



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

Prospectus simplifié

Direction Société pour la gestion de placements
collectifs GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
Tél. +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



1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le placement collectif de capitaux. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé avec contrat du fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du placement collectif de capitaux. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction du fonds ou à la banque dépositaire.

2. Informations sur les placements

2.1 Objectif de placement

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

2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

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.

Le fonds immobilier peut effectuer des placements dans :

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 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 immobiliers contractuels.

Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change.

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

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

La monnaie de référence du fonds est le franc suisse (CHF).

2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux

Le prospectus détaillé contient des informations plus complètes sur les risques énumérés dans le présent document.

Les risques majeurs 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.

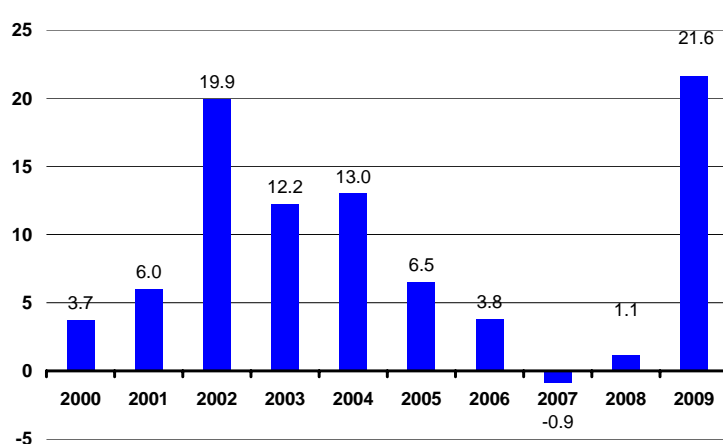
La valeur des investissements peut aussi bien augmenter que diminuer, l'investisseur peut le cas échéant retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement. La valeur d'inventaire ainsi que le rendement peuvent varier en fonction de l'évolution des taux d'intérêt et du marché immobilier. Il n'existe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

Le fonds immobilier est qualifié comme fonds de placement simple en raison de l'utilisation prévue des dérivés. Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt et de change. La direction veille à ce que les opérations sur dérivés n'aboutissent pas à un écart par rapport aux objectifs de placement mentionnés que ce soit dans le présent document, dans le contrat de fonds ou dans le prospectus, même en cas de situation exceptionnelle du marché ; ces opérations ne doivent pas aboutir à une modification du caractère du fonds immobilier non plus.

Les dérivés sont sujet 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.



2.4 Performance du placement collectif de capitaux



*Performance
(au 31 décembre 2009)*

(2007-2009)

Moyenne p.a. : 6.8%

Benchmark (SWIIT) : 5.1%

(2005-2009)

Moyenne p.a. : 6.1%

Benchmark (SWIIT) : n.d.

(2000-2009)

Moyenne p.a. : 8.5%

Benchmark (SWIIT) : n.d.

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier. La performance indiquée ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. L'évolution future dépend notamment de l'évolution des taux d'intérêt et de la situation sur le marché immobilier.

2.5 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 long terme.

2.6 Politique de distribution

Le revenu net du placement collectif de capitaux est distribué annuellement, dans les 4 mois après la clôture de l'exercice. L'unité de compte est le franc suisse (CHF).

2.7 Classe de parts

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



3. Informations économiques

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

Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat des parts	2007	2008	2009	2010
*Commission d'émission, au maximum	4 %	5%	5%	5%
*Commission de rachat, au maximum	2 %	4%	4%	4%
Frais de livraison des parts en CHF (+TVA)	150.00	250.00	250.00	250.00
Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif de capitaux				
*Commission de gestion de la direction du fonds (en % de la fortune totale et perçue prorata temporis à la fin de chaque trimestre), au maximum	0.5 %	0.5 %	1 %	1 %
Commission de banque dépositaire (en % de la fortune nette)	0.25 o/oo	0.25 o/oo	0.25 o/oo	0.25 o/oo
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de surveillance du fonds, impression de rapports annuels et semestriels, etc.)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Commission de gestion des fonds cibles dans lesquels il est investi, au maximum	-	-	-	-
Total Expense Ratio (TER_{REF}) (sans frais de transaction sur titres)	0.84%	0.84%	0.83%	0.79%

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

3.2 Accords de rétrocessions de commissions et commissions en nature (« soft commissions »)

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

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

3.3 Fiscalité (placement collectif de capitaux)

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 assujétiés 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.

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

Les distributions de revenus du placement collectif de capitaux sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35 %. La part des revenus tirés de la propriété foncière directe est exonérée de l'impôt (impôt anticipé, impôt sur le revenu et la fortune) auprès de l'investisseur. D'éventuels gains en capital distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement séparée.

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

Les distributions de revenus du placement collectif de capitaux sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35 %. La part des revenus tirés de la propriété foncière directe est exonérée de l'impôt (impôt anticipé, impôt sur le revenu et la fortune) auprès de l'investisseur. D'éventuels gains en capital distribués par coupon séparé ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit en fonction d'une 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/ou 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 autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts du fonds se réfèrent aux dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur.

4. Informations relatives au commerce

4.1 Publication des prix

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 (SIX Swiss Exchange) et les prix sont disponibles chaque jour de cotation sur la plateforme électronique de la Bourse suisse (www.six.ch).



4.2 Mode d'acquisition et de rachat des parts

Le FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR est coté à la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange). Les parts peuvent être échangées en bourse selon les modalités usuelles applicables à tous les titres cotés.

Les parts peuvent être dénoncées au rachat selon les conditions fixées au chiffre 5.2 du prospectus avec contrat de fonds de placement intégré.

5. Présentation succincte

Date de fondation du placement collectif de capitaux	1954
Exercice comptable	1 ^{er} juillet au 30 juin
Numéro de valeur	1 458 671
ISIN	CH0014586710
Durée du placement collectif de capitaux	indéterminée
Promoteur	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Direction du fonds	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Asset Manager	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA, Lausanne
Gérance partielle des immeubles	Selon détails figurant dans les rapports annuels et semestriels
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Organe de révision	PWC SA, Genève
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Contact	Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA Rue du Maupas 2 1004 Lausanne Tél. +41(0)21 318 72 72 Fax +41(0)21 318 72 00 www.fir.ch / mail@gep.ch