

Rapport annuel

Jahresbericht

2019 | 2020

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
Durabilité Nachhaltigkeit	8
Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftenbestandes	12
Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière	16
Rapport d'activité Tätigkeitsbericht	18
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	19
L'année en chiffres, comptes annuels audités au 30 septembre 2020 Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2020	24
Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts	25
Compte de fortune Vermögensrechnung	26
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	27
Compte de résultat Erfolgsrechnung	28
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	29
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	29
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	30
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	30
Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben	31
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	31
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	32
Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels au 30 septembre 2020 Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 30. September 2020	34

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 66^e rapport de gestion au 30 septembre 2020 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la vingt-deuxième fois consécutive, d'augmenter le dividende ordinaire qui atteint CHF 2.20.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'597'885'787.15, la fortune nette à CHF 1'226'246'576.91. La capitalisation boursière représente

CHF 1'807'167'905.60 pour un cours de bourse de clôture à CHF 132.80 en hausse de 9,57 % par rapport à l'exercice précédent.

La situation sanitaire a fortement affecté l'économie en général et l'immobilier en particulier. Grâce à sa stratégie de placement, qui privilégie grandement les immeubles résidentiels, La Foncière n'a été pour l'instant que peu affectée par la crise. Certains locataires ont demandé à être soutenus.

Le bienfondé de la stratégie appliquée par La Foncière se confirme aussi par un taux de vacance bas (0,52 %), alors qu'au niveau national, ce taux est en général plus élevé.

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 66. Geschäftsbericht per 30. September 2020 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.



Albert Michel



Arnaud de Jamblinne

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es zum 22. Mal in Folge, die ordentliche Dividende zu erhöhen um CHF 2.20 zu erreichen.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'597'885'787.15, das Nettofondsvermögen CHF 1'226'246'576.91. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 1'807'167'905.60

bei einem Börsenschlusskurs von CHF 132.80, was einer Steigerung von 9,57 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die gesundheitliche Situation hat die Wirtschaft im Allgemeinen und Immobilien im Besonderen schwer betroffen.

La Foncière ist dank ihrer Anlagestrategie, die Wohnimmobilien stark bevorzugt, bislang wenig von der Krise betroffen. Einige Mieter haben um Unterstützung gebeten.

Die Solidität der von La Foncière angewandten Strategie wird auch durch eine niedrige Leerstandsquote (0,52 %) bestätigt, während diese Quote auf nationaler Ebene im Allgemeinen höher ist.

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)

	30.09.2020	30.09.2019
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	2,41 %	0,78 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	15,49 %	19,77 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	51,62 %	48,54 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF GAV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0,71 %	0,75 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF MV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0,66 %	0,78 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7,38 %	7,59 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,74 %	5,60 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,63 %	2,72 % *
Coefficient de distribution (payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87,84 %	145,41 % *
Agio / disagio Agio / Disagio	47,39 %	41,09 %
Rendement de placement Anlagerendite	7,54 %	7,73 %

* Sur distribution ordinaire et extraordinaire. / Auf der ordentlichen und ausserordentlichen Ausschüttung.

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2020		30.09.2019	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	8,16 %	14,79 %	13,00 %	17,43 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	19,62 %	28,92 %	14,61 %	24,26 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	36,85 %	46,08 %	36,43 %	53,71 %

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

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

	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	%
2020	1'226'246'577	13'608'177	90.10	83.80	132.80	2.20	1,66
2019	1'062'770'588	12'371'070	85.90	79.90	121.20	2.17 +1.143**	2,73***
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

* Rendement sur distribution à venir. / Zukünftige Ausschüttungsrendite.

