



Fonds Immobilier Romand FIR

PROSPECTUS D'EMISSION ET DE COTATION

Délai de souscription :	du 12 au 23 novembre 2021, 12h00
Rapport de souscription :	18 anciennes parts (18 droits de souscription) donnent droit de souscrire à 1 nouvelle part Fonds Immobilier Romand FIR
Prix de souscription :	CHF 157.00 net par nouvelle part y compris revenu couru dès le 1 ^{er} juillet 2021 et la commission d'émission
Libération :	30 novembre 2021
Bourse :	SIX Swiss Exchange, Zürich
Segment :	Fonds de placement
Unité de négoce / compte :	Francs suisses (CHF)
Direction de fonds :	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Clearing :	SIX SIS SA, Olten
Numéro de valeur / ISIN / Symbole TK :	Part : 1 458 671 / CH0014586710 / FIR Droit de souscription : 114 466 947 / CH1144669475 / FIR1
For / droit applicable :	Le fonds est soumis au droit suisse, notamment à la LPCC. Le for est au lieu du siège de la direction de fonds, à Lausanne en Suisse.
Restrictions de vente :	USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du FIR ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse

Direction de fonds :

SOCIÉTÉ POUR LA GESTION
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA

Banque dépositaire :



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

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	3
2.1	Contenu du Prospectus	3
2.2	Absence de recommandation	3
2.3	Risques	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE	5
3.1	En général	5
3.2	U.S.A., U.S. persons	6
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Parts émises	6
4.2	Délai de souscription	6
4.3	Rapport de souscription	6
4.4	Prix de souscription	7
4.5	Attribution des droits de souscription	7
4.6	Exercice du droit de souscription	7
4.7	Négoce des droits de souscription	7
4.8	Libération	7
4.9	Livraison des titres	7
4.10	Jouissance	7
4.11	Distribution pour l'exercice 2020/2021	7
4.12	Cotation	8
5.	INFORMATIONS IMPORTANTES	8
5.1	Numéro de valeur / ISIN / Symbole Telekurs	8
5.2	Monnaie de négoce /compte	8
5.3	Centrale de virement de titres	8
5.4	Matérialisation	8
5.5	Fiscalité	8
5.6	Droit applicable, for	9
6.	PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS	9
6.1	Date de clôture des comptes annuels	9
6.2	Distributions	9
6.3	Marche récente et perspectives	9
6.3.1	Destination du produit de l'émission	9
6.3.2	Informations sur le Fonds Immobilier Romand FIR	9
6.3.3	Evolution des cours (présentation graphique du 27.10.2016 au 27.10.2021)	10
6.3.4	Evolution des valeurs	10
6.3.5	Autres informations et chiffres clés ¹⁾	11
6.3.6	Structure des placements (au 30.06.2021)	11
7.	MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES DEPUIS LE DERNIER BOUCLEMENT	12
7.1	Généralités	12
8.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	12
9.	CONTACTS	12
9.1	Direction de fonds	12
9.2	Banque dépositaire	12
10.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	12

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

La Direction de Fonds assume la responsabilité du contenu de ce Prospectus et certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et aucune modification significative de son patrimoine, de sa situation financière et de ses résultats n'est survenue depuis la date du dernier bouclage annuel ou depuis la date de référence du dernier rapport intermédiaire qui ne soit pas mentionnée dans ce Prospectus. Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au Fonds Immobilier Romand FIR, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « FIR ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

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

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

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

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

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

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du FIR, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au FIR, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du FIR et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : https://www.swissbanking.ch/Resources/Persistent/9/1/8/2/9182ad201af93c3a04776c5b993ce8e57b02bb45/ASB_Risques_inh%C3%A9rents_au_commerce_instruments_financiers_2019_FR.pdf).

2.3 Risques

Les investisseurs sont invités à lire l'entier de ce document et en particulier son chapitre 2 « Avertissement important » et le prospectus avec contrat de fonds du FIR annexé qui détaille l'objectif visé par le fonds de placement et les principes qui le gouvernent.

Il est également rappelé qu'un fonds de placement réunit beaucoup de petits patrimoines pour en faire un grand, que les gestionnaires de fonds professionnels gèrent en visant des rendements optimaux. L'investisseur expose ses capitaux à un risque moins grand si le fonds est largement diversifié. Le principe qui prévaut en la matière est le suivant : plus les attentes de gains sont élevées, plus les risques sont grands. En souscrivant une part d'un fonds de placement, l'investisseur supporte une part proportionnelle du risque inhérent aux placements contenus dans ce fonds, en fonction de leur type. Il convient également de garder à l'esprit que

- **la valeur des placements et les revenus en découlant peuvent s'accroître ou diminuer et il peut arriver que les investisseurs ne récupèrent pas les montants qu'ils ont placés ;**
- **les performances passées ou actuelles d'un fonds ne préjugent pas nécessairement de ses performances futures.**

Les risques essentiels (liste non exhaustive) du Fonds Immobilier Romand FIR pour l'investisseur résident 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).

Pour le surplus, les risques liés aux fonds de placement sont essentiellement les suivants :

Risque de marché et risque de cours

Malgré la diversification de la fortune d'un fonds, il n'est pas possible d'empêcher qu'une évolution générale à la baisse d'un ou de plusieurs marchés dans lesquels les placements sont effectués génère un recul du prix des parts du fonds. Une baisse éventuelle du cours d'un placement figurant dans un fonds affectera la valeur des parts du fonds.

Risque de change

Comme le fonds est libellé dans une monnaie, il existe un risque lorsque le cours de cette dernière baisse. Le cours de la devise d'un pays subit l'influence de facteurs importants, comme le taux d'inflation dans ce pays, le différentiel de ses taux d'intérêt avec l'étranger, l'évaluation de l'évolution de la conjoncture, la situation politique mondiale et la sécurité du placement. Des aspects psychologiques entrent également en ligne de compte. Une crise de confiance envers les dirigeants politiques d'un pays peut, par exemple, aussi affaiblir une monnaie.

Risque de taux

L'incertitude quant aux changements futurs du niveau des taux d'intérêt du marché peut accroître les fluctuations de taux. Ainsi, lorsque les taux du marché des capitaux chutent, la valeur des immeubles et la valeur nette d'inventaire des parts du fonds croissent et inversement en cas de hausse des taux. Des changements de taux peuvent également influencer le coût de l'emprunt pour le fonds. L'impact des risques de variation des taux sur le prix des parts d'un fonds dépend de la composition de son portefeuille au moment de cette variation.

Risque de concentration des fonds spécialisés

Les fonds spécialisés permettent en principe de réaliser des gains (mais aussi des pertes) plus importants que des fonds très diversifiés. De tels fonds sont gérés selon des conditions plus restrictives que les autres en fonction des possibilités de placement. Par conséquent, leurs gestionnaires doivent s'en tenir à la politique de placement qui a été définie. Lorsque le marché monte, ils engrangent des rendements plus élevés, mais par contre quand les cours se replient fortement, le risque de pertes augmente aussi. L'investisseur qui se décide à placer ses capitaux dans un fonds de ce type est donc disposé à accepter d'emblée que le prix de ses parts subisse une fluctuation de plus grande amplitude.

Risque de placement

Plus le fonds est spécialisé, plus le risque de placement croît :

- Les fonds spécialisés dans un pays ou une région donnés sont exposés à de plus grands risques de perte, car ils sont tributaires de l'évolution du pays ou de la région en question, ayant renoncé à l'avantage que représente une diversification plus grande des risques lorsqu'ils sont répartis sur plusieurs marchés.
- Les fonds spécialisés dans des secteurs économiques déterminés, recèlent un risque de perte important, car ils excluent d'avance une diversification de leurs risques sur plusieurs branches.

Risque de liquidité

La liquidité ou la faculté de pouvoir aisément acquérir ou se départir de placement dépend de l'offre et de la demande. En l'absence de liquidité du marché, la valeur de placements peut être considérablement affectée au point qu'un investissement ou désinvestissement soit rendu impossible.

Risques résultant de l'émission « best effort »

L'émission est réalisée sur une base « best effort » dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix pour le négoce des parts de fonds à partir du 12 novembre 2021 (ex droit de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription planifié pour un volume d'émission maximal. Si toutes les nouvelles parts ne peuvent être souscrites ou placées et donc par la suite le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription n'est pas adapté (conformément à l'information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland AMAS pour l'émission de parts de fonds immobiliers du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droit de souscription) pourrait à posteriori apparaître comme inadapté. A la conclusion de l'émission, il n'est plus possible d'influencer le prix/cours par le rapport de souscription.

Risque de prix/cours en lien avec l'émission

Les parts du Fonds Immobilier Romand FIR sont cotées à SIX Swiss Exchange. Il n'y a pas de garantie quant à l'existence d'un marché suffisamment liquide des parts en tout temps. Une liquidité insuffisante peut conduire à une volatilité accrue des prix/cours à la baisse ou à la hausse. Il ne peut dès lors pas être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire ; dans certaines circonstances, les prix/cours des parts peuvent fortement diverger de la valeur nette d'inventaire (agio/disagio). De grandes fluctuations de prix/cours sont possibles en tout temps, en particulier en cas d'ajournement ou d'échec de cette émission.

Evolution passée des valeurs

L'évolution passée des valeurs ne constitue pas de garantie pour le futur.

Toute décision d'investissement doit reposer sur un conseil pertinent, spécifique et professionnel.

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE

3.1 En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du FIR dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du FIR ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du FIR peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

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

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

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

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

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

La Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA à Lausanne, agissant en tant que Direction pour le Fonds Immobilier Romand FIR a décidé de procéder à l'émission «best effort» de

401'215 parts FIR au maximum

Avec cette émission le nombre de parts est porté de 7'221'876 à 7'623'091 au maximum.

Les nouvelles parts sont offertes en souscription en priorité aux actuels détenteurs de parts. Dans la mesure où les détenteurs actuels de parts n'exercent pas tous leurs droits de souscription, respectivement lorsqu'ils vendent tout ou partie de leurs droits de souscription, de nouveaux investisseurs pourront souscrire à cette émission au prix de souscription mentionné ci-dessous, augmenté, le cas échéant de la valeur des droits normalement nécessaires à cette acquisition.

Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. La direction du fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites afin de les placer avec le soin approprié sur le marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

Après la fin du délai de souscription, la direction du fonds communiquera le nombre de parts effectivement émises.

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

4.2 Délai de souscription

Le délai de souscription court du 12 au 23 novembre 2021, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. Dix-huit (18) parts actuelles FIR (18 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à une (1) part nouvelle FIR contre paiement du prix d'émission en espèces.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 401'215 parts.

Le prix des droits de souscription cotés à SIX Swiss Exchange est soumis aux fluctuations en fonction des demandes et des offres.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de CHF 157.00 net par nouvelle part FIR. Le prix de souscription se compose de la valeur d'inventaire (après distribution) au 30 juin 2021, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1^{er} juillet au 30 novembre 2021) et d'une commission d'émission de 3.5 % par part.

Le prix de souscription a été fixé conformément au § 17 du contrat de fonds de placement. Il est fondé sur la valeur d'inventaire déterminée sur la base de la fortune nette du fonds au 30 juin 2021. La commission d'émission est conforme au § 18 du contrat de fonds de placement (taux maximum 5%).

Les droits de souscription non exercés pendant la période de souscription expirent sans valeur.

La direction du fonds se réserve le droit de placer les parts non souscrites aux meilleures conditions de marché possibles auprès de la banque dépositaire ou de tiers après l'expiration de la période de souscription.

4.5 Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 11 novembre 2021 (après la clôture du négoce). Les parts seront négociées ex-droit de souscription à partir du 12 novembre 2021.

4.6 Exercice du droit de souscription

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

Seules les parts entières peuvent être souscrites (aucune possibilité de fractionner).

A la fin de la période souscription, les droits de souscription non exercés expirent sans valeur.

La direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de prendre les parts non souscrites, afin de les placer avec le soin approprié sur le marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

4.7 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés auprès de la SIX Swiss Exchange du 12 au 19 novembre 2021.

La valeur à laquelle est négocié le droit de souscription auprès de SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et de la demande et de la liquidité du marché. Il n'y a aucune garantie que, durant cette période, un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours du droit de souscription ne peut être garanti.

4.8 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 30 novembre 2021.

4.9 Livraison des titres

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

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} juillet 2021 pour l'exercice social 2021/2022.

4.11 Distribution pour l'exercice 2020/2021

La distribution pour l'année 2020/2021 de CHF 4.25 par part a été effectuée le 29 octobre 2021.

4.12 Cotation

Les nouvelles parts seront cotées dès le 30 novembre 2021 sur le marché principal de SIX Swiss Exchange sous le numéro de valeur 1.458.671. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et des demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

Le nombre exact des nouvelles parts à émettre et le nombre exact de parts à coter seront annoncées après l'expiration du délai de souscription.

5. INFORMATIONS IMPORTANTES

5.1 Numéro de valeur / ISIN / Symbole Telekurs

Numéro de valeur	ISIN	Symbole Telekurs
1.458.671	CH0014586710	FIR

5.2 Monnaie de négoce /compte

La monnaie de négoce et de compte est l'unité monétaire suisse, soit le franc suisse (CHF).

5.3 Centrale de virement de titres

Le clearing est effectué par SIX SIS SA, Olten

5.4 Matérialisation

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

5.5 Fiscalité

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. A noter que le Fonds Immobilier Romand FIR détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas en propriété directe. Dès lors, les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par les sociétés immobilières.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

A 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 assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers. Les revenus et gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Les revenus et les gains en capital étrangers peuvent être soumis aux déductions d'impôt à la source du pays de placement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

- Echange international automatique des renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : ce fonds immobilier est qualifié comme 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 »).

5.6 Droit applicable, for

Le fonds est soumis au droit suisse, notamment à la LPCC. Ce Prospectus est soumis au droit suisse. Le for est au lieu du siège de la direction de fonds, à Lausanne en Suisse.

6. PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS

6.1 Date de clôture des comptes annuels

L'exercice annuel commence le 1^{er} juillet et prend fin le 30 juin.

6.2 Distributions

Les distributions sont annuelles et interviennent annuellement, au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.

6.3 Marche récente et perspectives

6.3.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission 2021 servira principalement à financer l'acquisition des projets en cours (à Echallens et à Gland) et à réduire la dette hypothécaire du fonds. A terme, il sera également utilisé pour le développement du parc immobilier par l'acquisition de nouveaux objets et l'assainissement énergétique des immeubles anciens.

6.3.2 Informations sur le Fonds Immobilier Romand FIR

Informations générales

Lancé en 1953, le Fonds Immobilier Romand FIR est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie "Fonds immobiliers" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds 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 Banque Cantonale Vaudoise (BCV) 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. Le contrat de fonds actuel a été établi par la direction de fonds avec l'accord de la banque dépositaire et a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en date du 23 octobre 2015.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs n'est pas limité. Le Fonds Immobilier Romand FIR est offert aux investisseurs privés et qualifiés (voir la section « Restrictions de vente »).

Profil de l'investisseur

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.

Objectif et politique de placement

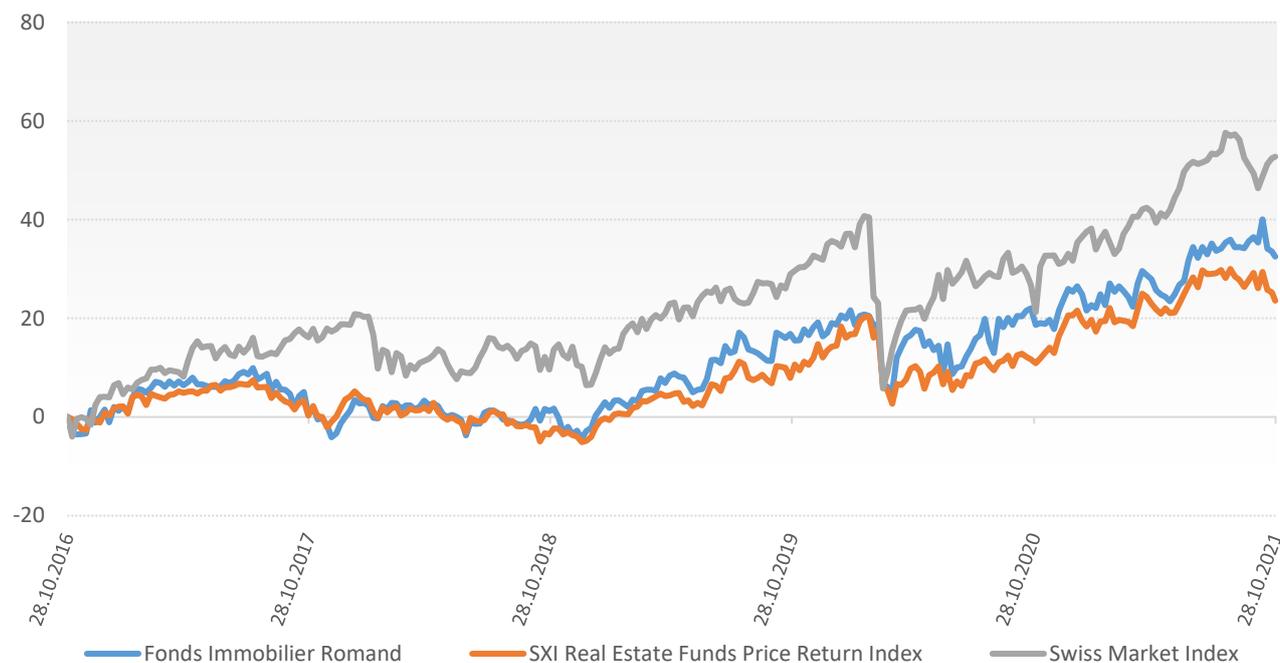
L'objectif du Fonds Immobilier Romand FIR consiste principalement à préserver la substance des immeubles à long terme et à verser des distributions régulières dans le temps.

