

FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers.

EMISSION DE NOUVELLES PARTS – DECEMBRE 2025

Période de souscription :	du 17 au 28 novembre 2025, 12h00		
Rapport de souscription :	9 anciennes parts (9 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) part(s)		
Prix de souscription :	CHF 179.00 net par nouvelle part		
Libération :	5 décembre 2025		
Direction de fonds :	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne		
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
Numéro de valeur / ISIN / Symbole :	Parts :	1 458 671 / CH0014586710 / FIR	
	Droits de souscription :	149 842 381 / CH1498423818 / FIR1	

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
	Contenu du Prospectus.....	3
	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
	En général	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	5
4.1	Parts émises	5
4.2	Période de souscription	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription	5
4.7	Libération	5
4.8	Restrictions de vente	5
4.9	Livraison des titres	6
4.10	Jouissance	6
4.11	Négoce des parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR.....	6
5.1	Destination du produit de l'émission	6
5.2	Marché immobilier cible	6
5.3	Fonds Immobilier Romand FIR.....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les trois dernières années	6
5.5	Evolution de la VNI durant les trois dernières années	7
5.6	Modifications de capital durant les trois dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice	7
5.8	Perspectives du Fonds Fonds Immobilier Romand FIR	7
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	7
7.	CONTACTS	7
	Direction de fonds	7
	Banque dépositaire	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Fonds Immobilier Romand FIR, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « FIR ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds FIR. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds FIR est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds FIR doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds FIR, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds FIR et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds FIR dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds FIR ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds FIR peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to FIR units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the FIR units, the offer or otherwise to permit the public offering of the FIR units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of FIR units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The FIR Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Fonds Immobilier Romand FIR have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore, units of FIR Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the FIR Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the FIR Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA à Lausanne, agissant en tant que direction du Fonds Immobilier Romand FIR (ci-après "FIR") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

847'010 parts FIR au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 17 au 28 novembre 2025, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

9 parts actuelles (9 droits de souscription) du fonds FIR donnent le droit de souscrire à 1 part(s) nouvelle du fonds FIR.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent **être inférieur à 847'010 parts**.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 179.00** net par nouvelle **part FIR**.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat de fonds du Fonds Immobilier Romand FIR) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclage annuel du 30 juin 2025 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 30 juin 2025. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 juin 2025, auxquels s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 30 juin 2025, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital et après déduction du dividende payé le 30 octobre 2025 (date ex 28 octobre 2025). Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à la SIX Swiss Exchange du 17 au 26 novembre 2025

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 5 décembre 2025.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts FIR ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} juillet 2025, pour l'exercice comptable 2025/2026 qui clôture le 30 juin 2026.

4.11 Négocie des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 5 décembre 2025 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 1 458 671. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

5.1 Destination du produit de l'émission

L'objectif de cette augmentation de capital est de poursuivre le développement du fonds par l'acquisition d'immeubles résidentiels en Suisse romande, et de financer des projets d'assainissement énergétique et d'autres projets visant à augmenter la valeur du portefeuille immobilier dans la durée. Le produit de l'émission permettra également de réduire le taux d'endettement du fonds.

5.2 Marché immobilier cible

Le Fonds Immobilier Romand FIR investit principalement dans des immeubles résidentiels et mixtes situés en Suisse romande. Sa stratégie se distingue par une gestion de proximité et responsable, privilégiant les actifs de qualité et des rendements réguliers sur le long terme.

5.3 Fonds Immobilier Romand FIR

Au terme du boucllement annuel au 30 juin 2025, le fonds Fonds Immobilier Romand FIR peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	1'345'203'800.00
Fortune brute totale	1'875'117'864.44
VNI par part	176.46
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	4.80
Distribution gain en capital	N/A
TER (GAV)	0.65%
TER (MV)	0.65%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5.16%
Nombre d'immeubles	165
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	2.31%
Taux d'endettement	21.34%
Rendement de placement	5.29%
Valeur fiscale d'une part (31.12.2024)	238.81

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

30.06.2023 – CHF 4.50 / part

30.06.2024 – CHF 4.50 / part

30.06.2025 – CHF 4.80 / part

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

30.06.2023 – CHF 165.74

30.06.2024 – CHF 172.09

30.06.2025 – CHF 176.46

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

Aucune opération en capital n'a été effectuée durant les trois dernières années. Le nombre de parts en circulation depuis le 30.06.2023 est inchangé à 7'623'091.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 30 juin 2025 :

canton	adresse	lieu	prix
Vaud	Rue de la Vignette 3	Payerne	5'450'000.00
Vaud	Chemin des Morettes 11-13	Prangins	5'300'000.00

Liste des ventes depuis le 30 juin 2025 :

Néant.

5.8 Perspectives du Fonds Fonds Immobilier Romand FIR

Les perspectives du fonds demeurent très solides et attractives. L'intégration des acquisitions effectuées au cours du dernier exercice permettra de générer une augmentation des revenus locatifs et de renforcer la solidité du fonds. La poursuite des investissements dans le cadre du développement du portefeuille immobilier est réalisée au travers de l'acquisition d'immeubles neufs (yc projets de construction) ou d'immeubles existants avec des prix de loyers durables et présentant des réserves locatives disponibles sur le long terme.

Parallèlement, le fonds poursuit la réalisation de projets d'assainissements et d'autres projets de rénovations visant à réduire l'empreinte carbone du portefeuille et à créer de la valeur dans la durée.

Le fonds a pour objectif d'atteindre rapidement un volume de CHF 2 mrd.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le Contrat de fonds intégré (en français).

Le rapport annuel au 30 juin 2025 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne
Téléphone :	+41 (0)21 318 72 74
Email :	sdepari@gep.ch
Internet :	https://www.fir.ch/

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du fonds Fonds Immobilier Romand FIR n'est intervenu.

Lausanne, le 7 novembre 2025

La direction de fonds
Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

(FONDS DE PLACEMENT CONTRACTUEL DE DROIT SUISSE, CATÉGORIE « FONDS IMMOBILIERS »)

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

DIRECTION

SOCIÉTÉ POUR LA GESTION DE
PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA
RUE DU MAUPAS 2
1004 LAUSANNE
TÉL. 021 318 72 72

BANQUE DÉPOSITAIRE

BANQUE CANTONALE VAUDOISE
PLACE ST-FRANÇOIS 14
1001 LAUSANNE

Décembre 2024

Sommaire

1^{ÈRE} PARTIE : PROSPECTUS	4
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.1 INDICATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.2 PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	4
1.3 EXERCICE COMPTABLE	5
1.4 SOCIÉTÉ D'AUDIT	5
1.5 PARTS	5
1.6 COTATION ET NÉGOCE	5
1.7 CONDITIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS DE FONDS AINSI QUE LE NÉGOCE	6
1.8 AFFECTATION DES RÉSULTATS	6
1.9 OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER	7
1.9.1 OBJECTIF DE PLACEMENT	7
1.9.2 POLITIQUE DE PLACEMENT	7
1.9.3 POLITIQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ	8
1.9.4 UTILISATION DE DÉRIVÉS	8
1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	9
1.11 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	9
1.11.1 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS (EXTRAIT DU § 19 DU CONTRAT DE FONDS)	9
1.11.2 TOTAL EXPENSE RATIO	9
1.11.3 PAIEMENT DE RÉTROCESSIONS ET OCTROI DE RABAIS	10
1.11.4 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR (EXTRAIT DU § 18 DU CONTRAT DE FONDS)	10
1.11.5 ACCORDS DE RÉTROCESSIONS DE COMMISSIONS (« COMMISSION SHARING AGREEMENTS ») ET COMMISSIONS EN NATURE (« SOFT COMMISSIONS »)	10
1.11.6 PLACEMENTS DANS DES PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX LIÉS	10

1.12	CONSULTATION DES RAPPORTS	11
1.13	FORME JURIDIQUE	11
1.14	LES RISQUES ESSENTIELS	11
1.15	GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ	11
1.16	GESTION DU RISQUE DE DURABILITÉ	12
2.	INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS	12
2.1	INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA DIRECTION	12
2.2	AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION	12
2.3	GESTION ET ADMINISTRATION	13
2.4	CAPITAL SOUSCRIT ET LIBÉRÉ	13
2.5	DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES	13
2.6	EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTAIRE ET DE CRÉANCIER	14
3.	INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE	15
3.1	INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA BANQUE DÉPOSITAIRE	15
4.	INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS	16
4.1	SERVICE DE PAIEMENT	16
4.2	DISTRIBUTEURS	16
4.3	EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	16
5.	AUTRES INFORMATIONS	17
5.1	REMARQUES UTILES	17
5.2	PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	17
5.3	ASSURANCES DES IMMEUBLES	17
5.4	RESTRICTIONS DE VENTE	17
6.	AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS	18
6.1	RÉSULTATS PASSÉS	18
6.2	PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE	18
7.	DISPOSITIONS DÉTAILLÉES	18

1^{ère} partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

1.1 INDICATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

Lancé en 1953, le Fonds Immobilier Romand (FIR) est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat du fonds FIR a été établi par la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 29 avril 1969.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 PRESCRIPTIONS FISCALES APPLICABLES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier. A noter que le Fonds Immobilier Romand FIR détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas en propriété directe. Dans ce cas, les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par les sociétés immobilières.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé par la direction de fonds.

À l'exception des investisseurs exonérés fiscalement (p. ex. caisses de pension), les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

- Échange international automatique des renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements): Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA: Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

1.3 EXERCICE COMPTABLE

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

1.4 SOCIÉTÉ D'AUDIT

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA à Lausanne.

1.5 PARTS

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées.

1.6 COTATION ET NÉGOCE

Les parts sont cotées auprès de SIX Swiss Exchange AG (SIX).

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la BCV. La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en oeuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de mar-

ché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la Banque dépositaire :
Immo Desk Téléphone : 021 212 40 96.

1.7 CONDITIONS D'ÉMISSION ET DE RACHAT DE PARTS DE FONDS AINSI QUE LE NÉGOCE

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, les conditions d'acquisition pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17 ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins de l'émission, majoré de la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée pour les besoins du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 1.11.4 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, taxes, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), incombant au fonds immobilier en raison du placement du montant versé ou à la vente d'une part correspondant à la part dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le négoce en bourse des parts.

1.8 AFFECTATION DES RÉSULTATS

Le revenu net est distribué dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice. Les gains en capital peuvent être conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement. Jusqu'à 25% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau.

1.9 OBJECTIF ET POLITIQUE DE PLACEMENT DU FONDS IMMOBILIER

1.9.1 OBJECTIF DE PLACEMENT

L'objectif du Fonds Immobilier Romand FIR consiste principalement à préserver la substance des immeubles à long terme et à verser des distributions régulières dans le temps.

1.9.2 POLITIQUE DE PLACEMENT

Ce fonds immobilier investit dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds, dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande :

- a) Immeubles et leurs accessoires
par immeubles on entend :
 - les maisons d'habitation ;
 - les immeubles à caractère commercial ;
 - les constructions à usage mixte ;
 - les propriétés par étage ;
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
 - les immeubles en droit de superficie.

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) Participations dans des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) Parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.
- d) Valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) Cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

Sous réserve du contrat de fonds de placement (§ 19), la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix.

1.9.3 POLITIQUE EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

La direction de fonds applique uniquement une politique d'intégration des facteurs durables, environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) afin d'améliorer la durabilité du fonds et réduire les risques y relatifs sans alignement ou contribution à un objectif de durabilité spécifique. Dans ces conditions, le Fonds Immobilier Romand FIR est réputé ne pas être géré de manière durable parce qu'il ne s'engage pas à atteindre des objectifs chiffrés en matière de durabilité, autres que ceux imposés de manière impérative par les différentes législations applicables (par exemple, loi fédérale sur le climat et l'innovation LCI).

Au niveau environnemental («E»), la direction de fonds prend en compte les aspects énergétiques dans les processus liés à la construction, à l'acquisition et à l'exploitation des immeubles afin de progressivement sortir des énergies fossiles et réduire les émissions de CO₂. Lors de constructions et d'acquisitions, la direction de fonds favorise ainsi autant que possible les systèmes d'autoconsommation d'énergies renouvelables. Pour le parc existant, la direction de fonds analyse les potentiels d'amélioration de l'efficacité énergétique afin de pouvoir planifier des travaux d'assainissement et/ou mettre en œuvre des mesures d'optimisation. En outre, elle a engagé le fonds dans un processus de décarbonisation totale par la substitution des chauffages à mazout et au gaz au moyen d'énergies non fossiles, en priorisant les systèmes de chauffage à distance (CAD) lorsque les raccordements sont possibles. Dans ce cadre, la direction de fonds surveille l'évolution énergétique de chaque immeuble appartenant au FIR sur la base des mesures effectuées par la société Signa-Terre SA, Genève, avec son outils ImmoLabel pour les scopes 1 et 2 (www.signa-terre.ch). Ces mesures permettent également à la direction de fonds d'établir chaque année un reporting énergétique cohérent des indices environnementaux prescrit par l'AMAS selon sa circulaire 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et sa circulaire 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers». Ce reporting énergétique fait en outre l'objet d'un rapport d'assurance limitée de la part de la société d'audit du fonds qui porte en particulier sur le contrôle de la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA, Genève.

Au niveau sociétal («S»), la direction de fonds poursuit une politique de loyers non spéculatifs et souhaite proposer des logements de qualité accessibles à toutes les couches de la population. À ce titre, la direction de fonds investit de manière importante depuis plusieurs années dans la rénovation complète d'appartements et entend dédier jusqu'à 15% de la fortune du FIR à des segments spéciaux favorisant l'inclusion ainsi que la diversité comme les logements d'utilité publique (LUP) ou avec services.

