



LA FONCIÈRE
LE FONDS IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

Rapport annuel – Jahresbericht 2017/2018



Sommaire

Inhalt

Organes de La Foncière Gesellschaftsorgane der La Foncière	2
Message aux porteurs de parts Mitteilung an die Anteilhaber	3
L'année en bref Das Jahr in Kürze	4
Chiffres-clés Schlüsselzahlen	5
Les Rencontres La Foncière 2018 La Foncière-Gesprächsrunde 2018	8
Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftenbestandes	10
Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière	13
Rapport d'activité Tätigkeitsbericht	14
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	15
L'année en chiffres, comptes annuels audités au 30 septembre 2018 Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2018	20
Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung des Fonds	21
Compte de fortune Vermögensrechnung	22
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	23
Compte de résultats Erfolgsrechnung	24
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	25
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	26
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	26
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	26
Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben	27
Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le prospectus Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen, deren Höchstsätze im Prospekt vermerkt sind	27
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	28
Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels au 30 septembre 2018 Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 30. September 2018	30

Organes de La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

Direction de fonds

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2, case postale 896,
1001 Lausanne

Conseil d'administration

Albert Michel, Président
Président du Conseil d'administration
de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Pascal Perruchoud, Vice-président
Président de la Direction générale
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Blaise Goetschin,
Président de la Direction générale
de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat,
Avocat, Lausanne

Direction

Arnaud de Jamblinne, Directeur général
Thomas Vonaesch, Directeur
Jean-Marie Pilloud, Sous-directeur

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17, case postale 2251,
1211 Genève 2

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. C.-F. Ramuz 45, case postale 1172,
1001 Lausanne

Experts permanents

Patrice Bezos, Architecte AGA-SIA
Genève

Mario Fellrath, Ingénieur EPFZ-SIA
Lausanne

Louis Ganty, Expert en estimations immobilières
Corsier

Gesellschaftsorgane der La Foncière

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds, gegründet 1954

Fondsleitung

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2, Postfach 896,
1001 Lausanne

Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident
Verwaltungsratspräsident
der Freiburger Kantonalbank, Freiburg

Pascal Perruchoud, Vizepräsident
Präsident der Generaldirektion
der Walliser Kantonalbank, Sitten

Blaise Goetschin,
Präsident der Generaldirektion
der Banque Cantonale de Genève, Genf

Jean-Philippe Rochat,
Rechtsanwalt, Lausanne

Direktion

Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor
Thomas Vonaesch, Direktor
Jean-Marie Pilloud, Vizedirektor

Depotbank

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17, Postfach 2251,
1211 Genf 2

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Av. C.-F. Ramuz 45, Postfach 1172,
1001 Lausanne

Ständige Experten

Patrice Bezos, Architekt AGA-SIA
Genf

Mario Fellrath, Ingenieur ETHZ-SIA
Lausanne

Louis Ganty, Experte in Immobilienbewertungen
Corsier

Message aux porteurs de parts

Mesdames, Messieurs,
Chers porteurs de parts,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 64^e rapport de gestion au 30 septembre 2018 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Le 21 février 2018, il a été procédé à un split de la part dans la proportion de 1:10. L'attractivité de la part, rendue ainsi accessible à un plus grand nombre d'investisseurs, s'en trouve améliorée. Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la vingtième fois consécutive, d'augmenter le dividende qui atteint, après le split, CHF 2.15.



Albert Michel

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'440'549'419.–, la fortune nette à CHF 1'025'637'960.–. La capitalisation boursière représente CHF 1'316'281'848.– pour un cours de bourse de clôture à CHF 106.40.

L'attractivité des placements immobiliers est restée intacte cette année encore, dans un contexte marqué par le faible niveau des taux d'intérêts. Toutefois, la consolidation du marché locatif est une réalité. La construction de logements dépasse la demande avec une hausse du taux de vacance comme corollaire. Ainsi, le taux de logements vacants au 30 juin 2018 (source OFS) s'élève à 1,08 % pour le canton de Vaud, 0,53 % pour le canton de Genève, cantons où est concentrée la grande majorité des immeubles de La Foncière, et 1,62 % pour l'ensemble du territoire suisse. Cependant, à la clôture de l'exercice, La Foncière n'affiche que 0,2 % de taux de vacance sur ces deux cantons et 0,92 % sur l'ensemble de son parc immobilier. Ce taux reflète le bien-fondé de la stratégie appliquée et un suivi de gestion rigoureux.

Vous trouverez, dans les pages suivantes, les principales informations sur la marche des affaires et les événements qui ont marqué l'année.

Nous vous remercions de votre fidélité et de la confiance que vous nous témoignez.

Albert Michel, Président
Arnaud de Jamblinne, Directeur général

Mitteilung an die Anteilhaber

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Anteilhaber

Wir freuen uns, Ihnen den 64. Geschäftsbericht per 30. September 2018 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.



Arnaud de Jamblinne

Am 21. Februar 2018 wurde ein Split der Anteile im Verhältnis 1:10 durchgeführt. Die Attraktivität der Anteile, die nun einer grösseren Anzahl Investoren zugänglich sind, wurde dadurch verbessert. In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es, zum 20. Mal in Folge die Dividende zu erhöhen, welche nach dem Split CHF 2.15 beträgt.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'440'549'419.–, das Nettofondsvermögen CHF 1'025'637'960.–. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 1'316'281'848.– bei einem Börsenschlusskurs von CHF 106.40.

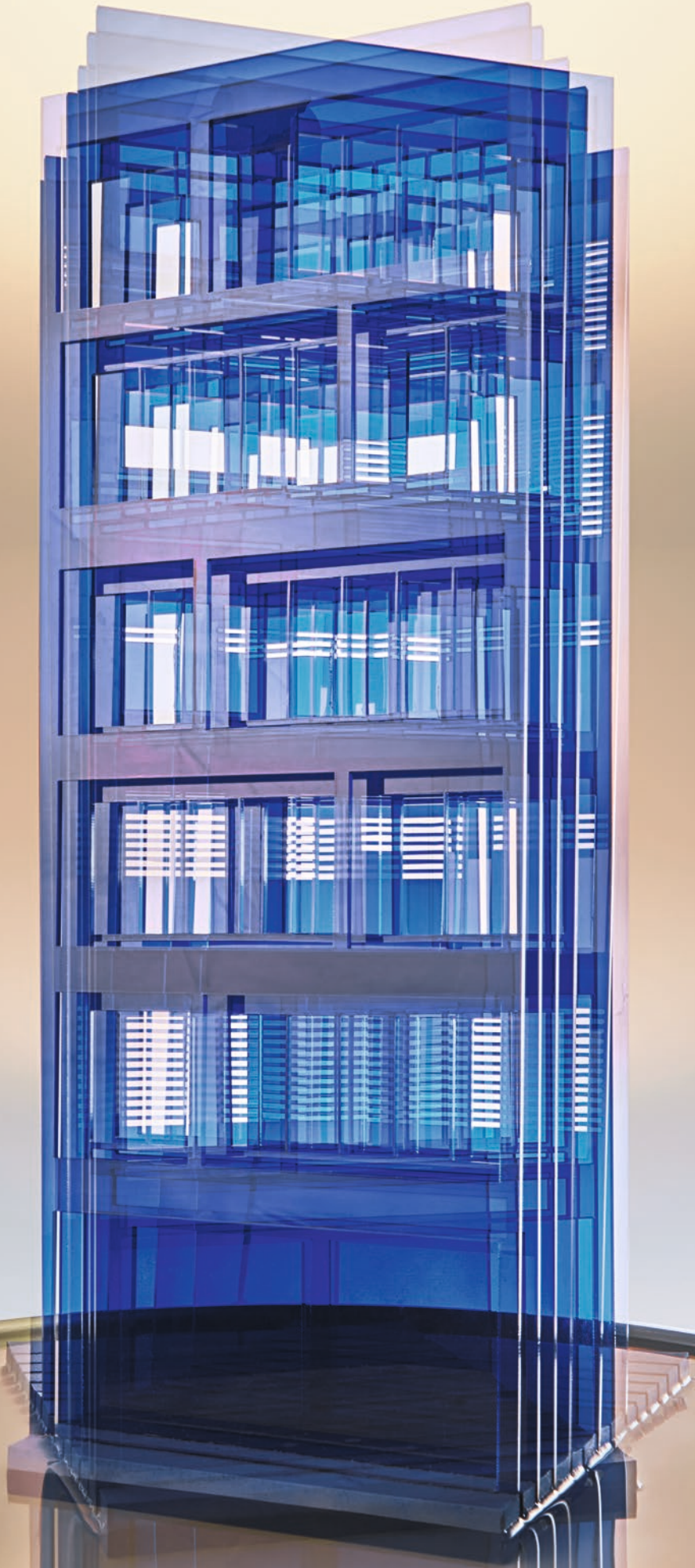
Auch dieses Jahr blieben Immobilienanlagen in einem vom niedrigen Zinsniveau geprägten Umfeld attraktiv. Dennoch ist der Stillstand des Mietmarktes 2018 Realität. Die Anzahl neu erstellter Wohnungen übersteigt die Nachfrage, was logischerweise zu einem Anstieg der Leerstände führt. So beträgt die Leerstandsquote für Wohnungen per 30. Juni 2018 (Quelle BFS) im Kanton Waadt 1,08 % und im Kanton Genf 0,53 %. Dies sind die Kantone in denen sich die grosse Mehrheit der Liegenschaften der La Foncière befindet. Gesamtschweizerisch beträgt die Leerstandsquote 1,62 %. Zum Abschluss des Geschäftsjahres verzeichnet La Foncière eine Leerstandsquote von lediglich 0,2 % in den beiden genannten Kantonen und von 0,92 % bei der Gesamtheit des Immobilienparks. Diese Quote reflektiert die Richtigkeit der angewandten Strategie sowie die kontinuierliche und gewissenhafte Bewirtschaftung.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen über den Geschäftsgang und die Ereignisse, die das Jahr geprägt haben.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Albert Michel, Präsident
Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor

L'année en bref – Das Jahr in Kürze



Chiffres-clés Schlüsselzahlen

Indices (calculés selon la directive de la SFAMA)

Kennzahlen (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2018	30.09.2017
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	1,37 %	1,02 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	18,41 %	18,98 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,83 %	67,72 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF GAV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0,76 %	0,77 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF MV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0,79 %	0,77 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	12,38 %	6,33 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8,58 %	4,60 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2,02 %	1,94 %
Coefficient de distribution (payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	83,67 %	87,80 %
Agio / disagio Agio / Disagio	28,35 %	45,38 %
Rendement de placement Anlagerendite	12,65 %	6,43 %

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2018		30.09.2017	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	- 2,13 %	- 1,40 %	3,64 %	7,32 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	11,97 %	11,73 %	23,37 %	32,75 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	31,74 %	43,01 %	31,15 %	48,10 %

La performance mentionnée ci-dessus se comprend dividendes réinvestis (total return).

Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

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

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

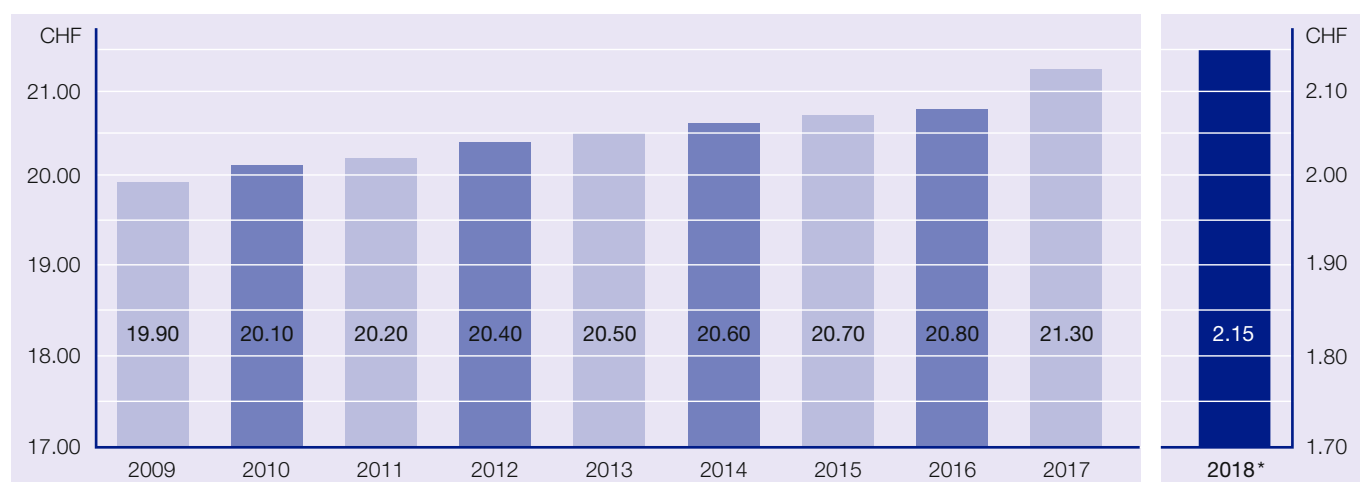
Evolution du Fonds Fondsentwicklung

	Fortune nette Nettovermögen	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert	Prix de rachat Rücknahmepreis	Cours de bourse Börsenkurs	Distribution Ausschüttung	Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite %
30.09	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	
2018*	1'025'637'960	12'371'070	82.90	77.10	106.40	2.15	2,02
2017	936'066'981	1'237'107	756.65	704.00	1'100.00	21.30	1,94
2016	904'508'330	1'237'107	731.15	680.00	1'045.00	20.80	1,99
2015	886'946'091	1'240'140	715.20	665.00	1'010.00	20.70	2,05
2014	859'723'491	1'240'140	693.25	645.00	880.50	20.60	2,34
2013	765'177'428	1'127'400	678.70	631.50	826.00	20.50	2,48
2012	746'399'797	1'127'400	662.05	616.00	829.00	20.40	2,46
2011	724'434'826	1'127'400	642.55	598.00	810.00	20.20	2,49
2010	707'665'585	1'127'400	627.70	584.00	740.00	20.10	2,72
2009	680'146'765	1'127'400	603.30	561.00	689.50	19.90	2,89

N° de valeur : 278 226 / Valorennummer : 278 226

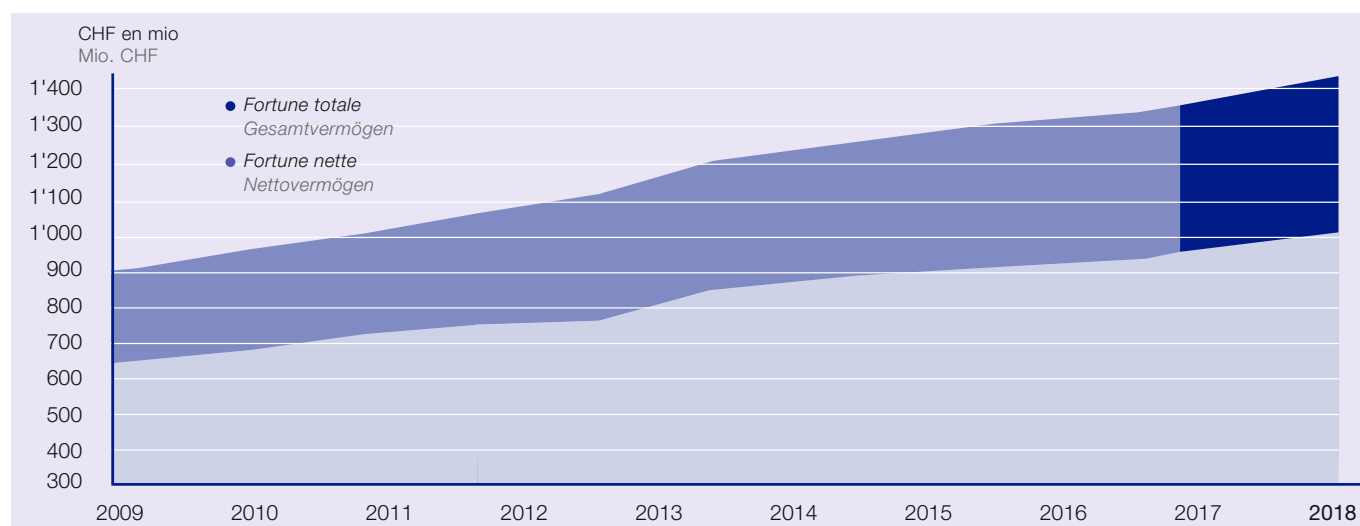
*Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Distribution en francs par part Ausschüttung in Franken pro Anteil

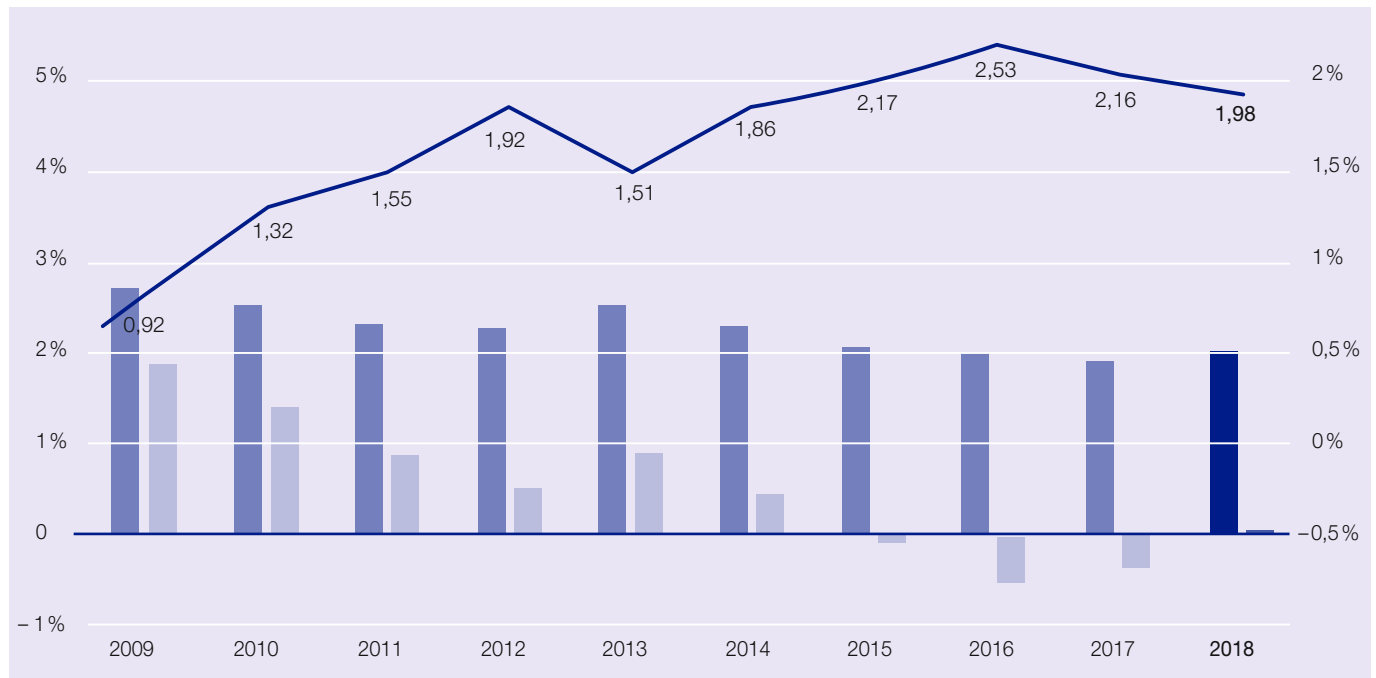


*Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Fortune totale et fortune nette Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

