



Schweizer Immobilien-Anlagefonds  
(Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie "Immobilienfonds")

---

## Vereinfachter Prospekt

---

Fondsleitung:

**INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.**

Chemin de la Joliette 2  
Case postale 896  
1001 Lausanne  
Tel. +4121 613 11 88 – Fax +4121 613 11 89  
[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

Depotbank:

**BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**

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

**Januar 2019**

## 1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte sind abschliessend im ausführlichen Prospekt, inkl. Fondsvertrag geregelt. Diese regeln u.a. die Rechte des Anlegers, die Aufgaben und Pflichten der Fondsleitung und der Depotbank sowie die Anlagepolitik des Immobilienfonds. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) zugänglich oder bei der Fondsleitung oder der Depotbank sowie bei allen Vertriebssträgern kostenlos erhältlich.

Im Streitfall ist der französische Text rechtsgültig.

## 2. Anlageinformationen

### 2.1 Anlageziel

Das Anlageziel der LA FONCIÈRE besteht hauptsächlich darin, den Anteilsinhabern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren.

Durch ihre gezielte Erwerbspolitik und durch ihre konsequente Bewirtschaftung, zielt LA FONCIÈRE darauf hin, ein Aktivvermögen zu bilden, welches im Rahmen der Vermögensverwaltung eine Diversifizierung des Risikos bietet.

LA FONCIÈRE erwirbt vorwiegend Mietliegenschaften, vorzugsweise in der Schweiz und zwar in der französischen Schweiz und in entwickelten Gebieten, im Gegensatz zu rein ländlichen Gegenden.

### 2.2 Anlagestrategie (Anlagepolitik)

Die Fondsleitung investiert in erster Linie das Vermögen dieses Immobilienfonds in Schweizer Immobilienwerte.

Immobilienfonds können Anlagen tätigen:

- a) in Grundstücke einschliesslich Zugehör

Unter Grundstücken versteht man:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzt Gebäude (überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht);
- Bauten mit gemischter Nutzung (eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht);
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren

Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;

- Baurechtgrundstücke und -gebäude (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten);

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt;

- b) in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) in Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden;
- d) in Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann;
- e) in Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Detaillierte Informationen über das Ziel des Fonds, über die Anlagepolitik und ihre Grenzen sind im Fondsvertrag enthalten.

Die Fondsleitung setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

Der Referenzindex der kollektiven Kapitalanlage ist der Immobilienfonds-Index der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange: SWIIP und SWIIT.

Rechnungswährung der kollektiven Kapitalanlage: Schweizer Franken (CHF).

### **2.3 Risikoprofil des Immobilienfonds**

Ausführlichere Informationen zu den hier genannten Risiken enthält der ausführliche Prospekt.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen des Börsenmarkts.

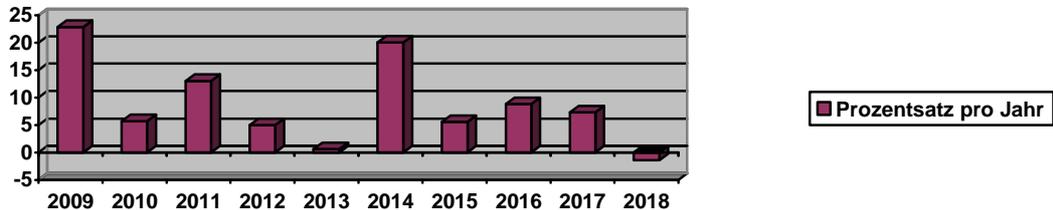
Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.

Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen, der Anleger kann möglicherweise sogar weniger als seinen finanziellen Einsatz zurückerhalten.

Die Fondsleitung setzt keine derivativen Finanzinstrumente ein.

