



(Fonds de placement contractuel de droit suisse, de la catégorie « Fonds Immobiliers »)

---

**Prospectus simplifié**

---

Direction Société pour la gestion de placements  
collectifs GEP SA  
Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne  
Tél. 021 318 72 72  
mail@gep.ch  
www.fir.ch

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

**Décembre 2021**

## Table des matières

1	Remarque.....	1
2	Informations sur les placements .....	1
2.1	Objectif de placement.....	1
2.2	Stratégie de placement (politique de placement) .....	1
2.3	Profil de risque du placement collectif de capitaux.....	2
2.4	Performance du fonds immobilier.....	3
2.5	Profil de l'investisseur classique.....	3
2.6	Utilisation du résultat.....	4
2.7	Classe de parts .....	4
3	Informations économiques.....	4
3.1	Rémunérations et frais accessoires (extrait du § 19 du contrat de fonds)..	4
3.2	Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »).....	5
3.3	Fiscalité (fonds immobiliers).....	5
3.4	Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse).....	6
3.5	Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger) .....	6
4	Informations relatives au commerce .....	7
4.1	Publication des prix .....	7
4.2	Mode d'émission et de rachat de parts .....	7
5	Autres informations.....	8

## **1 Remarque**

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris contrat du fonds. Ils définissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du fonds immobilier. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultat. Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou à la banque dépositaire.

## **2 Informations sur les placements**

### **2.1 Objectif de placement**

L'objectif du fonds immobilier *Fonds Immobilier Romand FIR* consiste principalement à offrir aux porteurs de parts (privés et institutionnels) la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte. Le *Fonds Immobilier Romand FIR* vise à préserver la valeur à long terme des immeubles et à verser des rendements réguliers en suivant une politique d'acquisition sélective et une gestion de proximité rigoureuse et professionnelle. Le *Fonds Immobilier Romand FIR* investit principalement dans des immeubles d'habitation situés en Suisse romande.

### **2.2 Stratégie de placement (politique de placement)**

Ce fonds immobilier investit en premier lieu dans des valeurs immobilières dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande.

Le fonds immobilier peut effectuer des placements dans des:

#### 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 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 immobiliers contractuels.

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

Des informations détaillées sur l'objectif du fonds et la politique de placement sont contenues dans le prospectus avec contrat de fonds de placement intégré.

Les indices de référence du placement collectif de capitaux sont les indices des fonds immobiliers SWIIP (indice de prix) et SWIIT (indice de performance) de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange).

Devise du fonds immobilier : le franc suisse (CHF).

### **2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux**

Le prospectus détaillé contient des informations plus complètes sur les risques énumérés ci-après.

