



(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 2025

# 1<sup>re</sup> partie : Prospectus

## Sommaire

### 1<sup>re</sup> partie : Prospectus

|          |                                                                                                                             |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Informations concernant le fonds immobilier</b>                                                                          | <b>4</b> |
| 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 du fonds ainsi que le négoce                                                    | 5        |
| 1.8      | Affectation des résultats                                                                                                   | 6        |
| 1.9      | Objectif et politique de placement du fonds immobilier                                                                      | 6        |
| 1.9.1    | Objectif de placement                                                                                                       | 6        |
| 1.9.2    | Politique de placement                                                                                                      | 6        |
| 1.9.3    | Politique en matière de durabilité                                                                                          | 7        |
| 1.9.4    | Utilisation de dérivés                                                                                                      | 8        |
| 1.9.5    | Prêts de valeurs mobilières                                                                                                 | 8        |
| 1.9.6    | Opérations de mise ou de prise en pension                                                                                   | 8        |
| 1.10     | Valeur nette d'inventaire                                                                                                   | 8        |
| 1.11     | Rémunérations et frais accessoires                                                                                          | 8        |
| 1.11.1   | Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)                 | 8        |
| 1.11.2   | Total Expense Ratio                                                                                                         | 9        |
| 1.11.3   | Paieement de rétrocessions et octroi de rabais                                                                              | 9        |
| 1.11.4   | Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)                      | 9        |
| 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                                                                                                   | 10       |
| 1.13     | Forme juridique du fonds immobilier                                                                                         | 10       |
| 1.14     | Les risques essentiels                                                                                                      | 10       |
| 1.15     | Gestion du risque de liquidité                                                                                              | 10       |
| 1.16     | Gestion du risque de durabilité                                                                                             | 11       |

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2</b> | <b>Informations concernant la direction de fonds</b>                    | <b>11</b> |
| 2.1      | Indications générales sur la direction                                  | 11        |
| 2.2      | Autres indications sur la direction                                     | 12        |
| 2.3      | Gestion et administration                                               | 12        |
| 2.4      | Capital souscrit et libéré                                              | 12        |
| 2.5      | Délégation de tâches essentielles ou partielles                         | 12        |
| 2.6      | Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier | 13        |
| <b>3</b> | <b>Informations concernant la banque dépositaire</b>                    | <b>13</b> |
| 3.1      | Indications générales sur la banque dépositaire                         | 13        |
| 3.2      | Autres indications sur la banque dépositaire                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>Informations concernant les tiers</b>                                | <b>14</b> |
| 4.1      | Service de paiement                                                     | 14        |
| 4.2      | Distributeurs                                                           | 14        |
| 4.3      | Experts chargés des                                                     | 14        |
| <b>5</b> | <b>Autres informations</b>                                              | <b>14</b> |
| 5.1      | Remarques utiles                                                        | 14        |
| 5.2      | Publications du fonds immobilier                                        | 15        |
| 5.3      | Assurances des immeubles                                                | 15        |
| 5.4      | Restrictions de vente                                                   | 15        |
| <b>6</b> | <b>Autres informations sur les placements</b>                           | <b>15</b> |
| 6.1      | Résultats passés                                                        | 15        |
| 6.2      | Profil de l'investisseur classique                                      | 15        |
| <b>7</b> | <b>Dispositions détaillées</b>                                          | <b>16</b> |

# 1<sup>re</sup> 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. À 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, d'achat ou de 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 peuvent s'adresser 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 1er 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 œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de marché 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 du 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.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts 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 § 17 ch. 2 du

contrat de fonds). 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 suite à la clôture de l'exercice comptable (voir § 5 ch. 5 du contrat de fonds).

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 du prospectus 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 du prospectus 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 partie des placements 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 ou hors 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 :
  - o les maisons d'habitation ;
  - o les immeubles à caractère commercial ;
  - o les constructions à usage mixte ;
  - o les propriétés par étage ;
  - o 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 ;
  - o 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 environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) afin de réduire les risques 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 CO<sub>2</sub>. 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](http://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 les enjeux ESG du FIR sont disponibles sur le site [www.fir.ch](http://www.fir.ch).

#### **1.9.4 Utilisation de dérivés**

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

#### **1.9.5 Prêts de valeurs mobilières**

La direction de fonds ne procède pas à des opérations de prêts de valeurs mobilières.

#### **1.9.6 Opérations de mise ou de prise en pension**

La direction de fonds n'effectue aucune opération de mise ou de prise en pension.

### **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<br>de la direction de fonds | 1% p.a. au maximum sur la fortune<br>totale du fonds. Elle est perçue prorata<br>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<br>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    |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>2024/2025 :</b> | <b>0.65%</b> | <b>0.86%</b> | <b>0.65%</b> |
| 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%        |

### 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 :

- o 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) ;
- o la production de matériel publicitaire ;
- o 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 fonds immobiliers aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais en lien avec 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 du fonds immobilier**

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 que la liquidité du fonds est adaptée aux placements, à la politique de placement, à la répartition des risques, au cercle des investisseurs et à la fréquence de rachat des parts (gestion du risque de liquidité). La direction surveille en permanence la liquidité de chaque portefeuille et veille à ce qu'elle soit régulièrement évaluée en tenant compte d'autres risques significatifs afin de détecter les risques de liquidité de manière précoce et de pouvoir y répondre de manière appropriée et en temps utile.

