

Basisinformationsblatt (BIB)

Zweck

Dieses Basisinformationsblatt (nachfolgend: BIB) enthält wesentliche Informationen über das Anlageprodukt LA FONCIÈRE, Schweizer Immobilien-Anlagefonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial und hat keinen kommerziellen Charakter. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Anlegern dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und um ihnen einen Vergleich mit anderen Produkten zu ermöglichen.

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Rechtsform und anwendbares Recht

Der Produkt ist ein vertraglicher Anlagefonds der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Die Rechtsbeziehungen zwischen den Anlegern einerseits und der Fondsleitung und der Depotbank andererseits werden durch den Fondsvertrag sowie die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des KAG geregelt.

Ziele und eingesetzte Mittel

Die Ziele der Immobilienanlagen sollen ein Gleichgewicht zwischen der zukünftigen Optimierung des Portfolios, kontinuierlichen Investitionen in den Immobilienbestand, Beachtung von ESG-Anforderungen und eine attraktive und regelmässige Ausschüttung an die Anleger gewährleisten. Zu diesem Zweck wird das Vermögen des Produkts La Foncière in Immobilienwerte investiert, die hauptsächlich in Städten der Westschweiz

Produkt

Name des Produkts LA FONCIÈRE

ISIN CH0002782263

Fondsleitung und Emittent des BIB Investissements Foncières SA

Depotbank des Fonds Banque Cantonale de Genève, Genf

Aufsichtsbehörde LA FONCIÈRE ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen / Investissements Foncières SA ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen und wird von ihr reguliert

Kontakt www.lafonciere.ch / +41 21 613 11 88 / info@lafonciere.ch

Datum der Erstellung des BIB Diese Informationen sind auf dem Stand vom 21.04.2023.

liegen. Die Eigenschaften des Immobilienbestands sind klar festgelegt: starke Gewichtung von Wohnimmobilien, sehr gute Makrolagen und eine Konzentration der Immobilien in den beiden grossen städtischen Zentren der Westschweiz: Lausanne und Genf. Der Fonds hält Immobilien vorwiegend über Immobiliengesellschaften (indirekte Besitzmethode). Die Rendite des Fonds hängt von den Nettomieteinnahmen ab, abzüglich der Fondskosten und des Marktwerts der vom Fonds gehaltenen Immobilien. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds setzt sich aus der Ausschüttungsrendite und der Preisentwicklung zusammen. Während die Ausschüttung und die Veränderungen des Nettoinventarwerts durch das Portfolio des Fonds und die Entwicklungen am Immobilienmarkt beeinflusst werden, weisen die Gebühren typischerweise eine stärkere Schwankung auf und hängen von den Finanzmarktzyklen ab.

Laufzeit

Der Immobilienfonds hat eine unbestimmte Laufzeit. Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds herbeiführen, indem sie den Fondsvertrag mit einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen. Nach der Kündigung des Fondsvertrags

kann die Fondsleitung den Immobilienfonds ohne Einhaltung einer Frist liquidieren. Wenn sich die Liquidation über einen längeren Zeitraum erstreckt, kann der Liquidationserlös in aufeinanderfolgenden Raten ausgezahlt werden. Der Betrag, den der Anleger bei einer vorzeitigen Auflösung erhält, kann niedriger sein als der investierte Betrag.

Rücknahme von Anteilen und Rückzahlung unter ausserordentlichen Umständen

Die Anleger können ihre Anteile zum Ende eines Rechnungsjahres mit einer Frist von zwölf Monaten zurückgeben und die Barzahlung ihres Anteils an den Immobilienfonds verlangen, die innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres erfolgt.

Bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Auszahlung der Anteile ausnahmsweise und vorübergehend aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die Anleger können ihre Anteile auch auf dem Sekundärmarkt bei der SIX Swiss Exchange handeln. In diesen Fällen werden die Anteile zum Marktwert gehandelt, der vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen kann.

Profil des Zielanlegers:

Der Fonds eignet sich für Anleger, die von den Immobilien innewohnenden Qualitäten profitieren möchten, ohne den damit verbundenen Verwaltungsaufwand in Kauf nehmen zu müssen und gleichzeitig die mit der Handelbarkeit der Anteile verbundenen Vorteile hinsichtlich Liquidität in Anspruch nehmen möchten.

