



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 GENEVE**

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

**Juni 2011**

## 1. Hinweis

Dieser vereinfachte Prospekt enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Informationen über die kollektive Kapitalanlage. 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 der kollektiven Kapitalanlage. Dem Anleger wird empfohlen, den ausführlichen Prospekt zu konsultieren. Die Jahres- und Halbjahresberichte geben Auskunft über die Vermögens- und Erfolgsrechnung. Diese Unterlagen sind 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 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 das Vermögen dieses Immobilienfonds in Schweizer Immobilienwerte.

Immobilienfonds können Anlagen tätigen:

- a) in Grundstücke einschliesslich Zugehör

Unter Grundstücken versteht man:

- Wohnbauten
- 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.

- Baurechtgrundstücke und – gebäude.

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.

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

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 der kollektiven Kapitalanlage**

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

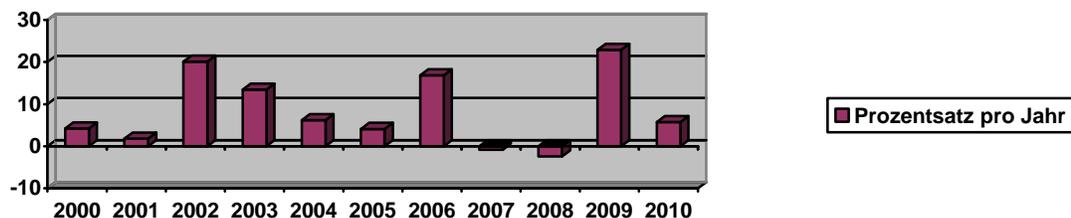
Die wesentlichen Risiken der kollektiven Kapitalanlage bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen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

Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobileinerträge, 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.

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

Jährliche Performance 2000 - 2010 (am 31.12.)



2000 :	4,25%
2001 :	1,83%
2002 :	20,05%
2003 :	13,46%
2004 :	6,19%
2005 :	4,11%
2006 :	16,85%
2007 :	- 0,80%
2008 :	- 2,41%
2009 :	22,85%
2010 :	5,74%

(Quelle Lipper)

Performance am **31.03.2011**  
gemäss SFA Richtlinien

	<u>LA FONCIERE</u>	<u>BENCHMARK</u>
1 Jahr	8,90%	7,10%
3 Jahre	21,49%	27,60%
5 Jahre	42,35%	28,74%

Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

## 2.5 Profil des typischen Anlegers

Die kollektive Kapitalanlage eignet sich für Anleger, der von den eigentlichen Immobilienvorzügen 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 Ausschüttungspolitik

Der zur Ausschüttung bestimmte Erfolg wird dem Anleger jährlich in Form von Coupons in Schweizer Franken ausbezahlt und zwar spätestens vier Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres.

## 2.7 Anteilsklassen

Die kollektive Kapitalanlage 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.

### Beim Erwerb und der Rückgabe direkt beim Anleger anfallende Vergütungen und Nebenkosten

	2007/08	2008/09	2009/10
Ausgabekommission max.	4%	4%	4%
Rücknahmekommission max.	2%	2%	2%

### Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds infolge der Anlage des überwiesenen Betrages oder der Verkaufs von Anlagen erwachsen (§ 17, Ziffer 3 des Fondsvertrags)

Zuzüglich zum Nettoinventarwert : max. 5%	nicht anwendbar	nicht anwendbar	nicht anwendbar
Abzug vom Nettoinventarwert : max. 5%	nicht anwendbar	nicht anwendbar	nicht anwendbar

### Laufend dem Kollektivanlagevermögen Belastete Vergütungen und Nebenkosten

Kommission der Fondsleitung :	0.3%	0.3%	0.3%
Performance Fee	keine	keine	keine
Kommission der Depotbank ( <sup>0</sup> /∞ des Nettofondsvermögen)	0.35 <sup>0</sup> /∞	0.35 <sup>0</sup> /∞	0.35 <sup>0</sup> /∞