## 2.4 Performance des Immobilienfonds (Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung)

### Jährliche Performance 2009 - 2018 (am 31.12.)



<b>2009 :</b>	<b>22,85%</b>
<b>2010 :</b>	<b>5,74%</b>
<b>2011 :</b>	<b>13,03%</b>
<b>2012 :</b>	<b>4,98%</b>
<b>2013 :</b>	<b>0,65%</b>
<b>2014 :</b>	<b>20,07%</b>
<b>2015 :</b>	<b>5,54%</b>
<b>2016 :</b>	<b>8,85%</b>
<b>2017 :</b>	<b>7,32%</b>
<b>2018 :</b>	<b>-1,40%</b>

Performance am **30.09.2018**  
gemäss SFAMA Richtlinien

	<u>LA FONCIERE</u>	<u>BENCHMARK</u>
1 Jahr	-1,40%	-2,13%
3 Jahre	11,73%	11,97%
5 Jahre	43,01%	31,74%
10 Jahre	110,58%	74,91%

(Bis 2011 : Quelle Lipper / seit 2012 : Quelle Bloomberg/BCGE Asset Management)

Die Performancedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten. Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar. Diese hängt namentlich von der Entwicklung des Börsenkurses des Immobilienfonds ab und dem Erfolg der Fondsleitung in der Umsetzung ihrer Anlagepolitik.

## 2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger, der von den eigentlichen Immobilienvorteilen profitieren möchte, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile beibehält, welche die Übertragbarkeit der Anteile mit sich bringt.

Das Vorangehende ist ohne Einschränkungen anwendbar auf private oder institutionelle Anleger, wobei die zu investierenden Beträge bei jedem Einzelnen von seinen Möglichkeiten und seiner Risikoneigung, seiner Kapitalverfügbarkeit oder auch von seiner Erfahrung mit dieser Anlageart abhängig sind.

Auf jeden Fall ist LA FONCIÈRE besonders auf Anleger mit mittel- bis langfristigen Anlagezielen eingestellt.

## 2.6 Verwendung des Erfolges

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich an die Anleger ausgeschüttet, spätestens vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres, in Schweizer Franken.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen. Durch Veräusserung von Objekten und Rechten realisierte Kapitalgewinne können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zum Zweck der Reinvestition zurückbehalten werden.

## 2.7 Anteilsklassen

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

## 3. Wirtschaftliche Informationen

### 3.1 Vergütungen und Nebenkosten

Da die Anteile der LA FONCIÈRE börsenkotiert sind, entsprechen die Kosten für Anteilstransaktionen denjenigen der Wertpapiere an der Börse.

<b>(Angaben in % des Nettofondsvermögens)</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten</b>			
Ausgabekommission max.	4%	4%	4%
Rücknahmekommission max.	2%	2%	2%
Nebenkosten bei Ausgabe und Rücknahme	4%	4%	4%
<b>Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds infolge der Anlage des überwiesenen Betrages oder der Verkaufs von Anlagen erwachsen (§ 17, Ziffer 3 des Fondsvertrags)</b>			
Zuzüglich zum Nettoinventarwert - maximal:	5%	5%	5%
Abzug vom Nettoinventarwert - maximal:	5%	5%	5%
<b>Laufend dem Kollektivanlagevermögen Belastete Vergütungen und Nebenkosten</b>			
Kommission der Fondsleitung:	0.3%	0.3%	0.3%
Performance Fee:	keine	keine	keine
Kommission der Depotbank	0.035%	0.035%	0.035%
Zusätzliche, in effektiver Höhe belastete Kosten (jährliche Gebühren der Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz, Druck der Jahres- und Halbjahresberichte usw., ohne Titeltransaktionskosten) (% des totalen Fondsvermögens)	0.08%	0.08%	0.08%

Weitere Vergütungen und Nebenkosten	Gemäss § 19 Ziffer 3, 4 oder 5 des Fondsvertrags		
<b>Total Expense Ratio<sub>REF</sub></b> <b>(TER<sub>REF GAV</sub>)</b> <b>(ohne</b> <b>Titeltransaktionskosten)</b>	0.76%	0.77%	0.80%
<b>Total Expense Ratio<sub>REF</sub></b> <b>(TER<sub>REF MV</sub>)</b> <b>(ohne</b> <b>Titeltransaktionskosten)</b>	0.79%	0.77%	0.80%

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### **3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")**

Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen von Kommissionen sind nicht erlaubt. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarung bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

### **3.3 Steuerliches (Immobilienfonds)**

Der Immobilienfonds besitzt keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung. In Übereinstimmung mit dieser unterliegt der Immobilienfonds grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Der Immobilienfonds hält ebenfalls Liegenschaften über die von ihm gehaltenen Immobiliengesellschaften und nicht im direkten Grundbesitz. Gewinn- und Kapitalsteuern werden nicht vom Immobilienfonds, sondern von den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften entrichtet. Die vom Immobilienfonds aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten (bspw. kurzfristige, festverzinsliche Effekten) realisierten Kapitalgewinne sind verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer wird von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach**

**den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Die steuerlichen Konsequenzen können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

### **3.4 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz)**

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer. In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungsantrag zurückfordern.