Le 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.

Le fonds détient les biens immobiliers principalement en propriété indirecte. Les immeubles sont inscrits au registre foncier au nom des sociétés immobilières ou de la direction de fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

Pour plus d'informations concernant les objectifs et la politique de placement voir §§ 7 - 15 du contrat de fonds (en annexe).

6.3.3 Evolution des cours (présentation graphique du 27.10.2016 au 27.10.2021)



Source : Bloomberg

6.3.4 Evolution des valeurs

Rapport annuel au	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fortune nette du fonds (NAV) en CHF	1'108.25 mio.	1'067.51 mio.	1'055.81 mio.	1'028.40 mio.
Nombre de parts en circulation	7'221'876	7'221'876	7'221'876	7'221'876
Valeur d'inventaire par part (yc distribution) en CHF	153.46	147.82	146.20	142.40
Fortune totale du fonds en CHF	1'375.12 mio.	1'318.07 mio.	1'280.05 mio.	1'218.70 mio.
Valeur vénale des immeubles en CHF	1'365.45 mio.	1'307.85 mio.	1'267.06 mio.	1'209.83 mio.
Capitalisation boursière en CHF	1'754.19 mio.	1'471.82 mio.	1'458.10 mio.	1'294.16 mio.
Cours de clôture en CHF	242.90	203.80	201.90	179.20
Cours le plus élevé (12 mois) en CHF	244.30	228.50	201.90	195.05
Cours le plus bas (12 mois) en CHF	197.10	174.00	171.30	166.80

6.3.5 Autres informations et chiffres clés¹⁾

Rapport annuel au	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Agio	58.29%	37.87%	38.10%	25.84%
Distribution par part en CHF	4.25	4.25	4.15	3.95
Rendement sur distribution	1.75%	2.09%	2.06%	2.20%
Coefficient de distribution	101.61%	96.65%	99.37%	87.87%
Coefficient de distribution (yc provisions et amortissements) ²⁾	85.22%	78.98%	87.11%	83.68%
Performance sur 1 an au 30 juin ³⁾	21.54%	2.94%	15.09%	-2.68%
Rendement de placement	6.89%	4.06%	5.59%	9.03%
Coefficient d'endettement ⁴⁾	12.77%	12.42%	10.93%	8.64%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	6.69%	3.95%	5.44%	8.71%
Rentabilité du capital investi (ROIC)	5.36%	3.28%	4.56%	7.08%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	48.81%	49.40%	50.46%	50.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.71%	0.72%	0.71%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.59%	0.64%	0.65%	0.68%
Taux de pertes sur loyers ⁵⁾	2.71%	2.47%	2.28%	2.20%

1) Chiffres clés calculés selon les directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)

2) Selon les directives de l'AMAS, les amortissements ne sont pas considérés.

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

4) Selon LPCC/OPCC, le montant maximum d'endettement correspond à un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles.

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

6.3.6 Structure des placements (au 30.06.2021)

	CHF	En %
Immeubles d'habitation	1'136.9 mio.	82.7
Immeubles mixtes	194.5 mio.	14.1
Dont en droit de superficie	2.3 mio.	0.2
Immeubles à usage commercial	34.0 mio.	2.5
Terrains à bâtir, y compris les immeubles en construction	0.0 mio.	0.0
Total des biens-fonds	1'365.4 mio.	99.3
Liquidités	5.9 mio.	0.4
Autres actifs	3.8 mio.	0.3
Fortune totale	1'375.1 mio.	100
Hypothèques et avances à terme	174.4 mio.	12.7
Autres engagements	16.1 mio.	1.2
Impôts de liquidation	76.4 mio.	5.6
Fortune nette	1'108.2 mio.	80.5

Pour des informations plus détaillées sur le Fonds Immobilier Romand FIR, ses activités, les perspectives, ainsi que d'autres informations comptables ou concernant les caractéristiques du fonds, vous pouvez vous référer au dernier rapport annuel révisé au 30 juin 2021 et au prospectus avec contrat de fonds intégré. Ces documents se trouvent en annexe et font partie intégrante de ce prospectus d'émission et de cotation.

7. MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES DEPUIS LE DERNIER BOUCLEMENT

7.1 Généralités

La direction de fonds publie régulièrement des informations sur son site internet à l'attention des médias et des investisseurs (www.fir.ch). Les personnes entrant en possession de ce Prospectus sont invitées à les consulter sur le site précité.

8. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 13), le rapport annuel au 30 juin 2021 ainsi que le prospectus avec contrat de fonds intégré.

Le rapport annuel du fonds ainsi que le prospectus avec contrat de fonds, qui font partie intégrante du présent prospectus, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 9.1). Les performances historiques ne représentent pas un indicateur de performances courantes ou futures. Les données de performances ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat de parts.

9. CONTACTS

9.1 Direction de fonds

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

9.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque Dépositaire, 180-1436, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

10. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

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

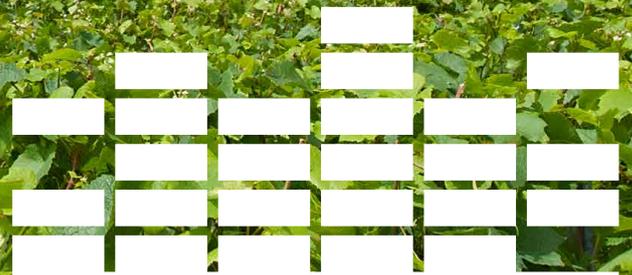
Lausanne, le 5 novembre 2021

La Direction de fonds

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA

La Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise



66^e Rapport annuel

RÉVISÉ AU 30 JUIN 2021



01

Editorial

LA GESTION DURABLE, UNE STRATÉGIE GAGNANTE

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

2020-2021, années de toutes les incertitudes, des adaptations nécessaires mais aussi des idées innovantes. Pour le FIR, c'est l'occasion de vous présenter un rapport annuel avec un nouvel habillage et de le compléter, pour la première fois, d'un rapport ESG spécifique.

Si ce rapport constitue une nouveauté, notre ambition et notre engagement en la matière ne le sont pas. Ils découlent en effet directement de la stratégie du FIR qui, depuis de nombreuses années, s'applique à intégrer dans ses activités et ses décisions des considérations d'investissement responsable. Désormais, ces actions s'appuient sur des critères ESG en définissant des objectifs et des indicateurs de performance pour les atteindre. Ce document représente donc une première étape qui est amenée à évoluer sur la base de critères toujours mieux définis et de mesures plus précises, qu'elles soient quantitatives ou qualitatives. En tant qu'acteur responsable, notre plus grand défi consiste à réaliser les investissements nécessaires pour diminuer l'empreinte carbone de notre parc immobilier.

Cette référence aux principes ESG permet aussi de démontrer à nos investisseurs que le développement durable et le développement économique ne sont pas antinomiques. Nos bons résultats attestent une nouvelle fois qu'une gestion orientée sur la durabilité du patrimoine contribue à la qualité et à la performance de notre portefeuille. La fortune totale affiche ainsi une progression de 4,3% pour atteindre une valeur de CHF 1'375 mios et le montant de la distribution est maintenu à CHF 4.25/part. Nous notons encore avec satisfaction que le FIR est le seul fonds immobilier suisse qui n'a jamais réduit sa distribution ordinaire depuis 1953!

Les perspectives de développement restent bonnes. Preuve en est les projets en cours avec notamment la construction de 96 logements à très haute performance énergétique à Echallens dont la livraison est prévue dès 2023.

Afin de soutenir ces développements et maintenir le positionnement financier favorable du Fonds, nous avons décidé de procéder avant la fin de l'année à une émission de nouvelles parts pour un montant de CHF 60 mios.

Nous vous remercions de votre intérêt et de votre fidélité et nous réjouissons de vous démontrer, année après année, que notre choix de la durabilité est une stratégie gagnante pour tous!

Stefan Bichsel
Président

Sandro De Pari
Directeur général



A la suite de la forte progression affichée lors de l'exercice précédent (+ 5,1%), les revenus locatifs sur les douze derniers mois ont poursuivi leur progression.



03

Sommaire

ORGANES	4
CHIFFRES CLÉS	5
COMMUNICATIONS AUX INVESTISSEURS	8
COMPTE DE FORTUNE	22
COMPTE DE RÉSULTAT	24
INVENTAIRE DE LA FORTUNE	26
Liste des achats, des ventes, et autres opérations	33
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS	33
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	34
RAPPORT DE LA BANQUE DÉPOSITAIRE	35
DOMICILES DE PAIEMENT	36
RAPPORT ESG	

04

Organes

DIRECTION DU FONDS

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Stefan Bichsel, Président
Administrateur de sociétés, Villarepos
Bruno de Siebenthal, Vice-président
Administrateur de sociétés, Chavornay
Claudine Amstein
Directrice à la Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie, Lausanne
Bertrand Sager
Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Jacques Richter
Architecte EPFZ, Lausanne

DIRECTION

Sandro De Pari
Directeur général
Damien Oswald
Sous-directeur
Patrice Nyffeler
Mandataire

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale Vaudoise,
Lausanne

EXPERTS IMMOBILIERS

Danilo Mondada
Architecte EPFL/SIA, Lausanne
Laurent Vago
Ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Fully
Donato Scognamiglio
(CIFI/IAZI)* Docteur ès sciences économiques, Zurich
Philippe Sormani
(CIFI/IAZI)* Docteur ès sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich

SOCIÉTÉ D'AUDIT

KPMG SA
Genève

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

05

Chiffres clés

	30.06.2021	30.06.2020
FORTUNE		
Fortune totale	1'375'121'413,27	1'318'070'450,54
Immeubles à la valeur vénale (VV)	1'365'448'000,00	1'307'849'000,00
Fortune nette	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00
IMMEUBLES (constructions terminées)		
Nombre de logements	4'044	4'023
Nombre d'immeubles ¹⁾	147	146
Revenus locatifs ²⁾	73'457'085,75	72'870'648,75
INDICES DES FONDS IMMOBILIERS (calculés selon directive de l'AMAS³⁾)		
Taux de perte sur loyers ⁴⁾	2,71 %	2,47 %
Coefficient d'endettement	12,77 %	12,42 %
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	48,81 %	49,40 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF GAV)	0,71 %	0,72 %
Quote-part des charges d'exploitation (TER REF MV)	0,59 %	0,64 %
Rendement du capital investi (ROIC)	5,36 %	3,28 %
Rendement des fonds propres (ROE)	6,69 %	3,95 %
Rendement sur distribution	1,75 %	2,09 %
Rendement de placement	6,89 %	4,06 %
Coefficient de distribution AMAS (payout ratio)	101,61 %	96,65 %
Coefficient de distribution effectif (payout ratio) ⁵⁾	85,22 %	78,98 %
Agio à fin juin	58,29 %	37,87 %
Performance sur 12 mois au 30 juin ⁶⁾	21,54 %	2,94 %
SXI Real Estate® Funds TR	20,24 %	5,07 %
PARTS EN CIRCULATION		
Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876
INFORMATIONS PAR PART		
Valeur nette d'inventaire (VNI)	153,46	147,82
Valeur de rachat ⁷⁾	143,00	138,00
Distribution	4,25	4,25
Cours à fin juin	242,90	203,80
+ haut de la période	244,30	228,50
+ bas de la période	197,10	174,00

1) Selon présentation inventaire fortune OPC-FINMA.

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

3) Asset Management Association Switzerland.

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

5) Selon la directive de l'AMAS, les amortissements ne sont pas considérés.

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

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



L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité.



08

Communications aux investisseurs

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

À la suite de la forte progression affichée lors de l'exercice précédent (+ 5,1%), les revenus locatifs sur les douze derniers mois ont poursuivi leur progression pour atteindre CHF 73,5 mios (+ 0,8%), grâce aux effets des transactions et des adaptations de loyers réalisées lors de travaux.

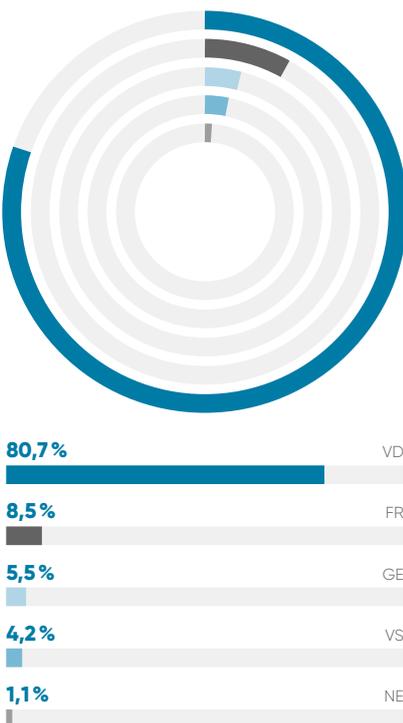
Parallèlement, la valeur des actifs affiche une nouvelle augmentation de 4,4% (+ 3,0% en 2020) à CHF 1,38 mia. Cette évolution est due aux acquisitions, ainsi qu'aux effets de revalorisation en lien avec les travaux d'assainissement énergétique et de rénovation effectués durant l'exercice.

L'identification d'opportunités d'optimisation des immeubles en portefeuille reste une priorité au vu des difficultés persistantes rencontrées sur le marché pour la recherche de projets d'investissement à des conditions attractives. Dans ce cadre, plusieurs mandats d'études et demandes d'autorisation de travaux sont en cours en vue de finaliser des projets (assainissements énergétiques, aménagements de combles, surélévations ou densifications de terrains).

De manière générale, nous souhaitons renforcer nos efforts visant à accroître la part de croissance organique, ceci parallèlement à une croissance raisonnée par l'acquisition de nouveaux projets ou d'immeubles existants. ■

PARC IMMOBILIER DU FIR

Répartition des immeubles
(en % de la valeur vénale et par canton)



ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

CHF en mios



CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉGIONAL

Contrairement aux prévisions liées aux effets de la crise sanitaire, l'évolution démographique est restée dynamique en 2020 avec 64'000 unités supplémentaires (+ 0,75%). A titre indicatif, cette évolution représente à elle seule un besoin de logements de l'ordre de 30'000 unités, alors que l'activité dans la production de nouveaux objets tend à faiblir même si elle se situe à un niveau historiquement élevé avec une production moyenne de l'ordre de 45'000 unités/an.

Ces facteurs expliquent en partie la dernière diminution du nombre de logements vacants dénombrés en Suisse au 1^{er} juin. Avec un taux de vacance de 1,54% (1,72% en 2020), le pays compte près de 7'000 logements vides de moins qu'une année auparavant.

Sur les marchés financiers, la situation des taux historiquement faibles continue à favoriser la demande d'investissements dans l'immobilier et les prix des immeubles de rendement affichent de nouvelles progressions avec pour corollaire une diminution des rendements directs.

Bien que toujours plus importante, la prise en compte des facteurs environnementaux par les différents acteurs du marché n'a pas encore d'effets concrets sur les prix des transactions.