Au niveau de la gouvernance («G»), la direction de fonds souhaite associer les locataires et les gérances à la politique énergétique du FIR afin d'améliorer les émissions qui font l'objet du scope 3. À ce titre, la direction de fonds participe déjà au programme Equiwatt et envisage de mettre en œuvre des démarches d'engagement énergétique avec les parties prenantes. De manière générale, la direction de fonds a positionné le FIR comme un acteur responsable ancré localement avec une politique d'investissement à long terme et entend maintenir cette position en continuant à échanger activement au sein des diverses associations professionnelles et à communiquer publiquement de manière transparente sur ses progrès en matière énergétique.

Les rapports annuels sur la durabilité du FIR sont disponibles sur le site www.fir.ch.

1.9.4 UTILISATION DE DÉRIVÉS

La direction de fonds n'effectue pas d'opération sur dérivés.

1.10 VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi au franc.

1.11 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES

1.11.1 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS (EXTRAIT DU § 19 DU CONTRAT DE FONDS)

Commission de gestion de la direction de fonds	1% p.a. au maximum sur la fortune totale du fonds. Elle est perçue prorata temporis à la fin de chaque trimestre.
---	---

La commission est affectée à la direction de fonds immobiliers et des sociétés immobilières, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées à partir de la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 1.11.3. du prospectus.

Commission de la banque dépositaire	0.35 ‰ p.a. sur la fortune nette du fonds.
--	--

La commission est affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 0.5% du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel ou semestriel.

1.11.2 TOTAL EXPENSE RATIO

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TERREF (TERREF GAV / TERREF NAV) s'élevait en :

Période comptable	TERREF GAV	TERREF NAV	TERREF MV
2023/2024 :	0.67%	0.84%	0.67%
2022/2023 :	0.68%	0.83%	0.68%
2021/2022 :	0.69%	0.84%	0.60%
2020/2021 :	0.71%	0.87%	0.59%
2019/2020 :	0.72%	0.89%	0.64%
2018/2019 :	0.71%	0.85%	0.65%

1.11.3 PAIEMENT DE RÉTROCESSIONS ET OCTROI DE RABAIS

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons ;
- la production de matériel publicitaire ;
- la formation des collaborateurs de vente, etc.)

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions communiquent, sur demande, les montants qu'ils ont effectivement perçus pour l'activité de distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.11.4 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR (EXTRAIT DU § 18 DU CONTRAT DE FONDS)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	5% au maximum de la VNI
--	-------------------------

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	4% au maximum de la VNI
---	-------------------------

1.11.5 ACCORDS DE RÉTROCESSIONS DE COMMISSIONS (« COMMISSION SHARING AGREEMENTS ») ET COMMISSIONS EN NATURE (« SOFT COMMISSIONS »)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »). La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des commissions en nature (« soft commissions »).

1.11.6 PLACEMENTS DANS DES PLACEMENTS COLLECTIFS DE CAPITAUX LIÉS

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.12 CONSULTATION DES RAPPORTS

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

1.13 FORME JURIDIQUE

Le fonds immobilier est un fonds de placement de droit suisse relevant du genre « Fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

1.14 LES RISQUES ESSENTIELS

Les risques essentiels du fonds immobilier pour l'investisseur résident principalement dans la variation à la hausse ou à la baisse du cours en bourse, dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, une variation des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques inhérents à la construction de bâtiments, les risques environnementaux (sites contaminés, entre autres), la modification de lois ou de prescriptions (p.ex. droit du bail).

À noter en outre que les performances passées n'offrent pas de garantie quant à l'évolution future.

1.15 GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds immobilier tous les 2 ans selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques suivants et prévu les mesures appropriées suivantes:

Les placements immobiliers indirects à travers des fonds immobiliers permettent d'investir dans le marché de l'immobilier. Les transactions d'achat ou de vente de biens immobiliers peuvent prendre beaucoup de temps, généralement plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur assume toujours un certain risque de liquidité, car la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les parts du fonds de placement) est réduite. Le risque de liquidité implique pour la direction de fonds de ne pas pouvoir faire face à ses engagements. Notamment, ses engagements dans le cadre des projets de construction et/ou rénovation ou des demandes de rachat des parts du fonds provenant des investisseurs. Les différents moyens à la disposition de la direction de fonds sont principalement les suivants:

- 1) la dette jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale des immeubles ;
- 2) les liquidités générées dans la gestion courante ;
- 3) la vente des immeubles ;
- 4) l'augmentation de la fortune du fonds de placement immobilier ;
- 5) enfin, la suspension des rachats.

La direction de fonds a mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests qui sont effectués tous les 2 ans. Ceux-ci sont basés sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles :

quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

Cet exercice impose une réflexion sur les variables qui influencent la gestion du fonds, implique une prise de décision de la part de la direction de fonds sur les limites tolérables. Ces réflexions peuvent demander l'implication de toutes les compétences : risk management, direction générale, conseil d'administration de la direction de fonds, experts immobiliers. Différents facteurs pourront être pris en compte pour simuler l'impact sur les actifs et les passifs du fonds de placement : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio le cas échéant.

1.16 GESTION DU RISQUE DE DURABILITÉ

Le risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine Environnemental, Social ou de la Gouvernance (ESG) dont la survenance pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Pour le FIR, il s'agit principalement des risques dits « physiques » résultant des changements climatiques et des coûts qui peuvent en découler, des risques dits « de transition » résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des attentes de la population et des investisseurs à cet égard ainsi que des risques induits par la politique de durabilité qui se caractérise par la dépendance vis-à-vis des sociétés tierces au niveau de la collecte et de la qualité des données énergétiques.

Les risques dits « physiques » sont évalués en fonction des caractéristiques et de l'emplacement des immeubles. Des mesures appropriées sont prises pour réduire l'exposition à ces risques, en particulier au niveau des couvertures d'assurances.

Les risques dits « de transition » sont évalués sur la base des rapports énergétiques et gérés selon la politique de durabilité en matière environnementale décrite au point 1.9.3 ci-dessus.

Les risques induits par la politique de durabilité sont gérés par les contrôles de plausibilité des données énergétiques mis en place par la direction de fonds sur la base, notamment, du contrat établi avec Signa-Terre SA, Genève, et du mandat d'assurance limitée confié à la société d'audit du fonds.

2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DE FONDS

2.1 INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA DIRECTION

La direction de fonds est la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1953 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 AUTRES INDICATIONS SUR LA DIRECTION

La direction gère en Suisse au 30 juin 2024 un seul placement collectif de capitaux dont la somme des avoirs gérés s'élevait à cette date à environ CHF 1,65 milliards.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 30 juin 2024 notamment les prestations suivantes:
Gestion et administration du Fonds Immobilier Romand FIR

Adresse: Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
www.fir.ch

2.3 GESTION ET ADMINISTRATION

Conseil d'administration:

- Stefan Bichsel, Précédemment Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Administrateur de sociétés, Villarepos, Président;
- Claudine Amstein, Précédemment Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie (CVCI), Administratrice de sociétés, Lausanne, Vice-Présidente;
- Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne;
- Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne;
- Hervé Froidevaux, Administrateur de sociétés, Neuchâtel.

Direction:

- Sandro De Pari, Directeur général;
- Damien Oswald, Sous-directeur.

2.4 CAPITAL SOUSCRIT ET LIBÉRÉ

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève au 31 décembre 2022 à CHF 1,5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement détenues par la Banque Cantonale Vaudoise et versé à raison de 100%.

2.5 DÉLÉGATION D'AUTRES TÂCHES PARTIELLES

La gérance partielle (technique et locative) des immeubles est déléguée à:

- Régie Braun SA, Lausanne
- Burnier & Cie SA, Nyon
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- Naef Immobilier Neuchâtel S.A., Neuchâtel
- GERIM GERANCE IMMOBILIERE SA, Prilly
- Weck, Aeby & Cie S.A., Fribourg
- Gerofinance – Régie du Rhône SA, Châtelaine
- COGESTIM SA, Lausanne
- Golay Immobilier SA, Lausanne
- Bernard Nicod SA, Lausanne

Ces mandataires se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA et ses mandataires.

2.6 EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS À LA QUALITÉ DE SOCIÉTAIRE ET DE CRÉANCIER

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier et liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DÉPOSITAIRE

3.1 INDICATIONS GÉNÉRALES SUR LA BANQUE DÉPOSITAIRE

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV se trouve à la tête d'un groupe bancaire et financier. Ce groupe comprend une banque privée spécialisée dans la gestion de la fortune, ainsi que trois sociétés de direction de fonds de placement. Les fonds propres s'élèvent à CHF 3'855 millions le 31.12.2023.

Plus de 175 ans d'expérience, près de 2000 collaborateurs, plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. À ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou dépositaire central soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde par un tiers ou un dépositaire central a pour effet que la direction de fonds n'est plus propriétaire exclusif des titres déposés, mais seulement copropriétaire. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils ne peuvent satisfaire aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471-1474 du US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, « FATCA »).

4 INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS

4.1 SERVICE DE PAIEMENT

Le service de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2 DISTRIBUTEURS

Les établissements financiers mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier sont les suivants : Néant.

4.3 EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants chargés des estimations :

- CIFI/IAZI SA, Tramstrasse 10, 8050 Zurich dont les responsables principaux sont :
 - Roxane Montagner, Master en immobilier, Institut d'études immobilières, Genève ;
 - Raphaël Bourquin, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.
- CBRE (Geneva) SA, Quai des Bergues 17, 1201 Genève dont les responsables principaux sont :
 - Yves Cachemaille, Brevet fédéral d'expert en estimations immobilières, Berne ;
 - Sönke Thiedemann, expert immobilier diplômé.

L'exécution des mandats est régie par les contrats conclus entre la direction de fonds et les experts.

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1 REMARQUES UTILES

Numéro de valeur 1 458 671 / ISIN CH0014586710
Unité de compte Franc suisse (CHF)

La direction de fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

5.2 PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER

D'autres informations sur le fonds de placement immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.fir.ch ou www.swissfunddata.ch).

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts. Les cours sont en principe disponibles sur les principaux sites boursiers spécialisés.

5.3 ASSURANCES DES IMMEUBLES

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Les pertes de revenus locatifs occasionnés par des incendies et dégâts des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas couverts.

5.4 RESTRICTIONS DE VENTE

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Il n'existe pas d'autorisation de vente à l'étranger.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis d'Amérique.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. AUTRES INFORMATIONS SUR LES PLACEMENTS

6.1 RÉSULTATS PASSÉS

Résultats passés du fonds immobilier :

Période comptable	Résultat Total (en mios CHF)	Résultat Réalisé (en mios CHF)
2023/2024 :	82.7	34.3
2022/2023 :	64.2	34.1
2021/2022 :	94.3	32.8
2020/2021 :	71.4	31.0
2019/2020 :	41.7	30.9
2018/2019 :	55.9	29.9

6.2 PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE

Le Fonds Immobilier Romand FIR convient à des investisseurs privés et institutionnels avec un horizon de placement à moyen / long terme recherchant un revenu régulier. Le fonds est ouvert au public.

7. DISPOSITIONS DÉTAILLÉES

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier ainsi que l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Sommaire

2^{ÈME} PARTIE: CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	20
I BASES	20
§ 1 DÉNOMINATION; RAISON SOCIALE ET SIÈGE DE LA DIRECTION DE FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	20
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES	20
§ 2 CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	20
§ 3 DIRECTION DE FONDS	20
§ 4 BANQUE DÉPOSITAIRE	22
§ 5 INVESTISSEURS	23
§ 6 PARTS ET CLASSES DE PARTS	24
III DIRECTIVES RÉGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT	25
A PRINCIPES DE PLACEMENT	25
§ 7 RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT	25
§ 8 POLITIQUE DE PLACEMENT	25
§ 9 GARANTIE DES ENGAGEMENTS ET AVOIRS DISPONIBLES À COURT TERME	26
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT	27
§ 10 PRÊT DE VALEURS MOBILIÈRES	27
§ 11 OPÉRATIONS DE MISE ET PRISE EN PENSION	27
§ 12 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	27
§ 13 EMPRUNTS ET OCTROI DE CRÉDITS	27
§ 14 DROITS DE GAGE SUR IMMEUBLES	27
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT	27
§ 15 RÉPARTITION DES RISQUES ET LEURS LIMITATIONS	27

IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	28
§ 16 CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RECOURS À DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS	28
§ 17 ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS AINSI QUE NÉGOCE	29
V RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	30
§ 18 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR	30
§ 19 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS	31
VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT	33
§ 20 REDDITION DES COMPTES	33
§ 21 AUDIT	33
VII UTILISATION DU RÉSULTAT	34
§ 22	34
VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	34
§ 23	34
IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION	35
§ 24 REGROUPEMENT	35
§ 25 TRANSFORMATION DE LA FORME JURIDIQUE	36
§ 26 DURÉE ET DISSOLUTION DU FONDS IMMOBILIER	37
X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	38
XI DROIT APPLICABLE ET FOR	38

2^{ème} partie : Contrat de fonds de placement

I BASES

§ 1 DÉNOMINATION; RAISON SOCIALE ET SIÈGE DE LA DIRECTION DE FONDS ET DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE

- 1) Sous la dénomination **Fonds Immobilier Romand FIR**, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds de placement ») au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
- 2) La direction de fonds est la Société pour la gestion de placements collectifs **GEP SA** à Lausanne.
- 3) La banque dépositaire est la **Banque Cantonale Vaudoise** à Lausanne.
- 4) En application de l'art. 78 al 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que l'obligation de payer les parts en espèces ne s'applique pas à ce fonds (cf. § 17.1 et 17.8 ci-dessous).