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 2025 un seul placement collectif de capitaux dont la somme des avoirs gérés s'élevait à cette date à environ CHF 1.88 milliards.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 30 juin 2025 notamment les prestations suivantes : Gestion et administration du Fonds Immobilier Romand FIR

|           |                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresse : | Société pour la gestion de placements collectifs<br>GEP SA<br>Rue du Maupas 2<br>1004 Lausanne<br><a href="http://www.fir.ch">www.fir.ch</a> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.3 Gestion et administration

Conseil d'administration :

- o Stefan Bichsel, Précédemment Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Administrateur de sociétés, Villarepos, Président ;
- o Claudine Amstein, Précédemment Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie (CVCi), Administratrice de sociétés, Lausanne, Vice-Présidente ;
- o Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne ;
- o Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne ;
- o Sabahattin Kuleli, responsable du département Grandes entreprises à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

Direction :

- o Sandro De Pari, Directeur général ;
- o 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 2024 à CHF 1.5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement détenues par la Banque Cantonale Vaudoise et entièrement libéré.

## 2.5 Délégation de tâches essentielles ou partielles

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

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

- o Golay Immobilier SA, Lausanne
- o Bernard Nicod SA, Lausanne
- o Gérances Giroud SA, Fribourg

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 de 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 créancier et sociaux revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, 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, 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 3'927 millions le 31.12.2024.

### **3.2 Autres indications sur la banque dépositaire**

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 et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi 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 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.

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

Il n'y a pas d'établissements financiers mandatés pour l'activité de distribution du fonds immobilier.

### 4.3 Experts chargés des

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

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des 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](http://www.fir.ch) ou [www.swissfunddata.ch](http://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](http://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 relevant de la 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 cependant 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.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées aux 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) |
|--------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>2024/2025 :</b> | <b>67.6</b>                  | <b>37.3</b>                    |
| 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                           |

## 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.



# 2<sup>e</sup> partie : Contrat de fonds de placement

## Sommaire

### 2<sup>e</sup> partie : Contrat de fonds de placement

|            |                                                                                                                       |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Bases</b>                                                                                                          | <b>19</b> |
| § 1        | Dénomination : raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire                           | 19        |
| <b>II</b>  | <b>Droits et obligations des parties contractantes</b>                                                                | <b>19</b> |
| § 2        | Contrat de fonds de placement                                                                                         | 19        |
| § 3        | Direction de fonds                                                                                                    | 19        |
| § 4        | Banque dépositaire                                                                                                    | 20        |
| § 5        | Investisseurs                                                                                                         | 22        |
| § 6        | Parts et classes de parts                                                                                             | 23        |
| <b>III</b> | <b>Directives régissant la politique de placement</b>                                                                 | <b>23</b> |
| <b>A</b>   | <b>Principes de placement</b>                                                                                         | <b>23</b> |
| § 7        | Respect des directives de placement                                                                                   | 23        |
| § 8        | Politique de placement                                                                                                | 23        |
| § 9        | Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme                                                          | 24        |
| <b>B</b>   | <b>Techniques et instruments de placement</b>                                                                         | <b>25</b> |
| § 10       | Prêt de valeurs mobilières                                                                                            | 25        |
| § 11       | Opérations de mise et prise en pension                                                                                | 25        |
| § 12       | Instruments financiers dérivés                                                                                        | 25        |
| § 13       | Emprunts et octroi de crédits                                                                                         | 25        |
| § 14       | Droits de gage sur immeubles                                                                                          | 25        |
| <b>C</b>   | <b>Restrictions de placement</b>                                                                                      | <b>25</b> |
| § 15       | Répartition des risques et leurs limitations                                                                          | 25        |
| <b>IV</b>  | <b>Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations</b> | <b>26</b> |
| § 16       | Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations                               | 26        |
| § 17       | Émission et rachat de parts ainsi que négoce                                                                          | 27        |
| <b>V</b>   | <b>Rémunérations et frais accessoires</b>                                                                             | <b>28</b> |
| § 18       | Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur                                                      | 28        |
| § 19       | Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds                                                 | 29        |
| <b>VI</b>  | <b>Reddition des comptes et audit</b>                                                                                 | <b>31</b> |
| § 20       | Reddition des comptes                                                                                                 | 31        |
| § 21       | Audit                                                                                                                 | 31        |
| <b>VII</b> | <b>Utilisation du résultat</b>                                                                                        | <b>31</b> |

§ 22 31

**VIII Publications du fonds immobilier 32**

§ 23 32

**IX Restructuration et dissolution 32**

§ 24 Regroupement 32

§ 25 Transformation de la forme juridique 33

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier 35

**X Modification du contrat de fonds de placement 35**

**XI Droit applicable et for 35**

## 2<sup>e</sup> 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 uniquement 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 contrevalet est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contrevalet 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 œuvre 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:
    - i. les maisons d'habitation, dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
    - ii. les immeubles à caractère commercial ;
    - iii. les constructions à usage mixte ;
    - iv. les propriétés par étage ;
    - v. 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 ;
    - vi. 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 cédules 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. cédulas 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 versée 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<sup>er</sup> 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](http://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.