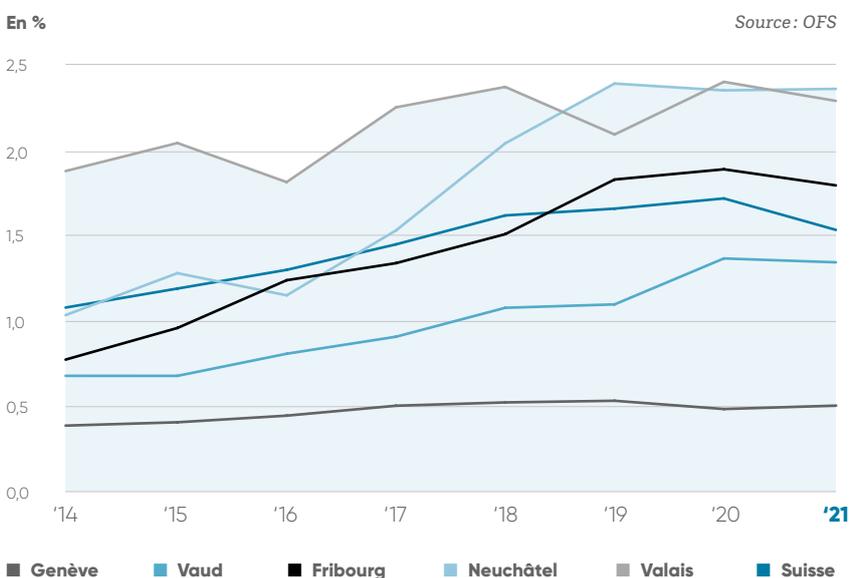
Dans ces conditions où les incertitudes liées à la crise sanitaire sont encore présentes, le FIR choisit de s'appuyer sur une stratégie de développement raisonnée fondée principalement sur la qualité des emplacements et la pérennité des revenus locatifs.

Taux de vacance

Pour la première fois depuis onze ans, le taux de vacance au niveau national affiche une diminution au 1^{er} juin avec 1,54% (1,72% en 2020).

Dans la région Lémanique (Vaud, Valais et Genève), la tendance est identique avec une diminution de 0,4 point de pourcentage à 1,4%. A noter que le Valais affiche toujours un taux largement supérieur à la moyenne avec 2,29% (2,4% en 2020) et que Genève est le canton où la pénurie est la plus forte avec 0,51%.

ÉVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS



1,54%

Taux de vacance
au niveau national

10

Dans les principales villes et agglomérations romandes qui constituent le cœur de cible des investissements du FIR, les taux de vacance demeurent en dessous de la moyenne et la demande de logements à des prix attractifs reste très soutenue. Dans les régions périphériques, par contre, le nombre de logements vacants est plus volatile.

Niveau des loyers

Selon le Swiss Real Estate Offer Index basé sur les loyers des logements offerts à la location, les prix des loyers sont restés stables dans la région lémanique sur les douze derniers mois.

Prix des immeubles de rendement

Selon l'Investment Real Estate Price Index, les prix des immeubles de rendement sont en constante progression et

affichent des hausses de 4,6% depuis début 2020. Le corollaire à ces hausses de prix est une baisse des rendements directs offerts pour les investisseurs.

Compte tenu de la situation des taux d'intérêt sur les marchés financiers et faute d'alternatives de placements pour les institutionnels, nous pensons que les prix des immeubles d'habitation bien situés vont continuer à s'apprécier à court terme.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Révision totale de la loi sur le CO₂

La nouvelle loi sur le CO₂ a été rejetée par le peuple le 13 juin 2021. Cependant, les cantons sont toujours libres d'adopter des mesures dans le domaine de l'énergie et des réductions d'émissions de gaz à effet de serre. Des dispositions significatives dans ce sens ont été récemment adoptées ou sont en discussion dans plusieurs cantons romands. Pour cette raison, le FIR s'est fixé comme objectif de réduire les émissions de CO₂ de ses immeubles en se référant aux seuils qui étaient prévus dans les dispositions de la révision de la loi fédérale sur le CO₂. ■

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020-2021

Commission de gestion

Pour la gestion du Fonds et des sociétés immobilières, la direction du Fonds a prélevé une commission de gestion annuelle de 0,27% (taux maximum 1%) sur la fortune totale du Fonds. Aucune rémunération (commission, rétrocession ou autres) n'a été versée durant l'exercice.

Stratégie du Fonds

Le FIR revoit périodiquement sa stratégie. En fonction de l'évolution du marché, nous avons décidé de poursuivre une stratégie de développement prudente basée sur des acquisitions sélectives en termes d'emplacements et de qualité des loyers, ainsi que sur une intensification des investissements destinés à assainir et rénover les immeubles en portefeuille afin d'en garantir l'attractivité sur le long terme. Des investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments

d'habitation plus spécifiques tels que les logements d'utilité publique, les logements pour étudiants ou seniors et les logements avec services ont également été définis dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Enfin, la stratégie vise à mieux prendre en compte les critères en matière de responsabilité sociale des entreprises (RSE).

Travaux de rénovation

Depuis plusieurs années déjà, la stratégie de rénovation du Fonds est fondée sur les 3 axes suivants:

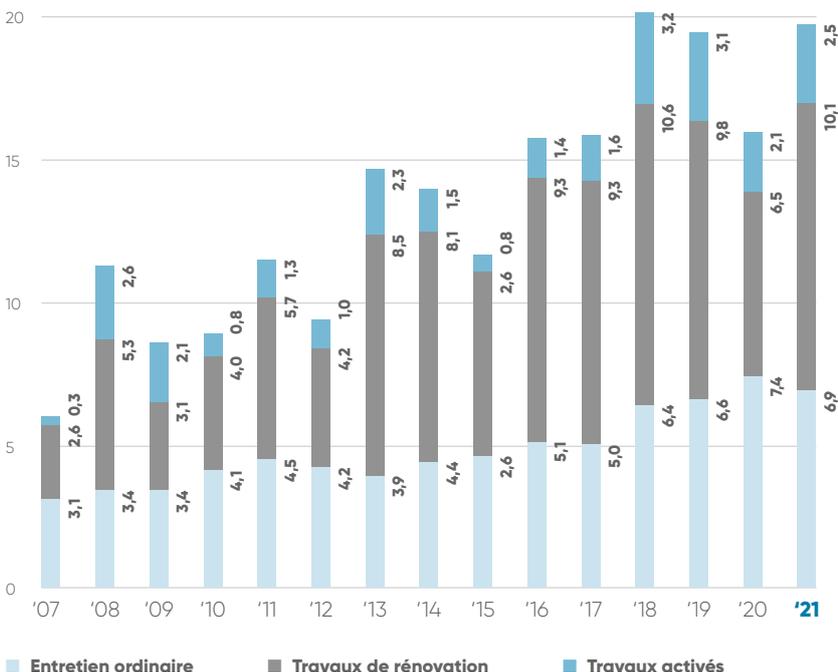
- Modernisation des logements au fur et à mesure des mutations de locataires.
- Assainissement des enveloppes extérieures des bâtiments (toitures, fenêtres et façades) en visant des mesures d'économies d'énergie.
- Remplacement d'installations techniques et travaux de mise en conformité en fonction des exigences réglementaires et des besoins.

Un budget de l'ordre de CHF 10 mios est alloué aux gros travaux de rénovation, sous réserve de l'évolution conjoncturelle et des éventuelles mesures d'activation spécifiques.

Il est important de noter qu'en raison des dispositions du droit du bail, la rentabilisation de ces travaux est strictement encadrée et que certaines interventions peuvent même ne pas être rentabilisées. ■

FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RÉNOVATIONS

CHF en mios



12

Rénovations de logements isolés et autres travaux de mise en valeur

Durant le dernier exercice, nous avons procédé à la rénovation totale de 61 logements (34 en 2020) pour un montant de l'ordre de CHF 3,6 mios (CHF 1,8 mios en 2020). Les autres travaux ponctuels de mise en valeur ont représenté CHF 0,6 mio au total (CHF 0,8 mio en 2020).

Assainissements d'immeubles et mises en conformité

Divers assainissements intérieurs et extérieurs comportant une amélioration thermique des bâtiments ont été réalisés en 2020/2021. Ces travaux représentent des investissements à hauteur de CHF 5,4 mios hors activation (CHF 3,7 mios en 2020).

Installations techniques

Dans le cadre de mesures d'amélioration

de confort et de mises en conformité, nous avons procédé à la modernisation de diverses installations d'ascenseurs pour un montant de CHF 0,5 mio (CHF 0,2 mio en 2020).

Les montants activés pour l'ensemble de ces travaux correspondent à CHF 2,5 mios (CHF 2,0 mios en 2020).

Transactions et projets en cours

En 2020/2021, nous avons analysé 88 propositions d'investissement pour un volume représentant près de CHF 946 mios. Des discussions ont été menées dans plusieurs cas mais n'ont pas abouti en raison notamment de situations de surenchères. Finalement, nous avons procédé à l'acquisition d'un bel immeuble sis à la rue du Château 13 A-B-C à Duillier pour un montant de CHF 13,25 mios. Nous nous sommes également engagés de manière ferme pour l'acquisition d'un immeuble sis au chemin du Borgeaud 14 A à Gland pour un montant de CHF 5,26 mios. L'immeuble fait actuellement l'objet d'un assainissement énergétique et d'un rehaussement avec la création de 2 nouveaux logements.

Parallèlement et conformément à sa tradition de s'engager dans des projets de nouvelles constructions, le FIR a fait l'acquisition conditionnelle d'un projet comprenant 96 logements à Echallens, sous forme de droits de superficie. L'investissement prévu est de CHF 31,4 mios et la transaction devrait entrer en force avant la fin de l'année 2021. Les logements qui seront livrés en 2023 font partie d'un écoquartier qui comprendra 425 appartements au total. ■



5,4

Amélioration thermique
en CHF en mios

PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Mise en exploitation prévue / effet de la transaction	Lieu	Objet	Volume total en CHF (mios)	Investissement au 30.06.2021 en CHF (mios)
Q2/2022	Gland	10 logements et arcades commerciales	5,3	1
Q2/2023	Echallens	96 logements et parking	31,4	-
Total			36,7	1

Affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Impacts de la crise sanitaire liée au Covid-19

De nouvelles mesures de fermetures obligatoires de certaines activités sont intervenues à fin 2020 et ce jusqu'en mai 2021. Parallèlement aux mesures de fermetures totales ou partielles, des restrictions ont également été mises en place selon les activités concernées.

Pour rappel, le portefeuille du FIR est très peu exposé aux risques commerciaux avec une part de loyers limitée à 12,5% de l'état locatif total. Sur la base des dispositions des différentes ordonnances cantonales et fédérales, seules certaines activités commerciales (commerces de détail, services à la personne, cafés, restaurants, fitness, agences de voyage, hôtels, professionnels de la santé, etc.) correspondant à un volume de loyer équivalent à 5,3% de l'état locatif du Fonds ont été concernées par un arrêt total ou partiel de leurs activités durant la période de confinement (1^{er} phase).

S'agissant des mesures en lien avec la 2^e phase de l'épidémie (novembre 2020 à mai 2021) qui concernaient principalement un périmètre plus restreint d'activités commerciales, seul 2,2% de l'état locatif du FIR était potentiellement exposé.

Dans ce cadre, nous avons analysé la situation de chaque locataire ayant soumis une demande d'aide et avons octroyé des arrangements sous forme de gratuités de loyers ou de paiements différés lorsque les circonstances le justifiaient ou que la demande était en ligne avec les dispositions cantonales applicables. Dans tous les cas, les solutions négociées visent en priorité à pérenniser les revenus locatifs.

L'ensemble des mesures prises à la date de bouclage représentait un montant net de CHF 0,32 mio en tenant compte des contributions des collectivités publiques dans le cadre de l'application des différentes ordonnances cantonales (VD, FR et GE). Ainsi,

le coût des mesures liées à la crise sanitaire à la date de bouclage correspond à seulement 0,4% des revenus locatifs. A noter que ces montants étaient entièrement provisionnés.

Des discussions sont encore en cours avec certains locataires à la date de bouclage et nous estimons que le coût total en lien avec des mesures de loyers liées aux effets de la crise sanitaire ne devrait pas excéder CHF 0,5 mio.

Compte tenu des éléments connus à la date d'établissement du rapport, nous ne voyons pas d'autre élément significatif en lien avec la crise sanitaire liée au Covid-19. ■

14

COMPTES

Principes d'évaluation

Évaluation des immeubles

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, l'art. 88, al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives concernant les fonds immobiliers de l'AMAS, les immeubles du Fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows). L'évaluation est établie selon le principe de la continuité d'exploitation actuelle, c'est-à-dire qu'elle ne prend pas en compte les éventuels changements d'affectation, surélévations, densifications ou autres. Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens

fondés sur un principe de continuité d'exploitation et sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

Évaluation des impôts de liquidation

Les impôts de liquidation au 30 juin 2021 sont calculés sur la base des taux effectifs applicables pour tous les cantons concernés (GE, FR, NE, VD et VS).

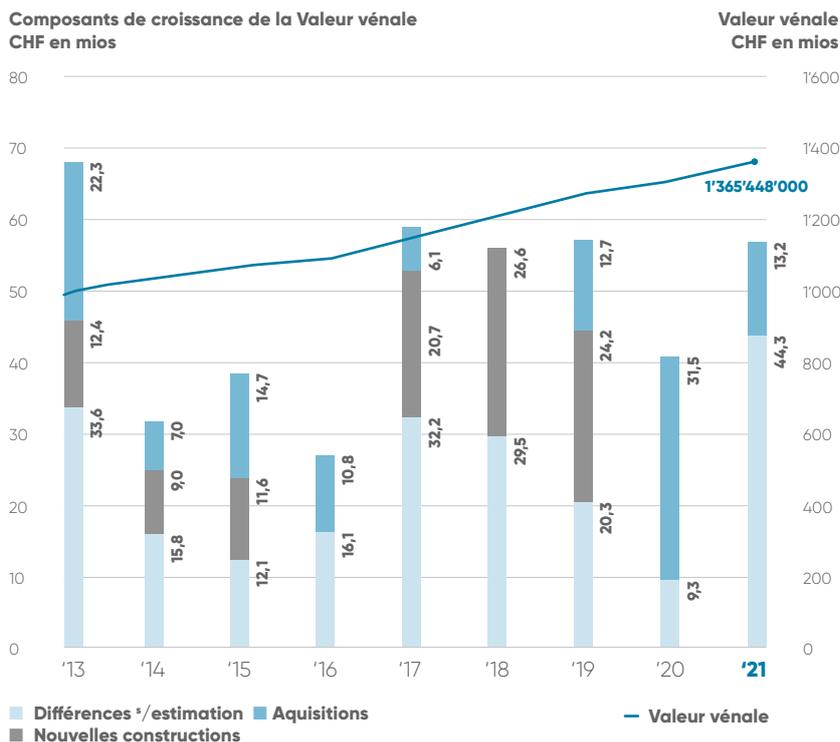
Évaluation des autres actifs et passifs

Les actifs et passifs sont évalués à leur valeur nominale.

Amortissement des immeubles

Comme pour l'exercice 2019/2020, nous avons comptabilisé un amortissement de 1,5% pour les immeubles dont la différence entre le prix de revient et la valeur vénale est inférieure à 35%. Cas échéant et conformément aux dispositions du Code des obligations (CO), un amortissement complémentaire, correspondant à la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale, est passé en compte. ■

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE



Compte de fortune

La fortune totale s'élève à CHF 1'375,1 mios à fin juin 2021, en hausse de 4,3% (3,0%) par rapport à l'année dernière.

La valeur vénale du parc immobilier a enregistré une croissance de 4,4% (3,2% en 2020) pour atteindre CHF 1'365,4 mios (CHF 1'307,8 mios en 2020). Cette variation est due aux effets des dernières transactions, ainsi qu'aux différents travaux de rénovations entrepris.

Afin de procéder au financement des acquisitions et autres investissements, le volume des fonds étrangers s'est accru de 7,4% à CHF 174,4 mios, soit 12,8% de la valeur vénale des immeubles (12,4% en 2020). Le taux d'emprunt moyen pondéré à la date de clôture est de 0,45% (0,57% en 2020).

Suite à l'application des nouveaux taux d'imposition réduits en 2019, les impôts de liquidation sont en légère progression à CHF 76,3 mios, en ligne avec le développement du Fonds.

