



(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. 021 318 72 72
Fax 021 318 72 00
mail@gep.ch
www.fir.ch

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

Décembre 2017

Sommaire

1ère partie: Prospectus	1
1. Informations concernant le fonds immobilier.....	1
1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier	1
1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	1
1.2.1 Objectif de placement.....	1
1.2.2 Politique de placement	2
1.2.3 Les risques essentiels	3
1.2.4 L'utilisation des instruments dérivés.....	3
1.3 Profil de l'investisseur classique.....	3
1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	3
2. Informations concernant la direction du fonds.....	4
2.1 Indications générales sur la direction	4
2.2 Délégation d'autres tâches partielles.....	5
2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.....	6
3. Informations concernant la banque dépositaire	6
4. Informations concernant les tiers.....	7
4.1 Domiciles de paiement	7
4.2 Société d'audit	8
4.3 Experts chargés des estimations.....	8
5. Autres informations.....	8
5.1 Remarques utiles.....	8
5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que le négoce	9
5.3 Rémunérations et frais accessoires	10
5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds).....	10
5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds).....	11
5.3.3 Paiement de rétrocessions.....	12
5.3.4 Total Expense Ratio	12
5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »).....	13
5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés.....	13
5.4 Publications du fonds immobilier	13
5.5 Assurances des immeubles.....	14
5.6 Restrictions de vente.....	14
5.7 Dispositions détaillées.....	14

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

Lancé en 1953, 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'investisseur¹ 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 de placement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif de placement

L'objectif du Fonds Immobilier Romand FIR consiste principalement à préserver la substance des immeubles à long terme et à verser des distributions régulières dans le temps.

¹ Afin d'en simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe, par exemple « investisseur/investisseuse. Les termes correspondants s'appliquent aux deux sexes.

1.2.2 Politique de placement

Ce 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) Participations dans des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) Parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real 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) Valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) 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.

1.2.3 Les risques essentiels

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

A noter en outre que les performances passées n'offrent pas de garantie quant à l'évolution future.

1.2.4 L'utilisation des instruments dérivés

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

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le Fonds Immobilier Romand FIR convient à des investisseurs privés et institutionnels avec un horizon de placement à moyen / long terme recherchant un revenu régulier.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. A noter que le Fonds Immobilier Romand FIR détient principalement des immeubles à travers des sociétés immobilières et non pas en propriété directe. Dès lors, les impôts sur le bénéfice et le capital ne sont pas acquittés par le fonds, mais par les sociétés immobilières.

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

A l'exception des investisseurs exonérés fiscalement (p. ex. caisses de pension), les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers. Les revenus et gains en capital réalisés par le fonds immobilier à la suite de l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé ou qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux investisseurs.

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 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 conséquences 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. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

- Echange international automatique des renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA : Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471-1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

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 31 décembre 2016 à CHF 1,5 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives entièrement détenues par la Banque Cantonale Vaudoise et versé à raison de 100%.

Conseil d'administration :

- Stefan Bichsel, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Président
- Bruno de Siebenthal, Administrateur de sociétés, Chavornay, Vice-Président
- Claudine Amstein, Directrice à la chambre vaudoise de l'industrie et du commerce, Lausanne
- Bertrand Sager, Directeur général à la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Guido Sutter, Avocat, Saint-Gall

Direction :

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

La direction gère en Suisse au 30 juin 2017 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à CHF 1.164 milliards.

D'autre part, la direction du fonds fournit au 30 juin 2017 notamment les prestations suivantes :

Gestion et administration du Fonds Immobilier Romand FIR

Adresse : Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
www.fir.ch

2.2 Délégation d'autres tâches partielles

La gérance partielle (technique et locative) des immeubles est déléguée à :

- Régie Braun SA, Lausanne
- Régie Marmillod SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- Gerim gérance immobilière SA, Prilly
- Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
- Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
- Duc, Sarrasin & Cie SA, Sierre
- Régie de la Couronne SA, Bussigny
- Cogestim SA, Lausanne
- Golay Immobilier SA, Lausanne

Ces mandataires 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 conseillers en vote par procuration écrite et autres 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 (BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845. Sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont à la place St-François 14, Lausanne (Suisse). Elle peut avoir des filiales, des succursales, des agences et des représentations.

La BCV a plus de 170 ans d'expérience. Elle compte près de 2000 collaboratrices et collaborateurs et plus de 60 points de vente dans le canton de Vaud. La BCV a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et des corporations publiques ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédits hypothécaires dans le canton. A cet effet, elle traite, pour son compte ou pour celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses statuts). Elle

exerce son activité principalement dans le canton de Vaud. Dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse ou à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission, notamment, de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondé sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant qu'institution financière étrangère soumise au reporting selon le modèle 2 de l'accord intergouvernemental (Reporting Model 2 FFI) au sens des sections 1471 - 1474 du U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, «FATCA»).

