

Rubrique: Communications d'entreprises
Sous-rubrique: Autre communication aux associés
Date de publication: SHAB 26.08.2022
Date d'échéance prévue: 26.09.2022
Numéro de publication: UP06-0000000883

Entité de publication

Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA - Fonds Immobilier Romand FIR, Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) Fonds Immobilier Romand FIR

Publication unique

Fonds Immobilier Romand (ISIN : CH0014586710)

La Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA en tant que société de direction du Fonds Immobilier Romand ainsi que la Banque Cantonale Vaudoise en tant que banque dépositaire ont l'intention de modifier le prospectus et le contrat de fonds de la manière suivante sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

I. Modifications matérielles du prospectus

1.15 (nouveau) Gestion du risque de liquidité

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

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

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

La direction de fonds a mis en place un suivi régulier de la gestion du risque de liquidité dans le cadre de stress tests qui sont effectués tous les deux ans. Ceux-ci sont basés sur le suivi de différents scénarios, lesquels identifient les facteurs de risque de liquidité sur les actifs et les passifs du fonds et simulent l'incidence de ces scénarios dans des conditions de marché normales ainsi que dans des conditions de crise ou stressées. Concernant les actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : quel est le nombre d'immeubles qui pourra être vendu pour un prix acceptable sur un horizon de temps donné (généralement six mois ou un an, compte tenu des périodes de rachats). Pour les passifs, il s'agit de faire face aux engagements pour les besoins de rénovations et de constructions des immeubles, assurer les demandes de rachat et les échéances des prêts hypothécaires.

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

2.3 (modifié) Gestion et administration

Conseil d'administration :

Stefan Bichsel, Administrateur de sociétés, Villarepos, Président

Claudine Amstein, Administratrice de sociétés, Lausanne, Vice-Présidente

Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Jacques Richter, Architecte EPFZ, Lausanne

Hervé Froidevaux, Administrateur de sociétés, Neuchâtel

4.1 (modifié) Domicile de paiement

Le domicile de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

4.3 (modifié) Experts chargés des estimations

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

- Danilo Mondada, architecte EPFL/SIA, Lausanne
- Laurent Vago, ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Fully

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 régie par un mandat entre la Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA et les experts chargés des estimations.

La direction de fonds a également mandaté CIFI/IAZI SA, Tramstrasse 10, 8050 Zurich avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'expert chargé des estimations. CIFI/IAZI SA dispose d'une longue expérience dans l'évaluation, la réalisation de projets et la recherche dans le domaine immobilier. Les modalités précises de l'exécution du mandat sont fixées dans un mandat conclu entre GEP SA et CIFI/IAZI SA. Les responsables principaux suivants ont été mandatés au sein de CIFI/IAZI SA :

- Philippe Sormani, Dr. ès Sciences naturelles et physicien EPFZ, Zurich
- Raphaël Bourquin, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

5.2 (modifié) Publications du fonds immobilier

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

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

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

II. Modifications matérielles du contrat de fonds

§1 Dénomination; raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

4. En application de l'art. 78 al. 4 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction de fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que l'obligation de payer les parts en espèces ne s'applique pas à ce fonds (cf. § 17.1 et 17.8 ci-dessous).

§5 Investisseurs

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. Au lieu du paiement en espèces, un apport en nature peut être réalisé conformément au § 17 ch. 8, à la demande de l'investisseur et avec l'approbation de la direction de fonds. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.

7. Supprimé

§6 Parts et classes de parts

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

§17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais peut avoir lieu uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants sauf en cas d'apport en nature.

8. Chaque investisseur peut demander, en cas de souscription, à procéder à un apport dans la fortune du fonds au lieu de verser des espèces (« apport en nature » ou « contribution in kind») La demande doit être soumise conjointement à la souscription ou la résiliation. La direction de fonds n'est pas tenue d'autoriser les apports en nature.

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

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

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

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

§18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

4. En cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0,5% sur toute somme versées aux investisseurs.

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

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

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

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

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

3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement de tous les frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
- b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers ;
- c) les émoluments et frais de l'autorité de surveillance ;
- d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ;
- e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
- f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds ;
- g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
- h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger ;
- i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
- j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
- k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs ;
- l) les émoluments et honoraires en relation avec une éventuelle cotation;

4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marché, les honoraires de conseiller et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et les impôts
- b) les courtages usuels du marché payés à des tiers en relation avec la location initiale et la relocation de biens immobiliers
- c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers
- d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestations de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marché qui ne sont pas imputés à des tiers
- e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs ;
- f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;

5. La direction de fonds perçoit en outre une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes:

- a) Pour les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente de biens-fonds, la direction 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 ;
- b) Pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction d'immeubles, rénovations et transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission forfaitaire de 3% des coûts de construction / rénovation ou selon les tarifs définis par la Société suisse des ingénieurs et des Architectes (norme SIA) après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires ;
- c) Comme indemnité de gérance des immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 6% du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements.

6. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires usuels du marché des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou déduits de la valeur de vente.

9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction a droit en vertu du § 19.

10. La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions du prospectus, verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds et octroyer des rabais pour réduire les commissions et coûts à la charge des investisseurs et imputés au fonds immobilier.

11. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle ("fonds cibles liés"), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier. Par ailleurs, aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements.

§25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV

2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si:

a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;

b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;

c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :

- la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
- l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;

- l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
- la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
- les conditions d'émission et de rachat ;
- la durée du contrat ou de la SICAV ;
- l'organe de publication

d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.

3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.

4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.

5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23 al. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.

7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.

8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

Par ailleurs, la société de direction de fonds et la banque dépositaire informent les investisseurs que l'ensemble du contrat de fonds ainsi que le prospectus seront adaptés à la loi sur les services financiers (LSFIN), à la loi révisée sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), aux ordonnances y afférentes et aux nouveaux modèles de documents qui en découlent. Ces adaptations sont exigées par la loi et la FINMA peut les soustraire à l'obligation de publication conformément à l'art. 41 al. 1bis de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC).

Conformément à l'art. 41 al. 1 et al. 2bis OPCC, nous informons les investisseurs que l'examen et la constatation de la conformité à la loi par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) se limitent aux exigences prévues à l'art. 35a al. 1 let. a. à g. OPCC. Ainsi, les modifications mentionnées sous chiffres I et II ci-dessus sont soumises à l'examen et à la constatation de la conformité avec la loi par la FINMA.

En outre, conformément à l'art. 27 al. 3 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), nous attirons l'attention des investisseurs sur le fait qu'ils peuvent s'opposer aux modifications du contrat de fonds mentionnées au ch. II dans les 30 jours suivant la publication auprès de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Berne, ou qu'ils peuvent exiger le paiement de leurs parts en espèces en respectant le délai contractuel.

Le texte des modifications du contrat de fonds et du prospectus ainsi que les derniers rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds GEP SA Rue du Maupas 2 à 1004 Lausanne (numéro de téléphone : 021/318.72.72).

Lausanne, le 26/08/2022

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

Banque Cantonale Vaudoise
Banque dépositaire