Compte tenu de ce qui précède, la fortune nette, quant à elle évolue de 3,8% (1,1% en 2020) à CHF 1'108,2 mios ou CHF 153,46/part (CHF 147,82 en 2020). ■

ÉVOLUTION DU FONDS CHF EN MIOS

Date	Fortune totale	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur nette d'inventaire (VNI)	Cours en bourse	Distribution
30.06.21	1'375'121'413,27	1'108'247'600,00	7'221'876	153,46	242,90	4,25
30.06.20	1'318'070'450,54	1'067'512'400,00	7'221'876	147,82	203,80	4,25
30.06.19	1'280'048'012,30	1'055'807'300,00	7'221'876	146,20	201,90	4,15
30.06.18	1'218'700'621,29	1'028'397'900,00	7'221'876	142,40	179,20	3,95
30.06.17	1'163'949'835,25	863'868'800,00	6'419'846	134,56	193,30	3,95
30.06.16	1'104'681'302,91	834'373'300,00	6'434'434	129,67	185,00	3,90
30.06.15	1'081'745'642,39	815'729'600,00	6'434'434	126,78	171,50	3,90
30.06.14	1'041'434'755,49	801'602'400,00	6'434'434	124,58	151,40	3,90
30.06.13	1'007'598'525,58	782'479'200,00	6'434'434	121,61	149,60	3,85
30.06.12	938'709'703,65	756'107'200,00	6'434'434	117,51	143,50	3,85
30.06.11	879'675'236,77	724'671'700,00	6'434'434	112,62	131,80	3,75
30.06.10	807'036'494,21	630'848'470,00	5'850'730	107,82	121,00	3,75
30.06.09	724'877'529,48	610'476'700,00	5'850'730	104,34	112,50	3,65
30.06.08	663'584'153,29	589'664'700,00	5'850'730	100,78	111,60	3,65
30.06.07	644'231'977,36	580'547'600,00	5'850'730	99,23	115,50	3,65
30.06.06	593'386'034,14	476'407'300,00	4'877'939	97,67	112,00	3,65
30.06.05	554'374'149,25	467'888'740,00	4'877'939	95,92	114,00	3,80 ¹
30.06.04	527'278'799,05	455'471'700,00	4'877'939	93,37	97,50	3,45

1. Distribution extraordinaire de CHF 0,15 cts au titre du 50^e anniversaire.

16

Compte de résultats

Loyers

Suite à la progression enregistrée en 2020 (+ 5,1%), les loyers encaissés en 2021 affichent une hausse de 0,8% à 73,5 mios CHF (CHF 72,9 mios en 2020).

Les pertes de loyer dues aux vacances locatives, à la commercialisation des nouveaux projets, aux travaux et aux impayés s'élèvent à CHF 2,0 mios, soit 2,7% (CHF 1,8 mio / 2,5% en 2020) des loyers théoriques.

Frais de financement

Les frais de financement sont en baisse de 11,2% à CHF 0,8 mio, en raison principalement de la réduction des taux d'emprunt.

Frais d'entretien et réparations

Les frais d'entretien ordinaire sont stables à CHF 6,9 mios (CHF 7,4 mios en 2020) et les charges d'entretien extraordinaire se sont élevées à CHF 10,1 mios (CHF 6,5 mios en 2020). Des travaux ont été activés à hauteur de CHF 2,5 mios, contre CHF 2,0 mios en 2020. Globalement, les frais d'entretien ordinaire et extra-ordinaire (y.c. activations) se sont élevés à CHF 19,6 mios en 2021, contre CHF 16,0 mios en 2020.

Les frais d'exploitation des immeubles (conciergerie, eau, électricité, assurances et divers) sont également en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent à CHF 5,0 mios (CHF 4,7 mios en 2020).

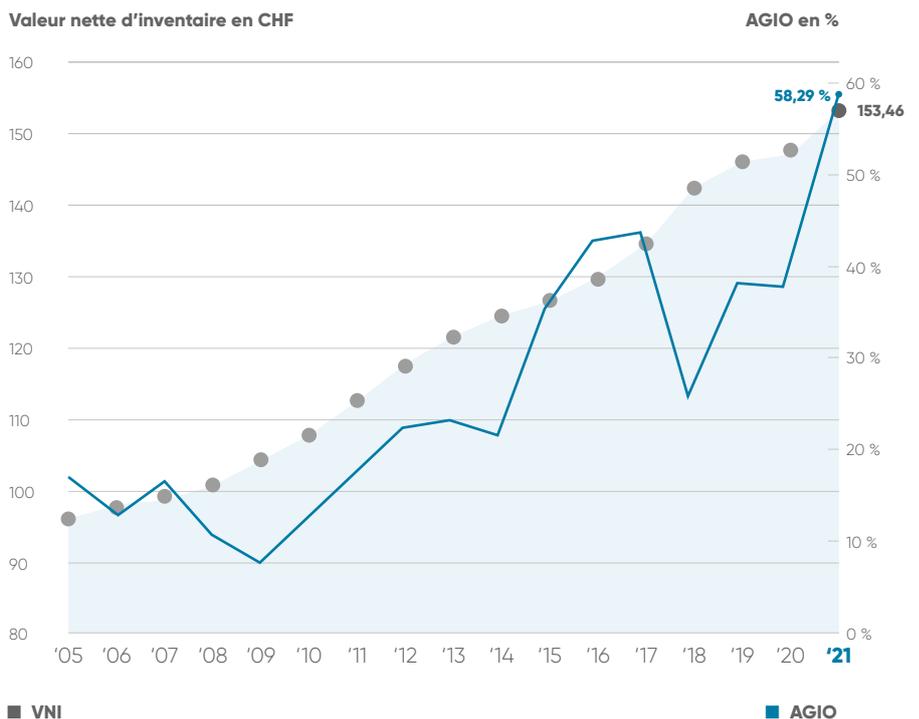
Impôts

Au terme de l'exercice sous revue, les frais d'impôts sont stables à CHF 6,6 mios (idem en 2020). Les impôts immobiliers (impôt foncier et impôt complémentaire) représentent CHF 2,6 mios (CHF 2,5 mios en 2020), alors que les impôts sur le bénéfice et le capital s'élèvent à CHF 4,0 mios (CHF 4,1 mios en 2020).

Amortissements sur immeubles

Conformément aux dispositions applicables et à notre politique d'amortissement, les immeubles ont été amortis à hauteur de CHF 6,7 mios (CHF 6,9 mios en 2020). Après dissolution d'un montant de CHF 0,9 mios du compte d'amortissement général du Fonds, la charge nette portée en compte est de CHF 5,8 mios (CHF 6,9 mios en 2020).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



Résultat

Compte tenu de l'ensemble des éléments, le résultat net s'élève à CHF 31,0 mios (CHF 31,0 mios en 2020) et la situation financière au terme de l'exercice demeure très solide avec un taux d'endettement limité.

Le cash flow opérationnel dégagé durant l'exercice sous revue s'élève à CHF 4,87/part (CHF 35,2 mios) contre CHF 5,32/part en 2020.

Le résultat total calculé en tenant compte des différences d'évaluation sur immeubles et des variations des comptes d'amortissement et de provisions, ainsi que des variations sur les impôts de liquidation atteint CHF 71,4 mios contre CHF 41,7 mios en 2020. Cet écart est dû principalement aux effets de valorisations des immeubles en portefeuille.

Distribution et performance

Compte tenu de ces excellents résultats, il a été décidé de maintenir le niveau de distribution à CHF 4,25/part.

Sur la base de la valeur boursière au 30 juin 2021, le rendement direct s'établit ainsi à 1,75% (2,09% en 2020). La performance totale affichée durant le dernier exercice (évolution de la valeur boursière et distribution comprise) est de 21,5% (2,9% en 2020).

Perspectives

Sous réserve d'une nouvelle dégradation de la situation, le marché de l'immobilier résidentiel a surmonté les effets de la crise sanitaire sans trop de difficulté. Le rétablissement conjoncturel, la dynamique démographique favorable et la persistance des taux d'intérêt bas devraient continuer à soutenir les prix des immeubles de rendement.

Parallèlement, la demande de logements reste dynamique dans les grands centres, ce qui devrait maintenir le niveau des loyers à court terme.

Dans ces conditions, le FIR veut poursuivre son développement très sélectif et s'engage dans l'amélioration thermique des immeubles pour en garantir l'attractivité et le niveau de valorisation à long terme.

Emission de nouvelles parts

Afin d'assurer le financement des projets en cours et de renforcer la situation financière du Fonds pour soutenir son développement à long terme, nous allons procéder à une émission de nouvelles parts de l'ordre de CHF 60 mios. Les détails de l'opération seront communiqués durant le mois de novembre 2021. ■



31,0

Résultat net
en CHF mios

18

ESTIMATION DE LA VALEUR VÉNALE

Conformément aux dispositions légales, les immeubles sont évalués selon une méthode de rendement dynamique DCF (discounted cash flows). Les recettes et dépenses futures de chaque immeuble font l'objet d'une étude prévisionnelle sur 10 ans. Les investissements futurs sont basés sur des scénarios d'intervention moyens fondés en principe sur une appréciation du marché. Les flux nets ainsi que la valeur résiduelle sont actualisés et la somme de ces montants correspond à la valeur vénale selon la méthode DCF.

Pour tenir compte des risques de baisse des loyers inhérents notamment à l'application de certaines dispositions du droit du bail (taux de référence hypothécaire et indice des prix à la consommation), les états locatifs pris en compte sont revus partiellement sur la base des critères effectifs des baux à loyer.

Au 30 juin 2021, le CIFI/IAZI a été chargé d'établir l'estimation de chacun des immeubles sur la base des informations fournies par les autres membres du collège d'experts et de la direction de fonds, et de déterminer les taux d'actualisation selon son modèle économétrique basé sur les transactions immobilières effectuées en Suisse. Les taux d'actualisation ainsi calculés varient entre 2,70% et 5,28% avec une moyenne à 3,69% (3,81% en 2020). Rappelons que l'immeuble subventionné du chemin d'Entrebois 15-17 à Lausanne fait l'objet d'une servitude de droit de superficie immatriculée au Registre foncier à titre de droit distinct et permanent. La valeur vénale de l'immeuble découle directement de la convention du 1^{er} octobre 1963 passée avec la commune de Lausanne. La valeur des immeubles selon l'estimation effectuée au 30 juin 2021 par le Collège d'experts indépendants est ainsi de CHF 1'365'448'000.00. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. ■

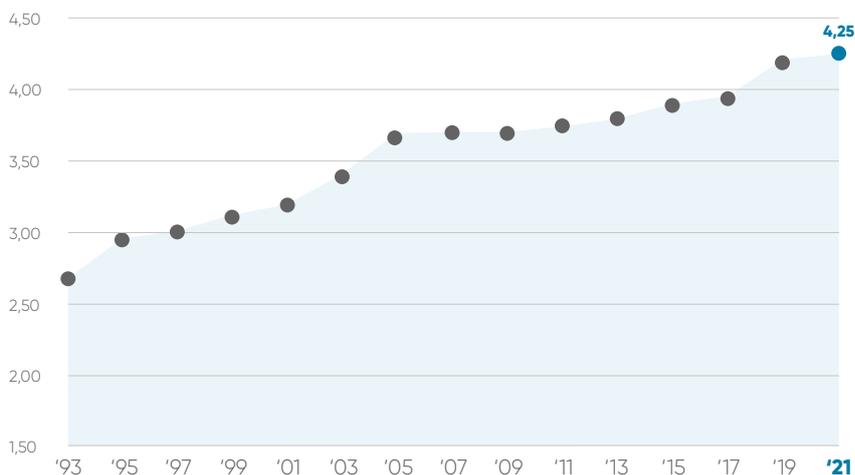
ÉVOLUTION DE LA DISTRIBUTION ORDINAIRE



4,25

Niveau de distribution
en CHF/part

CHF/part





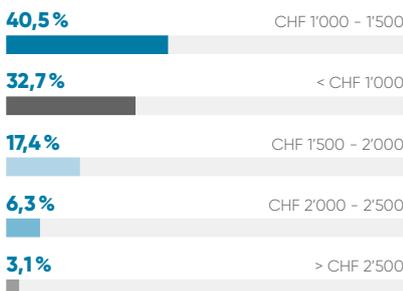
90,6%

des loyers
sont inférieurs à CHF 2'000

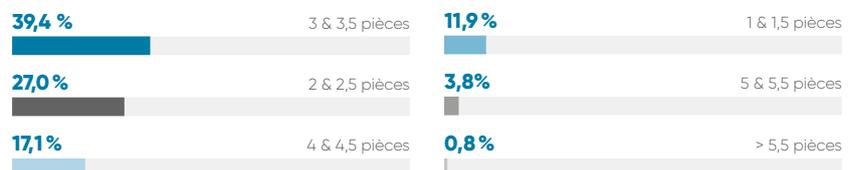
1'365'448'000

Valeur du portefeuille
en CHF

RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DES LOYERS



RÉPARTITION DES OBJETS EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE



“

Dans les principales villes et agglomérations romandes qui constituent le cœur de cible des investissements du FIR, les taux de vacance demeurent en dessous de la moyenne.



DISTRIBUTION AU 29 OCTOBRE 2021

Coupon
N° 22

Distribution brute	4,25
dont revenu soumis à l'impôt anticipé	4,16
à déduire 35 %	1,46
dont revenu non soumis à impôt anticipé	0,09
Distribution nette versée	2,79

COMMISSION DE GESTION

TAUX DE RÉMUNÉRATION

Rémunération à la Direction

	Taux maximum par année selon prospectus	Taux appliqué
Pour la commission de gestion (art. 5.3 Prospectus)	1,00 %	0,27 % ¹
Pour la commission d'émission (art. 5.3 Prospectus)	5,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat (art. 5.3 Prospectus)	4,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19.1b Contrat de fonds)	2,00 %	2,00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (art. 19.1a Contrat de fonds)	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19.1c Contrat de fonds)	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du fonds sur toute somme versée aux investisseurs (art. 19.1d Contrat de fonds)	0,50 %	n.a.

Rémunération à la banque dépositaire

	Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Pour la garde de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements, la surveillance de la direction de fonds (art. 19.2 Contrat de fonds)	0,035 %	0,035 % ¹
Pour le versement du dividende (art. 5.3 Prospectus)	0,50 %	0,50 %

1. Sur la base de la fortune au 30.06.2020.

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

22

Compte de fortune

ACTIFS	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Caisse, avoirs en banque à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'923'043,14	7'857'186,60
Immeubles		
- Immeubles d'habitation	1'136'917'000,00	1'086'076'000,00
- Immeubles à usage commercial	33'984'000,00	31'815'000,00
- Immeubles à usage mixte	194'547'000,00	189'958'000,00
<i>dont en droit de superficie</i>	2'285'000,00	2'308'000,00
Terrain à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Autres actifs	3'750'370,13	2'364'263,94
Fortune totale du Fonds	1'375'121'413,27	1'318'070'450,54
<i>Dont à déduire</i>		
Engagements à court terme		
- Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	172'000'000,00	160'000'000,00
- Autres engagements à court terme	16'109'464,11	17'578'947,89
Engagements à long terme		
- Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	2'420'178,00	2'444'178,00
- Autres engagements à long terme		
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'184'591'771,16	1'138'047'324,65
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	76'344'171,16	70'534'924,65
Fortune nette du Fonds	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00
Nombre de parts en circulation	7'221'876	7'221'876
Valeur nette d'inventaire par part (VNI)	153,46	147,82
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		
Fortune nette au début de l'exercice	1'067'512'400,00	1'055'807'300,00
Solde des mouvements de parts (rachats forcés)	-	-
Solde des mouvements de parts (émission)	-	-
Distributions	-30'692'973,00	-29'970'785,40
Résultat total	71'428'173,00	4'675'885,40
Fortune nette à la fin de l'exercice	1'108'247'600,00	1'067'512'400,00

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

	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	34'950'000,00	34'950'000,00
Montant des provisions pour réparations futures	63'360'000,00	64'180'000,00
Montant du compte fonds de régulation des loyers immeubles subventionnés	218'898,00	233'666,00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	-	-

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

Situation au 1 ^{er} juillet	7'221'876	7'221'876
Rachetées pendant l'exercice (rachats forcés)	-	-
Emises pendant l'exercice	-	-
Situation au 30 juin	7'221'876	7'221'876

INFORMATIONS CONCERNANT LES ANNÉES PRÉCÉDENTES

	Fortune nette au 30.06	Valeur nette d'inventaire par part au 30.06	Performance annuelle¹ (année civile)²	Performance SXI Real Estate® Funds TR
30.06.21	1'108'247'600,00	153,46	6,07 %	6,73 %
30.06.20	1'067'512'400,00	147,82	10,42 %	10,81 %
30.06.19	1'055'807'300,00	146,20	21,85 %	20,67 %
30.06.18	1'028'397'900,00	142,40	-1,41 %	-5,32 %
30.06.17	863'868'800,00	134,56	7,50 %	6,60 %

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

2. Pour 2021, jusqu'au 30 juin.

24

Compte de résultat

REVENUS	du 01.07.2020 au 30.06.2021	du 01.07.2019 au 30.06.2020
Loyers	73'457'085,75	72'870'648,75
Autres revenus	699'498,32	1'144'047,47
Provisions pour réparations futures (dissolutions)	822'994,38	-
Provisions pour débiteurs douteux (dissolutions)	1'099'835,00	194'860,00
Total des revenus	76'079'413,45	74'209'556,22
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs garantis par hypothèque	815'719,74	918'504,87
Entretien et réparations		
- Ordinaires	6'945'678,17	7'427'285,52
- Rénovations	10'148'030,49	6'528'514,89
Administration des immeubles		
- Conciergerie, eau, électricité, assurances et divers	4'987'978,97	4'742'184,01
- Impôts immobiliers	2'584'529,60	2'513'205,70
- Impôts sur le bénéfice et le capital	4'013'406,60	4'088'188,80
- Frais d'administration	4'972'759,00	4'952'497,95
Frais d'évaluation et de révision	334'464,65	350'727,15
Amortissements sur immeubles	5'807'925,30	6'935'100,00
Provisions pour réparations futures (attributions)	2'994,38	18'000,00
Provisions pour débiteurs douteux (attributions)	234'865,00	650'095,00
Rémunérations réglementaires à la direction	3'556'058,60	3'453'319,80
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	588'897,21	581'930,58
Autres charges	58'057,20	57'376,35
Total des dépenses	45'051'364,91	43'216'930,62
Résultat net	31'028'048,54	30'992'625,60
Gains et pertes de capital réalisés	-	-
Résultat réalisé	31'028'048.54	30'992'625,60
Gains et pertes de capital non réalisés, y compris impôts de liquidation	40'400'124,46	10'683'259,80
Résultat total	71'428'173,00	41'675'885,40
UTILISATION DU RÉSULTAT		
Résultat de l'exercice	31'028'048,54	30'992'625,60
Report du bénéfice de l'exercice précédent	3'644'139,32	3'344'486,72
Résultat disponible pour être réparti	34'672'187,86	34'337'112,32
VERSEMENTS AUX PORTEURS DE PARTS		
Coupons N° 22 et 21	30'692'973,00	30'692'973,00
Report à nouveau*	3'979'214,86	3'644'139,32
Résultat net total	34'672'187,86	34'337'112,32

* dont CHF 56'955,22 générés par les immeubles en propriété directe et qui, par conséquent, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.