II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES

§ 2 CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 DIRECTION DE FONDS

- 1) La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
- 2) La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
- 3) La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uni-

quement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

- 4) La direction de fonds soumet, avec l'accord de la banque dépositaire, les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
- 5) La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
- 6) La direction de fonds a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
- 7) La direction de fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
- 8) La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.
- 9) L'Autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 BANQUE DÉPOSITAIRE

- 1) La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
- 2) La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contrevaletur est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
- 3) La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés et tient des registres à ce sujet.
- 4) La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
- 5) La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle a mandaté :
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que celle-ci puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents au transfert de la garde à un tiers et à un dépositaire central de titres. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens de l'alinéa précédent qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle, la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis, par le biais du prospectus, de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

- 6) La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
- 7) La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
- 8) La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'Autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 INVESTISSEURS

- 1) Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
- 2) Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
- 3) Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
- 4) La direction informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
- 5) Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser

par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2). Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

- 6) Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
- 7) Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 PARTS ET CLASSES DE PARTS

- 1) La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer sur la base de charges, des coûts ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des coûts spécifiques aux classes.
- 2) La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens de l'article § 24 ci-dessous.
- 3) Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

- 4) Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

- 5) Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais elles sont comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III DIRECTIVES RÉGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT

A PRINCIPES DE PLACEMENT

§ 7 RESPECT DES DIRECTIVES DE PLACEMENT

- 1) Dans le choix des placements et de la mise en oeuvre de la politique de placement selon § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
- 2) Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 POLITIQUE DE PLACEMENT

- 1) La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
- 2) Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements:
 - a) des immeubles et leurs accessoires. Par immeubles on entend:
 - les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
 - les immeubles à caractère commercial ;
 - les constructions à usage mixte ;
 - les propriétés par étage ;
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
 - les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).
 - La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.
 - b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
 - c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment

Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

Sous réserve du § 19, la direction de fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

- d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
 - e) dans les cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.
- 3) La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
- 4) La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.

§ 9 GARANTIE DES ENGAGEMENTS ET AVOIRS DISPONIBLES À COURT TERME

- 1) Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
- 2) On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
- 3) Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
- 4) On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 chiffre 2.
- 5) Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT

§ 10 PRÊT DE VALEURS MOBILIÈRES

La direction de fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 OPÉRATIONS DE MISE ET PRISE EN PENSION

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

La direction n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 EMPRUNTS ET OCTROI DE CRÉDITS

- 1) La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
- 2) La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 DROITS DE GAGE SUR IMMEUBLES

- 1) La direction peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
- 2) L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C RESTRICTIONS DE PLACEMENT

§ 15 RÉPARTITION DES RISQUES ET LEURS LIMITATIONS

- 1) Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
- 2) Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
- 3) La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
- 4) La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10 %;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier jusqu'à concurrence de 25 %;

- e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

§ 16 CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ET RECOURS À DES EXPERTS CHARGÉS DES ESTIMATIONS

- 1) La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
- 2) La direction de fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations est renouvelée tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
- 3) Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
- 4) Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le chiffre 3.
- 5) La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
- 6) Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
- 7) Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

- 8) L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
- 9) La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi au franc.

§ 17 ÉMISSION ET RACHAT DE PARTS AINSI QUE NÉGOCE

- 1) L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants sauf en cas d'apport en nature.
- 2) Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que:
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

- 3) Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.
- 4) La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
- 5) Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut provisoirement et exceptionnellement suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

- 6) La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
- 7) Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au chiffre 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.
- 8) Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind »). La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

La direction de fonds décide seule des apports en nature et n'autorise ces transactions que si leur exécution est entièrement conforme à la politique de placement du fonds et ne compromet pas les intérêts des autres investisseurs.

Les coûts en lien avec un apport en nature ne peuvent pas être imputés à la fortune du fonds.

La direction de fonds établit, pour les apports en nature, un rapport contenant des indications sur les différents placements transférés, la valeur de marché de ces placements au jour de référence du transfert, le nombre de parts émises ou rachetées, et une éventuelle compensation du solde en espèces. La banque dépositaire vérifie pour chaque apport en nature le respect du devoir de loyauté par la direction de fonds ainsi que l'évaluation au jour de référence déterminant des placements transférés et des parts émises ou rachetées. La banque dépositaire annonce immédiatement ses réserves ou critiques à la société d'audit.

Les transactions portant sur des apports en nature doivent être mentionnées dans le rapport annuel.

V RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES

§ 18 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE L'INVESTISSEUR

- 1) Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal en vigueur figure dans le prospectus.
- 2) Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur figure dans le prospectus.
- 3) La banque dépositaire facture à l'investisseur les commissions et frais bancaires usuels pour l'émission de parts nominatives. Les frais actuels figurent dans le prospectus.
- 4) En cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0,5% sur toute somme versées aux investisseurs.

§ 19 RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES À LA CHARGE DE LA FORTUNE DU FONDS

- 1) Pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle de 1 % au maximum de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds prorata temporis et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans les rapports annuels et semestriels.

Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle de 0.35 ‰ de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds prorata temporis et versée annuellement (commission de banque dépositaire). Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire peut facturer CHF 125.- par position.

- 2) Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0.5 % au maximum du montant brut distribué.
- 3) La direction de fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement de tous les frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques ;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ;
 - c) les émoluments et frais de l'autorité de surveillance ;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
 - i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;

- k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs;
 - l) les émoluments et honoraires en relation avec une éventuelle cotation.
- 4) La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
- 5) La direction de fonds perçoit en outre une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes :
- a) Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente de biens-fonds, la direction de fonds débite au fonds immobilier une indemnité de 2% du prix d'achat ou de vente, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet;
 - b) Pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction d'immeubles, rénovations et transformations, la direction de fonds débite au fonds immobilier une commission forfaitaire de 3% des coûts de construction / rénovation ou selon les tarifs définis par la Société suisse des ingénieurs et des Architectes (norme SIA) après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
 - c) Comme indemnité de gérance des immeubles, la direction de fonds débite le fonds immobilier de 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.
- 6) Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
- 7) Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.
- 8) Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.

- 9) La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds et octroyer des rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.
- 10) Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier. Par ailleurs, aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements.

VI REDDITION DES COMPTES ET AUDIT

§ 20 REDDITION DES COMPTES

- 1) L'unité de compte du fonds immobilier est en francs suisses.
- 2) L'exercice annuel s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.
- 3) La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
- 4) Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
- 5) Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

§ 21 AUDIT

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII UTILISATION DU RÉSULTAT

§ 22

- 1) Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 25% du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 5% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et que

- le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
- 2) Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER

§ 23

- 1) Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
- 2) Sont notamment publiés dans les organes de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sous www.swissfunddata.ch. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.
- 3) Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION

§ 24 REGROUPEMENT

- 1) Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobilier repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
- 2) Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
- a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes : - la politique de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ; - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;

- la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs ;
 - les conditions de rachats ;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
- 3) L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
- 4) Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
- 5) La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch.2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
- 6) La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
- 7) La direction de fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
- 8) La direction de fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 TRANSFORMATION DE LA FORME JURIDIQUE

- 1) D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/

des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.

- 2) Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a) Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b) Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire ;
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ; - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.
 - d) L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
- 3) La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
- 4) Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
- 5) La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux

mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

- 6) La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
- 7) La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
- 8) La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 DURÉE ET DISSOLUTION DU FONDS IMMOBILIER

- 1) Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
- 2) Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier et du contrat de fonds de placement avec un délai de résiliation de deux mois.
- 3) Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
- 4) La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
- 5) Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans les publications, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI DROIT APPLICABLE ET FOR

- 1) Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

- 2) Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
- 3) Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 5 octobre 2022.
- 4) Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 18 juin 2018.

La direction de fonds:

Société pour la gestion de
placements collectifs GEP SA

La banque dépositaire:

Banque Cantonale
Vaudoise

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, le 30 septembre 2022.

Révisé au 30 juin

2025



Mesdames,
Messieurs,
Chers investisseurs,

Le nouvel élan annoncé l'année dernière s'est concrétisé par l'acquisition en juin 2025 de 10 immeubles de la BCF SICAV (en liquidation) pour une valeur de CHF 164.0 mios. En plus de leur qualité locative, la majorité de ces immeubles répondent aux critères énergétiques les plus avancés et cette transaction amène également une meilleure diversification géographique du portefeuille. Il s'agit d'une évolution majeure pour le FIR.

Cet élan s'est également concrétisé dans l'évolution de l'identité du FIR. Ce rapport annuel, tout comme notre site internet, illustrent cette transformation: une continuité visuelle préservée, mais rendue plus actuelle, élégante, lisible et sobre. Une identité fidèle à notre ADN romand, stable et proche du terrain, qui accompagne notre volonté d'offrir transparence et clarté à nos investisseurs.

Nous sommes heureux de vous présenter à nouveau des résultats solides pour l'exercice clos au 30 juin 2025. Le dividende a été relevé à CHF 4.80/part (CHF 4.50 en 2024). Les revenus locatifs progressent de +5.4% (CHF 84.7 mios), la valeur de nos immeubles en portefeuille s'établit à CHF 1'865.5 mios, en hausse de +13.7% (contre +5.6% en 2024). La fortune totale atteint CHF 1'875.1 mios, en progression de +13.3% (+5.5% en 2024), avec un taux d'endettement de 21.3% (13.7% en 2024). Finalement, le FIR affiche une performance totale de +10.7% (13.6% en 2024).

Au niveau du marché, les fondamentaux de la demande restent solides. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'accroît, avec un taux de vacance qui s'est réduit à 0.9% dans le canton de Vaud. Cette tension soutient l'attrait de l'immobilier résidentiel romand, qui conserve pleinement son rôle de valeur refuge, renforcé par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts.

Dans ce contexte porteur, notre politique reste claire: cibler des biens récents ou conformes aux standards énergétiques actuels, ou encore des immeubles proposant des loyers moyens attractifs.

Parallèlement, la politique de rénovation proactive demeure un axe fort. Nous avons rénové 69 logements et engagé près de CHF 9.7 mios dans des projets d'assainissement thermique, de surélévation et d'extension. L'objectif reste constant: améliorer l'efficacité énergétique de notre parc, réduire durablement nos émissions de CO₂ et préserver la valeur patrimoniale de nos actifs.

En tant qu'acteur responsable de l'immobilier, notre priorité est de concilier performance financière et réduction de l'empreinte carbone. C'est dans cet esprit que nous poursuivons nos investissements dans l'assainissement énergétique et que nous préparons de nouvelles acquisitions sélectives, avec un volume cible à court terme de CHF 2 mrd.

Les défis demeurent importants, mais notre ligne de conduite reste inchangée: proximité responsable, pérennité maîtrisée et engagement durable visible. Grâce à votre fidélité, nous sommes confiants dans notre capacité à les relever et à continuer de développer le FIR à vos côtés.

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
CEO

Sommaire

Organisation	5
---------------------	----------

Aperçu du fonds en chiffres	7
------------------------------------	----------

Données clés	8
---------------------	----------

Indices environnementaux	11
---------------------------------	-----------

Communication aux investisseurs

Évolution du portefeuille	12
----------------------------------	-----------

Situation sur le marché immobilier résidentiel romand	14
--	-----------

Principales évolutions réglementaires	15
--	-----------

Rapport d'activité 2024 - 2025

Transparence des démarches en matière d'ESG	16
--	-----------

Procédures de certification	17
------------------------------------	-----------

Politique de rénovation proactive	18
--	-----------

Transactions et projets en cours	19
---	-----------

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	20
---	-----------

Évènements postérieurs à la date du bilan	20
--	-----------

Perspectives	21
---------------------	-----------

Évolution du fonds	22
---------------------------	-----------

Commentaires sur les comptes annuels

Compte de fortune	24
--------------------------	-----------

Compte de résultat	25
---------------------------	-----------

Comptes annuels

Compte de fortune	26
--------------------------	-----------

Compte de résultat	28
---------------------------	-----------

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Composition du parc immobilier	32
---------------------------------------	-----------

Inventaire de la fortune	33
---------------------------------	-----------

Hypothèques et autres engagements en cours	42
---	-----------

Liste des achats et ventes et autres opérations	44
--	-----------

Commissions de gestion	45
-------------------------------	-----------

Distribution	46
---------------------	-----------

Rapport de l'organe de révision	48
--	-----------

Organisation

Direction du fonds

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

Direction

Sandro De Pari
CEO

Damien Oswald
CFO

Conseil d'administration

Stefan Bichsel
Président
Administrateur de sociétés
Villarepos

Claudine Amstein
Vice-présidente
Administratrice de sociétés
Lausanne

Bertrand Sager
Directeur général à la
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Jacques Richter
Architecte EPFZ
Lausanne

Hervé Froidevaux (jusqu'au 25.06.2025)
Administrateur de sociétés
Neuchâtel

Sabahattin Kuleli (dès le 25.06.2025)
Directeur adjoint à la
Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Lausanne

Experts immobiliers

CBRE (Geneva) SA (dès le 01.07.2024)
Genève
Personnes responsables :
Yves Cachemaille
et Sönke Thiedemann

Centre d'information et de formation
immobilière SA (CIFI/IAZI AG)
Zurich
Personnes responsables :
Raphaël Bourquin
et Roxanne Montagner (dès le 01.07.2024)

Gérances immobilières

Bernard Nicod SA
Burnier & Cie SA
Cogestim SA
Gérance Emery SA (dès le 1^{er} janvier 2025)
Gérances Giroud SA (dès le 1^{er} juin 2025)
Gerim Gérance Immobilière SA
Gérofinance-Régie du Rhône SA
Golay Immobilier SA
Naef Immobilier Lausanne SA
Naef Immobilier Neuchâtel SA
Régie Braun SA
Régie Châtel SA (dès le 1^{er} juin 2025)
Weck, Aeby & Cie S.A.