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune des compartiments à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à une surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à une surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. 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. Par ailleurs, si le tiers ou le dépositaire central de titres n'est pas soumis à une surveillance, il n'a pas à satisfaire aux exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont :

- Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Piguët Galland & Cie SA, Yverdon-les-Bains
- LANDOLDT & CIE SA, Lausanne
- Banque Julius Baer & Cie SA, Genève
- Basler Kantonalbank, Bâle
- Banca dello Stato del Cantone Ticino, Bellinzone
- Valiant Bank AG, Berne
- UBS AG, Bâle et Zurich
- Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
- Banque Cantonale de Genève, Genève
- J. P. Morgan (Suisse) SA, Genève

- Banque Lombard Odier & Cie SA, Genève
- Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal
- Luzerner Kantonalbank AG, Lucerne
- Banque cantonale neuchâteloise, Neuchâtel
- Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel
- acrevis Bank AG, St-Gall
- Banque Cantonale du Valais, Sion
- Coutts & Co AG, Zurich

4.2 Société d'audit

La société d'audit est KPMG SA à Genève.

4.3 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts indépendants 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 Salzmänn 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	SIX Swiss Exchange AG (SIX)
Exercice comptable	1er juillet au 30 juin
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais uniquement enregistrées sur le plan comptable.

Utilisation des produits

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 le 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 comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les deux mois après la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5 ch. 5).

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. 5.4 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins une commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 5.4 ci-après.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, taxes, 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 parts ne sont pas émises sous forme de titres mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la remise d'un certificat.

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 ou hors bourse des parts du fonds immobilier par la BCV. La Banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscriptions et rachats, d'achat et de vente, à la direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La Banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction, l'éventuel teneur de marché mandaté et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la Banque dépositaire : Immo Desk
Téléphone : 021 212 40 25

Dans le respect de la réglementation applicable (en particulier de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux et la réglementation boursière), la direction du fonds assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

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 le traitement en bourse ou hors bourse des parts.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 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

5.3.2 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. Elle est versée trimestriellement.

Par ailleurs, des rétrocessions sont payées sur la commission de gestion de la direction de fonds conformément au ch. 5.3.3 du prospectus.

Commission de la banque
dépositaire

0.35 ‰ p.a. sur la fortune nette du fonds.

Pour la garde des titres, des cédules
hypothécaires non gagées
et d'actions immobilières

CHF 125.- par position

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de 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.

Pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires.

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.

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.

En cas de dissolution du fonds, la direction prélève une commission de 0.5 % sur toute somme versée aux investisseurs.

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 ou semestriel.

5.3.3 Paiement de rétrocessions

La direction du fonds peut verser des rétrocessions liées aux activités de distribution à partir de l'élément « Commercialisation » aux distributeurs et partenaires de distribution désignés ci-après, pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (par activités de vente et d'intermédiation, on entend toute activité visant à promouvoir la vente ou l'intermédiation pour les parts de fonds, telles l'organisation de présentations itinérantes « road shows », la participation à des manifestations et à des salons, la production de matériel publicitaire, la formation des collaborateurs de vente, etc.) :

- distributeurs agréés,
- directions de fonds, banques, négociants en valeurs mobilières, la Poste Suisse ainsi que des sociétés d'assurance,
- 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.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais même si elles sont finalement partiellement ou intégralement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement des montants des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens de la directive sur la transparence du 12 juin 2014 de la Swiss Funds and Asset Management Association SFAMA.

5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, $TER_{REF} (TER_{REF\ GAV} / TER_{REF\ NAV})$) s'élevait

Au 30.06.2017 à 0.75% / 1.00%

Au 30.06.2016 à 0.75% / 0.99%

5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreements »).

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des commissions en nature (« soft commissions »).

5.3.6 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 6 du contrat de fonds.

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 ou www.swissfunddata.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.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce FOOSC, ainsi que sur la plateforme électronique de la Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La direction du fonds 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 la Feuille Officielle Suisse du Commerce FOOSC. Les cours sont publiés quotidiennement dans Le Temps. Les cours sont en principe également disponibles sur les principaux sites boursiers spécialisés.