“

**Selon le Swiss
Real Estate
Offer Index
basé sur les
loyers des
logements
offerts à la
location, les prix
des loyers sont
restés stables
dans la région
lémanique
sur les douze
derniers mois.**

26

Inventaire de la fortune

IMMEUBLES D'HABITATION

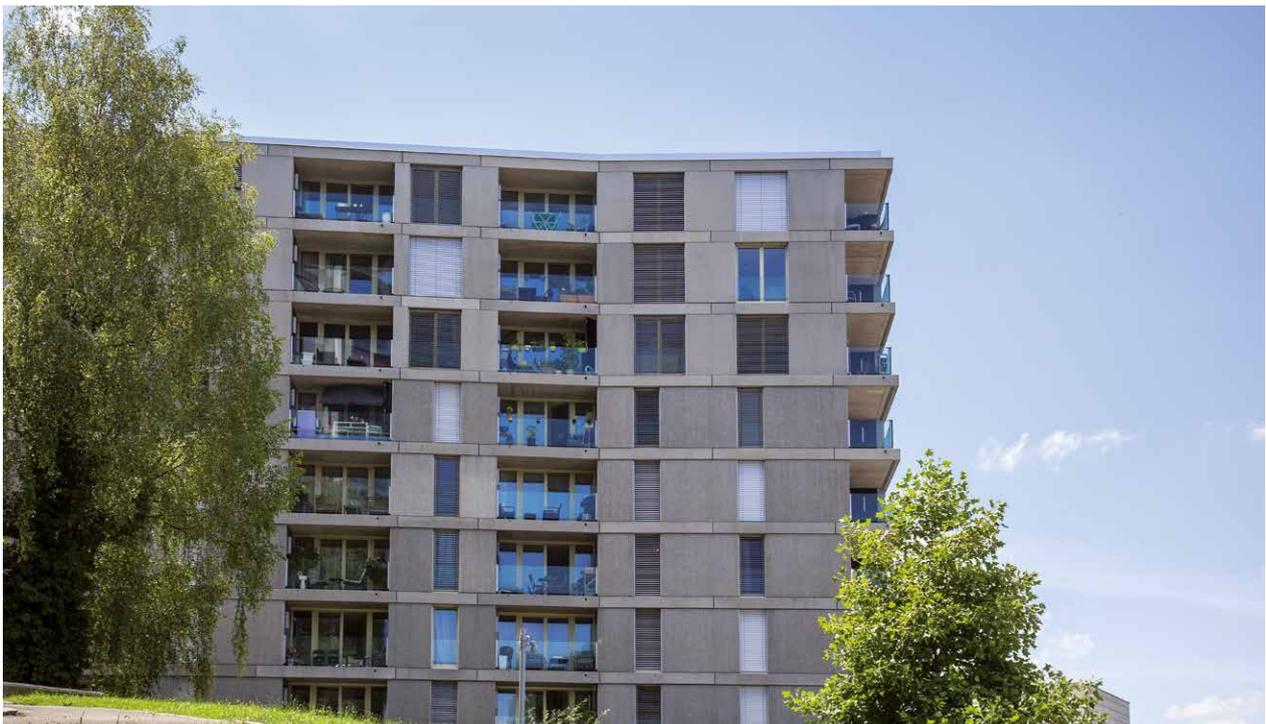
Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Aubonne	Clos d'Asper 1-3	13'189'400,00	16'350'000,00	754'470,00
	Clos 6-20	30'077'369,05	43'876'000,00	1'963'627,00
Blonay	Brent 25	2'910'965,00	3'224'000,00	156'849,00
	Sainte-Croix 7	2'348'200,00	2'438'000,00	119'904,00
Bussigny	Industrie 15-17	1'520'571,44	4'972'000,00	316'416,00
	Roséaz 24	2'979'203,85	5'716'000,00	352'785,00
	Roséaz 16	1'265'980,00	2'171'000,00	150'252,00
Chavannes	Epenex 3-5-7-9	4'692'790,00	22'542'000,00	1'349'388,00
Cheseaux	Grands-Champs 3	491'336,90	1'491'000,00	121'836,00
	Grands-Champs 1	743'536,85	1'067'000,00	83'820,00
Clarens	Collège 2-4	1'402'242,35	5'505'000,00	340'812,00
Duillier	Château 13A-B-C	13'470'000,00	13'470'000,00	85'350,00
Ecublens	Forêt 5A-5B	1'262'329,45	3'537'000,00	289'137,00
Epalinges	Le Grand-Chemin 41-43-45-47-49	21'338'557,65	27'056'000,00	1'231'134,00
Estavayer-le-Lac	Prairie 6-8	4'975'412,80	6'213'000,00	320'177,00
Fribourg	Beaumont 1-7	5'458'567,00	10'649'000,00	826'508,75
	Botzet 3-5	9'141'230,18	19'199'000,00	1'102'208,00
	Beaumont 3-7	6'043'866,50	11'631'000,00	862'829,00
	Glâne 15-15A-15B-17-17A-17B-17C-17D-17E	54'519'223,50	56'448'000,00	2'405'578,00



Fribourg, Botzet 3-5

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	St-Roch 1-3	1'894'378,07	10'920'000,00	626'842,00
	St-Roch 5	1'021'423,00	6'168'000,00	340'817,00
	Vermont 20	819'115,54	4'758'000,00	251'719,00
	Vermont 22	760'725,99	4'013'000,00	230'120,00
	Aubépines 16	1'350'202,90	5'941'000,00	356'688,00
	Victor Ruffly 30	1'180'940,15	4'319'000,00	265'332,00
	Victor Ruffly 30B	1'211'610,15	4'039'000,00	247'380,00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7bis	4'715'584,00	18'291'000,00	1'104'834,50
	Bonne-Espérance 12	951'979,30	4'602'000,00	279'300,00
	Bonne-Espérance 14	956'584,55	4'855'000,00	287'688,00
	Clochatte 11	3'324'635,00	3'745'000,00	241'959,20
	Délices 1 / Dapples 7	8'250'680,10	15'387'000,00	802'035,00
	Morges 17	2'584'601,70	6'629'000,00	389'989,00
	France 49-51	2'856'519,50	5'975'000,00	323'088,00
	Yverdon 2-4	3'036'800,00	6'466'000,00	348'696,00
	Signal 19	2'156'905,15	5'456'000,00	314'590,50
	Passerose 15	3'031'443,50	5'188'000,00	220'584,00
	Bonne-Espérance 28	4'810'621,50	8'760'000,00	540'027,00
	Montchoisi 27	11'436'991,10	20'525'000,00	838'215,00
	Jurigoz 9	2'082'970,00	3'726'000,00	245'204,00
	Chandieu 4	2'326'825,00	4'813'000,00	270'417,50
	Chandieu 2	2'185'861,40	4'223'000,00	243'704,00
	Figuiers 31	5'356'400,00	9'266'000,00	410'734,50
	Primerose 49-51	3'656'158,48	3'731'000,00	184'349,00
	France 23-23A	9'243'300,00	9'451'000,00	428'406,00



Fribourg, Glâne 15-17E

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Lausanne	Porchat 2	3'465'492,10	4'027'000,00	229'557,00
	Porchat 4	3'422'318,55	4'017'000,00	213'816,00
	Crêtes 5	2'242'295,00	6'031'000,00	402'837,00
	Berne 35-37	2'716'902,00	6'372'000,00	397'629,00
	Montelly 29B	2'259'478,40	4'027'000,00	220'836,00
	Vermont 18	5'651'793,80	10'744'000,00	643'444,00
	Pierrefleur 22	3'604'189,35	7'316'000,00	387'323,00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	4'942'402,00	7'030'000,00	442'672,00
	William-de-Charrière-de-Sévery 6	4'441'030,37	4'516'000,00	233'736,00
	Boisy 47/47A-49/49A	27'568'300,00	28'950'000,00	1'120'495,00
	Mousquines 38	4'918'671,00	10'499'000,00	571'062,00
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	7'389'954,85	6'702'000,00	465'582,00
	Plaines-du-Loup 44	1'549'225,00	5'287'000,00	322'434,00
	Bois-Gentil 27-29	1'838'175,00	6'268'000,00	358'672,00
	Entrebois 57-59	3'668'510,00	12'998'000,00	812'892,00
	Muveran 5	1'606'140,00	3'128'000,00	168'118,00
	Fleurettes 28 bis	953'739,00	1'921'000,00	105'864,00
	Renens 26 bis	1'631'348,00	3'731'000,00	224'568,00
	Cour 83-85	12'103'745,22	19'929'000,00	737'177,50
	A.-Fauquez 110-112-114	962'486,00	2'589'000,00	206'664,00
	Risoux 21	2'006'321,00	2'712'000,00	175'773,00
	Renens 24-26	1'975'305,00	2'907'000,00	199'104,00
	Renens 28	1'737'947,66	3'891'000,00	222'576,00
	Grey 45	737'611,00	2'748'000,00	162'456,00
	Cassinette 1-3	1'957'554,00	5'533'000,00	333'051,50



Lausanne, Cour 83-85

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Martigny	Maladière 8	2'079'755,00	4'685'000,00	404'616,00
Meyrin	Livron 29-31	3'544'934,80	12'451'000,00	790'597,00
	Livron 33-35	3'426'154,10	11'422'000,00	727'434,50
Monthey	Gare 27-29	1'522'093,20	6'062'000,00	410'337,00
Morges	Lonay 20	1'214'100,00	3'098'000,00	193'020,00
	Lonay 22	643'100,00	1'171'000,00	98'488,00
	Grosse-Pierre 3	5'573'432,20	14'165'000,00	925'842,50
Neuchâtel	Parcs 129	3'001'580,00	6'569'000,00	452'828,50
	Charmettes 34-36-38	3'500'763,00	8'935'000,00	525'146,00
Nyon	St-Cergue 24-24B	4'971'035,65	22'284'000,00	1'110'448,00
	St-Cergue 52-52B-54	5'420'051,10	15'792'000,00	744'499,50
	St-Cergue 54B	2'082'087,50	5'027'000,00	233'142,00
Orbe	Sous-le-Château 2-4	1'512'485,21	3'603'000,00	251'418,00
Paudex	Simplon 31	4'284'626,00	5'376'000,00	333'268,20
Penthaz	Vaux 23-23B	3'262'000,00	4'220'000,00	272'709,00
Plaine	Challex 8-10-12	16'122'000,00	17'405'000,00	970'294,50
Prilly	Suettaz 7-9-11	2'957'584,75	11'169'000,00	641'209,00
	Château 81	2'947'000,00	2'947'000,00	135'567,80
	Floréal 27	3'644'090,00	4'504'000,00	245'568,00
Pully	C.-F. Ramuz 7	1'135'482,73	4'849'000,00	252'720,00
	Fontanettaz 25	1'584'878,00	5'600'000,00	281'146,00
	Rosiaz 7	1'304'274,70	2'942'000,00	143'352,00
	Collèges 39	1'585'992,35	3'425'000,00	189'954,00
	Forêt 45	2'520'690,00	4'404'000,00	202'782,50
	Forêt 47	2'089'005,00	3'410'000,00	162'583,00



Nyon, St-Cergue 52-54B

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Pully	Roches 5	2'930'000,00	2'930'000,00	225'398,00
	Fontanettaz 14	1'792'909,80	2'431'000,00	138'600,00
	Fontanettaz 18	1'787'391,65	2'242'000,00	123'698,50
	Guillemin 4	2'318'288,30	4'249'000,00	222'948,00
	C.-F. Ramuz 26	2'093'368,67	4'180'000,00	223'524,00
	Désertes 21	2'868'995,15	6'596'000,00	297'207,00
	Forêt 1 A	1'285'362,25	2'325'000,00	137'043,00
	Forêt 1	1'900'360,00	2'569'000,00	148'000,00
	Liseron 9	1'929'170,00	2'697'000,00	163'116,00
Renens	Gare 12	4'505'764,60	7'579'000,00	476'316,00
	24 Janvier 7	2'995'400,00	4'002'000,00	270'551,50
	Saugiaz 15	2'901'033,00	4'681'000,00	103'148,00
	Pépinnières 11	3'588'339,00	3'134'000,00	228'528,00
Rolle	Auguste Matringe 11 à 25	20'699'758,60	38'068'000,00	1'754'979,00
	Auguste Matringe 1 à 34	34'272'287,20	53'441'000,00	2'529'131,00
Sierre	France 32	4'496'000,00	5'273'000,00	262'250,00
	St-Georges 25 à 31	16'906'165,35	19'740'000,00	525'763,00
Sion	Chanoine-Berchtold 20-22	1'524'428,85	4'725'000,00	306'971,00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'721'111,90	4'626'000,00	352'314,00
	Tourbillon 80-82	3'164'301,10	7'835'000,00	361'712,00
Tour-de-Peilz	Perrausaz 20	850'225,60	3'201'000,00	186'372,00
	Baumes 8	1'424'337,95	5'430'000,00	344'609,00
Vallorbe	Boulangerie 2 / Grand-Rue 2	2'806'535,00	5'798'000,00	436'758,00
Vevey	Midi 23-25	1'211'494,20	4'904'000,00	339'942,00
	Nestlé 9-11	7'347'936,80	17'193'000,00	981'998,00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	31'639'425,20	46'592'000,00	2'000'430,00
	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	31'981'425,15	42'077'000,00	2'029'940,00
	Moulins 24-26 / Pont-de-Danse 2-4	15'591'900,00	17'084'000,00	847'240,00
Yverdon	Pins 1	2'253'115,00	7'600'000,00	491'748,00
	Pins 3	2'068'785,00	5'525'000,00	377'258,00
Total		659'169'783,51	1'136'917'000,00	59'570'602,95



Renens, Saugiaz 15

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Bulle	Gare 7-9 / Nicolas-Glasson 3	4'101'677,00	11'323'000,00	813'730,00
Cugy	Bottens 1A-1B-1C	20'865'153,40	29'223'000,00	1'674'954,80
Echallens	Champs 1-3 / Lausanne 31	4'484'699,85	5'119'000,00	397'478,50
Genève	Grand-Pré 27	1'742'362,00	8'638'000,00	499'512,00
	Richemont 16	1'183'969,56	4'726'000,00	298'260,00
	Lyon 73	3'061'851,80	11'671'000,00	576'900,00
	Rothschild 39	4'938'000,00	5'760'000,00	379'220,00
Lausanne	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	13'604'520,15	32'097'000,00	1'920'346,40
	Entrebois 15-17	1'618'003,00	2'285'000,00	557'128,10
	Maupas 10	4'543'778,10	8'878'000,00	561'016,50
Montreux	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'770'306,45	14'058'000,00	767'744,00
	Alpes 27 bis	1'943'583,25	6'429'000,00	359'252,00
Nyon	Viollier 14	4'910'100,00	5'478'000,00	303'458,00
Payerne	Yverdon 23	2'153'752,00	4'515'000,00	373'038,00
Prilly	Rapille 12	2'344'415,00	4'600'000,00	277'296,00
Romanel	Echallens 5	2'211'300,00	2'478'000,00	128'712,00
Sion	Cèdres 2 / Gare 18	3'960'200,00	4'734'000,00	408'605,00
Vevey	Deux-Marchés 15	2'002'074,45	5'882'000,00	355'828,00
	Moulins 2-4-6-8	21'369'895,20	26'653'000,00	1'318'952,50
Total		103'809'641,21	194'547'000,00	11'971'431,80

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Localité	Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Produits bruts CHF
Genève	Richemont 10	1'875'706,45	2'810'000,00	116'020,00
Lausanne	Rasude 2 / Ouchy 3	3'195'950,00	18'455'000,00	1'058'931,00
	Rumine 35	4'673'744,30	5'488'000,00	327'972,00
	Rumine 3	6'116'429,70	7'231'000,00	412'128,00
Total		15'861'830,45	33'984'000,00	1'915'051,00

RÉCAPITULATION

	Immeubles d'habitation	659'169'783,51	1'136'917'000,00	59'570'602,95
	Immeubles à usage mixte	103'809'641,21	194'547'000,00	11'971'431,80
	Immeubles à usage commercial	15'861'830,45	33'984'000,00	1'915'051,00
	Terrains à bâtir (y compris bâtiments à démolir et constructions en cours)	-	-	-
Total		778'841'255,17	1'365'448'000,00	73'457'085,75

La valeur globale d'assurance des immeubles est de CHF 1'102'046'338,54

SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA / FIR FR SA /
FIR VS SA / S.I. Tour d'Entrebois A S.A.

