



Fonds Suisse de Placements Immobiliers
(Fonds de placement contractuel de droit suisse, de la catégorie "Fonds immobiliers")

Prospectus simplifié

Direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne
Tél. +4121 613 11 88 – Fax +4121 613 11 89
www.lafonciere.ch

Banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Quai de l'Ile 17
Case postale 2251
1211 Genève 2

Janvier 2021

1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris le contrat de fonds. Ils définissent 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 fonds immobilier. 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 sont accessibles sur la plateforme www.swissfunddata.ch ou ils 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 de LA FONCIÈRE consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte.

Par sa politique d'acquisition ciblée et par sa gestion rigoureuse, LA FONCIÈRE vise à constituer un actif offrant une diversification du risque dans le cadre d'une gestion patrimoniale.

LA FONCIÈRE acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse romande est favorisée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

La direction du fonds investit en premier lieu la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse.

Les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements :

a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeuble, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à caractère commercial, artisanal ou industriel (la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60 % de celui de l'immeuble) ;
- les constructions à usage mixte (il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20 %, mais est inférieur à 60 % de celui de l'immeuble) ;
- 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, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire ;
- les immeubles et constructions en droit de superficie (y compris constructions et servitudes) ;

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, soit qu'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 des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

Des informations détaillées sur l'objectif du fonds, sur la politique de placement et ses limites sont contenues dans le contrat de fonds.

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

L'indice de référence du placement collectif de capitaux est l'indice des fonds immobiliers de la bourse suisse SIX Swiss Exchange : SWIIP et SWIIT.

Monnaie de compte du placement collectif de capitaux : franc suisse (CHF).

2.3 Profil de risque du fonds immobilier

Le prospectus détaillé contient des informations plus complètes sur les risques énumérés ci-après.

Les risques majeurs du fonds immobilier résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les variations des marchés boursiers.

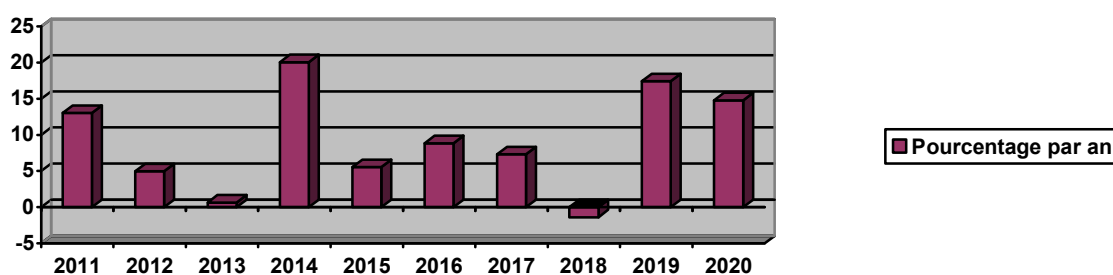
Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.

La valeur des investissements peut aussi bien monter que chuter, l'investisseur peut, le cas échéant, retirer moins que ce qu'il a engagé financièrement.

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

2.4 Performance du fonds immobilier (modification de la valeur d'inventaire lors du réinvestissement de la distribution)

Performance annuelle 2011 – 2020 (au 31.12.)



2011 : 13,03 %
2012 : 4,98 %
2013 : 0,65 %
2014 : 20,07 %
2015 : 5,54 %
2016 : 8,85 %
2017 : 7,32 %
2018 : -1,40 %
2019 : 17,43 %
2020 : 14,79 %

Performance au 30.09.2020 selon directive SFAMA		
	<u>LA FONCIERE</u>	<u>BENCHMARK</u>
1 an	14,79%	8,16%
3 ans	28,92%	19,62%
5 ans	46,08%	36,85%
10 ans	125,23%	75,51%

(Jusqu'en 2011 : source Lipper / dès 2012 source : Bloomberg/BCGE Asset Management)

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future. Cette dernière dépend notamment de l'évolution du cours de bourse du fonds immobilier et du succès de la direction du fonds dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

2.5 Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, LA FONCIÈRE est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

2.6 Utilisation du résultat

Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard 4 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. 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.

2.7 Classes de parts

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

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais accessoires

Les parts de La Foncière étant cotées en bourse, les frais de transaction s'y rapportant sont ceux des papiers-valeurs en bourse.

En % de la fortune nette du fonds	2019/ 20	2018/ 19	2017/ 18
Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts			
Commission d'émission maximale	4%	4%	4%
Commission de rachat maximale	2%	2%	2%
Frais accessoires en cas d'émission et de rachat	4%	4%	4%
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, ch. 3 du contrat de fonds)			
Supplément à la valeur nette d'inventaire – au maximum :	5%	5%	5%
Déduction de la valeur nette d'inventaire – au maximum :	5%	5%	5%
Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds			
Commission de la direction du fonds :	0.3%	0.3%	0.3%
Commission de performance (Performance Fee)	aucune	aucune	aucune
Commission de la banque dépositaire	0.035%	0.035%	0.035%
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de surveillance sur le fonds immobilier en Suisse, impression des rapports annuel et semestriel, etc. sans frais de transactions sur titres) (% de la fortune brute)	0.05%	0.07%	0.08%
Autres rémunérations et frais accessoires	Selon le § 19 ch. 3,4 ou 5 du contrat de fonds		
Total Expense Ratio_{REF} (TER_{REF GAV}) (sans frais de transaction sur titres)	0.71%	0.72%	0.75%
Total Expense Ratio_{REF} (TER_{REF MV}) (sans frais de transaction sur titres)	0.66%	0.71%	0.80%

La direction du fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds et n'accordent pas de rabais pour réduire les frais et coûts aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

3.2 Accords de rétrocession de commissions ("commission sharing agreements") et commissions en nature ("soft commissions")

Les accords de rétrocession de commissions ne sont pas autorisés. La direction du fonds n'a pas conclu de conventions concernant des rétrocessions sous forme de "soft commissions".

