonay 22	SI Les Cerisiers Morges SA	643'100.00	1'254'766.00	1'076'000.00	90'300.00
	Grosse Pierre 3	SI Pré-Maudry A SA	5'862'632.20	8'903'194.00	11'004'000.00	842'383.00
NEUCHÂTEL	Parcs 129	Soparc Immobilière SA	2'324'835.00	5'911'500.00	4'457'000.00	422'023.00
	Charmettes 34-36-38	SI Carrelia SA	2'760'846.00	6'121'500.00	5'178'000.00	435'034.00
	St-Cergue 24-24b	SI Clos Du Ronsier SA	4'391'180.00	8'701'761.00	13'779'000.00	1'012'083.00
NYON	Saint-Cergue 52-52bis-54	SI Cité-Clairmont SA	4'776'959.10	7'346'597.00	10'109'000.00	739'780.50
	Saint-Cergue 54b	SI Cité Clair-Logis SA	1'831'557.50	2'393'714.00	3'143'000.00	218'930.00
	Sous-le-Château 2-4	SI Sous Le Château SA	1'454'115.21	3'739'126.00	2'675'000.00	217'512.00
ORBE	Simplon 31	SI Théodosie SA	4'634'926.00	4'038'268.00	4'264'000.00	317'548.20
	Yverdon 23	SI Clos De La Broye SA	2'110'604.00	5'278'894.00	3'295'000.00	322'642.00
	Vaux 23-23bis	en nom	4'313'500.00	3'976'888.00	3'280'000.00	271'648.00
PAUDEX	Suettaz 7-9-11	SI La Suettaz F SA	2'135'574.75	7'039'156.00	5'920'000.00	530'797.00
	Floréal 27	SI La Suettaz F SA	4'119'690.00	2'349'716.00	3'788'000.00	250'056.00
	Rapille 12	en nom	2'155'470.00	3'648'466.00	2'334'000.00	209'922.00
PENTHAZ PRILLY	Collèges 39	SI Pré Du Collège	1'538'580.35	2'680'948.00	2'016'000.00	154'351.00
	C.-F. Ramuz 7	SI La Coquette SA	918'482.73	3'483'113.00	2'899'000.00	215'786.00
	Rosiaz 7	SI La Coquette SA	1'177'774.70	1'320'214.00	1'517'000.00	116'148.00
PULLY	Fontanettaz 25	SI Champ Des Dailles A SA	1'436'878.00	3'421'555.00	3'103'000.00	242'789.00
	Forêt 45	Campagne Villard SA	2'321'930.00	2'242'220.00	2'466'000.00	193'232.00
	Forêt 47	Campagne Villard SA	2'150'785.00	2'499'956.00	2'033'000.00	162'672.00
RENENS	Guillemin 4	SI La Mandragore A SA	2'349'133.30	2'366'334.00	2'833'000.00	171'744.00
	C.-F. Ramuz 26	SI Pré-Du-Collège B SA	2'127'968.67	2'701'198.00	2'925'000.00	207'372.00
	Désertes 21	SI De La Batellerie SA	2'889'710.15	2'488'592.00	3'869'000.00	259'100.00
ROLLE	Liseron 9	La Lise SA	2'039'470.00	2'439'387.00	2'152'000.00	162'756.00
	Gare 12	SI Beaulieu A & B SA	4'437'479.60	5'439'287.00	4'498'000.00	384'144.00
	Pépinières 11	SI De Viris SA	4'074'239.00	3'176'349.00	2'981'000.00	233'842.00
SION	Saugiaz 15	SI Les Alpes G SA	2'041'189.00	2'275'430.00	1'490'000.00	153'111.00
	Auguste-Matringe 11-13					
	15-17-19-21-23-25	SI Clos du Ronsier SA	21'838'030.60	17'787'000.00	27'487'000.00	1'652'925.00
SION	Chanoine-Berchtold 20-22	SI Les Mayennets SA	1'570'038.85	4'394'650.00	3'614'000.00	287'366.00



Lieu	Rue	Société immobilière	Prix de revient CHF	Valeur d'assurance CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
SION	Condémines 22					
	Matze 11-13	SI Hauterive SA	1'780'311.90	5'724'400.00	3'474'000.00	289'452.00
	Tourbillon 80-82	SI Le Scex SA	1'527'001.10	5'269'200.00	2'225'000.00	268'384.20
LA TOUR-DE-PEILZ	Perrausaz 20	SI Clairval C	877'925.60	2'623'449.00	2'278'000.00	163'286.00
	Baumes 8	SI Les Ormeaux	1'458'107.95	4'265'766.00	4'311'000.00	319'114.00
VALLORBE VEVEY	Boulangerie 2	SI Centre-Ville SA	2'780'000.00	7'106'236.00	3'844'000.00	341'518.00
	Midi 23-25	SI Plan-Midi SA	1'239'964.20	4'339'115.00	3'501'000.00	288'754.00
	Deux-Marchés 15	SI La Goellette SA	2'010'504.45	4'158'369.00	3'805'000.00	309'700.00
YVERDON	Nestlé 9	SI L'Arabesque A & B SA	7'213'690.80	12'499'870.00	9'521'000.00	809'968.00
	Promenade des Pins 1	SI Vermont-Parc SA	4'597'300.00	4'865'288.00	5'514'000.00	438'981.00
	Promenade des Pins 3	SI Vermont-Parc SA		4'057'546.00	3'919'000.00	336'871.00
Immeubles à caractère commercial						
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	SI La Rasude SA	3'426'150.00	9'956'146.00	13'137'000.00	925'537.00
	Rumine 3	SI Les Marcottes SA	6'918'229.70	6'799'141.00	6'550'000.00	393'668.00
BULLE GENÈVE	Nicolas-Glasson 3	SI Les Alpes SA	1'044'520.00	2'603'445.65	2'238'240.00	180'000.00
	Richemont 10	SI Rue Richemont 10 SA	1'967'906.45	4'680'310.00	3'028'000.00	222'750.00
Récapitulation						
Constructions terminées						
Immeubles d'habitation ordinaires			331'709'198.40	552'681'027.60	523'918'760.00	40'798'116.90
Immeubles à caractère commercial			13'356'806.15	24'039'042.65	24'953'240.00	1'721'955.00
Immeubles utilisés à des fins artisanales ou industrielles						
Terrains à bâtir			8'758'359.50	0.00	8'758'360.00	0.00
Constructions commencées			42'292'526.80	16'598'250.00	42'292'530.00	526'153.00
TOTAL			396'116'890.85	593'318'320.25	599'922'890.00	43'046'224.90
Immeuble subventionné						
LAUSANNE	Entrebois 15-17	SI Tour d'Entrebois A SA	4'937'000.00	18'156'960.00	2'453'000.00	554'013.00

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 Sogirom, Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gérim à Prilly, Duc-Sarrasin & Cie SA à Martigny, Optigestion 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 de Rumine 3 à Lausanne	6'550'000.00
Avenue de Jurigoz 17 / chemin de Montolivet 20 à Lausanne	5'150'000.00

Ventes

Néant

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 2007.

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 19 octobre 2007

KPMG SA

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 2006/2007.

Lausanne, le 19 octobre 2007

BANQUE CANTONALE VAUDOISE



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	Bellinzzone
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