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient à 100% au FIR. Société immobilière Valency-Prélaz A. SA a été fusionnée par absorption dans FIR VD SA avec effet au 1^{er} juillet 2020 selon la loi sur les fusions (LFUS) en franchise d'impôt.

GÉRANCE DES IMMEUBLES

Gerofinance-Dunand SA à Vernier, Cogestim SA, Golay Immobilier SA, Régie Braun SA et Régie Marmillod SA à Lausanne, Gerim gérance immobilière SA, Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Optigestion Services Immobiliers SA à Peseux, Weck, Aeby & Cie SA à Fribourg. Les modalités exactes d'exécution sont réglées dans des mandats séparés.



Compte tenu de la situation des taux d'intérêts sur les marchés financiers, les prix des immeubles d'habitation bien situés vont continuer à s'apprécier.



LISTE DES ACHATS, DES VENTES, ET AUTRES OPÉRATIONS

IMMEUBLES

Achats

Duillier, Rue du Château 13 A-B-C	13'250'000,00
-----------------------------------	---------------

Vente

Néant	-
-------	---

PAPIERS-VALEURS

Achats

Néant	-
-------	---

Vente

Néant	-
-------	---

TRANSACTIONS ENTRE FONDS

Néant	-
-------	---

Conformément aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), la direction du Fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été cédée à des personnes proches et que les autres affaires avec des personnes proches ont été effectuées aux conditions usuelles du marché.

HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS EN COURS

ENGAGEMENTS DE MOINS DE 1 AN

Genre de crédit	Échéance de	à	Montant CHF	Taux %	Solde au 30.06.2021
Hypothèque à terme fixe	26.06.20	24.07.20	160'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	24.07.20	28.08.20	156'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	28.08.20	25.09.20	152'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	25.09.20	30.10.20	151'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	30.10.20	27.11.20	168'000'000,00	0,55%	-
Hypothèque à terme fixe	27.11.20	23.12.20	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	23.12.20	29.01.21	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	29.01.21	05.03.21	172'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	05.03.21	31.03.21	166'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	31.03.21	30.04.21	165'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	30.04.21	28.05.21	176'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	28.05.21	30.06.21	174'000'000,00	0,40%	-
Hypothèque à terme fixe	30.06.21	23.07.21	172'000'000,00	0,40%	172'000'000,00

ENGAGEMENTS DE PLUS DE 5 ANS

Hypothèque à taux fixe	01.09.16	24.08.25	694'178,00	1,91%	694'178,00
Hypothèque à taux fixe	11.04.17	10.04.27	1'750'000,00	1,35%	1'726'000,00
Total					174'420'178,00

À la date du bouclage, le montant total des engagements contractuels s'élève à CHF 38,6 mios.

34

Rapport de l'organe de révision

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS SUR LES COMPTES ANNUELS DE FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Fonds Immobilier Romand FIR comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 (pages 4 à 5 et 13 à 33).

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

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

Un audit inclut la mise en oeuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

RAPPORT SUR D'AUTRES DISPOSITIONS LÉGALES

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 21 octobre 2021

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

35

Rapport de la banque dépositaire

En notre qualité de banque dépositaire du fonds immobilier Fonds Immobilier Romand, nous déclarons que, dans la mesure des tâches qui nous sont attribuées par la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les dispositions du prospectus avec contrat de fonds de placement intégré et de la LPCC ont été strictement observées pour l'exercice 2020/2021.

Lausanne, le 1^{er} octobre 2021

Banque Cantonale Vaudoise

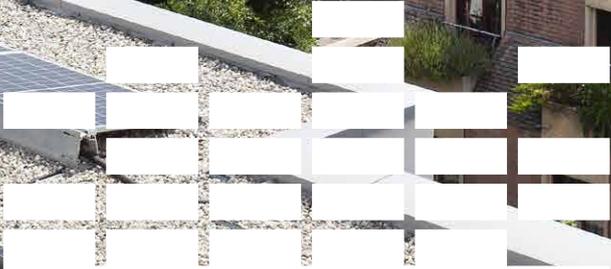
Denise Weber
Fondé de pouvoir

Annick Perreaud
Fondée de pouvoir

36

Domiciles de paiement

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon-les-Bains
BANQUE JULIUS BAER & CIE SA	Zurich
BANQUE CANTONALE DE BÂLE	Bâle
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzone
BANQUE VALIANT SA	Berne
UBS SA	Bâle et Zurich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Fribourg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genève
J.P. MORGAN (SUISSE) SA	Genève
BANQUE LOMBARD ODIER & CIE SA	Genève
BANQUE CANTONALE DE BÂLE-CAMPAGNE	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Lucerne
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuchâtel
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuchâtel
ACREVIS BANK AG	Saint-Gall
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sion



Rapport ESG

EXERCICE 2020 - 2021

INTRODUCTION

La politique de gestion et d'investissement du FIR est empreinte de considérations d'investissement responsable depuis longtemps déjà. Depuis des années, le FIR est engagé dans une politique active d'assainissement énergétique de ses immeubles visant à en réduire l'impact sur l'environnement. Le Fonds s'est ainsi donné pour ambition d'atteindre les objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO₂ et la neutralité carbone à l'horizon 2050, malgré le récent rejet de la loi sur le CO₂ par le peuple. En l'absence d'une uniformité dans les référentiels de calcul énergétique, notamment en matière d'émissions de CO₂, le Fonds a choisi de collaborer avec l'entreprise Signa-Terre SA, afin de mettre en œuvre une surveillance énergétique de son parc selon des normes reconnues (SIA). En parallèle, nous avons également participé au test PACTA 2020 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) coordonné par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

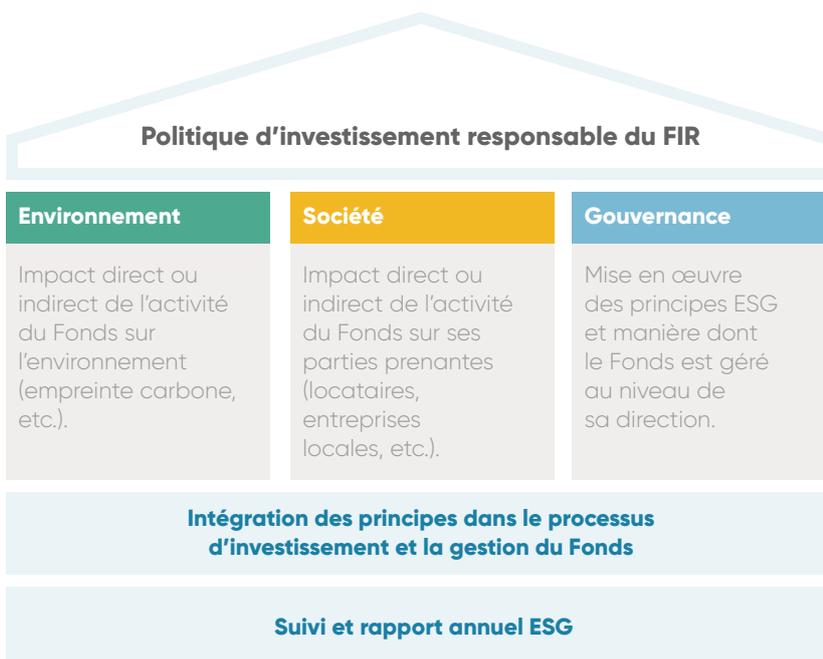
Le FIR a toujours privilégié les collaborations avec des acteurs locaux dans ses relations d'affaires. Il s'assure également d'appliquer une politique de loyers non spéculatifs visant à maintenir l'attractivité de ses logements pour une majorité de la population. Une attention particulière est par ailleurs apportée au confort des locataires par des rénovations et entretiens réguliers, dans lesquels le Fonds investit plus que la moyenne sur le marché.

Conformément à son intention formulée l'année dernière, le FIR a mis à profit l'année 2021 pour structurer son approche en matière de principes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Il a ainsi formalisé sa

politique d'investissement responsable, laquelle orientera désormais sa gestion dans ce domaine. Cette politique sera concrétisée chaque année par un rapport ESG, dont les présentes pages constituent la première édition. Nous avons ainsi sélectionné les thématiques les plus pertinentes, sur lesquelles les actions du Fonds ont une influence matérielle, afin de les intégrer formellement dans notre gouvernance et d'en assurer le suivi. Le rapport ESG est disponible sur le site internet du FIR.

Ces nouveaux outils consolident l'engagement du FIR en tant qu'acteur responsable et marquent son intention d'adhérer à terme à un référentiel reconnu. En ce sens, une analyse approfondie des différents cadres de reporting ESG est actuellement en cours, afin d'identifier le plus approprié au regard de la typologie et de la taille du FIR, ainsi que des attentes des investisseurs. ■

CADRE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE



MÉTHODOLOGIE

L'identification des thématiques ESG pertinentes pour le FIR et ses parties prenantes s'est déroulée en deux étapes:



Matérialité

Dans un premier temps, nous avons identifié les thématiques ESG pertinentes pour le Fonds – extraites de référentiels existants –, ainsi que les mesures actuellement entreprises par le Fonds dans ce domaine. Sur cette base, nous avons procédé à une analyse de matérialité, en hiérarchisant lesdites thématiques sur la base des priorités du Fonds et des attentes de ses parties prenantes.

Le résultat de l'analyse est exprimé dans une matrice de matérialité, laquelle présente les différentes thématiques en fonction de leur importance stratégique. Cette matrice continuera à servir de canevas pour l'analyse de matérialité. Les enjeux retenus représentent ainsi fidèlement l'engagement actuel du FIR en matière d'investissement responsable et sont appelés à évoluer dans le futur, notamment dans l'optique de l'adhésion du FIR à un référentiel.

Indicateurs

Afin de permettre un suivi mesurable, nous avons retenu les thématiques environnementales et sociales pour lesquelles un indicateur adéquat pouvait être dégagé. Nous avons prêté une attention particulière à ce que chacune des thématiques, de même que leur indicateur, portent sur l'ensemble du portefeuille, en évitant toute extrapolation à partir d'un seul ou de quelques bâtiments.

Les thématiques de gouvernance ne sont pas rattachées à un indicateur, car elles portent sur la manière dont les principes ESG sont mis en œuvre, ainsi que sur le cadre légal applicable aux fonds de placement. Les indicateurs sont résumés dans un tableau de bord, puis détaillés individuellement avec la thématique concernée. ■

MATRICE DE MATÉRIALITÉ

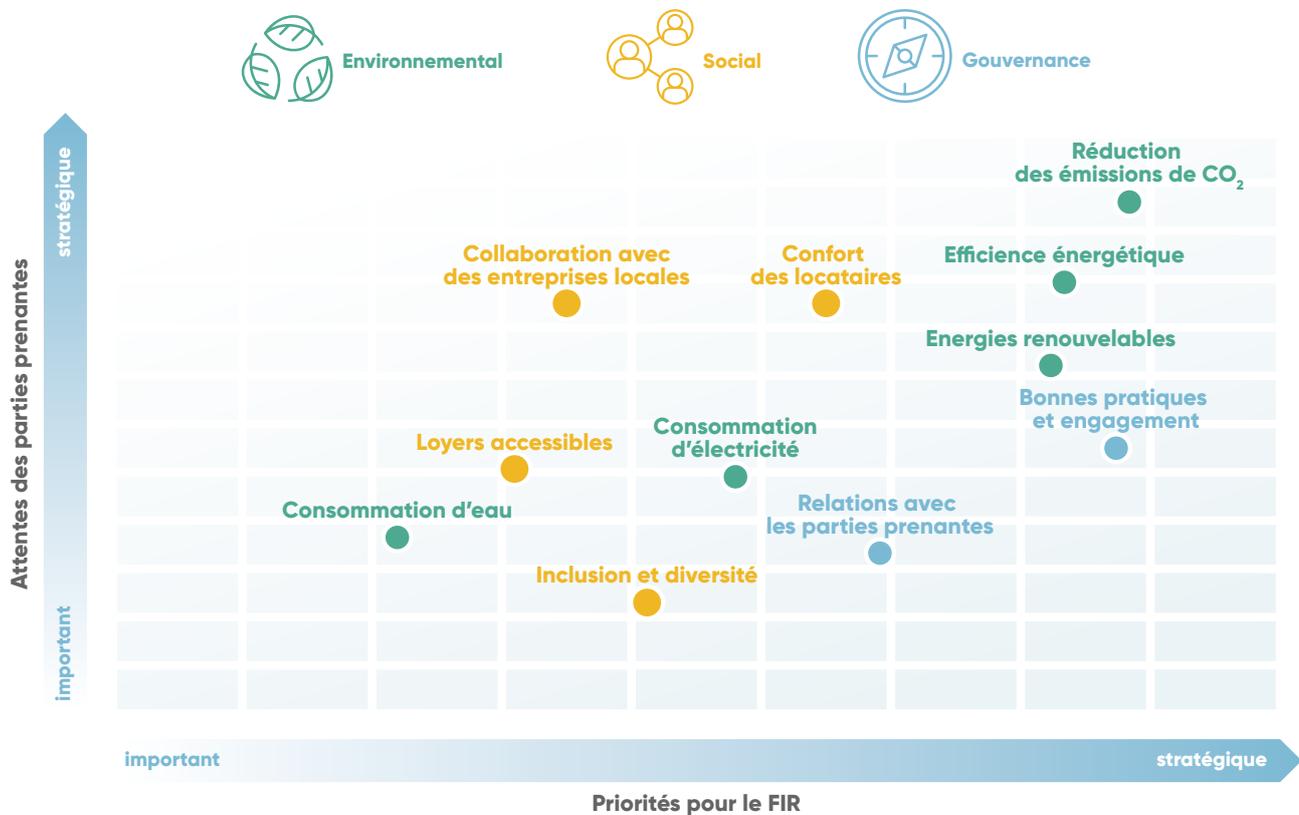
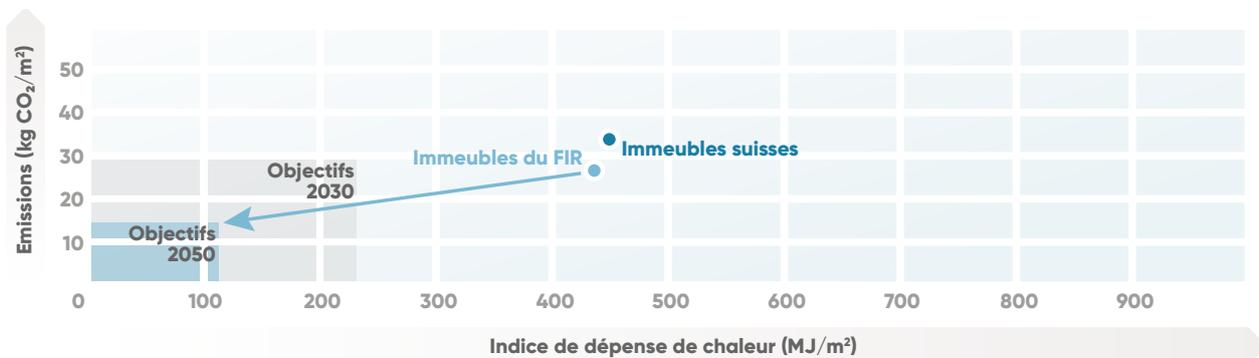


TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS (ÉTAT AU 30 JUIN 2021)

Emissions de CO₂ selon PACTA	14.00 kg CO ₂ /m ²	Part d'énergies renouvelables	15% de l'énergie utilisée
2019-2020 Source: PACTA 2020		2019-2020 Source: interne	
Emissions de CO₂ selon norme SIA	26.97 kg CO ₂ /m ²	Part des travaux octroyés à des entreprises locales	94,71% du total des travaux
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	
Indice de dépense de chaleur	437 MJ/m ²	Loyer médian	1'225 francs suisse
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	
Consommation électrique	5.17 kWh/m ²	Nombre annuel de logements rénovés	61 logements
2019-2020 Source: Signa-Terre		Moyenne sur 5 ans Source: interne	
Consommation d'eau	1.16 m ³ /m ²	Part de logements d'utilité publique	3,1% des logements du parc
2019-2020 Source: Signa-Terre		Source: interne	

THÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

ÉMISSIONS DE CO₂ ET INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR (IDC) - COMPARAISON

SURVEILLANCE ÉNERGÉTIQUE (SIGNA-TERRE)

Nous avons récemment entamé une collaboration avec la société Signa-Terre SA, spécialisée dans la surveillance et la réduction des consommations d'énergies des parcs immobiliers. Les indicateurs et étiquettes énergétiques relatifs aux quatre premières thématiques environnementales ci-dessous sont ainsi extraits du rapport de Signa-Terre portant sur le parc du FIR.