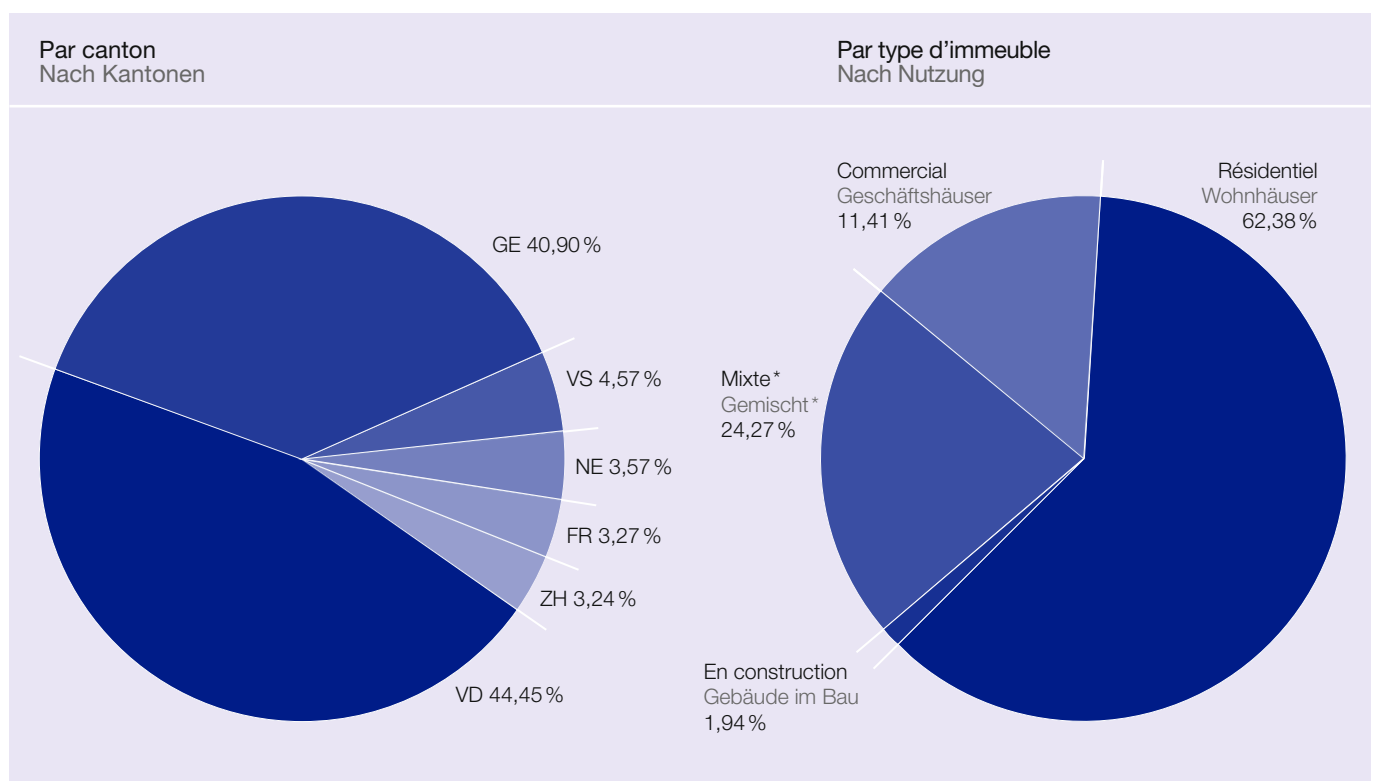


■ Rendement sur distribution de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

■ Rendement des obligations de la Confédération (10 ans) au 30 septembre.
Rendite per 30. September von 10-Jahres-Bundesobligationen.

— Différentiel (échelle de droite).
Delta (rechte Achse).

Répartition selon la valeur vénale Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert



* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20 %, mais sont inférieurs à 60 %.

* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Gesamtertrages ausmacht.

Les Rencontres La Foncière 2018 La Foncière-Gesprächsrunde 2018



Economie en croissance

Invitée notable et régulière des Rencontres La Foncière, **Valérie Lemaigre**, économiste en chef de la BCGe, dresse un portrait de l'économie mondiale. Dopées par les exportations en hausse, les entreprises investissent, tant en équipement qu'en R&D. Ce cycle vertueux profite à l'économie helvétique, très exposée au commerce mondial. Les investissements se manifestent notamment dans la technologie et la biotechnologie, ainsi que dans les ressources humaines avec un taux de chômage particulièrement bas comme corollaire.

Wirtschaft im Wachstum

Valérie Lemaigre, namhafte Chefökonomin bei der Genfer Kantonalbank und regelmässige Teilnehmerin der La Foncière-Gesprächsrunden, zeichnet ein Bild der Weltwirtschaft. Angespornt durch die steigenden Exporte investieren die Unternehmen sowohl in die Infrastruktur als auch in Forschung und Entwicklung. Dieser positive Kreislauf bringt der helvetischen Wirtschaft, die stark vom Welthandel abhängig ist, Vorteile. Die Investitionen werden besonders in den Bereichen Technologie und Biotechnologie getätigt, was sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirkt.

Les cités fertiles face aux enjeux du 21^e siècle

Sur le thème de la ville de demain, **Vincent Callebaut**, architecte visionnaire et concepteur de l'archibiotique, était notre orateur de marque le 19 juin dernier, devant plus de 200 invités réunis au Mandarin Oriental à Genève. Monsieur Callebaut a expliqué sa vision symbolisée par le concept de « cités fertiles », un concept qu'il décline tant sur des projets futuristes que dans des constructions en cours de réalisation.

Au cœur de ses convictions : l'archibiotique, une nouvelle discipline qui se situe à l'intersection de trois expertises, l'architecture, la biologie et les techniques de l'information et la communication.

Die fruchtbaren Städte vor den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts

Zum Thema der Stadt von morgen war **Vincent Callebaut**, visionärer Architekt und Begründer der Archibiotik, am 19. Juni vor mehr als 200 geladenen Gästen im Hotel Mandarin Oriental in Genf unser Hauptredner. Herr Callebaut hat seine Vision erklärt, die symbolisiert wird durch das Konzept «fruchtbarer Städte», das er sowohl in futuristischen Projekten als auch in im Bau befindlichen Bauten umsetzt.

Im Zentrum seiner Überzeugungen steht die Archibiotik, eine neue Disziplin, in der sich drei Fachgebiete überschneiden: Architektur, Biologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologien.

Les conférences des Rencontres 2018 sont disponibles en vidéo sur notre site internet : www.lafonciere.ch/actualites

Die Vorträge der La Foncière-Gesprächsrunde 2018 stehen auf unserer Website www.lafonciere.ch/aktuell zu Ihrer Verfügung.

Face aux défis posés par la surpopulation et l'impérieuse nécessité de la transition énergétique, Monsieur Callebaut préconise un nouveau modèle de ville résiliente. Ce modèle post-fossile, post-carbone est basé sur quatre grands piliers :

1. Décentralisation énergétique : construire des bâtiments à énergie positive, produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
2. Désindustrialisation alimentaire : rapatrier l'agriculture au cœur des villes en construisant des fermes verticales.
3. Déploiement de la mobilité douce : abandonner le déploiement urbain à l'horizontal, très énergivore, pour densifier la ville autour du piéton et des 2-roues.
4. Démocratie participative : mettre le citoyen au cœur de la ville et de son développement via un mode de décision en coopérative.

Angesichts der Herausforderungen, denen wir aufgrund der Überbevölkerung und der absoluten Notwendigkeit der Energiewende gegenüberstehen, spricht sich Herr Callebaut für ein neues Modell einer elastischen Stadt aus. Dieses nach-fossil-, nach-CO₂-Modell basiert auf vier Säulen.

1. Energetische Dezentralisierung: Bau von Plus-Energie-Häusern, die mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen.
2. Deindustrialisierung der Nahrungsproduktion: die Landwirtschaft zurück in die Herzen der Städte bringen, indem man vertikale Farmen baut.
3. Entwicklung des Langsamverkehrs: die horizontale, sehr energieintensive Stadtentwicklung aufgeben, um die Stadt um Fußgänger und Zweiräder herum zu verdichten.
4. Partizipative Demokratie: die Bewohner mittels genossenschaftlicher Entscheidungsformen ins Zentrum der Städte und ihrer Entwicklung stellen.

- A** Le projet Tour et Taxis : la métamorphose de la gare maritime de Bruxelles et la construction de trois forêts verticales.
- B** La Tour Tao Zhu Yin Yuan à Taipei, Taiwan : recouverte de plus de 25'000 plantes, arbustes et arbres, capables de stocker jusqu'à 135 tonnes de CO₂ par an dans l'atmosphère. Livraison janvier 2019.
- C** Paris Smart City 2050 : mandaté par la Ville de Paris pour développer un plan climat-air-énergie et l'appliquer à un nouveau plan d'urbanisme.

- A** Das Projekt « Tour et Taxis »: Metamorphose der Gare Maritime in Brüssel und Bau von drei vertikalen Wäldern.
- B** Das Hochhaus « Tao Zhu Yin Yuan » in Taipeh, Taiwan ist von über 25'000 Pflanzen, Büschen und Bäumen bedeckt, die pro Jahr über 135 t CO₂ aus der Atmosphäre absorbieren können (Fertigstellung Januar 2019).
- C** Im Auftrag der Stadt Paris entsteht die « Paris Smart City 2050 » mit einem innovativen Klima-Luft-Energie-Plan.



Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Construction
Bau



Genève, rue de Lyon 77
Genf, rue de Lyon 77

Livable à l'automne 2019, la construction de Lyon 77 suit son cours. Un immeuble complet, entre arcades commerciales de 400 m² en rez-de-chaussée, 7 étages de bureaux aménagés en plateaux lumineux et flexibles puis appartements locatifs avec vue dans les 7 étages les plus élevés. Regus, leader mondial des espaces de travail flexibles, sera le premier locataire avec deux plateaux.

Der Bau von Lyon 77 – geplante Fertigstellung im Herbst 2019 – nimmt Form an. Der Gebäudekomplex mit 400 m² Ladenräumen im Erdgeschoss enthält helle und flexible Büroräumen auf sieben Stockwerken sowie Mietwohnungen mit Aussicht auf den obersten sieben Etagen. Regus, weltweit führend für flexible Büros, ist der erste Mieter und wird zwei Stockwerke belegen.

Surélévation Aufstockung



Genève, rue de Vermont 8
Genf, rue de Vermont 8

Vermont 8 à Genève: une rénovation avec surélévation de trois étages qui permet de créer 14 nouveaux appartements. Outre la façade, les parties communes ont été rénovées et une attention particulière portée à la signalétique adaptée aux besoins des personnes malvoyantes.

Das Gebäude an der rue de Vermont 8 in Genf wurde renoviert und um drei Geschosse aufgestockt, was die Schaffung 14 neuen Wohnungen ermöglicht. Neben der Fassade wurden auch die Gemeinschaftsflächen renoviert. Dabei wurde bei der Beschilderung ganz besonders darauf geachtet, dass sie auch den Bedürfnissen sehbehinderter Personen entspricht.



Rénovation de façade
Fassadenrenovierung



Lausanne, rue Pré-du-Marché 11-13
Lausanne, rue Pré-du-Marché 11-13



La Tour-de-Peilz, chemin de Béranges 16
La Tour-de-Peilz, chemin de Béranges 16



Genève, rue de Miléant 3-5
Genf, rue de Miléant 3-5



Prilly, route de Neuchâtel 39
Prilly, route de Neuchâtel 39

Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière

Prix La Foncière – IEI (Institut d'Etudes Immobilières) 2017



Lors de sa 7^e édition tenue le 27 novembre 2017, le prix La Foncière – IEI a été remis par Arnaud de Jamblinne, directeur général du Fonds, à Nathalie von Gunten-Dal Busco, étudiante la plus méritante de la volée 2017. Madame von Gunten-Dal Busco, déjà avocate, a obtenu son Master en immobilier en une année particulièrement intense, en cumulant emploi et formation post-grade.

