

## Feuille d'information de base (FIB)

### Objectif

La présente feuille d'information de base (ci-après : FIB) contient des informations essentielles sur le produit d'investissement La Foncière, fonds de placements immobiliers suisse. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial ou publicitaire. Ces informations sont fournies aux investisseurs conformément à une obligation légale, afin de les aider à comprendre de quel type de produit il s'agit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés et à leur permettre de le comparer à d'autres produits.

### Mise en garde

Vous êtes sur le point d'acheter un produit complexe qui peut être difficile à comprendre.

### De quel type de produit s'agit-il ?

#### Forme juridique et droit applicable

Le produit La Foncière est un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Les relations juridiques entre d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la LPCC.

#### Objectifs et moyens mis en œuvre

Les objectifs de placements immobiliers visent à assurer l'équilibre entre l'optimisation du portefeuille pour l'avenir, les investissements continus dans le parc immobilier, le respect des exigences ESG et une distribution attractive et régulière aux investisseurs. A cet effet, la fortune du produit La Foncière est investie dans des valeurs immobilières principalement dans des villes de Suisse romande. Les

### Produit

**Nom du produit** LA FONCIÈRE

**ISIN** CH0002782263

**Direction de fonds et émetteur de la FIB** Investissements Fonciers SA

**Banque dépositaire du fonds** Banque Cantonale de Genève, Genève

**Autorité de surveillance** La Foncière est autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) / Investissements Fonciers SA est autorisée et régulée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA)

**Contact** [www.lafonciere.ch](http://www.lafonciere.ch) / +41 21 613 11 88 [info@lafonciere.ch](mailto:info@lafonciere.ch)

**Date d'établissement de la FIB** Les présentes informations sont à jour au 21.04.2023

caractéristiques du parc sont solidement établies: forte pondération dans l'immobilier résidentiel, de très bonnes macro-situations et concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande: Lausanne et Genève. Le fonds détient des immeubles majoritairement au travers de sociétés immobilières (mode de détention indirecte).

Le rendement du fonds dépend des revenus locatifs nets, diminués des charges du fonds et de la valeur de marché des immeubles détenus par le fonds. La performance des fonds immobiliers est composée du rendement sur distribution et de la performance du prix. Si la distribution et les variations de la VNI sont influencées par le portefeuille du fonds et les évolutions du marché immobilier, les agios affichent typiquement une fluctuation plus marquée et dépendent des cycles du marché financier.

#### Durée

Le fonds est constitué pour une durée indéterminée. Aussi bien la direction de fonds que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de placement avec un délai de résiliation d'un mois. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction de fonds

peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. Le montant que l'investisseur reçoit en cas de résiliation anticipée peut être inférieur à celui investi.

#### Rachat des parts et remboursement dans des circonstances extraordinaires

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier lequel intervient dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable.

En cas de circonstances extraordinaires la direction de fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, différer exceptionnellement et temporairement le paiement des parts lorsque:

- a) 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) un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
- c) 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) un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

Les investisseurs peuvent également négocier leurs parts sur le marché secondaire auprès de la SIX Swiss Exchange. Dans ces cas, les parts s'échangent à la valeur de marché, qui pourrait différer de la valeur nette d'inventaire (VNI).

#### Profil de l'investisseur cible:

Le fonds 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, le produit La Foncière est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

## Quels sont les risques et que puis-je obtenir en contrepartie ?

**Risques de marché:** Les principaux risques de marché sont liés aux évolutions conjoncturelles générales et/ou locales des conditions cadres économiques et plus spécifiquement du marché immobilier. Les taux d'intérêts, en particulier hypothécaires, ont un impact important sur le marché immobilier et la valorisation des immeubles. Si les taux d'intérêts montent, il y a de forts risques que les valeurs vénales des immeubles diminuent, entraînant une baisse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une baisse de la valeur de marché

du fonds. A contrario, une baisse des taux d'intérêts pourrait entraîner une hausse de la VNI du fonds, qui pourrait également entraîner une hausse de la valeur de marché du fonds.

**Risques de liquidité:** Un investissement dans l'immobilier est par nature peu liquide. La direction de fonds a identifié en particulier les risques majeurs suivants, soit la variation des taux d'intérêts et variation du taux de vacance. Un investissement dans le fonds comporte un risque de liquidité, principalement pour le ou les investisseurs qui présenteraient des parts au remboursement. L'investisseur est rendu attentif au fait que même en cas de cotation sur un marché régulé tel que la SIX Swiss Exchange, la liquidité peut être faible.

**Risques environnementaux:** Les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination), ainsi qu'aux réglementations environnementales peuvent impacter le produit La Foncière.

**Risque de résiliation et de réinvestissement:** En cas de résiliation anticipée par la direction de fonds et la banque dépositaire, l'investisseur pourrait se retrouver sans possibilité d'investissement jusqu'à la réception des produits de la liquidation du fonds. En cas de demande

de remboursement, il se pourrait que la vente de certains immeubles, nécessaire au paiement des parts présentées au remboursement, prenne beaucoup de temps. Dans ce cas, la direction de fonds pourrait différer le paiement ainsi que procéder à des paiements partiels.