Le rapport de surveillance énergétique contient également des fiches énergétiques par immeuble, permettant d'identifier pour chacun le potentiel d'économies et de prioriser les travaux d'assainissement. Pour compléter ce dispositif, les immeubles présentant des consommations anormales ou excessives sont identifiés et font l'objet de recommandations spécifiques. Ces fiches offrent également un suivi des consommations et des économies réalisées par immeuble.

L'implémentation de la surveillance Signa-Terre a eu pour conséquence un changement du référentiel de calcul des données énergétiques. Pour cette raison, la variation 2019-2020 n'est pas mentionnée, l'année 2020 constituant la nouvelle année de référence pour le suivi des indicateurs et des tendances. Chacun des indicateurs concernés se base sur une valeur moyenne.

OBJECTIFS DE LA CONFÉDÉRATION ET DU FIR

	Indice de dépense de chaleur	Emissions de CO ₂
2030	220 MJ/m²	30 kg CO₂/m²
2050	110 MJ/m²	15 kg CO₂/m²

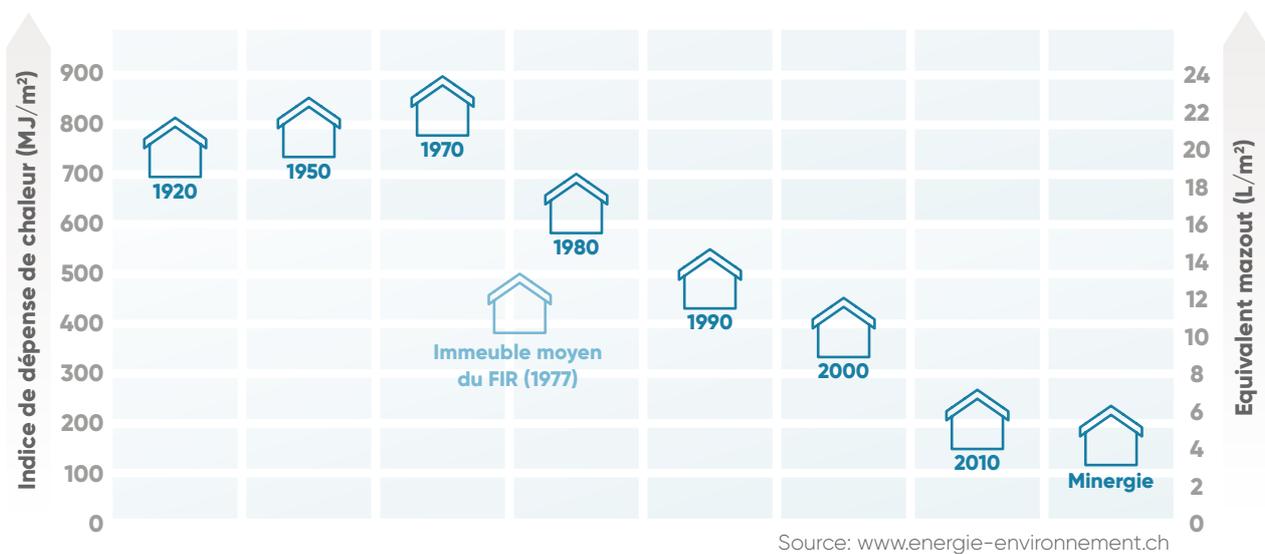
TEST PACTA 2020

En parallèle de la surveillance énergétique du parc, le FIR a participé au test PACTA 2020, lequel vise à mesurer la compatibilité du marché financier suisse avec les objectifs climatiques de l'accord de Paris. Le calcul des émissions de CO₂ se fonde sur la typologie des immeubles et non sur leurs résultats effectifs, divergeant ainsi de notre indicateur (norme SIA). Nous avons soumis la totalité du portefeuille du FIR au test PACTA 2020, obtenant des émissions totales de 14.00 kg CO₂/m². ■

IMPACT DU COVID-19

Indépendamment du changement de référentiel, nous relevons une augmentation générale des consommations énergétiques affectant les quatre indicateurs de consommation énergétique. Cette augmentation est principalement due aux conséquences de la pandémie de COVID-19, à savoir le semi-confinement et le télétravail. Le parc du FIR étant constitué majoritairement de logements, les changements d'habitudes des locataires et le temps supplémentaire passé à domicile se sont répercutés sur la consommation énergétique des immeubles. ■

BESOINS EN CHALEUR DES BÂTIMENTS PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



THÉMATIQUES

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

Emissions de CO₂ selon norme SIA

26.97
kg CO₂/m²

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

En Suisse, les bâtiments sont à l'origine d'environ 30% des émissions de CO₂. La priorité centrale du FIR consiste ainsi à réduire les émissions de son parc en s'alignant sur les objectifs de la Confédération. Nous sommes heureux de constater que le parc (26.97 kg CO₂/m²) a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 (30 kg CO₂/m²). Indépendamment des différents référentiels, ce constat vaut également pour les émissions résultant du test PACTA 2020. L'immeuble moyen du FIR génère des émissions de CO₂ inférieures d'environ 18% à l'immeuble moyen suisse (33 kg CO₂/m²). Pour atteindre le seuil 2050 (15 kg CO₂/m²), le Fonds devra continuer à réduire les émissions d'environ 45%.

La valeur de l'étiquette CO₂ intègre la consommation totale des bâtiments, à savoir l'énergie thermique, ainsi que l'électricité consommée (estimation selon la norme SIA). Les énergies ayant le plus d'impact sur les émissions de CO₂ sont les énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent 78% des émissions du parc. La consommation d'électricité représente quant à elle 16%

des émissions. La consommation énergétique et les émissions de CO₂ d'un immeuble varient grandement en fonction de son époque de construction. Plus un immeuble est récent, plus son impact sur l'environnement sera faible. A cet égard, l'âge moyen des immeubles du FIR s'élève à 44 ans (pondéré selon la SRE). C'est pourquoi le FIR déploie une politique active d'assainissement des bâtiments existants. Quant aux nouveaux bâtiments, nous recourons à des standards de constructions reconnus (Minergie, Minergie P, etc.).

La stratégie du FIR en matière de réduction des émissions de CO₂ repose donc principalement sur une mise à niveau des bâtiments existants. Nous donnons la priorité aux mesures sur lesquelles le FIR a une maîtrise directe et qui représentent les potentiels d'économies les plus importants. Cette stratégie suit deux axes:

- 1) l'assainissement des bâtiments existants, en visant des économies d'énergie (voir efficacité énergétique);
- 2) l'utilisation des énergies renouvelables neutres en CO₂ (voir énergies renouvelables). ■

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE

L'indice de dépense de chaleur (IDC) est directement lié aux émissions de CO₂, puisque la consommation d'énergie thermique est la source principale des émissions de CO₂ des bâtiments. Environ 45% de la consommation d'énergie totale en Suisse proviennent des bâtiments. Le parc du FIR présente en moyenne un IDC légèrement inférieur à la moyenne suisse (450 MJ/m²). Nous souhaitons également aligner cet indicateur sur les objectifs de la Confédération. Le seuil 2030 (220 MJ/m²) nécessitera ainsi de poursuivre nos efforts.

Le calcul de l'IDC prend en compte la consommation nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude d'un immeuble. L'IDC varie grandement en fonction de l'âge du bâtiment (voir graphique, p. 42). Comme mentionné précédemment, le Fonds met la priorité sur l'assainissement de l'enveloppe extérieure des bâtiments

9,2%

des loyers encaissés

Investissements dans les travaux d'assainissement

Indice de dépense de chaleur (IDC)

437

MJ/m²

D

2019-2020 | Source: Signa-Terre

existants (toitures, fenêtres et façades), afin d'en améliorer l'efficacité énergétique, synonyme de réduction des émissions. Ce sont ainsi CHF 6,5 millions que nous avons investis lors de l'exercice dans des travaux d'assainissement, ce qui représente 9,2% des loyers encaissés. Malgré une année de construction moyenne en 1977, le parc du FIR présente, grâce aux efforts entrepris, un IDC nettement inférieur aux immeubles de cette génération.

En complément de cette stratégie d'assainissement, nous avons conclu un partenariat avec la start-up ECCO₂ spécialisée dans la télégestion, afin d'optimiser les réglages des chaudières en temps réel. Cette solution a déjà été déployée dans 20 immeubles, dont les résultats vont faire l'objet d'une analyse approfondie. Nous étudions également la possibilité de mettre en place des contrats d'optimisation énergétique. ■

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Consommation électrique

5.17

kWh/m²

B

2019-2020 | Source: Signa-Terre

Le FIR se fixe un objectif général de réduction de la consommation électrique de son parc. Contrairement aux deux indicateurs précédents, la consommation d'électricité dépend très largement des locataires et de leurs habitudes. En effet, la consommation des locataires représente 86% de la consommation totale d'électricité des bâtiments, contre 14% pour les espaces communs. A cet égard, il convient de noter que l'étiquette électrique prend en compte uniquement les consommations des communs d'immeubles.

Le FIR agit sur ces parties communes lors de travaux d'amélioration, en installant des ampoules LED et systèmes de détection de présence. Ces actions permettent d'optimiser la consommation électrique des communs. Nous souhaitons également mettre en œuvre une stratégie de sensibilisation des locataires, afin qu'ils puissent adapter leur habitudes et participer à réduire la part de consommation des espaces privés. ■

CONSOMMATION D'EAU

Consommation d'eau

1.16
m³/m²

C

2019-2020 | Source: Signa-Terre

A l'instar de la consommation électrique, le FIR ne peut agir que partiellement sur la réduction de la consommation d'eau des bâtiments, les habitudes des locataires ayant un impact direct sur les résultats. Le calcul de l'étiquette d'eau prend en compte la consommation nette de l'immeuble, à savoir la consommation des locataires et des communs.

Afin d'utiliser sa marge de manœuvre, le Fonds procède à l'installation d'équipements particuliers lors des rénovations de logements (chasses d'eau à deux vitesses et pommeaux de douche économiques notamment). Par ailleurs, la démarche de sensibilisation des locataires mentionnée précédemment portera également sur la réduction de la consommation d'eau. ■



Le parc du FIR a déjà atteint par anticipation le seuil 2030 des objectifs de la Confédération en matière de réduction des émissions de CO₂.

ENERGIES RENOUVELABLES

Part d'énergies renouvelables

15%
de l'énergie utilisée

2019-2020 | Source: interne

L'augmentation de la part d'énergies renouvelables utilisée par son parc constitue un objectif majeur du FIR en relation avec la réduction des émissions de CO₂. Nous souhaitons en effet réduire au maximum l'utilisation d'énergies fossiles (mazout et gaz), lesquelles représentent, pour rappel, 78% des émissions du parc. Ces énergies fossiles sont principalement utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude.

C'est pourquoi nous privilégions les énergies neutres en CO₂ (chauffage à distance, géothermie, pellets ou en-

core capteurs solaires) lors de nouvelles constructions et de rénovations des installations de chauffage. Nous sommes cependant tributaires des normes et des caractéristiques des immeubles (situation, voisinage, etc.). De plus, le changement d'énergie doit être viable du point de vue de la rentabilité globale et des économies potentielles.

En parallèle, nous entendons également accélérer la pose de panneaux solaires. La surface totale de panneaux installés dans le parc du FIR s'élève aujourd'hui à 1'884 m². ■

THÉMATIQUES SOCIALES

COLLABORATION AVEC DES ENTREPRISES LOCALES

Le FIR attribue depuis toujours les travaux en priorité à des acteurs locaux. Ainsi, lors de l'exercice 2020-2021, 94,71% des dépenses totales de travaux ont été adjudgées à des entreprises locales. Par « locales », nous entendons toutes les entreprises qui sont établies ou qui disposent d'une filiale en Suisse romande. Cette démarche vise à la fois à soutenir le tissu économique local et à réduire

Collaboration avec des entreprises locales

94,71%
du total des travaux

Source: interne

l'impact environnemental des travaux (transports, etc.). Concernant les nouvelles constructions, l'adjudication est en principe du ressort des entreprises générales et non du FIR. C'est pourquoi nous souhaitons étudier différents outils permettant d'aligner les entreprises générales sur notre politique d'investissement responsable, notamment en matière d'adjudication (clauses ESG, etc.). ■

LOYERS ACCESSIBLES

Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population, ainsi qu'à assurer la pérennité des revenus locatifs. Cette politique sert à la fois les intérêts des locataires et des investisseurs. En effet, des loyers attractifs alignés sur le marché garantissent une stabilité qui favorise l'installation durable des locataires

Loyer médian

1'225
francs suisses

Source: interne

et limite par cela les taux de vacance et de rotation, soit les pertes sur loyer.

Afin de suivre l'adéquation de la politique de loyers du Fonds, nous comparons régulièrement le taux de vacance, ainsi que le prix du loyer au m² des immeubles du FIR avec des indices publiés par région et période. ■



Le FIR poursuit une politique de loyers non spéculatifs, visant à proposer des logements accessibles pour toutes les couches de la population.

CONFORT DES LOCATAIRES

Nous investissons chaque année massivement pour le confort des locataires, afin de proposer des logements attractifs. Nous concentrons ainsi nos efforts sur les travaux d'assainissement énergétique, ainsi que de modernisation (entretien et rénovation) des logements et parties communes. Les rénovations complètes sont effectuées au fur et à mesure des mutations de locataires. Depuis 2017, ce sont en moyenne 61 logements qui ont été refaits à neuf chaque année. Le montant investi dans ces rénovations varie donc chaque année et s'élève à CHF 4,3 millions sur l'exercice, ce qui représente 5,9% des loyers encaissés.

5,9%

des loyers encaissés

Investissements dans les rénovations

INCLUSION ET DIVERSITÉ

Comme annoncé l'année dernière, le FIR a défini une stratégie d'investissements à hauteur de 15% de la valeur du portefeuille dans des segments spécifiques, tels que les logements d'utilité publique et les logements avec services, dans un but de diversification du portefeuille à long terme. Les logements d'utilité publique au sens de la législation vaudoise se classent en quatre catégories, à savoir: à loyers modérés, à loyers abordables, protégés et pour étudiants. Cette stratégie de diversification coïncide avec la volonté du FIR de proposer des logements à toutes les catégories de la population dans une logique

Nombre annuel de logements rénovés

61

logements

Moyenne sur 5 ans | Source: interne

Le FIR prête une attention particulière aux enjeux de santé et de sécurité. Nous procédons ainsi à l'assainissement systématique des polluants dans les logements. En ce sens, le désamiantage du parc est terminé, tous les risques pour les occupants ayant été traités de longue date. Sur la base des exigences réglementaires et des besoins, nous procédons par ailleurs à de nombreux travaux de mise en conformité des logements et communs (garde-corps, ascenseurs, vitrages, etc.), afin de garantir la sécurité des locataires. ■

Part de logements d'utilité publique

3,1%

des logements du parc

Source: interne

de diversité. Nous entendons ainsi augmenter progressivement le nombre de logements d'utilité publique dans le parc du FIR, lequel en compte actuellement 125 (soit 3,1%).