La valeur refuge par excellence

Visibilité et sécurité



Aperçu du fonds en chiffres

Situation au 30 juin 2025

Immeubles



165

Nombre d'immeubles dans notre parc

4'652

Total de logements

84.72

Revenus locatifs en mio. CHF

11

Immeubles achetés en cours d'exercice

1'875.12

Fortune totale du fonds en mio. CHF

1'865.54

Valeur des immeubles en mio. CHF

Finances



+ 10.66

Performance du FIR en %
par rapport à 2024

4.80

Dividende distribué en CHF/part

176.46

Valeur nette d'inventaire en CHF/part

Durabilité



69

Logements rénovés

9.7

Investissements effectués
en mio. CHF

20.12

Intensité carbone en kg de CO₂/m²/an

Données clés

	30.06.2025	30.06.2024
Fortune		
Fortune totale	1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'865'544'000.00	1'640'530'000.00
Fortune nette	1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Immeubles (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'652	4'328
Nombre d'immeubles	165	154
Revenus locatifs ¹	84'721'339.65	80'368'647.10
Indices des fonds immobiliers (calculés selon directive de l'AMAS²)		
Taux de perte sur loyers ³	2.31%	2.37%
Coefficient d'endettement	21.34%	13.71%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) ⁴	60.90%	51.88%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0.65%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0.65%	0.67%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.04%	5.41%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.16%	6.55%
Rendement sur distribution	1.99%	2.03%
Rendement de placement	5.29%	6.73%
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	92.16%	100.68%
Agio à fin juin	36.57%	29.00%
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁵	10.66%	13.55%
SXI Real Estate® Funds TR	15.63%	10.65%

1. Aucun locataire ne représente 5% ou plus des revenus locatifs.

2. Asset Management Association Switzerland.

3. Le taux de perte sur loyers tient compte des effets liés à la commercialisation des nouvelles constructions, aux vacances pour travaux et aux contentieux.

4. La méthodologie de calcul a été affinée pour l'exercice 2024/2025.

5. Les indications sur les performances passées n'offrent aucune garantie pour l'évolution future. Les performances sont indiquées avec dividendes réinvestis et ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

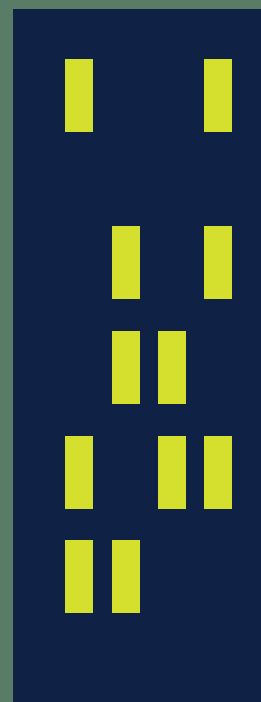
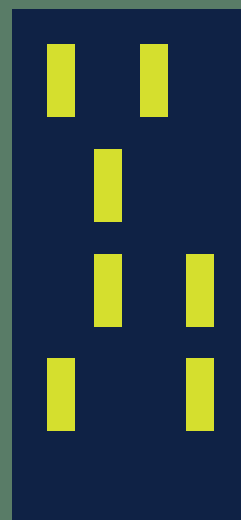
Données clés (suite)

	30.06.2025	30.06.2024
Évolution du nombre de parts		
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	–	–
Parts émises pendant l'exercice	–	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Informations par part		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	176.46	172.09
Valeur de rachat ⁶	164.00	161.00
Distribution	4.80	4.50
Cours à la SIX à fin juin	241.00	222.00
+ haut de la période	254.00	229.00
+ bas de la période	218.00	191.50

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

Le rendement par nature

Durée et durabilité



Indices environnementaux

La transparence en matière de reporting est une exigence de gestion responsable

Depuis 2020, l’Asset Management Association Switzerland (AMAS) a multiplié ses initiatives en faveur d’un Asset Management durable. En mai 2022, elle a introduit des indices environnementaux obligatoires pour ses membres, dans le cadre d’une autorégulation volontaire (non reconnue par la FINMA). Ces standards visent à renforcer la comparabilité et la transparence entre fonds immobiliers.

Depuis 2021, Le FIR collecte et suit les données énergétiques de l’ensemble de son portefeuille à des fins de reporting. Les indices publiés reposent sur des données effectives et mesu-

rées, avec une correction climatique utilisant la méthode des écarts de températures cumulés (ETC) (décrite dans la SIA 380:2022 à l’annexe F et dans la SIA 384/1, annexe A).

Afin d’harmoniser les pratiques, l’AMAS a publié en septembre 2023 une circulaire recommandant l’usage de la méthodologie REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour le reporting CO₂. Dans ce rapport, les indices environnementaux suivent les bonnes pratiques de reporting selon REIDA, garantissant ainsi une lecture homogène et conforme aux standards en place.

	30.06.2025 ²	30.06.2024 ³
Indices environnementaux des fonds immobiliers (calculés selon directives de l’AMAS) ¹		
Taux de couverture ⁴ [%]	100.00	95.85
Surface de référence énergétique [m²]	395'583	386'854
Intensité énergétique [kWh par m²]	120.69	108.38
Intensité carbone [Kg CO ₂ /m²/an]	20.12	19.19
Mix énergétique [%]		
Gaz	44.67	43.09
Mazout	27.24	33.38
Chauffage à distance	18.19	15.42
Chaleur ambiante	2.88	—
Électricité des pompes à chaleur	1.28	1.79
Pellet	0.97	0.87
Électricité des communs	4.76	5.44
Solaire photovoltaïque autoconsommé	0.01	0.01

1. Les données sont calculées par Signa-Terre SA sur la base des consommations effectives mesurées dans les immeubles suivant la circulaire de l’AMAS 06/2023 du 11 septembre 2023 « Bonnes pratiques relatives aux indices environnementaux des fonds immobiliers ». Les émissions sont calculées selon la norme de la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

2. Données 2023-2024 mesurées sur la période du 01.07.2023 au 30.06.2024.

3. Données 2022-2023 mesurées sur la période du 01.07.2022 au 30.06.2023.

4. Le taux de couverture se réfère aux biens inclus dans le périmètre (hors acquisitions, mise en exploitation durant l’exercice et biens sous domaine privé)

Évolution du portefeuille

Des acquisitions stratégiques qui renforcent la solidité et la durabilité du parc immobilier

Avec l'intégration réussie d'un groupe de 10 immeubles issus de la BCF SICAV (en liquidation), le fonds a franchi une étape majeure. Réalisée au 1^{er} juin 2025 pour une valeur globale de CHF 164.0 mios, cette opération porte sur des bâtiments récents, situés dans le canton de Fribourg et majoritairement raccordés au chauffage urbain. En pleine exploitation, ces biens généreront CHF 6.8 mios d'états locatifs, tout en améliorant le profil environnemental du portefeuille. Parallèlement, le FIR a acquis un immeuble récent à Chevilly (VD) pour CHF 7.0 mios, consolidant ainsi sa stratégie d'investissements ciblés.

La dynamique d'acquisition se reflète dans les résultats financiers. Les revenus locatifs progressent de 5.4% (contre 4.6% en 2024), grâce à l'intégration des nouveaux immeubles (+CHF 0.7 million), aux effets des acquisitions et constructions réalisées en 2024 (+CHF 0.6 million) et à l'optimisation des loyers sur le parc existant. De son côté, la valeur vénale du por-

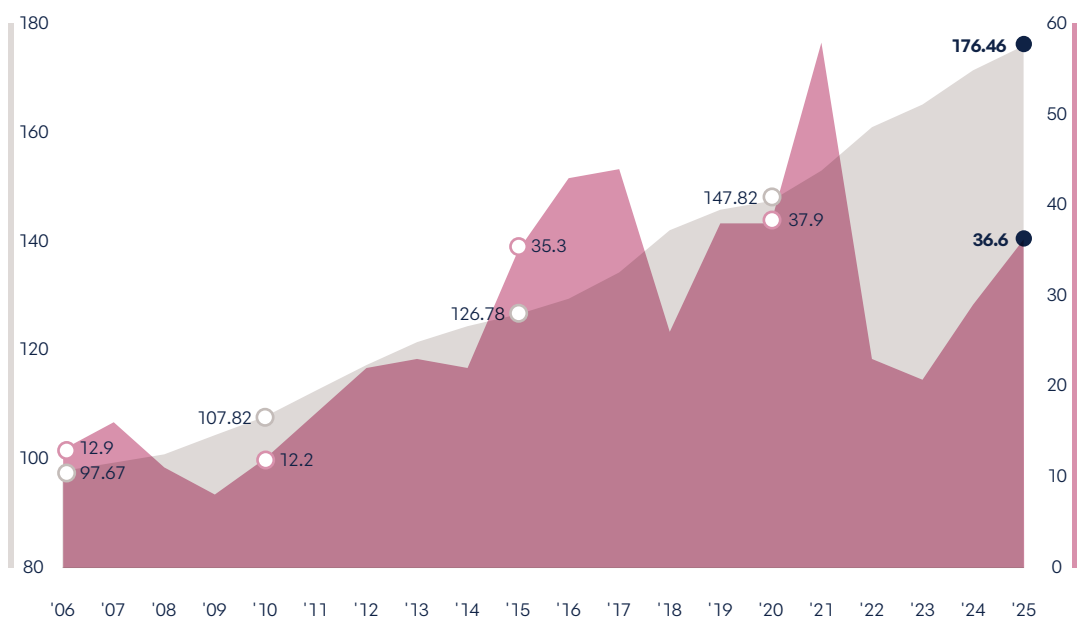
tefeuille atteint CHF 1.87 milliard, en hausse de 13.7% (contre 5.6% en 2024), portée à la fois par les acquisitions (+10.5%) et les revalorisations issues des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique (+3.2%).

Création de valeur : rénovation

L'amélioration thermique des immeubles en portefeuille reste une priorité, au vu des difficultés rencontrées pour identifier de nouvelles opportunités d'investissement à des conditions attractives. Plusieurs mandats d'études préalables et demandes d'autorisation sont en cours pour des projets variés (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densification de parcelles). La lenteur administrative dans le traitement de ces dossiers retarde cependant leur concrétisation, malgré des ambitions claires en matière de durabilité.

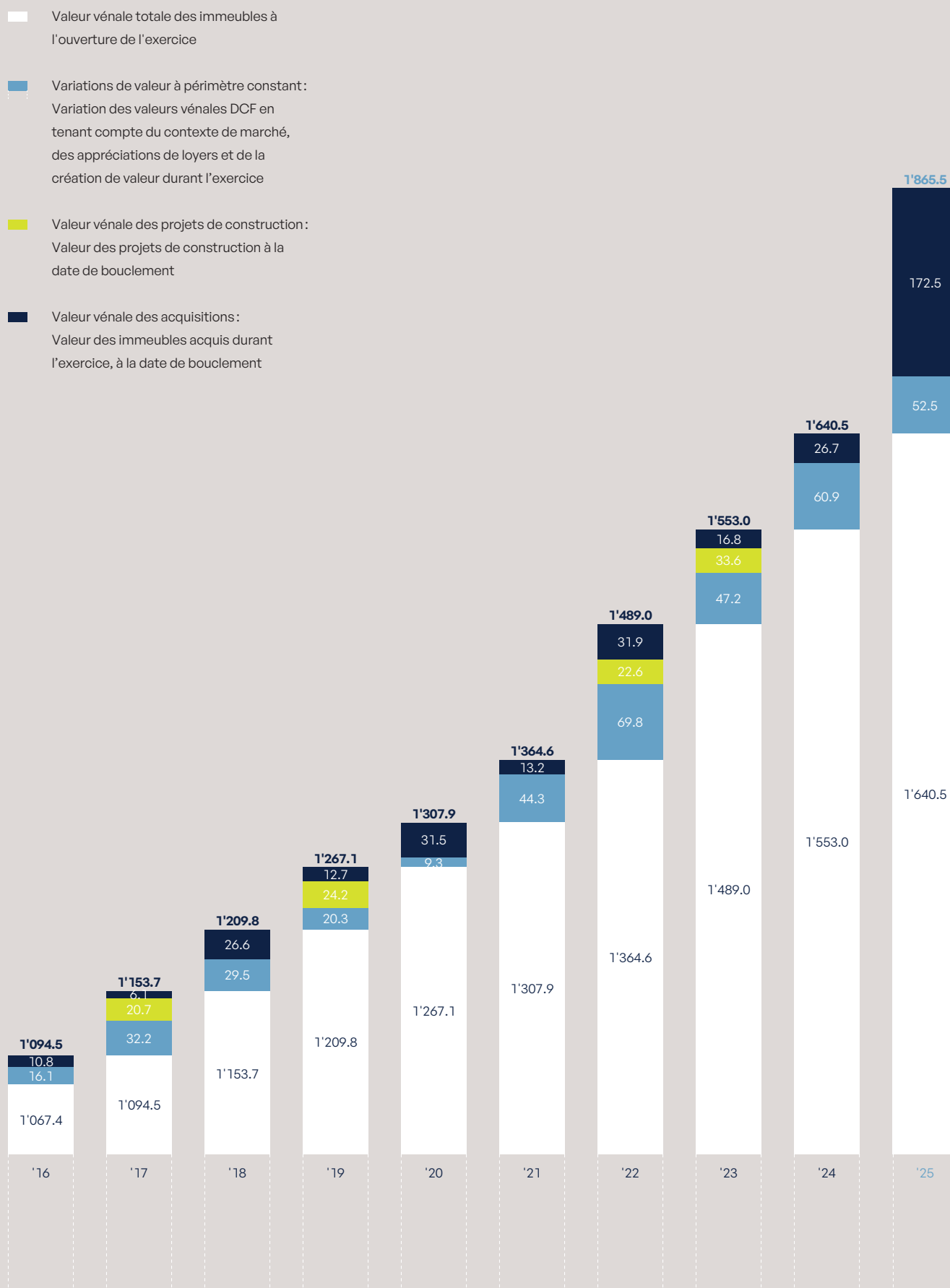
Évolution de la valeur nette d'inventaire et de l'agio

- Valeur nette d'inventaire en CHF
- Agio en %



Composition de l'évolution de la valeur vénale des immeubles sur les 10 dernières années

en mios CHF



Situation sur le marché immobilier résidentiel romand

Un marché soutenu par des fondamentaux solides. En 2025, le marché résidentiel romand a confirmé sa résilience et son rôle de valeur refuge

La baisse des taux d'intérêts, conjuguée à des fondamentaux économiques favorables a ravivé l'intérêt pour l'investissement immobilier entraînant une progression des valeurs et un regain d'activité sur le marché des transactions. Les investisseurs institutionnels, notamment les fonds de placement, se montrent particulièrement actifs depuis la fin 2024 et cette dynamique devrait se poursuivre, en l'absence d'alternatives de placement sûres et génératrices de revenus stables. Dans ce contexte, les taux de rendement brut sur transactions poursuivent leur diminution.