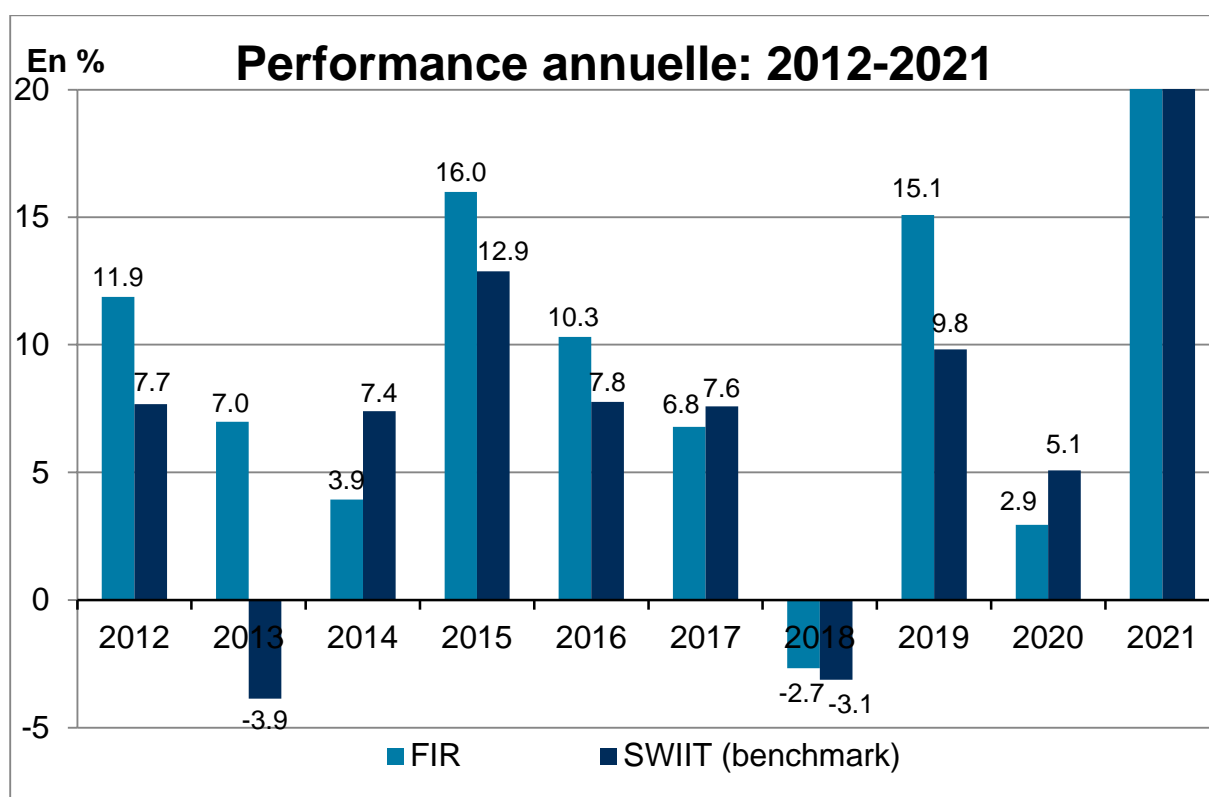
Les risques majeurs du fonds immobilier pour l'investisseur résident dans la dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle, les changements dans l'offre et la demande sur le marché immobilier suisse, la liquidité restreinte du marché immobilier suisse, une variation des taux du marché des capitaux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

La valeur des investissements pouvant aussi bien monter que chuter, l'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement. La valeur d'inventaire ainsi que le rendement peuvent varier en fonction de l'évolution des taux d'intérêt et du marché immobilier. Il n'existe pas de garantie de réalisation des revenus déterminés.

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

## 2.4 Performance du fonds immobilier

Performance annuelle (période comptable, au 30.06) :



Performances annuelles (année civile) :

	FIR	SWIT (benchmark)
2020	10.42%	10.81%
2018-2020 : (moyenne p. a.)	9.88%	8.18%
2016-2020 : (moyenne p. a.)	8.43%	7.60%
2011-2020 : (moyenne p. a.)	8.78%	6.67%

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier. Cette évolution dépend notamment de l'évolution des taux d'intérêt, de la situation sur le marché immobilier et du succès du gestionnaire de fortune dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

## 2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs institutionnels et privés cherchant un rendement régulier avec une disposition au risque modérée et qui ont un horizon de placement à moyen et long terme. Le fonds est ouvert au public.

## 2.6 Utilisation du résultat

Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, dans les 4 mois après la clôture de l'exercice, en franc suisse (CHF).

Les gains en capital réalisés peuvent être distribués ou thésaurisés par la direction de fonds.

## 2.7 Classe de parts

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

## 3 Informations économiques

### 3.1 Rémunérations et frais accessoires (extrait du § 19 du contrat de fonds)

	Au 30.06.19	Au 30.06.20	Au 30.06.21
<b>Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (au maximum)</b>			
Commission d'émission	5%	5%	5%
Commission de rachat de part	4%	4%	4%
Versement du produit de liquidation	0.5%	0.5%	0.5%
<b>Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (taux maximum)</b>			
<i>Rémunération à la Direction :</i>			
Commission de gestion du fonds immobilier :	1%	1%	1%
Commission de construction, rénovation ou transformation :	3%	3%	3%
Commission d'achat et de vente d'immeubles :	2%	2%	2%
Commission de gestion des immeubles :	6%	6%	6%
<i>Rémunération à la Banque dépositaire :</i>			
Garde de titres, cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières :	Fr. 125 / position	Fr. 125 / position	Fr. 125 / position

Commission de la banque dépositaire (administration, règlement du trafic de paiements et surveillance de la direction de fonds)	0.35‰	0.35‰	0.35‰
Versement du dividende :	0.5%	0.5%	0.5%
<b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (taux effectifs)</b>			
<b>TER<sub>REF GAV</sub></b>	0.71%	0.72%	0.71%
<b>TER<sub>REF NAV</sub></b>	0.85%	0.89%	0.87 %

La commission de gestion de la direction du fonds est calculée sur la base de la fortune brute du fonds. Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds et est versée trimestriellement.

