

# Feuille d'information de base (FIB)

## Objectif

La présente feuille d'information de base (ci-après FIB) contient des informations importantes relatives à ce produit de placement (Fonds Immobilier Romand FIR). Il ne s'agit pas de matériel publicitaire, mais d'informations exigées par la loi. Ces informations visent à vous aider à comprendre de quel type de produit il s'agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et à vous permettre de le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit : Fonds Immobilier Romand FIR

ISIN : CH0014586710

Direction de fonds : GEP SA, Lausanne

Autorité de surveillance : GEP SA est autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA)

Banque dépositaire du fonds : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Approbation du Produit : Contrat de fonds approuvé la première fois le 29.04.1969

Contact : [www.fir.ch](http://www.fir.ch) / +41 21 318 72 72 / [mail@gep.ch](mailto:mail@gep.ch)

Date d'établissement de la FIB : Les présentes informations sont à jour au 28.02.2024

## Mise en garde

Vous êtes sur le point d'acquiescer à un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

## De quel type de produit s'agit-il ?

**Forme juridique et droit applicable :** Le Fonds Immobilier Romand FIR est un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). 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 contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la LPCC.

**Objectifs et moyens mis en œuvre :** La fortune du Fonds Immobilier Romand FIR est investie dans des valeurs immobilières dont 2/3 au moins se situent en Suisse romande. Le fonds détient des immeubles majoritairement à caractère résidentiel au travers de sociétés immobilières (mode de détention indirecte).

Le rendement du fonds dépend des revenus locatifs nets, diminués des charges du fonds et de la valeur de marché des immeubles détenus par le fonds. La performance des fonds immobiliers est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix. Si la distribution et les variations de la VNI sont influencées par le portefeuille du fonds et les évolutions du marché immobilier, les agios affichent typiquement une fluctuation plus marquée et dépendent des cycles du marché financier.

**Durée de vie :** Le fonds est constitué pour une durée indéterminée. Aussi bien la direction que la banque dépositaire du fonds peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives.

**Rachat des parts et Remboursement dans des circonstances extraordinaires :** 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.

En cas de circonstances extraordinaires la direction du fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, différer exceptionnellement et temporairement le paiement des parts lorsque :

- a) 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) un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
- c) 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) un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

Les investisseurs peuvent également négocier leurs parts sur le marché secondaire auprès de la SIX Swiss Exchange. Dans ces cas, les parts s'échangent à la valeur de marché, qui pourrait différer de la valeur nette d'inventaire (VNI).

**Groupe cible :** Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désireux de participer au marché immobilier en Suisse.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

**Risques de marché :** Le principal risque de marché est lié à l'évolution du marché immobilier et des taux d'intérêts qui ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles. Si les taux d'intérêts montent, il y a de forts risques que les valeurs vénales des immeubles diminuent, entraînant une baisse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une baisse de la valeur de marché du fonds. A contrario, une baisse des taux d'intérêts pourrait entraîner une hausse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une hausse de la valeur de marché du fonds.

**Risques de liquidité :** Un investissement dans l'immobilier est par nature peu liquide. En conséquence, un investissement dans le fonds comporte un risque de liquidité, principalement pour le ou les investisseurs qui présenteraient des parts au remboursement. L'investisseur est rendu attentif au fait que même en cas de cotation sur un marché régulé tel que la SIX Swiss Exchange, la liquidité peut être faible.

**Risque de change :** Comme tous les actifs détenus par le fonds sont libellés en francs suisses, le fonds n'a aucun risque de change.

**Risque de résiliation et de réinvestissement :** En cas de résiliation anticipée par la direction ou la banque dépositaire du fonds, l'investisseur pourrait se retrouver sans possibilité d'investissement jusqu'à la réception des produits de la liquidation du fonds. En cas de demande de remboursement, il se pourrait que la vente de certains immeubles, nécessaire au paiement des parts présentées au remboursement, prenne beaucoup de temps. Dans ce cas, la direction du fonds pourrait différer le paiement ainsi que procéder à des paiements partiels.