Selon le SWX IAZI Swiss Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement ont progressé de 1.6% sur le dernier exercice, et la hausse cumulée atteint 3.0% par an en moyenne sur les trois dernières années.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'est encore accentué au cours des douze derniers mois. Cette situation s'explique par un flux migratoire toujours positif et une diminution de la création de nouveaux logements, en raison du manque de terrains constructibles et de procédures administratives complexes. Le taux de vacance locative poursuit ainsi son recul, notamment dans les centres urbains. Dans le canton de Vaud, il s'élevait à 0.9% en 2025 (contre 1.0% en 2024). Cette tension se reflète dans une augmentation des loyers de l'offre, estimée à 1.8% dans la région lémanique pour l'année 2025.

L'effet combiné de la progression des valeurs et de la baisse des taux d'intérêts conforte l'attractivité de l'immobilier auprès des investisseurs et devrait continuer à soutenir le segment de l'immobilier indirect dans les prochains mois. Malgré des perspectives conjoncturelles plus prudentes, liées notamment à l'introduction de droits de douane américains de 39.0% sur les produits suisses, aucune dégradation significative n'est attendue à court terme pour le marché résidentiel romand.

Principales évolutions réglementaires

Entre transition énergétique et responsabilité ESG

L'année 2025 a été marquée par plusieurs avancées significatives en matière de réglementation énergétique et de transparence des placements collectifs.

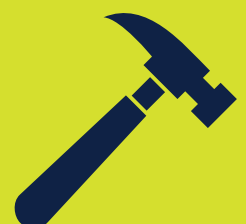
La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a franchi une étape importante. Après l'adoption du projet par le Conseil d'Etat en septembre 2024, la Commission de l'environnement et de l'énergie (CENEN) a terminé son examen fin juin 2025. La rédaction des rapports de commission est désormais en cours, avec l'objectif d'une présentation devant le Grand Conseil à l'automne 2025. L'entrée en vigueur de la loi est prévue pour le premier semestre 2026. Cette réforme fixe des objectifs ambitieux, notamment une réduction de 60% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité carbone au plus tard en 2050.

Parallèlement, l'Autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives a été renforcée. Une version 2.0 est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2024, suivie d'une version 2.1 en juin 2025, intégrant des précisions spécifiques aux fonds immobiliers concernant les approches d'investissement durables et les objectifs de durabilité.

Pour mémoire, le FIR est réputé ne pas être géré de manière durable au sens de cette autorégulation. Sa politique consiste à intégrer les facteurs ESG – environnementaux, sociétaux et de gouvernance – afin d'améliorer la résilience du portefeuille et de réduire les risques, sans contribution directe à des objectifs supplémentaires autres que ceux imposés par la législation en vigueur (cf. prospectus, chiffre 1.9.3).

La rénovation, un pilier de la création de valeur à long terme.

Au cours du dernier exercice, des travaux de rénovation et d'amélioration des bâtiments et des logements ont été réalisés pour un volume de près de CHF 10 mios.



Transparence des démarches en matière d'ESG

Rapport d'activité 2024 - 2025

Une responsabilité assumée dans la durée

Bien que le fonds est réputé ne pas être géré de manière durable au sens de l'autorégulation AMAS, la politique de gestion et d'investissement du FIR intègre depuis de nombreuses années des considérations de durabilité. Le fonds s'engage notamment dans une politique d'assainissement énergétique de ses immeubles, visant à réduire les émissions de CO₂ et à préserver la valeur patrimoniale de son portefeuille. Dans ses relations d'affaires, il privilégie la collaboration avec des acteurs locaux et applique une politique de loyers non spéculatifs afin de maintenir l'attractivité de ses logements pour une large partie de la population. La qualité des immeubles est par ailleurs assurée par un programme régulier de rénovations.

La mise en œuvre de la durabilité dans la stratégie du FIR repose sur plusieurs axes :

- La prise en compte des intérêts des investisseurs dans le cadre du devoir fiduciaire ;
- la définition d'objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance pertinents ;

- l'adoption de mesures internes permettant de piloter ces thématiques ;
- le suivi continu de ces objectifs dans les décisions d'investissement.

Le FIR entend ainsi poursuivre son positionnement d'acteur responsable du marché immobilier en intégrant les standards émergents et en appliquant les meilleures pratiques reconnues. Des réflexions sont en cours concernant une future adhésion au GRESB, indice de référence international en matière de durabilité immobilière. En parallèle, le fonds maintient une stratégie de développement sélective, centrée sur la qualité des emplacements et la sécurité des revenus locatifs à long terme.



Champs solaires installés sur le toit de l'immeuble Entre-Bois 57-59 à Lausanne

Procédures de certification

Vers une reconnaissance des meilleures pratiques

Depuis 2024, le FIR évalue les différents labels disponibles sur le marché afin de retenir ceux qui répondent le mieux aux exigences croissantes en matière de durabilité. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de renforcer la qualité et la transparence des évaluations appliquées au portefeuille immobilier.

Collaboration avec le SSREI

En 2025, le fonds a procédé à l'évaluation de son parc immobilier en collaboration avec le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Ce label, conçu pour mesurer la durabilité des portefeuilles immobiliers suisses, permet aux propriétaires d'aligner leurs biens sur les standards environnementaux actuels. Basé sur la norme SNBS Bâtiment, issue de la Stratégie énergétique 2050, le SSREI adapte ses indicateurs aux immeubles existants et couvre les dimensions économiques (coûts d'exploitation, niveaux de loyers, taux de vacance), sociales (qualité architecturale, éclairage, confort) et environnementales (gestion des déchets, énergie, biodiversité). L'inclusion dans l'indice repose sur une vérification annuelle par l'organe de contrôle du SSREI, suivie d'une certification externe par l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS).

L'évaluation réalisée en avril 2025 a abouti à un score de 1.72, proche du benchmark du SSREI (1.75). À noter que le SSREI est officiellement reconnu comme Operational Green Building Certification Scheme dans le cadre du GRESB.

Évaluation GRESB

Parallèlement, le FIR a entamé une démarche auprès du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), référence internationale pour l'évaluation ESG dans le secteur immobilier. Le GRESB propose une analyse comparative standardisée, permettant de mesurer la performance en matière de durabilité et d'encourager l'adoption de pratiques responsables. En 2025, le FIR a complété et soumis l'évaluation relative à la partie développement (nouveaux projets et rénovations majeures).

Politique de rénovation proactive

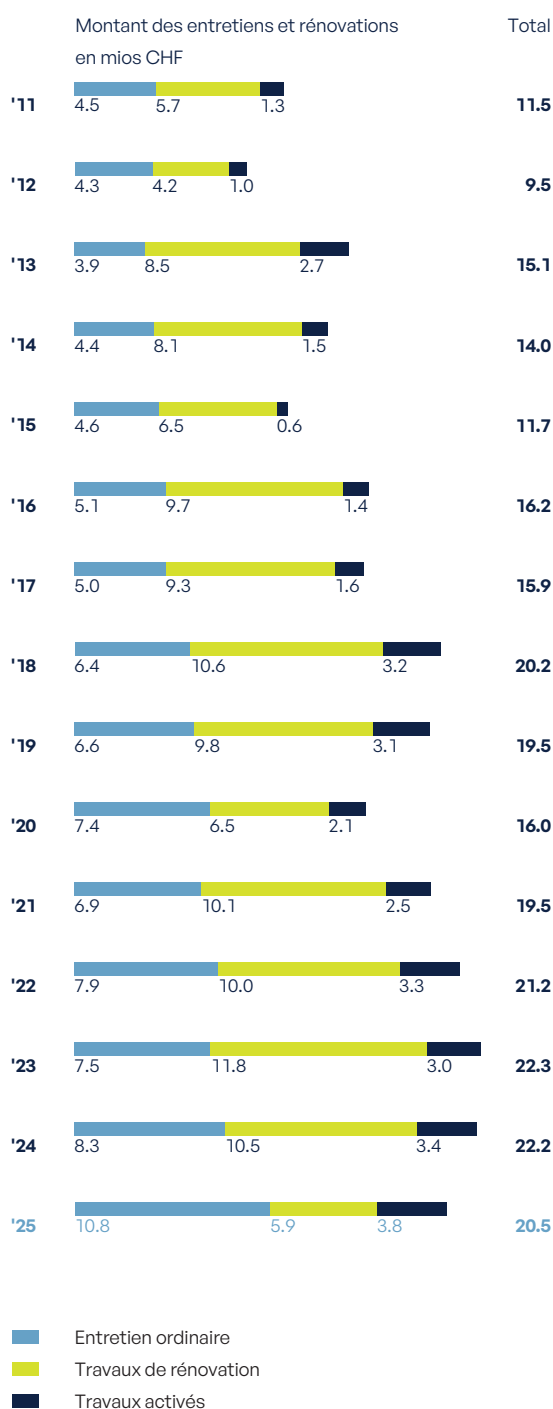
La stratégie de rénovation du fonds repose sur trois axes complémentaires :

- La modernisation des logements lors des mutations de locataires;
- l'assainissement des enveloppes extérieures (toitures, façades, fenêtres) avec pour objectif la réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO₂;
- le remplacement des installations techniques et les travaux de mise en conformité en fonction des besoins et des prescriptions légales.

Un budget annuel de l'ordre de CHF 10.0 mios est consacré à ces interventions, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques. Leur rentabilisation demeure strictement encadrée par le droit du bail et par les dispositions particulières en vigueur dans certains cantons (VD et GE), ce qui limite la répercussion directe de certains travaux sur les loyers.

Au cours du dernier exercice, le FIR a mené à bien la rénovation complète de 69 logements (80 en 2024) et engagé de nouveaux projets d'assainissement thermique, de surélévation, d'extension de bâtiments et de remplacement d'installations de chauffage. Ces interventions représentent un volume d'investissements de CHF 9.7 mios, contre CHF 13.9 mios l'année précédente.

Frais d'entretien et de rénovations sur les 15 dernières années



Transactions et projets en cours

Sélectivité et continuité dans la stratégie d'acquisition

En 2024, le FIR a examiné des propositions d'investissement représentant un volume d'environ CHF 1.2 mrd (CHF 1.7 mrd au cours de la période précédente). Parmi ces dossiers figuraient les 10 immeubles de la BCF SICAV (en liquidation). Après des discussions initiées à l'été 2024, l'acquisition a été finalisée avec effet au 1^{er} juin 2025 pour un montant global de CHF 164.0 mios.

En parallèle, une seconde acquisition a été réalisée pour un immeuble récent situé à Chevilly, d'une valeur de CHF 7.0 mios. D'autres négociations ont également été menées concernant divers immeubles ou portefeuilles, mais sans aboutir en raison de conditions de prix jugées inadaptées.

Conformément à sa stratégie d'acquisition, le FIR cible en priorité des immeubles présentant des prix moyens de location attractifs (inférieurs aux niveaux de marché) ainsi que des immeubles neufs ou récents répondant aux normes énergétiques actuelles.

Par ailleurs, plusieurs autorisations relatives à des projets d'assainissement sont en attente. Leur obtention devrait permettre le lancement de nouveaux chantiers au cours de l'exercice en cours.



Champ de Lune 5-7,
Estavayer-le-Lac

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Procédure de recours relative à un droit de préemption

Comme mentionné dans le précédent rapport de gestion, la société FIR VD SA a acquis en 2023 un immeuble sis à l'avenue de Rolliez 7-9-11 à Vevey pour un montant de CHF 12.8 mios. Cette transaction a toutefois été contestée dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal octroyé aux collectivités publiques (LPPPL). Un recours avait été déposé par FIR VD SA à la suite de cette décision. Ce recours était fondé sur le fait que l'une des parcelles acquises est affectée à l'usage d'un parking et que la création de logements d'utilité publique (LUP) n'est dès lors pas possible selon les dispositions applicables.

Le 24 juillet 2024, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois a rendu un premier arrêt défavorable. Le FIR a alors porté l'affaire devant le Tribunal fédéral. Par arrêt du 4 juillet 2025, ce dernier a confirmé l'exercice du droit de préemption légal par la commune de Vevey. En conséquence, l'immeuble devra être restitué à la commune contre le remboursement du prix d'acquisition versé en 2023 ainsi que des frais d'achat correspondants.

Émission de nouvelles parts

Afin de poursuivre la croissance du Fonds et financer de manière durable la stratégie de création de valeur fondée sur la réalisation des réserves locatives au travers des travaux de rénovations et d'améliorations des immeubles existants, une émission de nouvelles parts d'un volume de CHF 150 mios sera lancée en novembre 2025. A la suite de cette opération, le taux d'endettement sera ainsi ramené à un niveau de l'ordre de 15% environ.

Évènements postérieurs à la date du bilan

À l'exception de l'exercice du droit de préemption, sans incidence sur la VNI, aucun événement n'a eu lieu entre la date de clôture et la publication du rapport annuel.

Perspectives

Des bases solides pour poursuivre le développement

Grâce à l'évolution des revenus locatifs projetée (+8.5% env.) en lien avec les dernières acquisitions réalisées, le Fonds Immobilier Romand (FIR) se prépare à aborder l'exercice 2026 avec une ambition renouvelée et une vision tournée vers l'avenir. Fidèle à sa tradition, le FIR incarne une force de stabilité, prêt à transformer les défis en opportunités.

