



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

---

## Prospectus simplifié

---

Direction :

**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](http://www.lafonciere.ch)

Banque dépositaire :

**BANQUE CANTONALE DE GENÈVE**  
Quai de l'Île 17  
Case postale 2251  
1211 Genève 2

**Janvier 2011**

## 1. Remarque

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

## 2. Informations sur les placements

### 2.1 Objectif de placement

L'objectif de LA FONCIÈRE consiste 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 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
- 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
- les immeubles et constructions en droit de superficie.

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, 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.

Il n'est pas fait 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 placement collectif de capitaux**

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

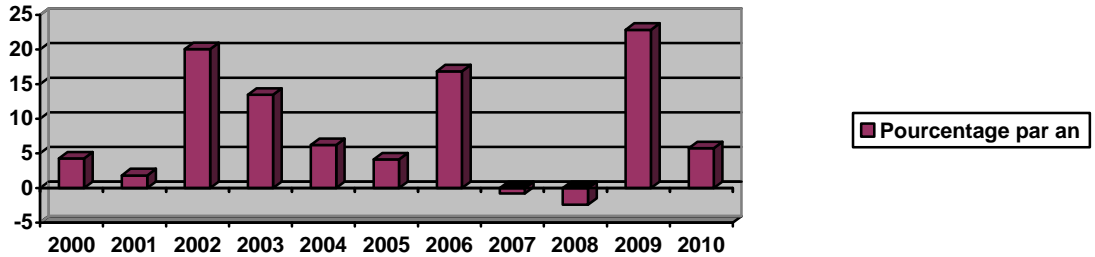
Les risques majeurs du placement collectif de capitaux résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le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

## 2.4 Performance du placement collectif de capitaux (modification de la valeur d'inventaire lors du réinvestissement de la distribution)

Performance annuelle 2000 - 2010 (au 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 %

(Source Lipper)

Performance au 30.09.2010  
selon directive SFA

	<u>LA FONCIERE</u>	<u>BENCHMARK</u>
1 an	10,30%	10,74%
3 ans	21,38%	22,34%
5 ans	41,56%	28,19%

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

## 2.5 Profil de l'investisseur classique

Le placement collectif de capitaux 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 Politique de distribution

Le résultat affecté à la distribution est payé annuellement, sous forme de coupon, en francs suisses, aux investisseurs, au plus tard 4 mois après la clôture de l'exercice.

## 2.7 Classes de parts

Le placement collectif de capitaux 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.

	<u>2007/08</u>	<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>
<b>Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'émission et du rachat de parts</b>			
Commission d'émission maximale	4 %	4 %	4 %
Commission de rachat maximale	2 %	2 %	2 %
<b>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)</b>			
Supplément à la valeur nette d'inventaire : au maximum 5 %	non applicable	non applicable	non applicable
Déduction de la valeur nette d'inventaire : au maximum 5 %	non applicable	non applicable	non applicable
<b>Commissions et frais perçus au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif de capitaux</b>			
Commission de la direction du fonds :	0.3 %	0.3 %	0.3 %
Performance Fee	aucune	aucune	aucune
Commission de la banque dépositaire (‰ de la fortune nette)	0.35 ‰	0.35 ‰	0.35 ‰
Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de surveillance sur le placement collectif de capitaux en Suisse, impression des rapports annuel et semestriel, etc. sans frais de transactions sur titres) (% de la fortune brute)	0.09 %	0.08 %	0.09 %
<b>Total Expense Ratio<sub>REF</sub> (TER<sub>REF</sub>) (sans frais de transaction sur titres)</b>	<b>0.88 %</b>	<b>0.85 %</b>	<b>0.85 %</b>

#### 3.2 Accords de rétrocession de commissions 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 (placement collectif de capital)

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujéttis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

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

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les revenus distribués et/ou les intérêts réalisés lors de la vente ou de la restitution des parts ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'Union Européenne.

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 répercussions 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.**

Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent donc 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.

## **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 dans Le Temps, ainsi que sur le site [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### **4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts**

Les souscriptions et les rachats de parts sont réceptionnés chaque jour ouvrable bancaire.

La liquidité des parts est assurée par la cotation boursière. En outre, les parts peuvent être dénoncées au rachat auprès de la société de direction en respectant les délais du prospectus détaillé (§ 5.2).

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres en principe, mais comptabilisées. L'investisseur peut toutefois demander la remise d'un certificat auprès de la banque dépositaire. Celle-ci facturera une commission de CHF 150.--, plus TVA, par livraison à l'investisseur.

## 5. Présentation succincte de LA FONCIÈRE

Date de fondation du placement collectif de capitaux	1 <sup>er</sup> novembre 1954
Exercice comptable	01.10. - 30.09.
Numéro de valeur	278 226
ISIN	CH0002782263
Durée (du placement collectif de capitaux)	indéterminée
Groupe financier émetteur (promoteur)	-----
Société de direction du fonds	INVESTISSEMENTS FONCIERS SA Chemin de la Joliette 2 - C.P. 896 1001 Lausanne
Asset Manager	idem
Gérance partielle des immeubles	. 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, ZURICH . REGIE LUGINBÜHL, MORGES . NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE . REGIE NAFILYAN-REGISA SA, LAUSANNE . OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX . PATRICK BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS . PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENEVE . PRIVAMOB SA, LAUSANNE . RYTZ & CIE SA, NYON . AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG
Banque dépositaire	BANQUE CANTONALE DE GENÈVE Quai de l'Île 17 - C.P. 2251 1211 Genève 2
Organe de révision	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 SA Chemin de la Joliette 2 Case postale 896 1001 Lausanne Tél. 4121 613 11 88 Fax 4121 613 11 89 <a href="http://www.lafonciere.ch">www.lafonciere.ch</a>

## TABLE DES MATIÈRES

### Prospectus simplifié

1.	<b>Remarque</b>	2
2.	<b>Informations sur les placements</b>	2
2.1	Objectif de placement	2
2.2	Stratégie de placement (politique de placement)	2
2.3	Profil de risque	3
2.4	Performance	4
2.5	Profil de l'investisseur classique	4
2.6	Politique de distribution	4
2.7	Classes de parts	4
3.	<b>Informations économiques</b>	5
3.1	Rémunérations et frais accessoires	5
3.2	Accords de rétrocessions de commissions et commissions en nature ("soft commissions")	5
3.3	Fiscalité (placement collectif de capital)	5
4.	<b>Informations relatives au commerce</b>	6
4.1	Publication des prix	6
4.2	Mode d'acquisition et de rachat de parts	6
5.	<b>Présentation succincte de LA FONCIÈRE</b>	7