### Scénarios de performance

Montant de L'investissement : CHF 10'000		Période de détention		
		1 AN	3 ANS	5 ANS
1. Scénario défavorable	Rendement annuel moyen	-14.73%	0.16%	4.10%
	<b>Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts</b>	<b>8'527 CHF</b>	<b>10'048 CHF</b>	<b>12'224 CHF</b>
2. Scénario moyen	Rendement annuel moyen	7.58%	7.79%	7.19%
	<b>Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts</b>	<b>10'758 CHF</b>	<b>12'523 CHF</b>	<b>14'153 CHF</b>
3. Scénario favorable	Rendement annuel moyen	21.85%	13.29%	9.03%
	<b>Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts</b>	<b>12'185 CHF</b>	<b>14'540 CHF</b>	<b>15'411 CHF</b>

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10'000. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Les scénarios sont une estimation de performances futures à partir des données historiques du fonds sur les derniers 10 ans. L'hypothèse se base sur un achat et une vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Les commissions appliquées par les établissements bancaires sur l'achat/vente de titres ne sont également pas prises en compte. Si vous deviez faire les transactions sur le marché primaire, l'impact des commissions d'émission et de rachat pourrait varier entre -1.34% et -8.41%. Les scénarios ne constituent pas un indicateur exact. **Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs.** Les chiffres indiqués incluent tous les frais du fonds lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les frais que vous pourriez avoir à payer à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur le montant que vous récupérez.

## Que se passe-t-il si l'émetteur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les avoirs du fonds sont dissociés de ceux de l'émetteur (GEP SA). En conséquence les investisseurs ne portent aucun risque par rapport à l'émetteur.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (*reduction in yield*, RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de vos placements. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels et les coûts récurrents. Les montants présentés correspondent aux coûts cumulés du produit pour 3 périodes de détention différentes et supposent que vous investissiez CHF 10'000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Le tableau ci-dessus se base sur l'hypothèse d'un achat et vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Le tableau ci-dessus n'inclut pas les éventuels coûts demandés par la personne qui vous vend ce produit ou vous fournit des conseils à son sujet.

Montant de L'investissement : CHF 10'000	Vente après	Vente après	Vente après
Nombre d'année(s)	1 an	3 ans	5 ans
Réduction du rendement en %	0,95%	0,89%	0,90%
Coûts totaux en CHF	95	266	444

### Composition des coûts (récurrents et ponctuels)

Coûts récurrents	Taux effectif	Description
Coûts de fonctionnement du fonds de placement exprimé par le TER	0,63% <sup>1</sup> par an	Frais à la charge de la fortune du fonds pour la gestion des investissements.
Frais de transaction de portefeuille	0,27% <sup>2</sup> par an	Les coûts liés à l'achat et à la vente des immeubles, aux rénovations et constructions sont inclus dans le prix de revient de l'immeuble et ont un impact sur le résultat non-réalisé du fonds
Coûts ponctuels	Taux applicable	Description
Commissions d'émission	5%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous investissez (taux de commission maximal lors de l'émission de nouvelles parts).
Commission de rachat	2%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous cédez votre investissement (taux de commission maximal lors du rachat de parts).

<sup>1</sup> TER MV sur les 5 derniers exercices. <sup>2</sup> Moyenne des frais effectifs par rapport à la fortune nette sur les 3 derniers exercices.

Frais de distribution : Les frais de distribution sont inclus dans la commission d'émission. La commission effective était de 0.7% en moyenne sur une période d'observation de 10 ans.

## Combien de temps dois-je conserver cet investissement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de détention minimale : La durée de détention minimale recommandée est de cinq ans.

Procédure de désinvestissement : L'investisseur peut soit vendre son investissement sur le marché secondaire (en bourse ou hors bourse) soit demander le rachat de ses parts avant la date du bouclage annuel pour le bouclage annuel suivant, soit 12 mois de préavis.

Négociabilité : Le fonds est traité en bourse à la SIX Swiss Exchange. L'investisseur passe un ordre de vente auprès de la banque où les titres sont déposés. Selon les volumes traités, il est conseillé de placer un ordre avec une limite de cours.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamations sur le produit, veuillez-vous adresser à la personne qui vous a recommandé le produit ou directement à la direction du fonds, **GEP SA, rue du Maupas 2, 1004 Lausanne** (mail@gep.ch). Tél. : +41 21 318 72 72.

## Autres indications utiles

La source d'informations pour l'acquisition de parts du Fonds Immobilier Romand FIR est le prospectus avec contrat de fonds intégré qui peut être obtenu gratuitement avec le rapport annuel ou semestriel auprès de la direction ou de la banque dépositaire du fonds ou sur le site « [www.fir.ch](http://www.fir.ch) ».