Anlässlich der 7. Ausgabe der Verleihung am 27. November 2017 überreichte Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor des Fonds, Nathalie von Gunten-Dal Busco, der Absolventin mit dem besten Notendurchschnitt des Studienjahrgangs 2017, den Prix La Foncière – IEI. Frau von Gunten-Dal Busco, bereits Rechtsanwältin, absolvierte ihre Nachdiplom-Ausbildung berufsbegleitend und hat den Master in Immobilien innerhalb eines Jahres geschafft.

- A** La volée 2017, tout sourire, à l'écoute du discours d'acceptation de Nathalie von Gunten-Dal Busco
- B** De gauche à droite, Serge Dal Busco, Conseiller d'Etat de la République et du canton de Genève, François Bellanger, Président du Conseil de fondation de l'IEI, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, Nathalie von Gunten-Dal Busco, lauréate du prix La Foncière 2017, Charles Spierer, vice-président du Conseil de fondation de l'IEI.

- A** Die über das ganze Gesicht strahlenden Absolventen des Studienjahrgangs 2017 hören der Dankesrede von Nathalie von Gunten-Dal Busco zu.
- B** Von links nach rechts: Serge Dal Busco, Regierungsrat des Kantons Genf, François Bellanger, Präsident des Stiftungsrats des IEI, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, Nathalie von Gunten-Dal Busco, Preisträgerin des Prix La Foncière 2017, Charles Spierer, Vizepräsident des Stiftungsrates des IEI.

Prix La Foncière – ECAL (Ecole cantonale d'art de Lausanne) 2018



Remy Ugarte Vallejos, étudiant de 3^e année de Bachelor en communication visuelle, option photographie, est le fier lauréat du prix La Foncière 2018. Monsieur Ugarte Vallejos est récompensé pour son remarquable travail en vidéo montrant les images de la vie en milieu urbain, dans leur réalité brute et dans la fiction qu'elles peuvent suggérer. Nous invitons le lecteur à découvrir son travail sur le blog d'actualités du site www.lafonciere.ch/actualites

Remy Ugarte Vallejos, Student im 3. Jahr des Bachelorlehrgangs in visueller Kommunikation mit Option Fotografie, ist der stolze Preisträger des Prix La Foncière 2018. Herr Ugarte Vallejos wird belohnt für seine bemerkenswerte Videoarbeit, welche Bilder zum Leben im urbanen Umfeld, in ihrer unbearbeiteten Realität zeigt und damit auch die Fiktion, die sie sugarbieren können. Sein Video können Sie im Blog auf unserer Webseite www.lafonciere.ch/aktuell anschauen.

De gauche à droite, Milo Keller, responsable du Bachelor Photographie à l'ECAL, Remy Ugarte Vallejos, lauréat 2018, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, Vincent Jacquier, responsable du département Communication visuelle à l'ECAL.

Von links nach rechts: Milo Keller, Leiter des Bachelorlehrgangs Fotografie an der ECAL, Remy Ugarte Vallejos, Preisträger 2018, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, Vincent Jacquier, Leiter des Departements für visuelle Kommunikation an der ECAL.



Commentaires sur les différentes rubriques

Kommentare zu den einzelnen Rubriken

Distribution

Le marché immobilier a évolué de façon différenciée selon les secteurs et les régions :

- la détente du marché immobilier locatif s'est accentuée au cours du dernier exercice. Le taux de vacance a augmenté dans les principales régions du pays. La demande reste toutefois solide dans les villes où sont situées la majorité des immeubles de La Foncière ;
- le marché immobilier commercial (bureaux) demeure sous pression, principalement dans les grandes agglomérations.

La Foncière étant largement investie dans les principaux centres urbains de Suisse romande, elle subit très marginalement ces effets et le résultat de cet exercice est bon. Il permet d'augmenter le revenu distribué aux porteurs de parts pour la vingtième fois consécutive.

La distribution annuelle, compte tenu du split de la part, est en progression de CHF 0.02 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à 2,59 % de la valeur d'inventaire ; en outre, cela représente 21,50 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 59 et n° 60 dès le 27 décembre 2018 comme suit :

Le coupon n° 59 correspond aux revenus ordinaires provenant des sociétés immobilières détenues par le Fonds. Le coupon est imposable. Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.

Pour les étrangers, il faut se référer aux accords de double imposition, le cas échéant.

Le coupon n° 60 correspond aux revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, déjà imposés auprès du Fonds. Il est franc d'impôt et le porteur de parts n'a pas à déclarer ce montant dans sa déclaration fiscale.

Ausschüttung

Der Immobilienmarkt hat sich in den verschiedenen Sektoren und Regionen unterschiedlich entwickelt.

- Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich während des letzten Geschäftsjahres noch stärker entspannt. Die Leerstandsrate erhöhte sich in den wichtigsten Regionen der Schweiz. In den Städten, in denen sich die Liegenschaften der La Foncière befinden, bleibt die Nachfrage jedoch nach wie vor gross.
- Der Markt für Geschäftsflächen bleibt unter Druck, hauptsächlich in den grossen Städten.

Da La Foncière weitgehend in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz investiert, wird sie von den Auswirkungen nur sehr marginal tangiert und das Ergebnis dieses Geschäftsjahres ist gut. Dies ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilhaber zum 20. Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche Ausschüttung ist, unter Berücksichtigung des Splits der Anteile, gegenüber derjenigen des Vorjahres um CHF 0.02 gestiegen und entspricht 2,59 % des Inventarwerts oder 21,50 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können ab dem 27. Dezember 2018 für die Coupons Nr. 59 und Nr. 60 folgende Ausschüttungen vorgenommen werden:

Der Coupon Nr. 59 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt. Anteilhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

Der Coupon Nr. 60 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

Distribution ordinaire Ordentliche Ausschüttung	Coupon n° 59 Coupon Nr. 59	Coupon n° 60* Coupon Nr. 60*	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 1.98	CHF 0.17	CHF 2.15
À déduire: impôt anticipé 35 % Abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %	CHF 0.693	CHF 0.00	CHF 0.693
Montant net versé Nettoausschüttung	CHF 1.287	CHF 0.17	CHF 1.457

* Non imposable chez le porteur. / * Vom Anteilhaber nicht zu versteuern.

Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2018, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'420'350'000.–, en augmentation de CHF 95'050'000.–, soit 7,17 % par rapport à l'année dernière.

Le taux d'escompte varie entre 3,20 % et 5,30 %, le taux moyen étant de 4,31 %.

Valeur d'inventaire/ Nombre de parts en circulation

Il a été procédé à un split des parts La Foncière dans un rapport de 1:10 le 21 février 2018.

Le nombre de parts en circulation s'élève à 12'371'070.

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, est dès lors passée de CHF 756.65 au 30 septembre 2017 (valeur avant split des parts dans un rapport de 1:10 le 21 février 2018) à CHF 82.90 au 30 septembre 2018, soit une augmentation de 9,56 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 77.10.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 103.10 et CHF 111.90 (CHF 1'119.– avant split) pour clôturer au 30 septembre 2018 à CHF 106.40, contre CHF 110.– (CHF 1'100.–, avant split l'année précédente, au 30 septembre 2017).

Charge hypothécaire

Tenant compte des remboursements effectués, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 261'475'000.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 18,41 % au 30 septembre 2018 contre 18,98 % l'année précédente.

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2018 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 95'050'000.– oder 7,17 % auf CHF 1'420'350'000.–.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,20 % und 5,30 % und beträgt im Durchschnitt 4,31 %.

Inventarwert/Anzahl der Anteile im Umlauf

Am 21. Februar 2018 wurden die Anteile La Foncière im Verhältnis 1:10 gesplittet.

Die Anzahl der in Umlauf befindlichen Anteile beträgt 12'371'070.

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 756.65 am 30. September 2017 (Wert vor dem Split der Anteile im Verhältnis 1:10 am 21. Februar 2018) auf CHF 82.90 am 30. September 2018; dies entspricht einer Erhöhung von 9,56 %.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 77.10.

Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 103.10 und CHF 111.90 (CHF 1'119.– vor dem Split) und schloss am 30. September 2018 bei CHF 106.40 (Vorjahr, vor dem Split, CHF 1'100.– am 30. September 2017).

Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der getätigten Rückzahlungen belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 261'475'000.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 18,41 % per 30. September 2018, im Vorjahr waren es 18,98 %.

Rénovations

Pour maintenir, voire accroître à long terme la valeur des immeubles, nous avons poursuivi de façon intensive notre programme de rénovations. Ces coûts sont séparées de l'entretien courant.

Des réfections de façades sont terminées pour les immeubles suivants: rue de Miléant 3–5, rue de Vermont 8 à Genève, rue de Langallerie 4 et Pré-du-Marché 11–13 à Lausanne, route de Neuchâtel 39 à Prilly, chemin de Béranges 16 à La Tour-de-Peilz.

Des travaux de rénovation de façades ont débuté à la rue de Bourg 43 et à la rue du Valentin 30 à Lausanne, à la rue de l'Ancien-Port 2 à Genève.

Les ascenseurs ont été remplacés dans les immeubles suivants: av. Bois-de-la-Chapelle 47 et 53, av. du Gros-Chêne 28 et 34 à Onex, la Levratte 2–4 à Nyon, ch. Moïse-Duboule 23–25, rue du Roveray 20, rue St-Ours 5, rue du Stand 40, av. Théodore-Weber 24 à Genève, ch. des Oisillons 15–17–19 à Pully.

Les installations de chauffage ont été rénovées dans les immeubles de l'av. Victor-Ruffly 51–53–55 à Lausanne.

Constructions / Surélévations

Rue de Lyon 77, Genève: la reconstruction de l'immeuble suit son cours. La mise en location des surfaces commerciales a déjà suscité de l'intérêt, la société Regus ayant loué deux étages, ce qui correspond à environ 40 % de la surface de bureaux. La livraison du bâtiment est prévue à la fin de 2019.

Rue de la Servette 89–91, Genève: une mise en valeur de grande envergure a été entreprise avec le remplacement des façades et la surélévation de trois étages en vue de la création de 17 logements. La livraison est prévue au printemps 2020.

Rue des Pâquis 39–41 / rue du Môle 2-4, Genève: la surélévation de deux étages a débuté, permettant la création de 14 nouveaux logements pour l'automne 2019.

Rue Gautier 10–12, Genève: 5 nouveaux logements ont été créés en surélévation de l'immeuble. Situés juste en retrait du Palais Wilson, ils ont immédiatement trouvé preneurs.

Rue du Valentin 30, Lausanne: les travaux de rénovation de façades ainsi que la création de 4 logements en toiture ont débuté. Ils se poursuivront de façon identique pour le bâtiment sis au n° 34. L'ensemble de la rénovation se poursuivra jusqu'à l'automne 2021.