Zusätzliche, in effektiver Höhe belastete Kosten (jährliche Gebühren der Aufsicht über die kollektive Kapitalanlage in der Schweiz, Druck der Jahres- und Halbjahresberichte usw., ohne Titeltransaktionskosten)  
(% des totalen Fondsvermögens)

	0.09%	0.08%	0.09%
<b>Total Expense Ratio (TER) (ohne Titeltransaktionskosten)</b>	<b>0.88%</b>	<b>0.85%</b>	<b>0.85%</b>

### 3.2 Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen von Kommissionen sind nicht erlaubt.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

### 3.3 Steuerliches (kollektive Kapitalanlage)

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt 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.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizillierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizillierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizillierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die ausgeschütteten Erträge und/oder der beim Verkauf bzw. der Rückgabe realisierte Zins unterliegen in der Schweiz nicht der europäischen Zinsbesteuerung.

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.**

Die steuerlichen Konsequenzen können also 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.

## 4 Den Handel betreffende Informationen

### 4.2 Preispublikation

Die Preise, der an der Börse kotierten Anteile werden jeden Werktag in der Zeitung "Le Temps" sowie unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

### 4.3 Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen

Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen werden an jedem Bankwerktag entgegengenommen.

Die Liquidität der Anteile ist durch die Börsenkotierung gewährleistet. Ausserdem können die Anteile bei der Fondsleitung unter Einhaltung der im detaillierten Prospekt aufgeführten Fristen zur Rücknahme gekündigt werden. (§ 5.2).

Die Anteile werden grundsätzlich nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger kann bei der Depotbank jedoch die Aushändigung eines Anteilscheins verlangen. Die Depotbank stellt dem Anleger pro Auslieferung eine Kommission von CHF 150.– plus MWSt. in Rechnung.

## 5 Kurzpräsentation von LA FONCIÈRE

Gründungsdatum der kollektiven Kapitalanlage	1. November 1954
Rechnungsjahr	01.10. - 30.09.
Valorennummer	278 226
ISIN	CH0002782263
Laufzeit (der kollektiven Kapitalanlage)	unbestimmt
Anbietende Finanzgruppe (Promoter)	-----

Fondsleitung	INVESTISSEMENTS FONCIERS SA Chemin de la Joliette 2 – C.P. 896 1001 Lausanne
--------------	--

Asset Manager	dito
---------------	------

## Teilweise Gebäudeverwaltung

REGIE BRAUN SA, LAUSANNE  
BROLLIET SA, CAROUGE  
FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIERE  
DUC & SARRASIN SA, MARTIGNY  
GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX  
GRUYERE IMMO SA, BULLE  
INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZUERICH  
REGIE LUGINBÜHL, MORGES  
NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENF  
REGIE NAFILYAN-REGISA SA, LAUSANNE  
OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX  
PATRICK 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 GENEVE  
Quai de l'Île 17 – C.P. 2251  
1211 Genève 2

## Revisionsstelle

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

## Aufsichtsbehörde

EIDGENÖSSISCHE FINANZMARKTAUFSICHT FINMA,  
Bern

## Kontaktstelle

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA  
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.	<b>Hinweis</b> .....	2
2.	<b>Anlageinformationen</b> .....	2
2.1	Anlageziel .....	2
2.2	Anlagestrategie (Anlagepolitik) .....	2
2.3	Risikoprofil der kollektiven Kapitalanlage .....	3
2.4	Performance der kollektiven Kapitalanlage .....	4
2.5	Profil des typischen Anlegers .....	4
2.6	Ausschüttungspolitik .....	4
2.7	Anteilsklassen .....	5
3.	<b>Wirtschaftliche Informationen</b> .....	5
3.1	Vergütungen und Nebenkosten .....	5
3.2	Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile ("soft commissions") .....	6
3.3	Steuerliches (kollektive Kapitalanlage) .....	6
4.	<b>Den Handel betreffende Informationen</b> .....	7
4.1	Preispublikation .....	7
4.2	Art und Weise des Erwerbs und der Rücknahme von Anteilen .....	7
5.	<b>Kurzpräsentation von LA FONCIÈRE</b> .....	7