3.3 Fiscalité (fonds immobiliers)

Le fonds immobilier n'a pas la personnalité juridique et est soumis à la législation suisse. Partant, il n'est en principe assujéti ni à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Font exception les fonds immobiliers avec propriété foncière directe. Les revenus provenant de la propriété foncière directe sont assujéti à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct au niveau du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital provenant de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le fonds immobilier détient également des immeubles à travers des sociétés immobilières qu'il détient et non pas sous forme de propriété foncière directe. Ce sont ces sociétés immobilières détenues par le fonds immobilier et non pas le fonds immobilier qui s'acquittent des impôts sur le revenu et sur le capital. Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales (p. ex. valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe) ne sont pas assujéti à l'impôt anticipé s'ils sont distribués par coupon séparé ou figurent séparément dans le décompte adressé à l'investisseur. L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses est demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

Les revenus et les gains en capital étrangers peuvent être soumis aux déductions d'impôt à la source du pays de placement. Ces impôts sont restitués, pour autant que cela soit possible, par la direction du fonds en raison des conventions de double imposition ou de conventions correspondantes en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les explications fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Demeurent explicitement réservées les modifications législatives, jurisprudentielles ainsi que les changements de la pratique des autorités fiscales.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de 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. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts du fonds.

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

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse sont soumis à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. D'éventuels gains en capital distribués par coupon séparé provenant de la propriété foncière directe et gains en capital réalisés lors de l'aliénation de sociétés immobilières et d'autres valeurs patrimoniales 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.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts du fonds immobilier sont régies par les dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

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

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés à l'étranger sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. D'éventuels revenus ou gains en capital distribués par coupon séparé ou figurent séparément dans le décompte adressé à l'investisseur provenant de la propriété foncière directe et gains en capital réalisés de l'aliénation de sociétés immobilières et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source le cas échéant dans le cadre d'une convention de double imposition (CDI) conclue avec la Suisse.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts du fonds immobilier sont régies par les dispositions fiscales en vigueur dans le 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:

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 (FATCA).

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Le 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 économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

4. Informations relatives au commerce

4.1 Publication des prix

Les publications de prix de la part, cotée en bourse, ont lieu chaque jour ouvrable sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

D'autres publications ont lieu également par le biais de la plateforme électronique de Swiss Fund Data SA www.swissfunddata.ch et sur www.lafonciere.ch.

4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire de la bourse suisse SIX Swiss Exchange ou hors bourse.

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. INVESTISSEMENTS FONCIERS SA 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. 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 trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

5. Présentation succincte de La Foncière

Date de fondation du fonds immobilier	1 ^{er} novembre 1954
Exercice comptable	01.10. - 30.09.
Numéro de valeur	278 226
ISIN	CH0002782263
Durée (du fonds immobilier)	indéterminée
Groupe financier émetteur (promoteur)	-----
Société de direction du fonds	Investissements Fonciers SA Chemin de la Joliette 2 – C.P. 896 1001 Lausanne
Gérance partielle des immeubles	<ul style="list-style-type: none">. REGIE BRAUN SA, LAUSANNE. BROLLIET SA, CAROUGE. COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION. GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX. GRUYERE IMMO SA, BULLE. INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZURICH. NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE. COGESTIM SA, LAUSANNE. OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX. BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS. PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENEVE. PRIVAMOB SA, LAUSANNE

- . RYZ & CIE SA, NYON
- . SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENEVE
- . AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

Banque dépositaire	Banque Cantonale de Genève Quai de l'Île 17 – C.P. 2251 1211 Genève 2
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers S.A. Avenue C.-F. Ramuz 45 – C.P. 1172 1001 Lausanne
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Point(s) de contact	Investissements Fonciers S.A. Chemin de la Joliette 2 Case postale 896 1001 Lausanne Tél. +4121 613 11 88 Fax +4121 613 11 89 www.lafonciere.ch

TABLE DES MATIÈRES

Prospectus simplifié

1.	Remarque	2
2.	Informations sur les placements	2
2.1	Objectif de placement	2
2.2	Stratégie de placement (politique de placement)	2
2.3	Profil de risque du fonds immobilier	3
2.4	Performance du fonds immobilier	4
2.5	Profil de l'investisseur classique	4
2.6	Utilisation du résultat	4
2.7	Classes de parts	5
3.	Informations économiques	5
3.1	Rémunérations et frais accessoires	5
3.2	Accords de rétrocessions de commissions et commissions en nature ("soft commissions")	6
3.3	Fiscalité (fonds immobiliers)	6
3.4	Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse)	6
3.5	Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)	7
4.	Informations relatives au commerce	7
4.1	Publication des prix	7
4.2	Mode d'acquisition et de rachat de parts	8
5.	Présentation succincte de LA FONCIÈRE	8