*Le tableau ci-dessous* montre les sommes que vous pourriez obtenir, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez CHF 10'000. Les différents scénarios illustrent comment votre investissement pourrait se comporter. Les scénarios sont uniquement une estimation de performances futures à partir des données historiques du fonds sur les derniers 5 ans. L'hypothèse se base sur un achat et une vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Les commissions appliquées par les établissements bancaires sur l'achat/vente de parts ne sont également pas prises en compte. Les scénarios ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement. Les performances historiques et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats futurs. Les marchés pourraient se comporter très différemment à l'avenir. Les chiffres

Montant de l'investissement: CHF 10'000 Scénarios		Période de détention		
		1 an	3 ans	5 ans
Pessimiste	Rendement annuel moyen	- 17,89%	0,32%	4,18%
	Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts	8'211 CHF	10'097 CHF	12'271 CHF
Moyen	Rendement annuel moyen	7,93%	8,87%	8,24%
	Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts	10'793 CHF	12'903 CHF	14'860 CHF
Optimiste	Rendement annuel moyen	28,88%	16,74%	10,90%
	Ce que vous pourriez obtenir après prise en compte de coûts	12'888 CHF	15'909 CHF	16'778 CHF

indiqués incluent tous les frais du fonds lui-même, mais peuvent ne pas inclure tous les frais que vous pourriez avoir à payer à votre conseiller ou distributeur. Les chiffres indiqués ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur le montant que vous récupérez.

### Que se passe-t-il si l'émetteur de la FIB n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investisseur ne subira aucune perte financière due à un défaut de paiement d'Investissements Fonciers SA, comme les actifs du produit d'investissement sont séparés et ne seront pas affectés par l'insolvabilité éventuelle de l'émetteur de la FIB.

### Que va me coûter cet investissement ?

Les tableaux ci-dessus présentent les coûts ponctuels et récurrents du fonds, ainsi que la réduction du rendement (reduction in yield, RIY), à savoir l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les montants indiqués correspondent aux coûts cumulés du produit pour 3 périodes de détention différentes et supposent que vous investissiez CHF 10'000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir. Les données se basent sur l'hypothèse d'un achat et vente de parts sur le marché secondaire et par conséquent n'inclut pas les commissions d'émission et de rachat sur le marché primaire. Elles n'incluent pas les éventuels coûts liés à la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet. Si c'est le cas, cette personne vous informera sur l'incidence de ces coûts sur votre investissement au fil du temps.

Montant de L'investissement: CHF 10'000	Vente après	Vente après	Vente après
Nombre d'année(s)	1 an	3 ans	5 ans
Réduction du rendement annuel en %	0,77%	0,69%	0,72%
Coûts totaux en CHF	76.92	207.12	366.21

Coûts récurrents	Taux effectif	Description
Coûts de fonctionnement du fonds de placement exprimé par le TER	0,69% <sup>1</sup> par an	Frais à la charge de la fortune du fonds pour la gestion des investissements.
Frais de transaction de portefeuille	0,10% <sup>2</sup> par an	Les coûts liés à l'achat et à la vente des immeubles aux rénovations et constructions sont inclus dans le prix de revient de l'immeuble et ont un impact sur le résultat non-réalisé du fonds.
Coûts ponctuels	Taux applicable	Description
Commissions d'émission	4%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous investissez (taux de commission maximal lors de l'émission de nouvelles parts).
Commission de rachat	2%	Coûts que vous devez acquitter lorsque vous cédez votre investissement (taux de commission maximal lors du rachat de parts).

<sup>1</sup> TER MV sur les 5 derniers exercices.

<sup>2</sup> Moyenne des frais effectifs par rapport à la fortune nette sur les 3 derniers exercices.

### Combien de temps dois-je conserver cet investissement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Durée de détention minimale:** La durée de détention minimale recommandée est de cinq ans.

**Procédure de désinvestissement:** L'investisseur peut soit vendre son investissement sur le marché secondaire (en bourse ou hors bourse) soit demander le rachat de ses parts avant la date du bouclage annuel pour le bouclage annuel suivant, soit 12 mois de préavis. A certaines conditions, la direction de fonds peut procéder au rachat des parts de manière anticipée.

**Négociabilité:** Le fonds est traité en bourse à la SIX Swiss Exchange. L'investisseur passe un ordre de vente auprès de la banque où les parts sont déposées.

Selon les volumes traités, il est conseillé de placer un ordre limité.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamations sur le produit, veuillez-vous adresser à la personne qui vous a recommandé le produit ou directement à la direction de fonds Investissements Fonciers SA, chemin de la Joliette 2, 1006 Lausanne (secretariat.general@lafonciere.ch). Tél.: +41 21 613 11 88.

### Autres indications utiles

Cette FIB ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. Plus d'informations sur le produit, le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que les derniers rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès d'Investissements Fonciers SA, chemin de la Joliette 2, 1006 Lausanne.