Das zuvor Erwähnte gilt uneingeschränkt für private und institutionelle Anleger, wobei die Investitionsbeträge von den jeweiligen Fähigkeiten und der Risikobereitschaft, der Verfügbarkeit von Kapital oder auch der Erfahrung mit dieser Art von Investitionen abhängen. In jedem Fall ist das Produkt La Foncière besonders für Anleger geeignet, deren Anlageziele mittel- bis langfristig sind.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Marktrisiken: Die bedeutendsten Marktrisiken sind mit den allgemeinen und/oder lokalen konjunkturellen Entwicklungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und speziell des Immobilienmarktes verbunden. Die Zinssätze, insbesondere die Hypothekarzinsen, haben einen grossen Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Bewertung der Immobilien. Bei steigenden Zinssätzen besteht ein hohes Risiko, dass die Verkehrswerte der Im-

mobilien sinken, was zu einem Rückgang des Nettoinventarwerts des Fonds führt, was wiederum zu einem Rückgang des Marktwerts des Fonds führen könnte. Im Umkehrschluss könnte ein Rückgang der Zinssätze zu einem Anstieg des Nettoinventarwerts des Fonds führen, was wiederum zu einem Anstieg des Marktwerts des Fonds führen könnte.

Liquiditätsrisiken: Eine Investition in Immobilien ist von Natur aus wenig liquide. Die Fondsleitung hat insbesondere die folgenden beiden Hauptrisiken identifiziert: Zinsänderungen und Änderungen der Leerstandsquote. Eine Investition in den Fonds birgt insbesondere ein Liquiditätsrisiko für den oder die Anleger, die Anteile zur Rückzahlung vorlegen würden. Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass selbst bei einer Kotierung an einem regulierten Markt wie der SIX Swiss Exchange die Liquidität gering sein kann.

Umweltrisiken: Die mit dem Bau von Gebäuden und Baustellen verbundenen Risiken (Umwelt, Kontamination) sowie Umweltvorschriften können sich auf das Produkt La Foncière auswirken.

Risiko der Kündigung und Reinvestition: Im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Fondsleitung und die Depotbank könnte der Anleger bis zum Erhalt der Erlöse aus der Liquidation des Fonds ohne

Anlagemöglichkeit bleiben. Im Falle eines Rückzahlungsantrags könnte es sein, dass der Verkauf bestimmter Immobilien, der für die Auszahlung der zur Rückzahlung eingereichten Anteile erforderlich ist, viel Zeit in Anspruch nimmt. In diesem Fall kann die Fondsleitung die Zahlung aufschieben sowie Teilzahlungen vornehmen.

Diese Tabelle zeigt die Beträge, die Sie in verschiedenen Szenarien erhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 investieren. Die verschiedenen Szenarien veranschaulichen, wie sich Ihre Investition entwickeln könnte. Die Szenarien sind lediglich eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung anhand der historischen Daten des Fonds über die letzten 5 Jahre. Die Annahme basiert auf dem Kauf und Verkauf von Anteilen auf dem Sekundärmarkt und beinhaltet folglich keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen auf dem Primärmarkt. Die von den Bankinstituten auf den Kauf/Verkauf von Anteilen erhobenen Gebühren werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Szenarien stellen keinen exakten Indikator dar. Was Sie erhalten hängt von der Marktentwicklung und davon ab, wie lange Sie die Anlage halten. Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Die Märkte können sich in Zukunft höchst unterschiedlich verhalten. Die angegebenen Zahlen beinhalten alle Gebühren des Fonds selbst,

Höhe der Investition: CHF 10'000 Szenarien		Haltedauer		
		1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Pessimistisch	Durchschnittliche Jahresrendite	- 17,89%	0,32%	4,18%
	Was Sie nach Berücksichtigung der Kosten erhalten könnten	8'211 CHF	10'097 CHF	12'271 CHF
Mittel	Durchschnittliche Jahresrendite	7,93%	8,87%	8,24%
	Was Sie nach Berücksichtigung der Kosten erhalten könnten	10'793 CHF	12'903 CHF	14'860 CHF
Optimistisch	Durchschnittliche Jahresrendite	28,88%	16,74%	10,90%
	Was Sie nach Berücksichtigung der Kosten erhalten könnten	12'888 CHF	15'909 CHF	16'778 CHF

aber allenfalls nicht alle Gebühren, die Sie gegebenenfalls an Ihren Berater oder Vertriebspartner zahlen müssen. Die angegebenen Zahlen berücksichtigen zudem nicht Ihre persönliche Steuersituation, die sich ebenfalls auf den Betrag auswirken kann, den Sie zurückerhalten.