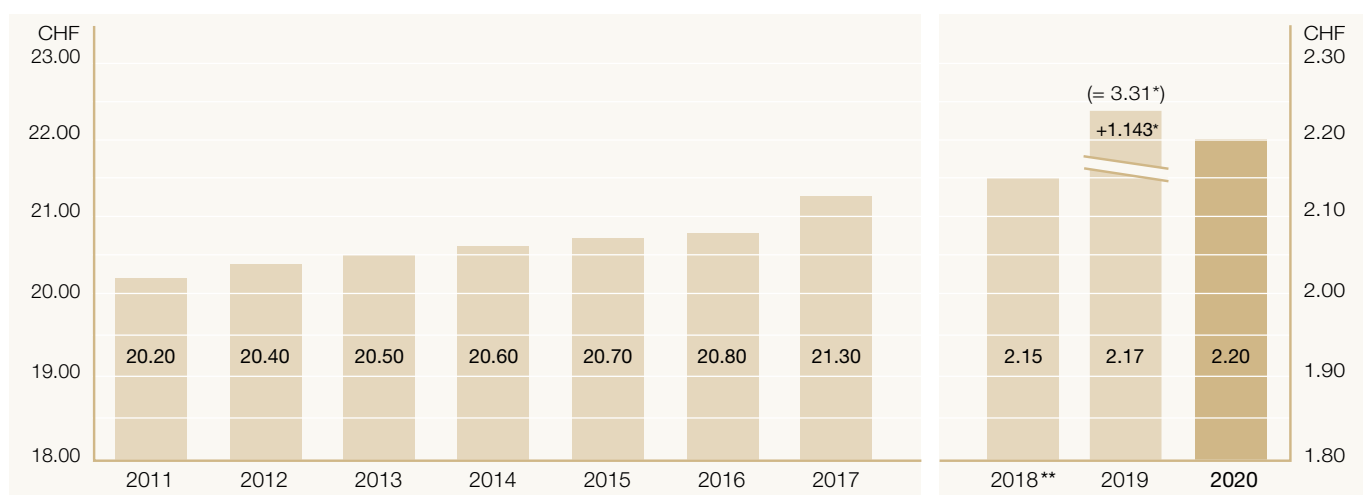
** Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

*** Rendement sur distribution ordinaire et extraordinaire. / Rendite auf ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