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

La direction du fonds peut verser des rétrocessions afin d'indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du prospectus. Elle n'accorde aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

### **3.2 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)**

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des rétrocessions sous forme de « soft commissions ».

### **3.3 Fiscalité (fonds immobiliers)**

Le fonds immobilier n'a pas de personnalité juridique et est soumis à la législation suisse. Partant, il n'est en principe assujéti ni à l'impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Le fonds immobilier détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas sous forme de propriété foncière directe. Ce sont ces sociétés immobilières détenues par le fonds immobilier et non pas le fonds immobilier qui s'acquittent des impôts sur le revenu et sur le capital. Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales (p. ex. valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe) ne sont pas assujéti à l'impôt anticipé s'ils sont distribués par coupon séparé ou figurent séparément dans le décompte adressé à l'investisseur. L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur

les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

En ce qui concerne les revenus provenant de la propriété foncière directe, ceux-ci sont assujettis à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct au niveau du fonds lui-même et ne sont en revanche pas imposés au niveau des porteurs de parts. Les gains en capital provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Les revenus et les gains en capital étranger peuvent être soumis aux déductions d'impôt à la source du pays de placement. Ces impôts sont restitués, pour autant que cela soit possible, par la direction du fonds en raison des conventions de double imposition ou de conventions correspondants en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.

### **3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)**

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. D'éventuels gains en capital distribués par coupon séparé provenant de la propriété foncière directe et gains en capital réalisés lors de l'aliénation de sociétés immobilière et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement séparée.

Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.

### **3.5 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)**

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. D'éventuels revenus ou gains en capital distribués par coupon séparé ou, figurant séparément dans le décompte adressé à l'investisseur, provenant de la propriété foncière directe et gains en capital réalisés lors de l'aliénation de sociétés immobilière et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.



Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent, selon la personne qui détient directement ou indirectement les parts, être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts du fonds immobilier sont régies par les dispositions fiscales en vigueur dans le 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 s'est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471-1474 de l'US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les dispositions y relatives, ci-après « FATCA »).

## **4 Informations relatives au commerce**

### **4.1 Publication des prix**

Les parts du fonds sont négociées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la Bourse suisse ([www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com)).

Des publications de prix sont par ailleurs également effectuées chaque jour ouvrable dans *Le Temps*. D'autres publications ont lieu sur la plateforme de la Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) et sur [www.fir.ch](http://www.fir.ch).

### **4.2 Mode d'émission et de rachat de parts**

Le fonds Fonds Immobilier Romand FIR est coté à la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange »).

La direction du fonds assure par l'intermédiaire de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) le négoce journalier en bourse ou hors bourse des parts du fonds.

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens

investisseurs. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de ses parts pour la fin d'un exercice annuel 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. 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.

Le prix d'émission et de rachat des parts correspond à la valeur nette d'inventaire par part calculée au moment de l'émission ou du rachat, augmentée de la commission d'émission ou diminuée de la commission de rachat.

## **5 Autres informations**

Date de fondation du fonds immobilier	1954
Exercice comptable	1 <sup>er</sup> juillet - 30 juin
Numéro de valeur	1 458 671
ISIN	CH0014586710
Durée du fonds immobilier	indéterminée
Promoteur	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Direction du fonds	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Asset Manager	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Gérance partielle des immeubles	Selon détails figurant dans les rapports annuels et semestriels
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Société d'audit

KPMG SA, Genève

Autorité de surveillance

Autorité fédérale de surveillance des  
marchés financiers (FINMA), Berne

Contact

Société pour la gestion de  
placements collectifs  
GEP SA  
Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne  
Tél. 021 318 72 72  
[www.fir.ch](http://www.fir.ch)  
[mail@gep.ch](mailto:mail@gep.ch)