Was geschieht, wenn der Emittent des BIB nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Anleger wird keinen finanziellen Verlust aufgrund eines Zahlungsausfalls von Investissements Foncières SA erleiden, da die Vermögenswerte des Anlageprodukts getrennt und somit nicht von einer möglichen Insolvenz des Emittenten des BIB betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (reduction in yield, RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Rendite auswirken, die Sie mit Ihrer Investition erzielen können. Die Gesamtkosten beinhalten einmalige und wiederkehrende Kosten. Die angegebenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Halteperioden und gehen davon aus, dass Sie CHF 10'000 investieren. Diese Zahlen sind Schätzungen und können sich in der Zukunft ändern. Die untenstehende Tabelle basiert auf der Annahme, dass die Anteile auf dem Sekundärmarkt gekauft und verkauft werden und beinhaltet daher keine Ausgabe- und Rücknahmekommissionen auf dem Primärmarkt. Die untenstehende Tabelle enthält zudem keine Kosten, die gegebenenfalls von der Person verlangt werden, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie darüber berät. Sollte dies auf Sie zutreffen, wird diese Person Sie über diese Kosten informieren und Ihnen zeigen, wie sich die Gesamtkosten im Laufe der Zeit auf Ihre Investition auswirken.

Höhe der Investition: CHF 10'000	Verkauf nach	Verkauf nach	Verkauf nach
Anzahl Jahr(e)	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Verringerung der Jahresrendite in %	0,77%	0,69%	0,72%
Gesamtkosten in CHF	76.92	207.12	366.21

Wiederkehrende Kosten	Effektiver Zinssatz	Beschreibung
Kosten für den Betrieb des Investmentfonds ausgedrückt durch den TER	0,69% ¹ jährlich	Kosten zu Lasten des Fondsvermögens für die Verwaltung der Investitionen.
Gebühren für Portfoliotransaktionen	0,10% ² jährlich	Die mit dem Kauf und Verkauf von Gebäuden verbundenen Kosten für Renovierungen und Neubauten sind in den Gestehungskosten der Gebäude enthalten und wirken sich auf das nicht realisierte Ergebnis des Fonds aus.
Einmalige Kosten	Effektiver Zinssatz	Beschreibung
Ausgabekommissionen	4%	Kosten, die Ihnen bei Investition entstehen (maximaler Kommissionssatz bei der Ausgabe neuer Anteile).
Rücknahmekommission	2%	Kosten, die Ihnen bei Veräusserung der Investition entstehen (maximaler Kommissionssatz bei der Rücknahme von Anteilen).

¹ TER MV in den letzten fünf Geschäftsjahren.

² Durchschnittliche effektive Kosten im Verhältnis zum Nettovermögen über die letzten drei Geschäftsjahre.

Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Mindesthaltedauer: Die empfohlene Mindesthaltedauer beträgt fünf Jahre.

Desinvestitionsverfahren: Der Anleger kann entweder seine Anlage auf dem Sekundärmarkt (an der Börse oder ausser-börslich) verkaufen oder die Rücknahme seiner Anteile vor dem Datum des Jahresabschlusses für den nächsten Jahresabschluss beantragen, was einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten entspricht. Unter bestimmten Bedingungen kann die Fondsleitung die Anteile vorzeitig zurücknehmen.

Handelbarkeit: Der Fonds wird an der SIX Swiss Exchange börsengehandelt. Der Anleger erteilt einen Verkaufsauftrag bei der Bank, bei der die Anteile deponiert sind. Je nach gehandeltem Volumen ist es ratsam, einen limitierten Auftrag zu erteilen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden über das Produkt wenden Sie sich bitte an die Person, die Ihnen das Produkt empfohlen hat, oder direkt an die Fondsleitung: Investissements Foncières SA, chemin de la Joliette 2, 1006 Lausanne (secretariat.general@lafonciere.ch). Tel.: +41 21 613 11 88.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses BIB enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Infos zum Produkt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei Investissements Foncières SA, ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne angefordert werden.