Rue de Vermont 8, Genève: la surélévation de l'immeuble, qu'accompagne une rénovation des façades et de la cage d'escaliers, a permis de créer 14 nouveaux logements, lesquels ont immédiatement trouvé preneurs (voir page 11).

Renovierungen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig sicherzustellen bzw. zu erhöhen, führten wir unser Renovierungsprogramm intensiv weiter. Diese Kosten werden unabhängig vom ordentlichen Unterhalt ausgewiesen.

Fassadenrenovierungen wurden bei den folgenden Liegenschaften abgeschlossen: rue De-Miléant 3–5, rue de Vermont 8 in Genf, rue de Langallerie 4 und Pré-du-Marché 11–13 in Lausanne, route de Neuchâtel 39 in Prilly und chemin de Béranges 16 in La Tour-de-Peilz.

Bei den folgenden Liegenschaften wurde mit der Fassadenrenovierung begonnen: rue de Bourg 43 und rue du Valentin 30 in Lausanne sowie rue de l'Ancien-Port 2 in Genf.

In den folgenden Immobilien wurden die Aufzüge ersetzt: av. Bois-de-la-Chapelle 47 und 53, av. du Gros-Chêne 28 und 34 in Onex, la Levratte 2–4 in Nyon, ch. Moïse-Duboule 23–25, rue du Roveray 20, rue St-Ours 5, rue du Stand 40 und av. Théodore-Weber 24 in Genf sowie ch. des Oisillons 15–17–19 in Pully.

Die Heizungsanlagen wurden in den Liegenschaften av. Victor-Ruffly 51–53–55 in Lausanne renoviert.

Bautätigkeit / Aufstockungen

Rue de Lyon 77, Genf: Der Wiederaufbau des Gebäudes geht voran. Bereits beim Start der Vermietung der Büroflächen konnte Interesse verzeichnet werden. So hat die Firma Regus zwei Stockwerke gemietet, was etwa 40 % der Büroflächen entspricht. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für den Spätherbst 2019 geplant.

Rue de la Servette 89–91, Genf: Eine grosse Aufwertung erfuhr die Liegenschaft durch die Erneuerung der Fassade und die Aufstockung von drei Etagen, um damit 17 neue Wohnungen zu schaffen. Die Übergabe ist für den Frühling 2020 geplant.

Rue des Pâquis 39–41 / rue du Môle 2–4, Genf: Die Aufstockung von zwei Etagen hat begonnen und ermöglicht es, 14 neue Wohnungen zu schaffen, die im Herbst 2019 bezugsbereit sein werden.

Rue Gautier 10–12, Genf: 5 neue Wohnungen wurden durch Aufstockung des Gebäudes geschaffen, welches sich in unmittelbarer Nähe des Palais Wilson befindet. Die Wohnungen fanden sofort Abnehmer.

Rue du Valentin 30, Lausanne: Mit der Fassadenrenovierung und dem Ausbau des Dachstocks zu 4 Wohnungen wurden begonnen. Die gleichen Arbeiten werden anschliessend im Haus Nummer 34 durchgeführt. Die Renovierung als Ganzes wird bis Herbst 2021 dauern.

Rue de Vermont 8, Genf: Die Aufstockung des Gebäudes mit gleichzeitiger Renovierung der Fassaden und des Treppenhauses ermöglichte die Schaffung von 14 neuen Wohnungen, welche sofort Abnehmer fanden (s. S. 11)

Location/structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés s'élève à CHF 80'030'304.80, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent. La progression est due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice.

La plus grande partie de la fortune de La Foncière étant investie dans des immeubles d'habitation, la situation locative du Fonds peut toujours être qualifiée d'excellente.

Au 30 septembre 2018, 1'001 m² de locaux commerciaux étaient vacants sur 68'701 m².

A la date susmentionnée, 16 logements sur un total de 4'213 étaient vacants, tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,92% du revenu annuel.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles représentent 0,45%.

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'état locatif.

Achat/vente d'immeubles

Au cours de cet exercice, les deux lots PPE sis au quai Gustave-Ador 62 à Genève ont été vendus, générant un bénéfice appréciable. Leur profil ne correspondait pas aux critères de La Foncière, qui les avaient acquis dans une transaction groupée au cours de l'exercice 2015–2016.

Vermietungen/Mietzinsstruktur

Das Total der eingenommenen Mieten beträgt CHF 80'030'304.80 und ist leicht höher als im letzten Geschäftsjahr. Der Anstieg ist auf die neu geschaffenen Wohnungen und auf die während des Geschäftsjahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen.

Da der grösste Teil des Vermögens der La Foncière in Wohnhäusern angelegt ist, kann die Mietsituation des Fonds nach wie vor als ausgezeichnet bezeichnet werden.

Am 30. September 2018 standen 1'001 m² Geschäftsräume leer von insgesamt 68'701 m².

Am obigen Datum standen 16 von insgesamt 4'213 Wohnungen leer, alle wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,92% der Jahreseinnahmen.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter machen 0,45% aus.

Kein Mieter zahlt mehr als 5% des gesamten Mietertrages an Miete.

Käufe/Verkäufe von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres wurden 2 Eigentumswohnungen am Quai Gustave-Ador 62 in Genf verkauft. Durch den Verkauf wurde ein beachtlicher Gewinn erzielt. Die Wohnungen erfüllten die Kriterien der La Foncière nicht. Sie waren im Laufe des Geschäftsjahres 2015–2016 als Teil eines Immobilienpaketes gekauft worden.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 2017–2018

Immeubles

Achat: aucun
Vente: deux lots PPE, quai Gustave-Ador 62 à Genève

Papiers-valeurs

Achat: aucun
Vente: aucune

Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées: néant.
Transactions effectuées entre personnes proches: néant.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe während des Geschäftsjahres 2017–2018

Liegenschaften

Käufe: keine
Verkäufe: zwei Eigentumswohnungen, quai Gustave-Ador 62 in Genf

Wertschriften

Käufe: keine
Verkäufe: keine

Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden: keine.
Transaktionen zwischen einander nahestehenden Personen: keine.

Réforme de la fiscalité des entreprises (RIE III vaudoise)

Le canton de Vaud a mis en œuvre sa réforme de la fiscalité des entreprises (RIE III vaudoise) avec effet au 1^{er} janvier 2019. Cette réforme vise notamment à instaurer un taux unique d'imposition des bénéficiaires à 13,79 % (au lieu de 21,65 %) pour toutes les sociétés, dès le 1^{er} janvier 2019. Cette baisse de la fiscalité, qui concerne également les sociétés immobilières, impactera significativement les bénéficiaires du fonds ainsi que le montant des impôts de liquidation servant à déterminer la VNI. Le calcul des impôts de liquidation pour l'exercice 2017–2018 tient déjà compte du nouveau taux d'imposition.

Perspectives

Nous poursuivons notre politique de location et d'entretien veillant à pourvoir nos locataires en logements et locaux professionnels de qualité, tout en assurant des distributions aux porteurs de parts.

Nous souhaitons également affirmer notre stratégie qui consiste à mettre en valeur les immeubles en exploitant les droits à bâtir le permettant. Nous privilégions les acquisitions d'immeubles de logements situés en Suisse romande, dans des zones urbaines dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables.

Les immeubles ne correspondant plus à ces critères peuvent être vendus.

Unternehmenssteuerreform (RIE III vaudoise)

Der Kanton Waadt hat seine Unternehmenssteuerreform (RIE III vaudoise) mit Wirkung ab 1. Januar 2019 umgesetzt. Diese Reform zielt darauf ab, für alle Unternehmen ab dem 1. Januar 2019 für die Gewinnbesteuerung den Steuersatz von 13,79 % (statt 21,65 %) einzuführen. Diese Senkung der Besteuerung, welche auch die Immobilienunternehmen betrifft, wird grosse Auswirkungen haben auf die Gewinne des Fonds sowie auf den Betrag der Liquidationssteuern, die dazu dienen, den Netto-Inventarwert zu bestimmen. Die Berechnung der Liquidationssteuern für das Geschäftsjahr 2017–2018 wurde bereits mit dem neuen Steuersatz gemacht.

Aussichten

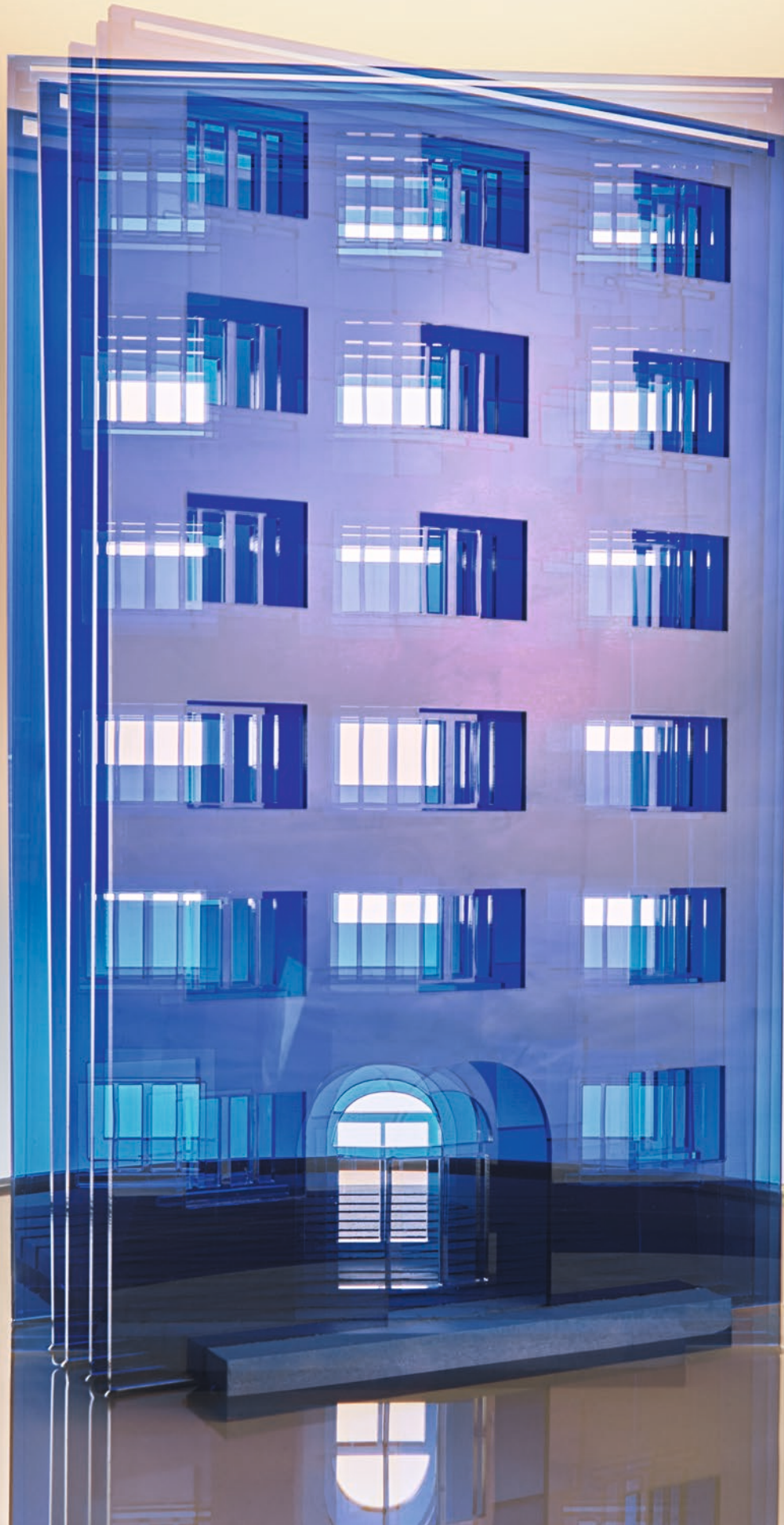
Wir werden unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und weiterhin darauf achten, unseren Mietern qualitativ gute Wohnungen und Geschäftsräume anzubieten sowie gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen an die Anteilhaber sicherzustellen.