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) 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 Etats-Unis et ses territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou des personnes domiciliées aux Etats-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou le rendement, quelle qu'en soit l'origine, sont assujettis à l'impôt sur le revenu américain, ou à des personnes qui ont le statut de US Person au sens du Règlement S du « US Securities Act » de 1933 et/ou du « US Commodity Exchange Act » tels qu'ils sont applicables aujourd'hui.

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 ainsi que 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.
9. L'Autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds rédige un rapport contenant les indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur la valeur au jour de référence de l'achat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let.c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

§ 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 garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contrevaletur est transférée dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.
4. La banque dépositaire tient les registres et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement. Elle vérifie la propriété de la direction du fonds et tient des registres pour les actifs ne pouvant être reçus en garde.
5. 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 pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres :
 - a) Dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) Est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) Garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) Respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.
6. 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.
7. 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.

8. 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. L'Autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches, lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et que, en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant de ceux du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction du fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. 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.
4. 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, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. 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.

6. 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.
7. Les certificats de parts libellés en tant que titres au porteur doivent être présentés à la direction de fonds ou à la banque dépositaire d'ici au 30 juin 2016 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe. Si des parts physiques existent encore après le 1^{er} juillet 2016, un rachat obligatoire au sens du § 5 chiff. 8 let. a est effectué. Si de telles parts n'ont pas été rachetées durant cette période, un montant en francs suisses correspondant à la contre-valeur des certificats de parts sera consigné pour les investisseurs concernés.
8. 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 mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

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 œuvre 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 respectés 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.

§ 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 accessoirespar 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 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.

§ 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

La direction n'effectue pas d'opérations sur 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 d'un tiers de la valeur vénale. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peut être grevé peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. Durant la période transitoire qui s'étend jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles du fonds immobilier ne peut être grevé 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 30 %;
 - c) cédulas 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 40 % 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 d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières 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 au chiffre 5, 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 l'émission 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 et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation, la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
- 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 0.35 ‰ 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 :
 - a) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
 - b) commissions conformes au marché à des tiers lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que pour premières locations et activités particulières de gérance ;
 - c) salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges et service de chauffage ou autres;
 - d) frais pour les prestations de services et d'infrastructures ;
 - e) émoluments et honoraires en relation avec une éventuelle cotation et/ou augmentation de capital du fonds immobilier;
 - f) frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier ou en relation avec la défense des droits et créances à l'encontre du fonds immobilier ;
 - g) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - h) taxes annuelles de l'autorité de surveillance sur les fonds immobiliers en Suisse;
 - i) honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier ;
 - j) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la dissolution ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ;
 - k) frais de publication de valeurs et de prix ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction ;
 - l) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels;
 - m) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - n) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;

- o) frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs, y compris le recours à d'autres experts ;
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^{er} juillet au 30 juin.
2. 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.
3. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
4. 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 & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de l'organe de révision sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22

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.

2. 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 cours sont publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées sont 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 reprenneur 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 23 octobre 2015.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 1^{er} avril 2009.

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

La banque dépositaire :
Banque Cantonale
Vaudoise

Approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA,
le 23 octobre 2015

<i>I Bases</i>	15
§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire	15
<i>II Droits et obligations des parties contractantes</i>	15
§ 2 Contrat de fonds de placement.....	15
§ 3 Direction du fonds.....	15
§ 4 Banque dépositaire.....	16
§ 5 Investisseurs.....	18
§ 6 Parts et classes de parts	19
<i>III Directives régissant la politique de placement</i>	20
A Principes de placement.....	20
§ 7 Respect des directives de placement	20
§ 8 Politique de placement	20
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B Techniques et instruments de placement.....	22
§ 10 Prêt de valeurs mobilières.....	22
§ 11 Opérations de mise et prise en pension.....	22
§ 12 Instruments financiers dérivés.....	22
§ 13 Emprunts et octroi de crédits.....	22
§ 14 Droits de gage sur immeubles.....	22
C Restrictions de placement.....	23
§ 15 Répartition des risques et leurs limitations.....	23
<i>IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations</i>	23
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations.....	23
§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce.....	24
<i>V Rémunérations et frais accessoires</i>	25
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	25
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	26
<i>VI Reddition des comptes et révision</i>	28
§ 20 Reddition des comptes.....	28
§ 21 Révision	28
<i>VII Utilisation du résultat</i>	29
§ 22.....	29
<i>VIII Publications du fonds immobilier</i>	29
§ 23.....	29
<i>IX Restructuration et dissolution</i>	30
§ 24 Regroupement	30
§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier	31
<i>X Modification du contrat de fonds de placement</i>	32
<i>XI Droit applicable et for</i>	32