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

### **3.5 Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland)**

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Allfällige, mit separatem Coupon ausgeschüttete oder in der Abrechnung dem Anleger gesondert ausgewiesenen Erträge oder Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

Anlegern mit Domizil Ausland ist die Rückforderung der Quellensteuer ggf. im Rahmen von mit der Schweiz abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) möglich.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (z.B. Abgeltungssteuer, Besteuerung von Zinserträgen der EU, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Anteilen am Immobilienfonds richten sich nach den steuerlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Section 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (FATCA) registriert.

#### Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

## **4. Den Handel betreffende Informationen**

### **4.1 Preispublikation**

Die Preise, der an der Börse kotierten Anteile werden jeden Werktag auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

Weitere Publikationen erfolgen ebenfalls über die elektronische Plattform der Swiss Fund Data AG [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) und auf [www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch).

### **4.2 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen**

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange oder einen ausserbörslichen Handel sicher.

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten, kündigen. Die Fondleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

## **5. Kurzpräsentation von LA FONCIÈRE**

Gründungsdatum des Immobilienfonds	1. November 1954
Rechnungsjahr	01.10. - 30.09.
Valorennummer	278 226
ISIN	CH0002782263
Laufzeit (des Immobilienfonds)	unbestimmt

Anbietende Finanzgruppe (Promoter)

-----

Fondsleitung

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.  
Chemin de la Joliette 2 – C.P. 896  
1001 Lausanne

Teilweise Gebäudeverwaltung

REGIE BRAUN SA, LAUSANNE  
BROLLIET SA, CAROUGE  
COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION  
GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX  
GRUYERE IMMO SA, BULLE  
INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZUERICH  
NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENF  
COGESTIM SA, LAUSANNE  
OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX  
BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS  
PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENF  
PRIVAMOB SA, LAUSANNE  
RYTZ & CIE SA, NYON  
SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENF  
AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FREIBURG

Depotbank

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE  
Quai de l'Ile 17 – C.P. 2251  
1211 Genf 2

Prüfgesellschaft

PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.  
Avenue C.-F. Ramuz 45 – C.P. 1172  
1001 Lausanne

Aufsichtsbehörde

EIDGENÖSSISCHE FINANZMARKTAUFSICHT FINMA,  
Bern

Kontaktstelle

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.  
Chemin de la Joliette 2  
Case postale 896  
1001 Lausanne  
Tel. +4121 613 11 88  
Fax +4121 613 11 89  
[www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

## Vereinfachter Prospekt

1.	Hinweis.....	2
2.	Anlageinformationen.....	2
2.1	Anlageziel.....	2
2.2	Anlagestrategie (Anlagepolitik).....	2
2.3	Risikoprofil des Immobilienfonds.....	3
2.4	Performance des Immobilienfonds (Veränderung des Inventarwertes bei Wiederanlage der Ausschüttung).....	4
2.5	Profil des typischen Anlegers.....	4
2.6	Verwendung des Erfolges.....	4
2.7	Anteilsklassen.....	5
3.	Wirtschaftliche Informationen.....	5
3.1	Vergütungen und Nebenkosten.....	5
3.2	Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions").....	6
3.3	Steuerliches (Immobilienfonds).....	6
3.4	Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil in der Schweiz).....	7
3.5	Steuerliches (Anleger mit Steuerdomizil im Ausland).....	7
4.	Den Handel betreffende Informationen.....	8
4.1	Preispublikation.....	8
4.2	Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen.....	8
5.	Kurzpräsentation von LA FONCIÈRE.....	8