Auch wollen wir unsere Strategie bekräftigen, die darin besteht, die Liegenschaften so zu bewirtschaften, dass wir das bauliche Potential wo immer möglich ausnutzen. Wir legen den Schwerpunkt auf die Akquisition von Wohnhäusern in der Westschweiz, welche sich in urbanen Zonen mit als günstig eingeschätzten Entwicklungsperspektiven befinden.

Liegenschaften, die diesen Kriterien nicht mehr genügen, können verkauft werden.

L'année en chiffres – Das Jahr in Zahlen

Comptes annuels audités au 30 septembre 2018 – Geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2018



Genève, chemin Thury 12

Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung des Fonds

Le Fonds établit ses comptes en conformité avec l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs (OPC-FINMA).

Consolidation des sociétés immobilières

Le Fonds détient différentes sociétés immobilières à hauteur de 100 %. Ces sociétés sont intégrées globalement dans les comptes du Fonds et clôturent leurs comptes au 30 septembre.

Principes d'évaluation

Evaluation des immeubles

Conformément aux dispositions légales et à l'application de la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles en appliquant la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur terminale permet d'obtenir la valeur vénale.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'escompte varie entre 3,20 % et 5,30 %, le taux moyen étant de 4,31 %.

Evaluation de l'impôt de liquidation

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition actuels et de la différence entre la valeur vénale d'un immeuble au 30 septembre et de son coût de revient.

Evaluation des autres positions du compte de fortune

Les autres positions du compte de fortune sont évaluées à leur valeur nominale.

Amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur une durée de 100 ans.

Die Jahresrechnung des Fonds wird gemäss des Rundschreibens der FINMA (KKV-FINMA) aufgestellt.

Konsolidierungsgrundsätze der Immobilien Gesellschaften

Der Fonds hält 100 % der Anteile an verschiedenen Immobilien-gesellschaften und konsolidiert diese vollständig in der Vermögens- und Erfolgsrechnung. Die Immobilien Gesellschaften schliessen ihre Jahresrechnung zum 30. September ab.

Bewertungsgrundsätze

Bewertung der Gebäude

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 hat das unabhängige, ständige Expertengremium alle Liegenschaften mit der Discounted Cash Flow (DCF) Methode bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften. Die Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Endwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,20 % und 5,30 % und beträgt im Durchschnitt 4,31 %.

Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden aufgrund der aktuellen Steuersätze und der Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert der Immobilien am 30. September und den Gestehungskosten ermittelt.

Bewertung der übrigen Positionen in der Vermögensrechnung

Die übrigen Positionen der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibung der Sachanlagen

Die Sachanlagen werden linear über eine Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

Compte de fortune (sur la base de la valeur vénale) Vermögensrechnung (auf Grund des Verkehrswertes)

		2018*	2017*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	11'619'336.34	14'210'490.85
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	886'000'000.00	836'450'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	162'050'000.00	149'500'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	344'700'000.00	323'350'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	27'600'000.00	16'000'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	8'580'082.77	9'446'424.40
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'440'549'419.11	1'348'956'915.25
Dont à déduire:	Abzüglich:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	30'000'000.00	0.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	13'405'458.97	15'492'934.11
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	231'475'000.00	251'480'000.00
Autres engagements à long terme	Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'164'668'960.14	1'080'983'981.14
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	139'031'000.00	144'917'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	1'025'637'960.14	936'066'981.14
Nombre de parts en circulation**	Anzahl Anteile im Umlauf**	12'371'070	1'237'107
Valeur nette d'inventaire par part**	Nettoinventarwert pro Anteil**	82.90	756.65

		NOMBRE ANZAHL	NOMBRE ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	1'237'107	1'237'107
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	–	–
Parts issues du split dans un rapport 1:10, le 21.02.2018	Anteile von der Split im Verhältnis 1:10 am 21.02.2018	11'133'963	–
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	12'371'070	1'237'107

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

		2018*	2017*
		CHF	CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat	Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	86'897'210.00	83'533'919.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	50'986'800.00	50'986'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	102'004'233.19	97'116'233.19
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00

Variation de la fortune nette du Fonds	Veränderung des Nettofondsvermögens		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	936'066'981.14	904'508'330.02
Distribution coupons n° 57–58 et n° 55–56	Ausschüttung Coupons Nr. 57–58 und Nr. 55–56	-26'350'379.10	-25'731'825.60
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	115'921'358.10	57'290'476.72
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'025'637'960.14	936'066'981.14

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

Inventaire des immeubles Liegenchaftenbestand

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF 451'421'115.68	CHF 886'000'000.00	CHF 824'475'695.00
Immeubles à usage commercial* Kommerziell genutzte Liegenchaften*	CHF 69'172'361.75	CHF 162'050'000.00	CHF 93'443'651.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF 180'351'340.23	CHF 344'700'000.00	CHF 313'500'499.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF 23'433'299.85	CHF 27'600'000.00	CHF 12'178'066.00
Total	CHF 724'378'117.51	CHF 1'420'350'000.00	CHF 1'243'597'911.00

Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.
Die Gestehungskosten berücksichtigen keine Abschreibungen.

Compte de résultats

Erfolgsrechnung

		2017–2018*	2016–2017*
		CHF	CHF
Loyers	Mietzinseinnahmen	80'030'304.80	79'464'002.50
Autres revenus	Sonstige Erträge	86'160.67	95'365.37
Total des revenus	Total Erträge	80'116'465.47	79'559'367.87
Dont à déduire :	Abzüglich:		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	3'773'796.35	3'808'511.20
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'865'452.22	7'825'723.99
Rénovations	Renovierungen	8'513'612.30	8'590'963.00
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'438'575.58	4'411'974.52
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	11'689'009.03	10'822'648.37
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'298'131.40	5'272'921.80
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	736'103.92	696'056.83
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	281'687.40	274'776.00
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	3'389'789.00	3'188'140.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	8'513'612.30	8'590'963.00
Prélèvement	Entnahme	-8'513'612.30	-8'590'963.00
Rémunérations réglementaires :	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	4'039'233.00	3'917'756.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	766'067.15	605'296.35
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	149'821.95	131'138.55
Total des charges	Total Abzüge	50'941'279.30	49'545'906.61
Résultat net	Nettoertrag	29'175'186.17	30'013'461.26
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'612'512.19	0.00
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	31'787'698.36	30'013'461.26
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung)	84'133'659.74	27'277'015.46
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	115'921'358.10	57'290'476.72

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. / Erfolg für den Zeitraum 01.10.– 30.09.

** 0,3% de la fortune totale – aucune rétrocession n'a été payée. / 0,3% des Gesamtvermögens – keine Rückvergütungen sind bezahlt worden.

Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges

		2017–2018*	2016–2017*
		CHF	CHF
Résultat de l'exercice	Ertrag des Rechnungsjahres	31'787'698.36	30'013'461.26
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être versés	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Report de l'année précédente	Vortrag des Vorjahres	918'956.89	1'307'874.73
Résultat disponible pour être réparti	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	32'706'655.25	31'321'335.99

Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 57–58	Coupons Nr. 57–58		26'350'379.10
Coupons n° 59–60	Coupons Nr. 59–60	26'597'800.50	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	4'888'000.00	4'052'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	1'220'854.75**	918'956.89
Total	Total	32'706'655.25	31'321'335.99

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. / Erfolg für den Zeitraum 01.10.– 30.09.

** Dont CHF 87'537.94 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution. / Bei der Ausschüttung sind davon CHF 87'537.94 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

Montant total des engagements de paiement contractuels* Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen*

Type d'engagement	Art der Verbindlichkeiten	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles	Grundstückskäufe	30.09.18	–
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.18	61'663'500.00

*Au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

*Nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2017 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 30.09.2018 CHF
Engagements de moins de un an / Verbindlichkeiten unter einem Jahr					
22.11.2011 – 22.11.2018	1,6700%	20'000'000.00			20'000'000.00
22.12.2017 – 22.11.2018	1,0000%		10'000'000.00		10'000'000.00
		20'000'000.00	10'000'000.00	–	30'000'000.00
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
27.12.2011 – 27.12.2019	1,7325%	22'000'000.00			22'000'000.00
01.07.2015 – 31.03.2020	2,0000%	500'000.00		5'000.00	495'000.00
24.12.2012 – 24.12.2020	1,5850%	20'000'000.00			20'000'000.00
16.01.2017 – 16.01.2021	1,0000%	10'000'000.00			10'000'000.00
26.03.2012 – 26.03.2021	1,9025%	15'000'000.00			15'000'000.00
29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900%	13'380'000.00			13'380'000.00
01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500%	600'000.00			600'000.00
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00			32'000'000.00
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00			10'000'000.00
		123'480'000.00	–	5'000.00	123'475'000.00
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren					
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00			25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00			13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00			15'000'000.00
		108'000'000.00	–	–	108'000'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten					
		251'480'000.00	10'000'000.00	5'000.00	261'475'000.00

Domiciles officiels de paiement

Offizielle Couponzahlstellen

Banque Cantonale de Genève, Genève	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di Lugano, Lugano
Banque Cantonale du Valais, Sion	Credit Suisse AG, Zürich
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Banque Cramer & Cie SA, Genève
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève

Liste des sociétés immobilières

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

LA FONCIÈRE FR SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VD SA, Lausanne
LA FONCIÈRE GE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VS SA, Lausanne
LA FONCIÈRE LSNE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE ZH SA, Zürich
LA FONCIÈRE NE SA, Lausanne	

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100% au Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.
Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière.

Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir:

Die Verwaltung der Liegenschaften wird als Teilmandat durch Spezialisten ausgeführt. Dies sind:

Brollet Immobilier SA, Carouge	Bobst Régie Immobilière SA, Yverdon-les-Bains
Cogestim SA, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genève
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Privamob SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux	Régie Braun SA, Lausanne
Gruyère Immo SA, Bulle	Rytz & Cie SA, Nyon
Intercity Verwaltungs-AG, Zürich	Société Privée de Gérance SA, Genève
Naef Immobilier Genève SA, Genève	Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux	

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre Investissements Foncières SA et lesdits mandataires.

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die zwischen Investissements Foncières SA und besagten Spezialisten abgeschlossen werden.

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le prospectus Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen, deren Höchstsätze im Prospekt vermerkt sind

		Taux maximum selon prospectus Höchstwert gemäss Prospekt	Taux appliqué Angewandter Satz
Rémunération à la direction de fonds Vergütungen an die Fondsleitung			
Pour la commission de gestion Für die Verwaltungsgebühr	art. 19, al. 1 Art. 19, Abs. 1	0,50 %	0,30 %
Pour la commission d'émission Für die Ausgabekommission	art. 18, al. 1 Art. 18, Abs. 1	4,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat Für die Rücknahmekommission	art. 18, al. 2 Art. 18, Abs. 2	2,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	art. 19, al. 1 let.b Art. 19, Abs. 1 lit.b	2,00 %	2,00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- oder Umbauarbeiten	art. 19, al. 1 let.a Art. 19, Abs. 1 lit.a	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles Für die Liegenschaftenverwaltung	art. 19, al. 1 let.c Art. 19, Abs. 1 lit.c	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	art. 19, al. 1 let.d Art. 19, Abs. 1 lit.d	0,50 %	n.a.

Rémunération à la Banque dépositaire Vergütungen an die Depotbank			
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilien- fonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank	art. 19, al. 2 Art. 19, Abs. 2	0,035 %	0,035 %
Pour le versement du dividende Für die Ausschüttung an die Anleger	art. 19, al. 3 Art. 19, Abs. 3	1,00 %	1,00 %

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

Liste des immeubles

Liegenschaftsverzeichnis

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versicherungs- wert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
					CHF	CHF	CHF	CHF
Fribourg Freiburg	Bulle							
	o Rue des Trois-Tréfiles 2–4–6							
	o Rue de Vevey 89–95	84	728	22	7'553'741.45	17'334'600.00	15'350'000.00	1'065'410.50
	Rue du Vieux-Pont 76	25	–	13	1'302'592.90	3'771'000.00	4'350'000.00	284'462.00
	Fribourg							
	Ch. de Bethléem 10–12–14–16	18	–	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'350'000.00	227'899.00
Genève Genf	o Rue de Lausanne 91	43	2'471	–	10'399'053.45	16'274'997.00	12'150'000.00	794'959.00
	Bd de Pérolles 67	18	–	10	1'041'510.65	3'701'999.00	3'650'000.00	231'990.00
	Rue St-Paul 1–3–5	33	–	8	2'087'832.60	6'979'000.00	7'600'000.00	463'167.00
	Carouge							
	Rue J.-Dolphin 46 bis	18	20	–	969'738.35	5'546'449.00	4'300'000.00	247'290.00
	Genève							
	o Rue Alfred-Vincent 25							
	o Rue Charles-Cusin 2	25	362	–	3'246'515.75	7'930'523.00	7'300'000.00	456'455.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	–	5'864'588.35	6'087'609.00	9'200'000.00	476'864.00
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	–	2'242'586.70	7'791'751.00	7'600'000.00	402'357.00
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'798'218.25	5'745'921.00	7'800'000.00	399'116.00
	Rue des Barques 2–4	46	611	43	14'037'047.60	16'160'311.00	22'400'000.00	1'288'743.00
	Av. Chabrey 21–23–25–27	59	32	80	30'709'937.90	21'687'669.00	32'250'000.00	1'581'501.00
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'315'729.90	10'880'337.00	13'500'000.00	679'332.70
	Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'705'343.00	10'050'000.00	480'788.00
	Rue Franklin 2	35	606	–	3'438'402.80	9'480'872.00	12'100'000.00	739'832.00
	Rue Franklin 4–6	40	226	–	3'045'798.05	10'721'122.00	8'100'000.00	490'573.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'873'863.00	3'500'000.00	209'526.00
	Route de Frontenex 57	38	29	–	1'856'112.30	9'869'476.00	8'900'000.00	519'029.00
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10–12	55	1'289	1	9'854'955.10	10'878'602.00	16'150'000.00	924'074.70
Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'288'048.00	7'250'000.00	360'924.00	
Av. de la Grenade 9–11	20	66	–	3'183'883.25	10'015'976.00	8'550'000.00	470'630.00	
* Rue de Lausanne 63–65 / Ferrier 8–10	33	6'987	43	25'226'009.45	37'447'946.00	45'850'000.00	2'837'446.00	
o Rue de Lyon 75	–	–	–	23'433'299.85	12'178'066.00	27'600'000.00	0.00	
o Rue de Lyon 67 bis								
o Rue Fr.-Ruchon 1–3	86	492	91	14'430'015.40	27'307'229.00	31'200'000.00	1'683'026.00	
Rue Henri-Mussard 20	32	–	6	1'861'280.25	6'945'021.00	8'300'000.00	451'849.00	
Rue de Miléant 3–5	68	53	–	11'019'303.95	14'481'425.00	15'800'000.00	903'799.00	
Ch. M.-Duboule 23–25	33	108	6	1'942'736.65	7'470'249.00	7'950'000.00	478'291.00	
o Rue du Môle 2–4								
o Rue des Pâquis 39–41	67	2'681	–	12'863'770.80	17'270'071.00	28'600'000.00	1'590'187.00	
Rue des Mouettes 9	24	233	–	2'042'105.95	6'356'684.00	6'450'000.00	368'388.50	
Rue des Pâquis 18	24	601	–	1'798'276.05	6'747'551.00	7'000'000.00	418'071.00	
Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'320'580.80	9'495'669.00	10'250'000.00	597'688.00	
Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	–	2'502'073.85	5'929'173.00	5'900'000.00	339'296.50	
* Rue Rothschild 15	–	2'740	–	3'356'520.75	9'284'118.00	19'050'000.00	1'092'612.00	
Rue du Roveray 20	11	290	–	2'143'784.75	3'185'976.00	3'950'000.00	244'308.00	
* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'004'483.00	18'500'000.00	1'087'968.00	
Rue St-Ours 5	33	1'533	25	12'920'535.50	12'781'785.00	21'250'000.00	1'194'038.00	
Rue de la Servette 89	25	601	–	4'697'209.85	6'911'431.00	8'150'000.00	468'861.80	
* Rue de la Servette 91	1	1'880	1	4'125'358.65	6'331'237.00	8'000'000.00	268'889.20	
Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'776'174.10	5'547'466.00	9'300'000.00	525'123.50	
Ch. Thury 12	12	14	2	2'041'238.00	4'869'090.00	5'750'000.00	273'454.50	
Rue de Vermont 8 – 8A	57	456	52	20'779'366.85	16'262'981.00	24'900'000.00	1'089'068.00	
* Rue Voltaire 16	–	1'314	–	1'789'866.15	3'710'186.00	5'300'000.00	345'134.00	
Av. Théodore-Weber 3	16	–	–	10'585'099.35	13'593'000.00	10'950'000.00	488'496.00	
Av. Théodore-Weber 24	21	–	–	4'671'397.40	6'845'268.00	7'300'000.00	394'752.50	
Av. Wendt 48	56	73	23	2'955'051.95	13'995'902.00	12'100'000.00	723'642.50	
Rue de Zurich 34	14	215	1	1'004'449.80	5'309'758.00	4'250'000.00	245'844.00	
Rue de Zurich 36–38	32	2'010	28	3'650'686.50	11'587'309.00	11'600'000.00	763'078.50	
Grand-Lancy								
Ch. des Semailles 49	30	155	–	7'583'782.90	7'090'578.00	8'350'000.00	470'918.00	
Onex								
Av. du Gros-Chêne 28 – Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'228'756.85	9'525'492.00	10'550'000.00	674'923.00	
Av. du Gros-Chêne 34 – Bois-de-la-Chapelle 53	40	–	28	6'771'524.25	9'682'679.00	10'900'000.00	673'852.00	
Av. Bois-de-la-Chapelle 49–51	32	24	25	6'523'388.00	8'167'773.00	6'950'000.00	425'271.00	
Neuchâtel Neuenburg	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2–4	8	728	7	5'260'730.35	3'874'296.00	6'000'000.00	387'928.00
	Rue de l'Eglise 2–4–6	40	129	–	5'026'915.35	12'550'909.00	9'950'000.00	641'611.00
	Faubourg du Lac 31	29	705	–	3'028'892.00	8'634'146.00	8'200'000.00	518'154.00
	Rue de l'Hôpital 3–5	11	267	2	3'539'576.75	6'641'651.00	4'000'000.00	251'449.50
	Rue Maladière 16–18–20	60	325	–	3'863'504.30	11'263'636.00	11'200'000.00	742'110.50
Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	–	5'002'183.75	13'457'364.00	11'350'000.00	762'789.00	
Valais Wallis	Martigny							
	o Av. de la Gare 50							
	o Av. de la Moya 2–2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'471'645.00	13'000'000.00	778'459.00
	Av. de la Moya 8–10–12–14	107	80	58	7'129'124.15	16'976'353.00	19'050'000.00	1'210'008.00
	Rue du Léman 31	33	–	26	4'499'215.85	7'135'634.00	6'300'000.00	430'400.00
	Sion							
	Rue des Amandiers 11–13–15	35	277	6	2'013'893.85	6'044'994.00	5'200'000.00	355'391.00
	Rue des Rochers 3–5	16	–	14	1'092'673.95	3'027'913.00	2'950'000.00	192'540.00
Rue de St-Guérin 10–12	26	–	–	1'574'707.45	3'784'892.00	4'150'000.00	266'825.00	
o Rue de St-Guérin 14–16–18								
o Ch. du Vieux-Canal 35–37	67	567	83	7'953'816.15	16'286'167.00	14'200'000.00	952'674.00	

