



(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. +41(0)21 318 72 72  
Fax +41(0)21 318 72 00  
mail@gep.ch  
www.fir.ch

Banque dépositaire Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-François 14  
1003 Lausanne

**Octobre 2010**



## **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**

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 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'investisseur 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 d'investissement du fonds immobilier**

L'objectif du FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR consiste principalement dans le maintien de la valeur à long terme des immeubles et dans la distribution de rendements appropriés.



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 :

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) 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 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) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) dans des 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.

Les risques essentiels du fonds immobilier pour l'investisseur résident dans les risques de rendement, de liquidité, de fluctuation de la valeur des parts, ainsi que dans les risques liés à des dommages naturels ou environnementaux non assurés.



La valeur des investissements peut aussi bien augmenter que diminuer. 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 de revenus déterminés.

La direction du fonds fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change, conformément à l'art. 12 du contrat de fonds de placement.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options Call ou Put, swaps et contrats à terme (futures et Forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents des dérivés soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-counter). Les dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

### **1.3 Profil de l'investisseur classique**

Le FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR se prête à des investisseurs institutionnels et privés qui cherchent un rendement régulier avec une disposition au risque modérée et qui ont un horizon de placement à moyen et à long terme.

### **1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier**

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. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujéttis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.



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

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 distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les revenus distribués et les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

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.**

## **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 30 juin 2010 à CHF 1,5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100%.

Conseil d'administration :

- Aimé Achard, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président
- Bruno de Siebenthal, Administrateur de sociétés, Chavornay
- Guido Sutter, Avocat, Saint-Gall

Direction :

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

La direction gère en Suisse au 30 juin 2010 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 807 millions.

D'autre part, la direction du fonds fournit au 30 juin 2010 notamment les prestations suivantes :

Gestion et administration du FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR

SOCIÉTÉ POUR LA GESTION DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA  
Rue du Maupas 2  
1004 Lausanne  
[www.fir.ch](http://www.fir.ch)

## 2.2 Délégation d'autres tâches partielles

Les autres tâches suivantes : gérance complète ou partielle (technique et locative) des immeubles sont déléguées à :

- Régie Braun SA, Lausanne
- Régie Marmillod SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Lausanne
- Gerim SA, Prilly
- Optigestion SA, Peseux
- Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
- Duc-Sarrasin & Cie SA, Martigny
- Régie de la Couronne SA, Lutry

Ces sociétés 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 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. Instituée par un décret du Canton de Vaud du 19 décembre 1845 et régie par la loi du 20 juin 1995, la BANQUE CANTONALE VAUDOISE dont le siège est à Lausanne, est une société anonyme de droit public non soumise au Code des obligations selon l'art. 763 al. 2 de ce code.

Banque universelle, la BANQUE CANTONALE VAUDOISE traite toutes les opérations bancaires usuelles. Au 31 décembre 2009, la somme totale du bilan consolidé du groupe BCV s'élevait à CHF 35.7 milliards pour des fonds propres de CHF 3.2 milliards.

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. Elle répond en l'occurrence du soin dans leur choix et instruction ainsi que de la surveillance du respect permanent des critères de sélection.

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci.



## **4. Informations concernant les tiers**

### **4.1 Domiciles de paiement**

Les domiciles de paiement sont :

- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, Lausanne
- BANQUE FRANCK GALLAND & CIE SA, Lausanne
- LANDOLT & CIE, Lausanne
- SOCIÉTÉ BANCAIRE JULIUS BAER, Genève
- BASLER KANTONAL BANK, Bâle
- BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO, Bellinzone
- VALIANT BANK, Berne
- BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, Fribourg
- BANQUE CANTONALE DE GENEVE, Genève
- J. P. MORGAN (SUISSE), Genève
- KREDIETBANK (SUISSE) SA, Genève
- LOMBARD ODIER DARIER HENTSCH & CIE, Genève
- BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK, Liestal
- LUZERNER KANTONALBANK, Lucerne
- BANQUE CANTONALE NEUCHATELOISE, Neuchâtel
- BANK CA ST. GALLEN AG, St Gall
- BANQUE CANTONALE DU VALAIS, Sion
- BANQUE PIGUET & CIE SA, Yverdon
- COUTTS BANK VON ERNST AG, Zurich
- UBS SA, Bâle et Zurich

### **4.2 Distributeur**

La direction du fonds n'a pas mandaté d'établissement pour la distribution du fonds immobilier.

### **4.3 Organe de révision**

PWC SA à Genève assume la fonction d'organe de révision.

### **4.4 Experts chargés des estimations**

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

- Danilo Mondada, architecte EPFL/SIA, Lausanne
- Laurent Vago, ingénieur HES et expert immobilier diplômé, Corsier
- Donato Scognamiglio, docteur ès sciences économiques, Zurich
- Beat Salzmänn, architecte ETHZ, Zurich



MM. Donato Scognamiglio et Beat Salzman 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	Swiss Exchange (SWX)
Exercice comptable	1 <sup>er</sup> juillet au 30 juin
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Titres au porteur. Ils ne sont en principe pas émis physiquement mais enregistrés de manière comptable. L'investisseur peut toutefois obtenir la livraison de ses parts moyennant le paiement des frais de livraison.
Utilisation des produits	Fonds de distribution. En principe, 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 de 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 annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel, (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exiger ce souhait 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. 4).