Le FIR continue de bâtir un portefeuille diversifié et résilient, en investissant prioritairement dans des immeubles neufs ou récents et des objets présentant une réelle marge locative à long terme. Un prix de loyer adapté à la qualité de chaque objet et non spéculatif demeure une caractéristique clé du fonds.

Les fondamentaux de la demande en logements devraient rester favorables, tandis que le niveau toujours faible des taux d'intérêts continue de soutenir l'attractivité des placements immobiliers.

Dans ce contexte et fort de finances solides, le FIR entend poursuivre sa croissance avec pour objectif d'atteindre un volume de CHF 2 mrd à court terme.

Pour soutenir cette expansion et financer les projets d'assainissement de son parc, le fonds prévoit une nouvelle levée de capitaux avant la fin de l'année 2025. Les modalités de l'opération qui devrait être d'un volume de l'ordre de CHF 150 mios seront annoncées en novembre 2025.

Objectif de fortune brute à court terme de CHF 2 mrd

Acquisitions. Rénovations.
Augmentation de capitaux.



Évolution du fonds

Présentée sur les 20 dernières années

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
Évolution du fonds (CHF)						
30.06.25	1'875'117'864.44	1'345'203'800.00	7'623'091	176.46	241.00	4.80
30.06.24	1'654'566'351.99	1'311'875'000.00	7'623'091	172.09	222.00	4.50
30.06.23	1'568'560'775.66	1'263'454'000.00	7'623'091	165.74	200.00	4.50
30.06.22	1'500'259'547.45	1'232'034'300.00	7'623'091	161.62	197.90	4.30
30.06.21	1'375'121'413.27	1'108'247'600.00	7'221'876	153.46	242.90	4.25
30.06.20	1'318'070'450.54	1'067'512'400.00	7'221'876	147.82	203.80	4.25
30.06.19	1'280'048'012.30	1'055'807'300.00	7'221'876	146.20	201.90	4.15
30.06.18	1'218'700'621.29	1'028'397'900.00	7'221'876	142.40	179.20	3.95
30.06.17	1'163'949'835.25	863'868'800.00	6'419'846	134.56	193.30	3.95
30.06.16	1'104'681'302.91	834'373'300.00	6'434'434	129.67	185.00	3.90
30.06.15	1'081'745'642.39	815'729'600.00	6'434'434	126.78	171.50	3.90
30.06.14	1'041'434'755.49	801'602'400.00	6'434'434	124.58	151.40	3.90
30.06.13	1'007'598'525.58	782'479'200.00	6'434'434	121.61	149.60	3.85
30.06.12	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.11	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.10	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.09	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.08	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.07	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.06	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65

Le sommet de la performance

Constance et exigence



Compte de fortune

Une progression soutenue du patrimoine

À fin juin 2025, la fortune totale du fonds atteint CHF 1'875.1 mios, en hausse de 13.3% par rapport à l'an dernier (+5.5% en 2024). La valeur vénale du parc immobilier progresse de 13.7% (5.6% en 2024) pour s'établir à CHF 1'865.5 mios.

Le volume des acquisitions réalisées durant l'exercice s'élève à CHF 171.0 mios. À périmètre constant, la revalorisation du portefeuille immobilier est de 3.2%.

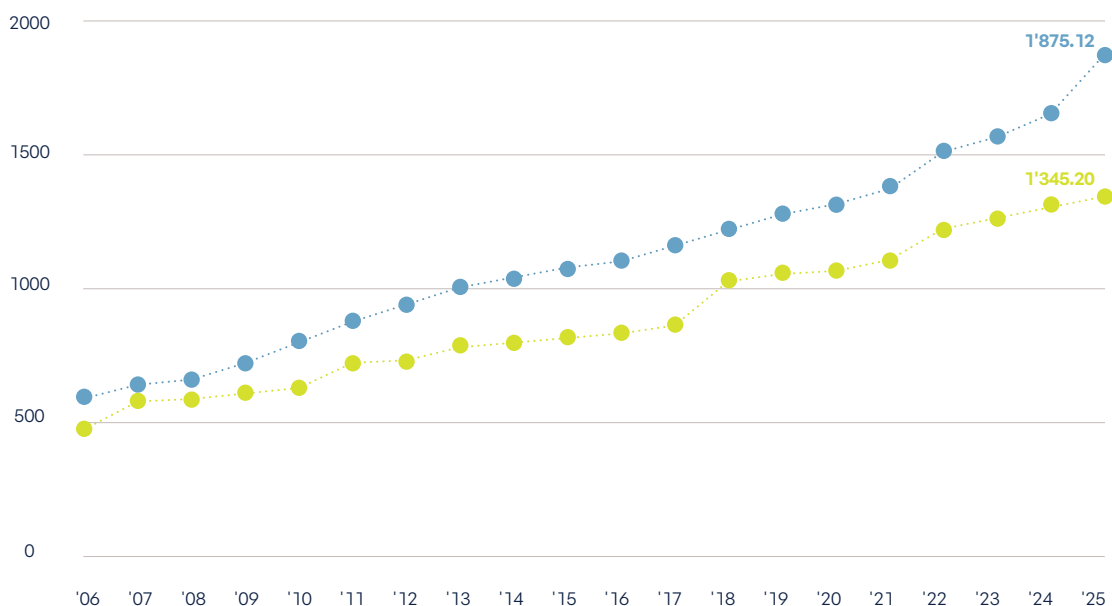
Le financement de ces transactions et des travaux d'assainissement a conduit à une augmentation de 76.9% des fonds étrangers, qui atteignent désormais CHF 398.1 mios, soit un ratio de 21.3% de la valeur vénale des immeubles (13.7% en 2024).

Les impôts de liquidation progressent de 9.0% à CHF 109.8 mios, en ligne avec la hausse de la valeur vénale du portefeuille.

En conséquence, la fortune nette s'établit à CHF 1'345.2 mios, en progression de 2.5%, et la nouvelle VNI atteint CHF 176.46/part (CHF 172.09 en 2024).

Évolution de la fortune du fonds

- Fortune brute en mios CHF
- Fortune nette en mios CHF



Compte de résultat

Un exercice marqué par la progression des loyers et une gestion financière rigoureuse

Loyers

Les loyers encaissés progressent de 5.4% (+4.6% en 2024) pour atteindre CHF 84.7 mios. Cette hausse résulte des nouvelles acquisitions (+CHF 0.7 mios), de l'exploitation à plein régime du projet réalisé à Echallens (+CHF 0.5 mios) et des adaptations de loyers liées aux critères de fixation, aux mutations de locataires et aux rénovations. Les pertes de loyers liées aux vacances, travaux et impayés se montent à CHF 2.0 mios (CHF 2.0 mios en 2024), soit 2.3% des loyers théoriques. L'état locatif théorique additionnel généré par les transactions réalisées durant l'exercice représente CHF 7.0 mios.

Frais de financement et stratégie d'endettement

Les frais de financement reculent de 19.1% à CHF 3.7 mios (CHF 4.5 mios en 2024), l'endettement a augmenté de 76.9% pour atteindre 21.3% de la valeur vénale. Le coût moyen de la dette s'établit à 1.0% (2.0% en 2024). Sur la base d'un volume de crédits hypothécaires de CHF 398.1 mios, la charge annuelle pro forma s'élèverait à CHF 3.8 mios. La stratégie d'endettement reste centrée sur la maîtrise du coût moyen et sur un ratio modéré. Au 30 juin 2025, la durée moyenne est de 0.17 an (2 mois), avec l'objectif de l'allonger progressivement entre 2.5 et 3 ans à moyen terme, compte tenu des incertitudes sur l'évolution des taux de refinancement.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire s'élèvent à CHF 10.8 mios, en hausse de 30.2% (CHF 8.3 mios en 2024). Depuis juillet 2024, ils incluent les frais d'études préalables aux projets d'assainissement thermique (CHF 1.1 mio contre CHF 1.4 mio en 2024). Les frais d'entretien extraordinaire reculent à CHF 5.9 mios (CHF 10.5 mios en 2024), principalement en raison de délais administratifs pour l'obtention de permis de construire. Les travaux d'assainissement thermique de l'immeuble Grosse-Pierre 3 à Morges ont néanmoins démarré en juillet 2025 pour un coût estimé à CHF 9.1 mios. La part des travaux extraordinaires activés atteint CHF 3.8 mios (CHF 3.3 mios en 2024), soit un taux d'activation de 39.6% (24.1% en 2024). Au total, la charge d'entretien des immeubles (yc activations) représente CHF 20.5 mios (CHF 22.1 mios en 2024). Les frais d'exploitation des immeubles reculent de 8.7% à CHF 6.5 mios (CHF 7.2 mios

en 2024), en lien notamment avec le reclassement des frais d'études préalables.

Impôts

Les frais d'impôts s'élèvent à CHF 7.7 mios, en hausse de 33.4% (CHF 5.7 mios en 2024). Ils se composent des impôts immobiliers (CHF 2.9 mios, stable) et des impôts sur le bénéfice et le capital (CHF 4.7 mios contre CHF 2.9 mios en 2024).

Amortissements sur immeubles

Depuis le 1^{er} juillet 2024, la pratique consistant à amortir systématiquement 1.5% de la valeur comptable a été revue. Les amortissements ne sont désormais passés qu'à titre exceptionnel, notamment lors d'acquisitions. Ils s'élèvent à CHF 2.9 mios au 30 juin 2025 (CHF 6.4 mios en 2024, hors dissolution de la provision générale).

Résultat

Le résultat net s'établit à CHF 37.3 mios (CHF 34.3 mios en 2024), confirmant la solidité financière du fonds. Le cash-flow opérationnel atteint CHF 5.26/part (CHF 40.1 mios), contre CHF 4.60/part en 2024. Le résultat total, tenant compte des réévaluations d'immeubles, amortissements, provisions et impôts de liquidation, s'élève à CHF 67.6 mios (CHF 82.7 mios en 2024), la baisse étant principalement liée à des revalorisations moins importantes du portefeuille.

Distribution et performance

Au vu des résultats et du contexte porteur, la distribution est relevée à CHF 4.80/part (CHF 4.50 en 2024). Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2025, le rendement direct ressort à 2.0% (2.0% en 2024). La performance totale de l'exercice, incluant l'évolution de la valeur boursière et distribution, atteint +10.7% (+13.6% en 2024).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Actifs			
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces		5'235'156.59	9'436'311.00
Immeubles	Immeubles d'habitation	1'522'467'000.00	1'391'675'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	34'215'000.00	33'900'000.00
	Immeubles à usage commercial	40'312'000.00	40'289'000.00
	Immeubles à usage mixte	302'765'000.00	208'566'000.00
	<i>dont en droit de superficie</i>	2'219'000.00	2'243'000.00
Autres actifs		4'338'707.85	4'600'040.99
Fortune totale du fonds		1'875'117'864.44	1'654'566'351.99
Dont à déduire			
Engagements à court terme	Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	345'000'000.00	166'191'202.90
	Autres engagements à court terme	22'067'712.47	17'025'882.96
Engagements à long terme	Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	53'062'500.00	58'800'187.55
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation		1'454'987'651.97	1'412'549'078.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation		109'783'851.97	100'674'078.58
Fortune nette du fonds		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00
Nombre de parts en circulation		7'623'091	7'623'091
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)		176.46	172.09
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette au début de l'exercice		1'311'875'000.00	1'263'454'000.00
Solde des mouvements de parts		—	—
Distribution		-34'303'909.50	-34'303'909.50
Résultat total		67'632'709.50	82'724'909.50
Fortune nette à la fin de l'exercice		1'345'203'800.00	1'311'875'000.00

Compte de fortune (suite)

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Évolution du nombre de parts		
Nombre de parts en circulation au début de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Parts rachetées pendant l'exercice	–	–
Parts émises pendant l'exercice	–	–
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	7'623'091	7'623'091
Informations complémentaires (annexe 3 OPC–FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	21'350'000.00	21'350'000.00
Montant du compte pour réparations futures	63'030'000.00	63'145'000.00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	237'059.00	222'097.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	–	–

Compte de résultat

		du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF
Revenus			
Loyers		84'721'339.65	80'368'647.10
Autres revenus		1'346'070.64	1'724'523.92
Provisions pour réparations futures (dissolutions)		115'000.00	230'000.00
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)		315'943.32	146'546.58
Total des revenus		86'498'353.61	82'469'717.60
Dépenses			
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque		3'666'559.02	4'530'308.26
Entretien et réparations	Ordinaires	10'759'507.03	8'261'487.92
	Rénovations	5'861'379.30	10'517'762.86
Administration des immeubles	Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers (yc redevances droits de superficie)	6'544'195.05	7'167'931.45
	Impôts immobiliers	2'928'031.55	2'881'518.65
	Impôts sur le bénéfice et le capital	4'731'142.10	2'861'030.55
	Frais d'administration	5'709'260.55	5'453'620.30
Frais d'évaluation et de révision ¹		349'323.85	325'595.75
Amortissements sur immeubles		2'853'557.00	785'250.00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)		367'801.63	377'371.39
Rémunérations réglementaires à la direction		4'473'303.20	4'251'315.50
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire		836'446.78	684'069.46
Autres charges		80'911.61	70'872.15
Total des dépenses		49'161'418.67	48'168'134.24
Résultats			
Résultat net		37'336'934.94	34'301'583.36
Gains et pertes de capital réalisés		—	—
Résultat réalisé		37'336'934.94	34'301'583.36
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation		30'295'774.56	48'423'326.14
Résultat total		67'632'709.50	82'724'909.50

¹ dont frais d'audit pour l'exercice 2024/2025 de CHF 147'286.20.