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versicherungs- wert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
Vaud Waadt	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	–	9	1'133'436.23	4'033'252.00	5'450'000.00	312'220.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	–	2'010'060.05	4'330'075.00	3'800'000.00	224'765.00
	Av. de Béthusy 82–84	26	37	–	2'660'236.35	6'248'646.00	5'100'000.00	316'508.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'681	–	6'063'245.55	5'971'385.00	13'300'000.00	431'463.50
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	6'150'000.00	356'590.00
	▣ Rue Centrale 17–19	22	812	–	8'283'559.05	10'335'313.00	11'700'000.00	670'008.00
	Ch. de Chandieu 8–10	20	15	16	2'143'912.20	4'902'045.00	6'150'000.00	345'702.00
	Rue du Crêt 2–4–4 bis	27	398	49	10'281'104.65	9'820'795.00	12'850'000.00	767'495.00
	Av. d'Echallens 59	65	–	–	5'910'451.00	12'452'120.00	14'400'000.00	879'187.00
	Av. Floréal 8	12	–	–	1'869'735.00	3'384'191.00	3'050'000.00	189'372.00
	○ Av. de la Harpe 7–9							
	○ Rue Voltaire 9	36	–	18	2'930'878.65	9'950'800.00	10'450'000.00	607'918.00
	▣ Ch. de la Joliette 2–4	42	1'212	50	6'508'053.80	12'091'409.00	17'200'000.00	975'694.50
	Rue de Langallerie 4	18	192	–	4'888'805.25	4'465'610.00	6'750'000.00	377'064.00
	Av. du Léman 64–66–68–70	97	149	40	5'783'158.86	22'172'683.00	24'150'000.00	1'433'031.00
	Av. de Mon-Loisir 4	18	–	–	2'100'609.50	4'205'023.00	4'850'000.00	285'874.50
	○ Av. Mon-Repos 6–8–10							
	▣ Rue Etraz 7–9–11	61	1'243	–	4'002'973.28	17'604'039.00	19'900'000.00	1'127'838.00
	Av. de Montchoisi 18–18 bis–20	41	22	17	5'473'775.35	9'565'380.00	10'300'000.00	580'904.50
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	6'950'000.00	392'296.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'600'000.00	196'763.50
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'638'704.55	3'469'120.00	4'000'000.00	247'843.00
	○ Av. d'Ouchy 17–19–23–25–27–29							
	○ Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1 069	155	11'896'112.80	36'937'124.00	30'400'000.00	1'747'767.50
	Ch. des Paleyres 14–16	49	11	20	3'248'452.35	6'638'058.00	9'050'000.00	562'826.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	–	1'887'872.35	4'435'590.00	3'850'000.00	223'830.00
	▣ Place de la Palud 14	27	317	–	2'873'672.05	4'497'073.00	6'150'000.00	368'314.00
	Ch. de Passerose 2	17	–	5	1'223'952.35	2'659'086.00	3'450'000.00	207'726.00
	Rue de la Pontaise 21–25	45	119	12	3'168'293.39	10'544'792.00	10'500'000.00	638'754.50
	▣ Rue Pré-du-Marché 11–13	20	517	–	4'309'023.10	5'223'580.00	6'650'000.00	400'034.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1–3	57	165	15	5'408'198.95	11'302'000.00	14'900'000.00	814'685.00
	Av. Recordon 16	28	167	14	2'987'432.50	4'714'769.00	6'800'000.00	395'756.00
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'802'614.20	4'503'375.00	4'350'000.00	258'844.00
	Av. de Sévery 14	17	–	9	1'771'421.25	3'204'444.00	3'800'000.00	223'690.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	–	1'460'772.74	5'060'563.00	5'150'000.00	361'551.00
	Av. de Tivoli 64–66–68–70	96	1'229	65	10'383'266.40	20'140'670.00	23'250'000.00	1'425'218.00
	Av. V-Ruffy 51–53–55	40	–	50	10'414'308.50	12'225'112.00	16'100'000.00	879'163.00
	▣ Rue du Valentin 30–32–34	91	7'342	85	48'982'443.55	59'036'750.00	51'000'000.00	2'686'095.00
	Av. A.-Vinet 7–9–11–13	79	42	11	6'013'903.10	16'190'698.00	18'400'000.00	1'102'710.00
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	4'978'026.49	11'839'979.00	16'050'000.00	912'815.50
	Morges							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	–	2'655'370.55	4'814'082.00	6'600'000.00	382'019.00
	Nyon							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	6'650'000.00	360'921.00
	La Levratte 4–6	41	65	52	14'176'609.25	12'363'512.00	13'650'000.00	807'311.70
	Prilly							
▣ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	4'911'606.72	14'098'932.00	14'200'000.00	874'976.00	
Rte de Neuchâtel 39	20	–	14	1'714'345.95	3'525'727.00	4'000'000.00	249'463.00	
Ch. du Vieux-College 6–8	33	32	–	2'483'660.55	6'123'708.00	7'600'000.00	452'124.00	
Pully								
Bd de la Forêt 33–35	40	–	32	6'286'843.95	10'427'084.00	12'500'000.00	685'699.00	
Ch. de Mallieu 7	20	–	8	6'091'702.70	6'874'454.00	7'050'000.00	398'586.00	
Ch. des Oisillons 15–17–19	25	19	34	8'512'214.75	13'896'350.00	12'100'000.00	711'980.00	
Ch. de Somas 26–28	22	–	19	5'398'626.10	8'135'266.00	8'000'000.00	475'417.50	
Av. du Tirage 11–13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	9'900'000.00	554'819.50	
Renens								
Rue du Bugnon 31–33–35–37	135	30	111	12'243'108.90	22'329'250.00	22'950'000.00	1'555'250.00	
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29	48	188	31	2'936'131.20	9'383'480.00	9'100'000.00	582'018.50	
Av. des Alpes 46–48	33	46	14	1'549'019.81	11'470'100.00	6'300'000.00	404'626.00	
Ch. de Béranges 16	20	–	12	3'219'453.20	4'368'100.00	4'700'000.00	269'310.00	
Vevey								
▣ Av. Général-Guisan 22–24	37	605	4	3'940'841.25	10'817'840.00	10'050'000.00	604'635.00	
Av. Gustave-Coindet 7–9	124	–	88	7'177'944.20	22'760'660.00	24'900'000.00	1'454'146.00	
▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	7'650'000.00	497'739.00	
○ Rue de la Madeleine 22								
○ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	–	2'719'637.27	8'336'450.00	8'650'000.00	507'734.50	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46–48–53 bis	58	221	29	2'645'275.30	9'607'228.00	10'350'000.00	702'211.00	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'320'679.95	5'066'493.00	4'600'000.00	313'578.00	
Zürich Zürich								
* Schützengasse 1	–	3'150	–	12'540'632.70	13'820'000.00	46'050'000.00	1'853'884.20	
Total		4'213	68'702	2'191	724'378'117.51	1'243'597'911.00	1'420'350'000.00	80'030'304.80

○ Immeubles groupés. / Überbauungen.

* Immeubles à usage commercial. / Kommerziell genutzte Liegenschaften.

▣ Immeubles à usage mixte dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20 %, mais sont inférieurs à 60 %.

Gemischte Bauten mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Gesamtertrages ausmacht.

○ Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction. / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten.

Rapport abrégé de la société d'audit

*selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration
de la société de direction de fonds sur les comptes annuels
au 30 septembre 2018*

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 (figurant aux pages 2, 5, 6, 18, 21 à 29) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2018.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

*an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung
per 30. September 2018*

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 (Seite 2, 5, 6, 18, 21 bis 29) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Lausanne, le 21 décembre 2018

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 21. Dezember 2018

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.



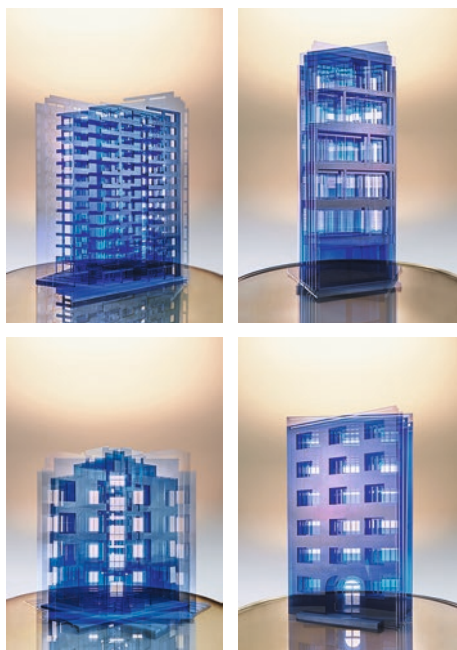
Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Mathilde de La Pomélie



Photos du rapport annuel 2017–2018

Les photos de la couverture et des têtes de chapitre ont été réalisées par Quentin Lacombe, Bachelor en photographie auprès de l'ECAL et lauréat du Prix La Foncière ECAL 2016.

Le concept consiste à représenter, de manière libre et artistique, une sélection d'immeubles du parc immobilier La Foncière. Selon les mots de Quentin Lacombe :

« Représenter le parc immobilier sans prendre en photo les immeubles, tel était le défi. Il s'agissait d'établir un relevé précis des façades puis de produire une maquette à l'aide de plans en plexiglas. Cette maquette a été photographiée dans diverses positions afin de recréer la sensation d'une perspective en 3D par juxtaposition de couches et ainsi, proposer une nouvelle vision de l'ensemble. »

Fotos des Jahresberichtes 2017–2018

Die Fotos auf der Titelseite und zu Beginn der einzelnen Kapitel stammen von Quentin Lacombe, Bachelor in Fotografie bei der ECAL und Preisträger des Prix La Foncière ECAL 2016.

Das Konzept besteht darin, auf freie und künstlerische Art eine Auswahl der Gebäude des Liegenschaftensparks der La Foncière darzustellen. Gemäss den Worten von Quentin Lacombe:

« Den Immobilienpark darstellen, ohne die Gebäude zu fotografieren, das war die Herausforderung. Es ging darum, die Fassaden präzise zu erfassen und auf vier Plexiglasplatten jeweils ein Modell zu erstellen. Diese Modelle wurden aus verschiedenen Positionen fotografiert, um durch Überlagerungen eine 3D-Perspektive zu schaffen und so schliesslich ein neues Gesamtbild zu zeigen. »

© Photographies : www.quentinlacombe.com
 © Graphisme & direction artistique : www.letizialocher.ch
 © Responsable de projet & content editor : Marc Angebault

Investissements Fonciers SA

Ch. de la Joliette 2, CP 896 | CH - 1001 Lausanne | tél. +41 21 613 11 88 | fax +41 21 613 11 89 | e-mail: info@lafonciere.ch
www.lafonciere.ch