A des fins d'inclusion, nous souhaitons également permettre aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur logement et développer à terme des partenariats pour faciliter le maintien à domicile. Nous déployons par ailleurs un effort actif visant à supprimer les barrières architecturales pour les personnes en situation de handicap dans les immeubles du FIR. ■

THÉMATIQUES DE GOUVERNANCE

RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES

La mise en œuvre de la politique d'investissement responsable du Fonds dépend également de ses parties prenantes (locataires, gérances, fournisseurs, autres prestataires, etc.). A titre d'exemple, la réduction des consommations d'eau et d'électricité repose en grande partie sur les locataires. De même, les enjeux en lien avec la gestion des immeubles nécessitent une forte implication des gérances. Par ailleurs, certains principes ESG – relatifs aux matériaux durables ou chaînes d'approvisionnement par exemple – ne peuvent être intégrés à une stratégie que si les parties prenantes concernées sont engagées.

Dans un premier temps, le FIR souhaite mettre en œuvre une démarche de sensibilisation des locataires et gérances par la diffusion ces prochains mois de supports

thématiques ESG, lesquels leur expliqueront leur rôle dans l'application de la politique du Fonds. Dans un second temps, nous étudierons comment généraliser ce dialogue avec les parties prenantes, afin de les engager efficacement et d'intégrer de nouveaux principes ESG à notre stratégie.

Par la mise en place du présent reporting, le FIR souhaite informer de manière transparente ses parties prenantes quant à ses engagements et actions en matière d'investissement responsable. Nous nous sommes ainsi assurés que les différentes thématiques ESG soient présentées de manière claire et accessible, afin que chaque catégorie de parties prenantes puisse les comprendre et se les approprier. ■

BONNES PRATIQUES ET ENGAGEMENT

Dans le cadre de son affiliation au groupe BCV, le FIR intègre à sa propre gouvernance les bonnes pratiques développées au sein du groupe. Le Fonds met ainsi un point d'honneur à préserver son image d'acteur responsable et ancré localement. Nous échangeons à titre régulier depuis plusieurs années sur les thématiques ESG en tant que membre de différentes associations professionnelles (USPI et AMAS notamment).

Nous avons ainsi participé – et continuons de participer – à des discussions portant sur la mise en place de

recommandations en matière d'investissement responsable pour les fonds immobiliers en Suisse. Grâce à ces différents engagements, nous bénéficions de nombreux retours d'expérience, ainsi que d'un suivi détaillé et régulier des évolutions relatives aux principes ESG.

Il importe encore de rappeler que les fonds de placement sont des véhicules d'investissements strictement réglementés et surveillés, afin de protéger les investisseurs. En ce sens, la conformité et la transparence sont des priorités centrales dans la gouvernance du FIR. ■





**Société pour
la gestion de
placements
collectifs
GEP SA**

Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
T +41 (0)21 318 72 72
www.fir.ch

ISIN CH0014586710
LEI 506700T3QVEQTB751334



(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
Fax 021 318 72 00
mail@gep.ch
www.fir.ch

Banque dépositaire Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Novembre 2020

Sommaire

1ère partie : Prospectus	1
1. Informations concernant le fonds immobilier	1
1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier	1
1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	1
1.2.1 Objectif de placement.....	1
1.2.2 Politique de placement	2
1.2.3 Les risques essentiels	3
1.2.4 L'utilisation des instruments dérivés	3
1.3 Profil de l'investisseur classique.....	3
1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	3
2. Informations concernant la direction du fonds	4
2.1 Indications générales sur la direction	4
2.2 Délégation d'autres tâches partielles	5
2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.....	6
3. Informations concernant la banque dépositaire.....	6
4. Informations concernant les tiers	7
4.1 Domiciles de paiement.....	7
4.2 Société d'audit	7
4.3 Experts chargés des estimations	8
5. Autres informations.....	8
5.1 Remarques utiles.....	8
5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que le négoce.....	8
5.3 Rémunérations et frais accessoires	10
5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds).....	10
5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)	10
5.3.3 Paiement de rétrocessions	11
5.3.4 Total Expense Ratio	12
5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)	12
5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	12
5.4 Publications du fonds immobilier.....	12
5.5 Assurances des immeubles	13
5.6 Restrictions de vente	13
5.7 Dispositions détaillées	13

1ère partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié 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 le prospectus simplifié 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 de fonds 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.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur¹ au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

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 à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

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

1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.2.1 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 Afin d'en simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe, par exemple « investisseur/investisseuse. Les termes correspondants s'appliquent aux deux sexes.

1.2.2 Politique de placement

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

a) Immeubles et leurs accessoires

par immeubles on entend :

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

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

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

La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du 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 du 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.

1.2.3 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).

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

1.2.4 L'utilisation des instruments dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.3 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.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. A noter que le Fonds Immobilier Romand FIR détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas en propriété directe. Dès lors, les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par les sociétés immobilières.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

A 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 assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers. Les revenus et gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

Les revenus et les gains en capital étrangers peuvent être soumis aux déductions d'impôt à la source du pays de placement. Dans la mesure du possible, de tels impôts

seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

- Echange international automatique des renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : Ce fonds immobilier est qualifié comme 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 »).

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

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

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève au 31 décembre 2019 à CHF 1,5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement détenues par la Banque Cantonale Vaudoise et versé à raison de 100%.

Conseil d'administration :

- Stefan Bichsel, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président
- Bruno de Siebenthal, Administrateur de sociétés, Chavornay, Vice-Président

- Claudine Amstein, Directrice à la chambre vaudoise de l'industrie et du commerce, Lausanne
- Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne

Direction :

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

La direction gère en Suisse au 30 juin 2020 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 1.318 milliards.

D'autre part, la direction du fonds fournit au 30 juin 2020 notamment les prestations suivantes :

Gestion et administration du Fonds Immobilier Romand FIR

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

2.2 Délégation d'autres tâches partielles

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

- Régie Braun SA, Lausanne
- Régie Marmillod SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- Gerim gérance immobilière SA, Prilly
- Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
- Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
- Régie de la Couronne SA, Pully
- Cogestim SA, Lausanne
- Golay Immobilier SA, Lausanne

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

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

2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

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

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

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

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par 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.

Plus de 170 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. A 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 assurée. En cas de délégation à un tiers de l'exécution d'une tâche, la banque dépositaire répond du dommage causé par ce dernier, 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 responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA » au sens des sections 1471-1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, ci-après « FACTA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont :

- Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Piguet Galland & Cie SA, Yverdon-les-Bains
- LANDOLDT & CIE SA, Lausanne
- Banque Julius Baer & Cie SA, Zurich
- Banque Cantonale de Bâle, Bâle
- Banca dello Stato del Cantone Ticino, Bellinzona
- Banque Valiant SA, Berne
- UBS SA, Bâle et Zurich
- Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
- Banque Cantonale de Genève, Genève
- J. P. Morgan (Suisse) SA, Genève
- Banque Lombard Odier & Cie SA, Genève
- Banque Cantonale de Bâle-Campagne, Liestal
- Luzerner Kantonalbank AG, Lucerne
- Banque cantonale neuchâteloise, Neuchâtel
- Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel
- acrevis Bank AG, St-Gall
- Banque Cantonale du Valais, Sion

4.2 Société d'audit

La société d'audit est KPMG SA à Genève.

4.3 Experts chargés des estimations

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

- Danilo Mondada, architecte EPFL/SIA, Lausanne
- Laurent Vago, ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Corsier
- Donato Scognamiglio, Dr. ès sciences économiques, Zurich
- Philippe Sormani, Dr. ès Sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich

MM. Donato Scognamiglio et Philippe Sormani sont associés, respectivement, employés du Centre d'Information et de Formation Immobilière SA à Zurich (CIFI/IAZI). Cette société est notamment spécialisée dans l'évaluation d'immeubles.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans l'évaluation, la réalisation de projets et la recherche dans le domaine immobilier. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat entre la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	1 458 671 / ISIN CH0014586710
Cotation	SIX Swiss Exchange AG (SIX)
Exercice comptable	1er juillet au 30 juin
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement enregistrées sur le plan comptable.
Utilisation des produits	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.

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que le négoce

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

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au

remboursement, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

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 d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie au franc.

En vue de l'émission, le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure sous ch. 5.4 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins une commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 5.4 ci-après.

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.), 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.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat.

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la direction du fonds 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.

La direction du 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 25

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.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 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 du fonds	5% au maximum de la VNI
--	-------------------------

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds	4% au maximum de la VNI
---	-------------------------

5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

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

Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management, la commercialisation du fonds et des sociétés immobilières. Elle est versée trimestriellement.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 5.3.3 du prospectus.

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

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	CHF 125.- par position
--	------------------------

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation 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 débite le fonds immobilier d'une commission de 0.5% du montant brut distribué.

Pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3% des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires.

Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du 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.

Comme indemnité de gérance des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.

En cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0.5% sur toute somme versée aux investisseurs.

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.

5.3.3 Paiement de rétrocessions

La direction du fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » aux distributeurs et partenaires de distribution désignés ci-après, pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.) :

- distributeurs agréés,
- directions de fonds, banques, négociants en valeurs mobilières, la Poste Suisse ainsi que des sociétés d'assurance,
- partenaires de distribution qui placent les parts de fonds exclusivement auprès d'investisseurs institutionnels dont la trésorerie est gérée à titre professionnel,
- gestionnaires de fortune.

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

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement des montants des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la Swiss Funds and Asset Management Association SFAMA.

5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF} ($TER_{REF\ GAV} / TER_{REF\ NAV}$)) s'élevait

Période comptable	$TER_{REF\ GAV}$	$TER_{REF\ NAV}$	$TER_{REF\ MV}$
2019/2020 :	0.72%	0.88%	0.64%
2018/2019 :	0.71%	0.85%	0.65%
2017/2018 :	0.72%	0.91%	0.68%
2016/2017 :	0.75%	1.00%	0.70%
2015/2016 :	0.75%	0.99%	0.71%

5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des commissions en nature (« soft commissions »).

5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat et de commission de gestion selon le § 19, chiffre 6 du contrat de fonds.

5.4 Publications du fonds immobilier

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

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds et à la banque dépositaire.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce FOOSC, ainsi que sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La direction du fonds 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 dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce FOOSC. Les cours sont publiés quotidiennement dans Le Temps. Les cours sont en principe également disponibles sur les principaux sites boursiers spécialisés.

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Une couverture partielle des pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 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 à l'intérieur des Etats-Unis et ses territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1933 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

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.

5.7 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.

2ème partie: Contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du 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 du 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.

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 du 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 du 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 du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, 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 garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat. La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction 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 du 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 du 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, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire 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 rédige un rapport contenant les indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur la valeur au jour de référence de l'achat 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 du 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 du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées 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 et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, 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 garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier.
3. La banque dépositaire garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contrevaletur est transférée dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire tient les registres et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. Elle vérifie la propriété de la direction du fonds et tient des registres pour les actifs ne pouvant être reçus en garde.
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 :
 - 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) Est 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 la banque dépositaire 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.
6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du 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 si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire 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 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 ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier. L'Autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire 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 du 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. 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 qui le demandent 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, celle-ci 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 du 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 respectif par la direction du 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. Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à la banque dépositaire d'ici au 30 juin 2016 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe. Si des parts physiques existent encore après le 1^{er} juillet 2016, un rachat obligatoire au sens du § 5 chiff. 8 let. a est effectué. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera consigné pour les investisseurs concernés.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du 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.

§ 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 quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de 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 du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer 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 part 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 sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés 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 du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande.
2. Le fonds immobilier peut effectuer des placements dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoirespar immeubles on entend:
 - les maisons d'habitation
 - les immeubles à caractère commercial
 - les constructions à usage mixte
 - les propriétés par étage
 - les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles
 - les immeubles en droit de superficie

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

- b) 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.
 - 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 du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du 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. Sous réserve du § 19, la direction du 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.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

- 1. Pour garantir les engagements, la direction du 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 créances découlant d'opérations de prise ou de mise en pension à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, 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 du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du 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 du 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 du 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. Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles du fonds immobilier ne peut être grevé que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

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 du 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 visées à l'art. 86, al. 3, let. c: 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 du 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 du 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. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'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 du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe 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 du 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 en vigueur de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
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 ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 4. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du 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, selon le § 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 du 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 du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - 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 l'organe de révision, 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.

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 du fonds, représentant 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure

dans le prospectus et le prospectus simplifié. Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, représentant 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximum appliqué à ce jour figure dans le prospectus et le prospectus simplifié. Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.
3. La banque dépositaire facture à l'investisseur les commissions et frais bancaires usuels pour l'émission de parts. Les frais actuels figurent dans le prospectus et le prospectus simplifié.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1 % au maximum sur la fortune d'ensemble du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds prorata temporis et versée à la fin de chaque trimestre.

La direction du fonds publie dans le prospectus l'utilisation prévue de la commission de gestion. Lorsqu'elle accorde des rétrocessions à des investisseurs et/ou des indemnités de distribution, elle les publie également dans le prospectus.

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel.

Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
- b) pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction du 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 ;
- c) comme indemnité de gérance des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 6 % du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.
- d) en cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0,5 % sur toute somme versée aux investisseurs.

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

2. 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 le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0.35 ‰ de la fortune nette du fonds, perçue prorata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement (commission de banque dépositaire).
3. 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.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
 - a) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
 - b) commissions conformes au marché à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations et activités particulières de gérance ;
 - c) salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges et service de chauffage ou autres;
 - d) frais pour les prestations de services et d'infrastructures ;
 - e) émoluments et honoraires en relation avec une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - f) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier ;
 - g) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - h) taxes annuelles de l'autorité de surveillance sur les fonds immobiliers en Suisse;
 - i) honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - j) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - k) frais de publication de valeurs et de prix ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction ;
 - l) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels;
 - m) 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 ;
 - n) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;

- o) frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs, y compris le recours à d'autres experts ;
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, émoluments, courtages conformes au marché, etc.). Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
 6. 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 de plus que 10 % du capital ou des voix ("fonds cibles liés"), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements. La direction du fonds ne peut d'autre part pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

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

§ 21 Révision

L'organe de révision vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions du contrat du fonds, de la LPCC et des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de l'organe de révision sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22

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

La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 25 % du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 5 % de la fortune nette, il peut être renoncé à une distribution et le produit net est reporté à compte nouveau.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du 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. Dans ces organes, il y a notamment résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. 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 dans les médias imprimés ou électroniques désignés dans le prospectus. Les cours sont publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du 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. 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 du 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 reprenneur 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 l'organe de révision compétent selon la LPCC.

5. La direction du 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 opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. L'organe de révision vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de l'organe de révision 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 du 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 révisé 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 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 du fonds, d'une fortune nette de 5 mio 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. 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 21 décembre 2006.

Le for judiciaire est au siège de la direction.

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 18 juin 2018.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds du 23 Octobre 2015.

La direction du 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 14 juin 2018.

<i>I Bases</i>	15
§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire	15
<i>II Droits et obligations des parties contractantes</i>	15
§ 2 Contrat de fonds de placement.....	15
§ 3 Direction du fonds.....	15
§ 4 Banque dépositaire.....	16
§ 5 Investisseurs.....	18
§ 6 Parts et classes de parts	19
<i>III Directives régissant la politique de placement</i>	20
A Principes de placement.....	20
§ 7 Respect des directives de placement	20
§ 8 Politique de placement	20
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B Techniques et instruments de placement.....	22
§ 10 Prêt de valeurs mobilières.....	22
§ 11 Opérations de mise et prise en pension.....	22
§ 12 Instruments financiers dérivés.....	22
§ 13 Emprunts et octroi de crédits.....	22
§ 14 Droits de gage sur immeubles.....	22
C Restrictions de placement.....	23
§ 15 Répartition des risques et leurs limitations.....	23
<i>IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations</i>	23
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations.....	23
§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce.....	24
<i>V Rémunérations et frais accessoires</i>	25
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	25
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds 26	
<i>VI Reddition des comptes et révision</i>	28
§ 20 Reddition des comptes.....	28
§ 21 Révision	28
<i>VII Utilisation du résultat</i>	29
§ 22.....	29
<i>VIII Publications du fonds immobilier</i>	29
§ 23.....	29
<i>IX Restructuration et dissolution</i>	30
§ 24 Regroupement	30
§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier	31
<i>X Modification du contrat de fonds de placement</i>	32
<i>XI Droit applicable et for</i>	32