Compte de résultat (suite)

	du 01.07.2024 au 30.06.2025 CHF	du 01.07.2023 au 30.06.2024 CHF
Utilisation du résultat		
Résultat de l'exercice	37'336'934.94	34'301'583.36
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'787'620.08	3'789'946.22
Résultat disponible pour être réparti	41'124'555.02	38'091'529.58
Versements aux porteurs de parts		
Coupons N° 26 et 25	36'590'836.80	34'303'909.50
Report à nouveau ²	4'533'718.22	3'787'620.08
Résultat net total	41'124'555.02	38'091'529.58

² dont CHF 71'768.17 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Evaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives concernant les fonds immobiliers de l'AMAS, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique Discounted Cash-Flow (DCF). L'évaluation est établie selon le principe de la continuité d'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les éventuels changements d'affectation, surélévations, densifications ou autres, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas avérés. 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 sur un principe de continuité d'exploitation et 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.

Evaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2025 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

Evaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Un changement a été opéré en matière d'amortissement des immeubles. Jusqu'au 30 juin 2024, un amortissement corres-

pondant à 1.5% de la valeur comptable est enregistré pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est inférieure à 35.0%. Dès le 1^{er} juillet 2025, des amortissements sont appliqués uniquement dans les cas où la valeur vénale est durablement inférieure à la valeur comptable.

Evaluation du portefeuille au 30 juin 2025

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des immeubles (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode Discounted Cash-Flow (DCF). Les experts procèdent à une visite des immeubles et apprécient leurs caractéristiques de manière indépendante. Chaque expert modélise le calcul DCF selon les paramètres qui lui sont propres.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Au 30 juin 2025, CBRE (Geneva) SA et CIFI-IAZI AG ont été chargés d'établir l'estimation de chacun des immeubles et de déterminer les taux d'actualisation selon leur modèle respectif.

Méthode de CBRE

Le modèle d'évaluation DCF se compose en deux phases: Horizon explicite (10 ans) et horizon implicite (calculs en termes réels sur une base statique). Les revenus et les charges sur la période explicite sont modélisés de manière détaillée en tenant compte des caractéristiques de chaque objet et des conditions de marché. Les cash-flows nets ainsi définis sont escomptés à un taux défini individuellement par immeuble. Pour la période implicite, le résultat net des revenus et des charges stabilisés est capitalisé.

Le taux d'escompte est défini en prenant en compte un taux de base, les facteurs de risques et les caractéristiques de chaque objet et de leur situation micro et macro.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire (suite)

Méthode de CIFI

L'ensemble des recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs peuvent être basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés 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.

Les taux d'actualisation sont obtenus par modélisation économétrique des données ressortant de l'analyse des comptes d'exploitation et des données de transactions reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pensions, fonds immobiliers).

À noter que pour l'immeuble Entrebois 15-17 à Lausanne, la valeur vénale est définie selon une servitude de droit de superficie et pour l'immeuble de Rollier 9-11 à Vevey, sa valeur vénale correspond au prix d'acquisition en vertu des dispositions applicables dans le cadre de l'exercice du droit de préemption légal selon la loi vaudoise sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif (LPPPL).

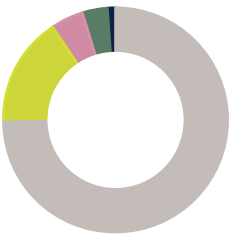
Au 30 juin 2025, la valeur vénale des immeubles ainsi obtenue est de CHF 1'865'544'000.00 (CHF 1'640'530'000.00 en 2024). La progression de 13.7% enregistrée au 30 juin 2025 est due aux acquisitions réalisées durant l'exercice pour une part de 10.5% (CHF 172'543'000.00) et à l'effet des réévaluations pour 3.2% (CHF 52'471'000.00). Ces augmentations de valeur sont dues notamment aux adaptations de loyers à la suite de la hausse du taux de référence hypothécaire à 1.75% et aux rénovations d'immeubles ou modernisations de logements réalisées récemment.

Expert		Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Information sur les taux appliqués					
CIFI	Min. à max. [%]	2.47 à 3.84	2.37 à 4.25	2.47 à 3.84	2.37 à 4.25
	Moyenne [%]	3.10	3.05	3.10	3.05
CBRE	Min. à max. [%]	3.41 à 6.25	N/A	2.67 à 5.20	N/A
	Moyenne [%]	3.94	N/A	3.18	N/A

Composition du parc immobilier

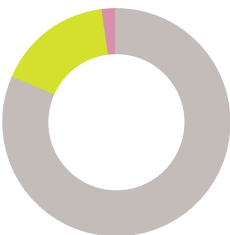
Situation au 30 juin 2025

Répartition cantonale



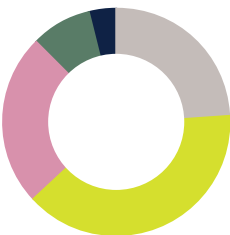
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Vaud	74.99%	738'349'908.48	1'398'902'000.00	67'898'249.20
Fribourg	15.77%	246'884'541.98	294'271'000.00	7'528'918.95
Genève	4.74%	35'052'018.21	88'334'000.00	4'616'339.00
Valais	3.48%	34'333'071.45	64'922'000.00	3'613'286.00
Neuchâtel	1.02%	6'610'732.00	19'115'000.00	1'064'546.50
Total du fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Synthèse par affectation



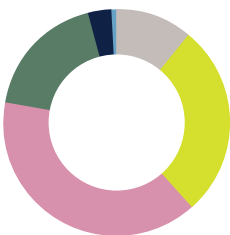
	Part du fonds	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Habitation	81.61%	863'032'294.66	1'522'467'000.00	69'715'039.15
Mixte	16.23%	182'814'247.01	302'765'000.00	13'007'751.10
Commercial	2.16%	15'383'730.45	40'312'000.00	1'998'549.40
Total du fonds	100%	1'061'230'272.12	1'865'544'000.00	84'721'339.65

Répartition par loyers mensuels (en CHF)



	Part du fonds
< 1'000	24.1%
1'000 - 1'500	39.0%
1'500 - 2'000	24.4%
2'000 - 2'500	8.8%
> 2'500	3.7%

Répartition par typologies



	Nombre de pièces	Part du fonds
1 - 1.5		11.1%
2 - 2.5		27.5%
3 - 3.5		39.2%
4 - 4.5		18.1%
5 - 5.5		3.4%
> 5.5		0.7%



165

Nombre
d'immeubles



+5.4%

Progression des
revenus locatifs
en 2025



+13.7%

Progression de
la valeur des
immeubles en
2025

Inventaire de la fortune

Immeubles d'habitation

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	12'604'900.00	18'278'000.00	798'984.00
	Clos 6-20	29'626'269.05	48'637'000.00	2'124'898.10
Avenches	Villars-le-Grand 2-4	8'015'000.00	8'015'000.00	30'089.70
Blonay	Brent 25	2'782'065.00	3'578'000.00	168'075.60
	Sainte-Croix 7	2'261'400.00	2'630'000.00	125'760.80
Bulle	Champ-Francey 2-4-6-8	38'562'100.00	36'732'000.00	120'059.00
	Gruyères 33 / Victor-Tissot 8+ 14	33'334'600.00	31'761'000.00	103'863.15
Bussigny	Industrie 15-17	1'538'871.44	5'786'000.00	326'424.70
	Roséaz 24	2'720'413.85	7'862'000.00	398'979.00
	Roséaz 16	1'566'800.00	2'664'000.00	155'865.60
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'780'490.00	25'340'000.00	1'421'811.20
Chernex	Couvent 6-8-10	7'763'808.60	8'039'000.00	322'193.00
Cheseaux-sur-Lausanne	Grands-Champs 3	491'336.90	1'906'000.00	128'842.00
	Grands-Champs 1	748'036.85	1'300'000.00	93'057.00
Chevilly	Favilly 9-11	7'392'004.65	7'514'000.00	149'505.00
Clarens	Collège 2-4	1'420'242.35	6'726'000.00	376'763.70



Victor-Tissot 8,
Bulle

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Clarens	Mayor-Vautier 20-28	30'869'000.00	31'397'000.00	1'187'447.85
Cousset	Arbognes 19	3'887'310.00	3'758'000.00	12'980.60
Duillier	Château 13A-B-C	12'428'000.00	12'428'000.00	492'457.00
Echallens	Allées des Prés du Record 21-23-25-31-37-39-41 ¹	32'569'292.55	34'215'000.00	2'113'611.00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329.45	4'508'000.00	303'284.50
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	20'703'357.65	29'574'000.00	1'270'969.90
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'754'912.80	6'489'000.00	358'856.00
	Champ de Lune 5-7	10'481'700.00	9'984'000.00	32'745.00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'645'602.00	13'159'000.00	868'290.00
	Botzet 3-5	9'141'230.18	25'288'000.00	1'208'204.05
	Beaumont 3-7	6'276'260.50	14'971'000.00	930'204.00
	Glâne 15-17	52'107'923.50	64'684'000.00	2'752'057.50
Genève	Lyon 73	3'087'707.80	14'923'000.00	654'487.00
Gland	Borgeaud 14	5'173'300.00	5'264'000.00	213'463.00
La Plaine	Challex 8-10-12	15'407'400.00	19'913'000.00	1'004'040.50
La Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	879'925.60	3'619'000.00	200'215.10



Allées des Pré du Record
21-23-25-31-37-39-41,
Echallens

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
La Tour-de-Peilz	Baumes 8	1'433'437.95	6'358'000.00	375'086.90
Lausanne	Saint-Roch 1-3	2'003'488.07	13'546'000.00	659'981.00
	Saint-Roch 5	1'128'223.00	7'551'000.00	362'494.40
	Vermont 20	833'175.54	5'476'000.00	260'978.00
	Vermont 22	776'125.99	5'193'000.00	254'026.00
	Aubépines 16	1'376'382.90	7'547'000.00	382'156.95
	Victor-Ruffy 30	1'180'940.15	5'496'000.00	279'497.00
	Victor-Ruffy 30B	1'225'110.15	5'061'000.00	257'898.00
	Fleurettes 41-43 / Mont-d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'781'084.00	21'887'000.00	1'178'921.95
	Bonne-Espérance 12	964'319.30	5'558'000.00	291'310.50
	Bonne-Espérance 14	956'584.55	5'949'000.00	304'682.00
	Clochatte 11	3'313'600.00	5'012'000.00	267'294.00
	Morges 17	2'669'201.70	8'967'000.00	404'940.00
	France 49-51	3'082'094.50	6'790'000.00	334'226.00
	Yverdon 2-4	2'811'225.00	7'217'000.00	356'028.10
	Pré-du-Marché 41	11'689'700.00	12'183'000.00	506'332.00
	Signal 19	2'156'905.15	6'410'000.00	343'700.00
	Passerose 15	3'031'443.50	5'607'000.00	233'662.40
	Bonne-Espérance 28	4'920'161.50	11'332'000.00	561'348.00
	Montchoisi 27	11'436'991.10	22'244'000.00	895'001.15
	Jurigoz 9	1'418'042.00	4'893'000.00	260'847.25
	Chandieu 4	3'021'153.00	5'451'000.00	287'733.00
	Chandieu 2	2'203'761.40	5'399'000.00	262'100.50
	Figuers 31	5'356'400.00	10'293'000.00	435'585.05
	Primerose 49-51	3'623'558.48	3'873'000.00	58'665.00
	France 23-23A	8'833'700.00	9'753'000.00	428'125.50
	Porchat 2	3'399'152.10	4'866'000.00	257'151.00
	Porchat 4	3'358'218.55	4'329'000.00	223'164.00
	Crêtes 5	2'302'955.00	7'486'000.00	424'810.40
	Berne 35-37	2'716'902.00	7'521'000.00	426'260.40
	Montelly 29B	2'276'778.40	4'392'000.00	229'726.65
	Vermont 18	5'703'933.80	13'529'000.00	668'631.90

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Pierrefleur 22	3'623'270.35	8'681'000.00	438'518.80
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'868'302.00	8'406'000.00	461'307.00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'413'416.37	4'729'000.00	254'428.40
	Boisy 47/49/49A	26'410'190.00	28'729'000.00	1'194'134.30
	Mousquines 38	4'957'471.00	12'928'000.00	562'442.45
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'179'954.85	7'915'000.00	494'839.00
	Plaines-du-Loup 44	1'615'225.00	6'522'000.00	339'749.00
	Bois-Gentil 27-29	1'854'669.00	7'901'000.00	385'117.40
	Entre-Bois 57-59	5'088'680.00	17'107'000.00	857'175.50
	Muveran 5	1'606'140.00	3'450'000.00	185'734.00
	Fleurettes 28 bis	953'739.00	2'056'000.00	108'423.60
	Renens 26 bis	1'631'348.00	4'670'000.00	243'033.00
	Cour 83-85	12'103'745.22	21'436'000.00	750'233.00
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486.00	3'607'000.00	156'901.00
	Risoux 21-21A	5'031'063.15	8'935'000.00	145'946.50
	Renens 24-26	1'978'605.00	3'725'000.00	211'946.00
	Renens 28	1'767'307.66	5'135'000.00	246'108.00
	Grey 45	764'761.00	3'588'000.00	178'535.00
	Cassinette 1-3	2'000'904.00	6'945'000.00	369'405.00
Martigny	Maladière 8	2'119'155.00	6'175'000.00	413'333.00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934.80	14'611'000.00	824'057.00
	Livron 33-35	3'453'154.10	13'170'000.00	761'638.00
Monthey	Gare 27-29	1'547'259.25	7'004'000.00	421'290.00
Morges	Lonay 20	1'214'100.00	3'648'000.00	206'940.00
	Lonay 22	643'100.00	1'419'000.00	104'232.00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432.20	14'510'000.00	986'458.95
Neuchâtel	Parcs 129	3'093'469.00	9'082'000.00	485'951.50
	Charmettes 34-36-38	3'517'263.00	10'033'000.00	578'595.00
Nyon	St-Cergue 24-24B	5'183'355.65	27'846'000.00	1'156'626.50
	St-Cergue 52-52B-54	5'522'371.10	18'393'000.00	791'494.70
	St-Cergue 54B	2'111'917.50	5'857'000.00	248'364.00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'557'625.21	4'072'000.00	289'268.50