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. 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, 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 prix d'émission et de rachat sont arrondis au franc. Le paiement a lieu chaque fois trois jours ouvrables bancaires après le jour d'évaluation (date-valeur 3 jours).

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres en principe, mais comptabilisées. L'investisseur peut toutefois demander la remise d'un certificat auprès de la banque dépositaire. Celle-ci facturera des frais de CHF 250.00 (+TVA) par livraison à l'investisseur.

Si des parts ont été remises, elles doivent être restituées en cas de demande de rachat.

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

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la BANQUE CANTONALE VAUDOISE (chiffre 5.1).

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 un traitement en bourse des parts. Les parts du fonds immobilier ont été cotées la première fois le 15 novembre 1968.



### 5.3 Rémunérations et frais accessoires

#### 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

Frais de livraison des parts  
de fonds en faveur de la  
banque dépositaire CHF 250.00 +TVA

#### 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.

Commission de la banque  
dépositaire 0.25 o/oo p.a. sur la fortune nette du 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.

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 et semestriel.

À partir de l'élément "Commercialisation", la direction du fonds peut accorder des  
rétrocessions aux investisseurs institutionnels suivants, détenant des parts de fonds  
pour des tiers sous l'aspect économique:

- sociétés d'assurances sur la vie
- caisses de pension et autres institutions de prévoyance
- fondations de placement
- directions suisses de fonds
- directions et sociétés étrangères de fonds
- sociétés d'investissement



La direction du fonds peut d'autre part verser des indemnités de distribution à partir de l'élément "Commercialisation" aux distributeurs et partenaires de distribution désignés ci-après :

- distributeurs autorisés
- directions de fonds, banques, négociants en valeurs mobilières, La Poste Suisse ainsi que sociétés d'assurances
- 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

#### Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en

2010 à 0.79%

2009 à 0.83%

2008 à 0.84%

2007 à 0.84%

#### 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 7 du contrat de fonds.

#### Conventions de partage des frais et avantages pécuniaires ("soft commissions")

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions de partage des frais.

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions concernant des "soft commissions".

### **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](http://www.fir.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.



Les modifications relatives au contrat de fonds, au changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, sont publiées par la direction du fonds dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce FOSC, ainsi que sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

Les publications de prix ont lieu lors de chaque émission et rachat de parts, mais au moins une fois par mois, le mercredi de la dernière semaine du mois, dans la FOSC ainsi que sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG. Les parts du fonds sont en outre négociées à la Bourse suisse (SWX) et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la Bourse suisse ([www.swx.ch](http://www.swx.ch)).

## **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) Une autorisation de distribution existe pour les pays suivants:  
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 USA.

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 et 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.

#### **§ 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 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. Elle répond du soin avec lequel elle a choisi et instruit le tiers et du soin avec lequel elle a contrôlé que les critères de choix soient durablement respectés. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

## **§ 5 Investisseurs**

1. 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.
2. 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.
3. 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, celles-ci leur donnent en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que l'organe de révision ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.



4. 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.

5. 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.

6. 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 en principe, mais comptabilisées. L'investisseur peut exiger la remise d'un certificat au porteur à ses frais. Les frais actuels figurent dans le prospectus et le prospectus simplifié. En revanche, pour les fractions de parts, il n'y a pas de droit à leur titrisation. Si des certificats de parts ont été distribués, ils doivent être restitués au plus tard avec la demande de rachat.

### **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 oeuvre 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 respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs. Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les 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 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 superficieLa 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.



5. La direction peut effectuer des opérations sur dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

## **§ 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

1. La direction du fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduisent pas, par son effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du règlement, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement.
2. L'utilisation des dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent respectivement à la diminution d'un engagement (prise de crédit). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert. Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.  
La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds immobilier, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
  - a) Options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.
  - b) Le swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière "non-path dependent" de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
  - c) Le contrat à terme (future ou forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
  - a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
  - b) Une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est
    - calculé par un service externe, indépendant;
    - représentatif des placements servant de couverture;
    - en corrélation adéquate avec ces placements.
  - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêt ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.



- d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le "delta" lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
6. a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPCC-CFB.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de service des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur
- l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
  - l'effet des opérations sur dérivés exercées sur le profil de risque des compartiments;
  - les risques de contrepartie de 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 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 20 %;
  - c) cédules 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 30 % 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.
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. 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 de la banque dépositaire 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 sous ch. 4, let. a) à c), 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 la livraison 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 lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts de construction;
- 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 0.25 o/oo de la 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:
  - taxes annuelles de l'autorité de surveillance sur les fonds immobiliers en Suisse;
  - frais d'impression des rapports annuels et semestriels;
  - publications de prix et publications de communications aux investisseurs;
  - honoraires de l'organe de révision pour les révisions ordinaires;
  - honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
  - commissions conformes au marché à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations;
  - frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier;
  - salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges et service de chauffage;
  - émoluments en relation avec une éventuelle cotation du fonds immobilier en Suisse;
  - frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs.
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<sup>er</sup> juillet au 30 juin.
3. 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.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

### **§ 21 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 Association SFA. Un rapport succinct de l'organe de révision sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII Utilisation du résultat**

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.

1. 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 prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être 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 repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement, ainsi que la prise de position de 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 1<sup>er</sup> avril 2009.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

La direction du fonds : Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA,  
Lausanne

La banque dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA,  
le 25 mars 2009.