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Paudex	Simplon 31	4'179'626.00	6'150'000.00	342'905.40
Payerne	Yverdon 23	2'201'243.00	5'872'000.00	404'988.00
Penthaz	Vaux 23-23B	3'129'500.00	4'744'000.00	292'979.00
Prilly	Suettaz 7-9-11	3'003'759.75	15'047'000.00	723'548.00
	Château 81	2'848'500.00	2'994'000.00	132'156.50
	Floréal 27	3'483'490.00	4'988'000.00	254'376.00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'152'752.73	6'005'000.00	290'524.55
	Fontanettaz 25	1'584'878.00	6'348'000.00	254'061.15
	Rosiaz 7	1'304'274.70	3'065'000.00	145'144.50
	Collèges 39	1'611'482.35	4'447'000.00	217'664.00
	Forêt 45	2'409'710.00	5'070'000.00	215'767.00
	Forêt 47	2'186'385.00	3'395'000.00	159'240.00
	Roches 5	3'794'100.00	6'366'000.00	299'652.00
	Fontanettaz 14	1'713'709.80	2'667'000.00	140'638.50
	Fontanettaz 18	1'708'191.65	2'463'000.00	132'988.00
	Guillemin 4	2'369'388.30	5'034'000.00	237'253.90



Chemin du Risoux 21-21A,
Lausanne

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Pully	C.-F. Ramuz 26	2'106'368.67	4'668'000.00	234'918.80
	Désertes 21	2'868'995.15	7'197'000.00	305'667.10
	Forêt 1A	2'528'453.50	4'613'000.00	176'664.00
	Forêt 1	3'130'405.20	4'751'000.00	212'141.00
	Liseron 9	1'904'170.00	2'821'000.00	163'329.00
Renens	Gare 12	4'521'914.60	8'576'000.00	497'980.00
	24 Janvier 7	2'901'500.00	4'352'000.00	281'750.50
	Saugiaz 15	2'966'533.00	5'082'000.00	240'350.00
	Pépinières 11	3'470'739.00	3'483'000.00	241'017.40
Rolle	Auguste-Matringe 11 à 25	20'699'758.60	38'961'000.00	1'808'426.00
	Auguste-Matringe 1 à 34	33'758'287.20	54'495'000.00	2'609'764.80
Sierre	France 32	4'296'800.00	6'008'000.00	280'707.00
	St-Georges 25 à 31	16'156'965.35	20'342'000.00	1'003'698.50
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428.85	5'410'000.00	331'861.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'739'461.90	5'063'000.00	368'290.50
	Tourbillon 80-82	3'164'301.10	8'884'000.00	429'141.00



Auguste-Matringe 1 à 34,
Rolle

Immeubles d'habitation (suite)

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Val-de-Charmey	Centre 7-9A-9B-9C	6'737'700.00	6'417'000.00	25'759.50
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535.00	6'313'000.00	461'553.90
Vevey	Midi 23-25	1'223'494.20	5'938'000.00	356'789.80
	Rolliez 7-9-11	12'800'000.00	12'800'000.00	501'965.50
	Nestlé 9-11	7'406'786.80	19'678'000.00	1'059'298.50
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	30'697'525.20	47'687'000.00	2'098'247.70
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	29'851'605.15	44'774'000.00	2'117'301.80
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	14'900'900.00	19'952'000.00	900'232.20
Yverdon-les-Bains	Pins 1	3'192'183.00	10'803'000.00	533'922.50
	Pins 3	2'834'738.00	8'348'000.00	457'299.00



Forêt 1,
Pully

Immeubles à usage mixte

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Belfaux	Lossy 9 / Stand 4	6'133'750.00	5'842'000.00	23'419.20
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'179'403.00	12'666'000.00	891'476.00
Châtel-St-Denis	Vevey 105	7'184'100.00	6'842'000.00	25'386.00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	19'940'453.40	32'724'000.00	1'745'818.00
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'300'829.85	6'459'000.00	430'868.00
Fribourg	Lausanne 81	6'422'800.00	6'119'000.00	22'649.80
Genève	Grand-Pré 27	1'768'545.50	10'599'000.00	534'341.00
	Richemont 16	1'183'969.56	5'379'000.00	313'816.00
	Rothschild 39	4'730'600.00	6'195'000.00	396'715.50
Lausanne	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680.10	18'214'000.00	850'293.40
	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 5-9	13'619'380.15	37'757'000.00	2'037'117.80
	Entre-Bois 15-17 ¹	1'538'003.00	2'219'000.00	547'268.15
	Maupas 10	5'317'778.10	12'648'000.00	632'019.70
Marly	Ancienne Papeterie 2-4 / Allée Louis-Daguerre 2-4 / Frères-Lumière 1	52'035'150.00	49'559'000.00	152'969.15
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'778'506.45	16'697'000.00	826'863.00
	Alpes 27 bis	1'958'683.25	8'130'000.00	435'846.70
Nyon	Viollier 14	4'692'600.00	6'693'000.00	309'556.00
Prilly	Rapille 12	2'366'815.00	5'457'000.00	289'060.00
Pully	Lavaux 61	6'062'900.00	6'106'000.00	211'515.00
Romanel-sur-Lausanne	Echallens 5	2'127'070.00	2'898'000.00	146'900.40
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'784'700.00	6'036'000.00	364'965.00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'014'834.45	7'008'000.00	372'960.50
	Moulins 2-4-6-8	20'422'695.20	30'518'000.00	1'445'926.80

1. Immeubles en droit de superficie (DDP).

Immeubles à usage commercial

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706.45	3'544'000.00	127'244.00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950.00	24'108'000.00	1'204'351.40
	Rumine 35	4'466'644.30	6'189'000.00	305'514.00
	Rumine 3	5'845'429.70	6'471'000.00	361'440.00

Sociétés immobilières du fonds

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA / FIR VS SA /
S.l. Tour d'Entrebois A S.A. / S.l. Pré du Marché 41 SA /
S.l. La Fin du Craux SA

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

Valeur d'assurance des immeubles

La valeur globale d'assurance est de CHF 1'470'278'408.46



Route Ancienne Papeterie 2-4,
Marly

Hypothèques et autres engagements en cours

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2025
Engagements de moins de 1 an					
Hypothèque à taux fixe	01.09.2016	28.05.2025	694'178.00	1.91%	—
Hypothèque à taux fixe	11.04.2017	28.05.2025	1'654'000.00	1.35%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	03.12.2024	625'000.00	0.90%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	03.12.2024	1'059'952.90	0.90%	—
Hypothèque à taux fixe	01.04.2023	21.02.2025	3'106'250.00	1.98%	—
Hypothèque à taux fixe	01.11.2023	28.05.2025	6'452'009.55	1.35%	—
Hypothèque à terme fixe	01.04.2024	01.07.2024	400'000.00	1.88%	—
Hypothèque à terme fixe	21.06.2024	22.07.2024	161'000'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	01.07.2024	01.10.2024	400'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	22.07.2024	22.08.2024	156'000'000.00	1.66%	—
Hypothèque à terme fixe	22.08.2024	23.09.2024	152'000'000.00	1.80%	—
Hypothèque à terme fixe	23.09.2024	23.10.2024	152'000'000.00	1.51%	—
Hypothèque à terme fixe	01.10.2024	03.12.2024	400'000.00	1.33%	—
Hypothèque à terme fixe	23.10.2024	29.11.2024	172'000'000.00	1.56%	—
Hypothèque à terme fixe	29.11.2024	20.12.2024	183'000'000.00	1.48%	—
Hypothèque à terme fixe	20.12.2024	24.01.2025	191'000'000.00	1.15%	—
Hypothèque à terme fixe	24.01.2025	03.03.2025	185'000'000.00	1.25%	—
Hypothèque à terme fixe	03.03.2025	03.04.2025	182'000'000.00	1.14%	—
Hypothèque à terme fixe	03.04.2025	30.04.2025	192'000'000.00	1.00%	—
Hypothèque à terme fixe	03.04.2025	30.04.2025	1'000'000.00	1.00%	—
Hypothèque à terme fixe	30.04.2025	28.05.2025	192'000'000.00	0.97%	—
Hypothèque à terme fixe	28.05.2025	27.06.2025	340'000'000.00	0.94%	—
Hypothèque à terme fixe	28.05.2025	27.06.2025	10'000'000.00	0.94%	—
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	340'000'000.00	0.80%	340'000'000.00
Hypothèque à terme fixe	27.06.2025	25.07.2025	5'000'000.00	0.80%	5'000'000.00
Total moins de 1 an					345'000'000.00

Hypothèques et autres engagements en cours (suite)

Genre de crédit	Échéance du	au	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2025
Engagements de plus de 1 an					
Hypothèque à taux fixe	28.10.2023	27.10.2026	50'000'000.00	2.03%	50'000'000.00
Hypothèque à taux fixe	21.02.2025	20.02.2027	3'080'000.00	1.03%	3'062'500.00
Total plus de 1 an					53'062'500.00
Total des engagements hypothécaires					398'062'500.00
Type d'engagement	CHF				
Autres engagements de paiements contractuels					
Achat d'immeubles	–				
Mandats de construction et investissements dans les immeubles					9'256'000.00

Liste des achats, des ventes et autres opérations

CHF

Immeubles

Achats

Avenches, Route de Villars-le-Grand 2-4	7'649'000.00
Belfaux, Route de Lossy 9, Chemin du Stand 4	5'835'000.00
Bulle, Chemin de Champ-Francey 2-4-6-8	36'602'000.00
Bulle, Rue de Gruyères 33, Rue Victor-Tissot 8+14	31'472'000.00
Châtel-Saint-Denis, Route de Vevey 105	6'842'000.00
Chevilly, Rue de Favilly 9-11	7'000'000.00
Cousset, Route des Arbognes 19	3'633'000.00
Estavayer-le-Lac, Champ de Lune 5-7	9'954'000.00
Fribourg, Rue de Lausanne 81	6'076'000.00
Marly, Route de l'Ancienne Papeterie 2-4, Allée Louis-Daguerre 2-4, Rue des Frères-Lumières 1	49'523'000.00
Val-de-Charmey, Route du Centre 7-9A-9B-9C	6'414'000.00
Total	171'000'000.00

Vente

Néant	—
-------	---

Papiers-valeurs

Achat

Néant	—
-------	---

Vente

Néant	—
-------	---

Transactions entre fonds

Néant	—
-------	---

Aucune transaction avec des personnes proches n'a été effectuée durant la période et les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

Commissions de gestion

Taux de rémunération	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 ch. 1)	1.00%	0.27%
Pour la commission d'émission (art. 18 ch. 1)	5.00%	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 18 ch. 2)	4.00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 ch. 5 let. a)	2.00%	2.00%
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19 ch. 5 let. b)	3.00%	3.00%
Pour la gestion des immeubles (art. 19 ch. 5 let. c)	6.00%	6.00%
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 18 ch. 4)	0.50%	n.a.
	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 contrat de fonds ch.1)	0.035%	0.035%
Pour le versement du dividende (art. 19 ch. 2)	0.50%	0.50%

Distribution

CHF

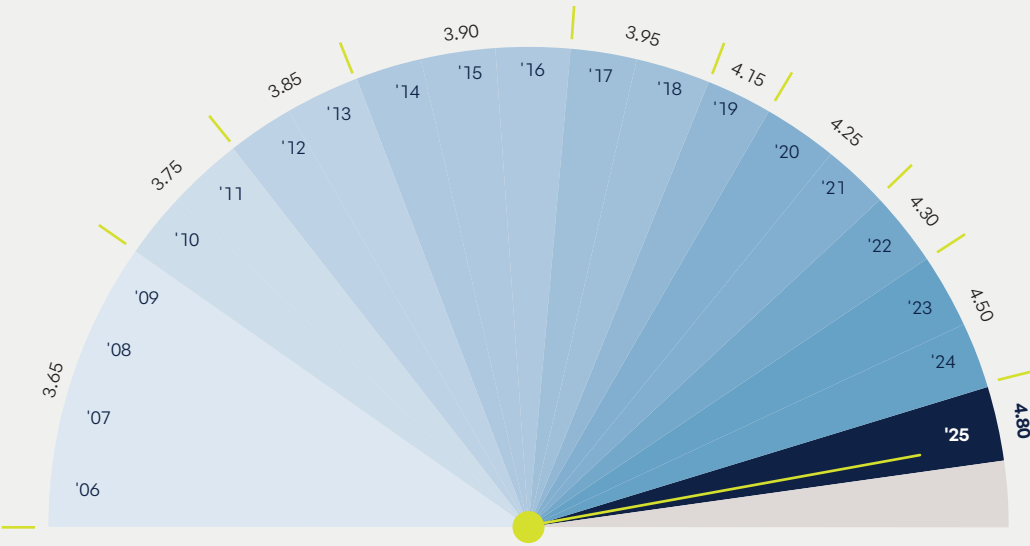
Distribution au 30 octobre 2025

Coupon N° 26

Distribution brute	4.80
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4.75
à déduire 35%	1.66
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0.05
Distribution nette versée	3.14

Évolution de la distribution ordinaire

en CHF / part présenté sur les 20 dernières années





Rapport de l'organe de révision



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Fonds Immobilier Romand – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5, 8, 26 à 46) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport de l'organe de révision (Suite)



Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie
Experte-révisseuse agréée

Lausanne, 15 octobre 2025

Imprimé en Suisse romande sur papier FSC® 100% Recyclé et dont
l'empreinte carbone de l'impression est compensée myclimate.



La marque de la
gestion forestière
responsable



myclimate.org/01-22-957542



Société pour la gestion des placements collectifs

GEP SA

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
021 318 72 72
mail@gep.ch
www.fir.ch

ISIN: CH0014586710
LEI: 506700T3QVEQTB751334