**** 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

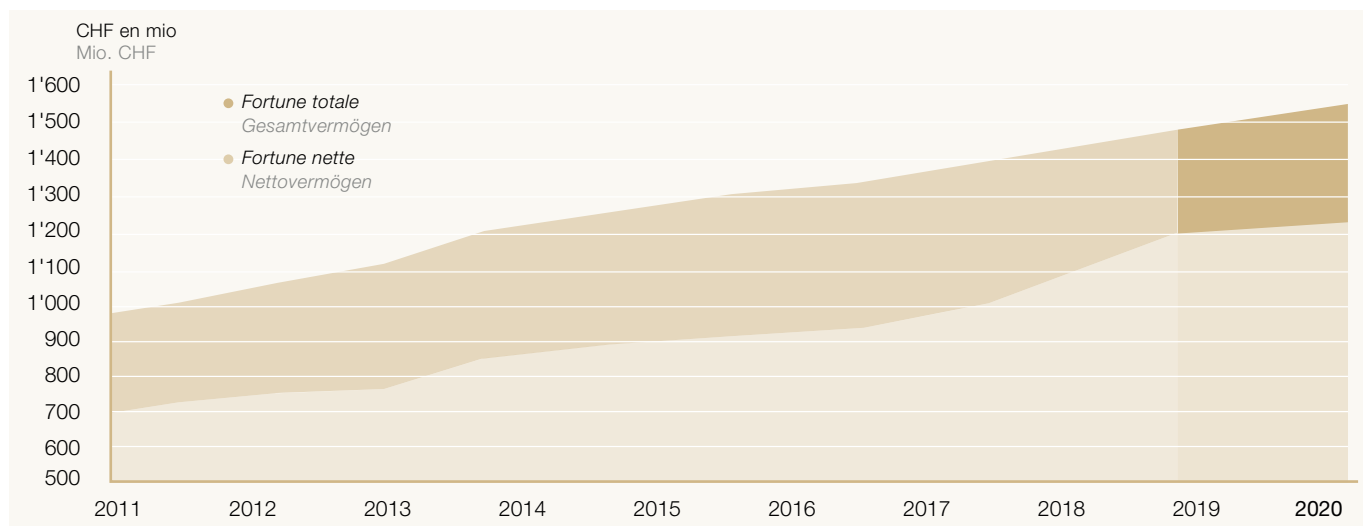


* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

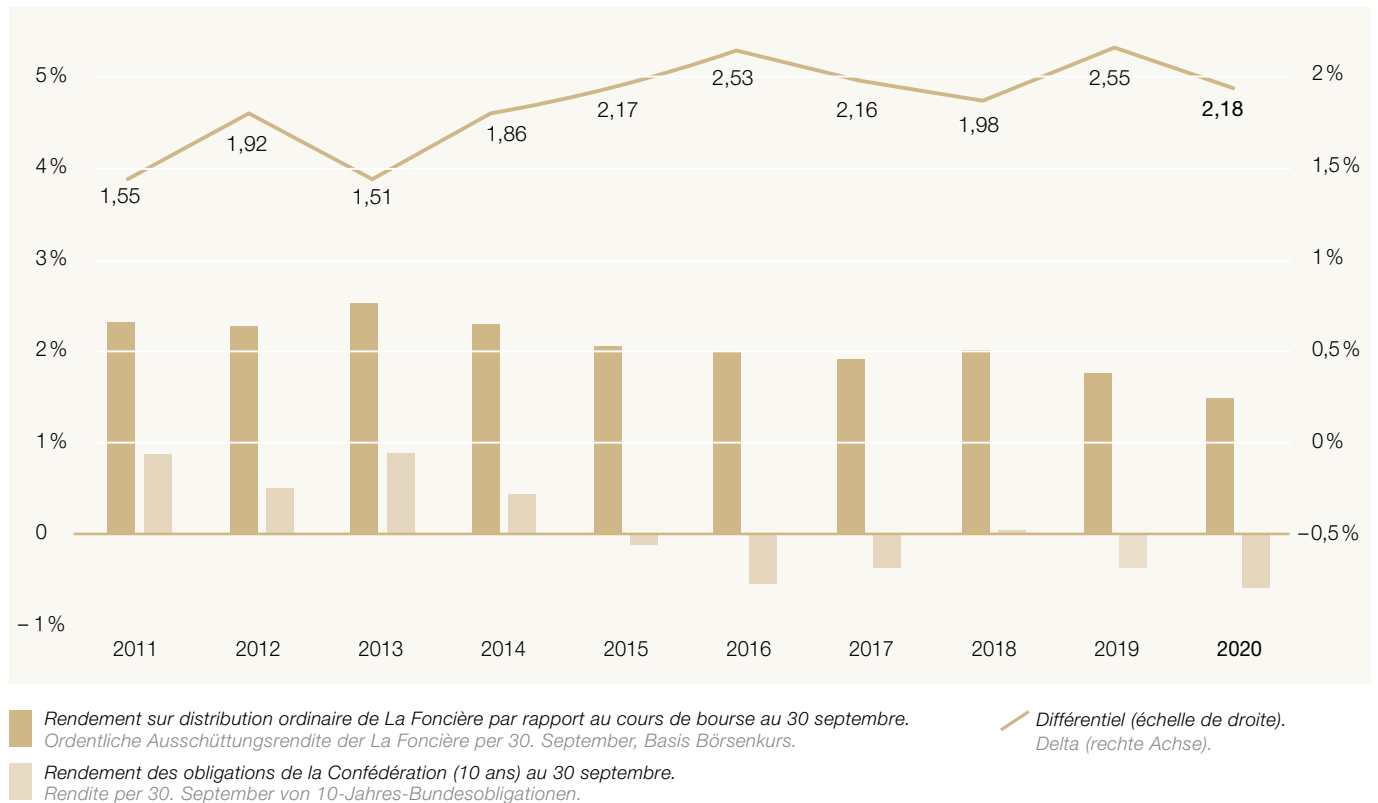
** Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Fortune totale et fortune nette

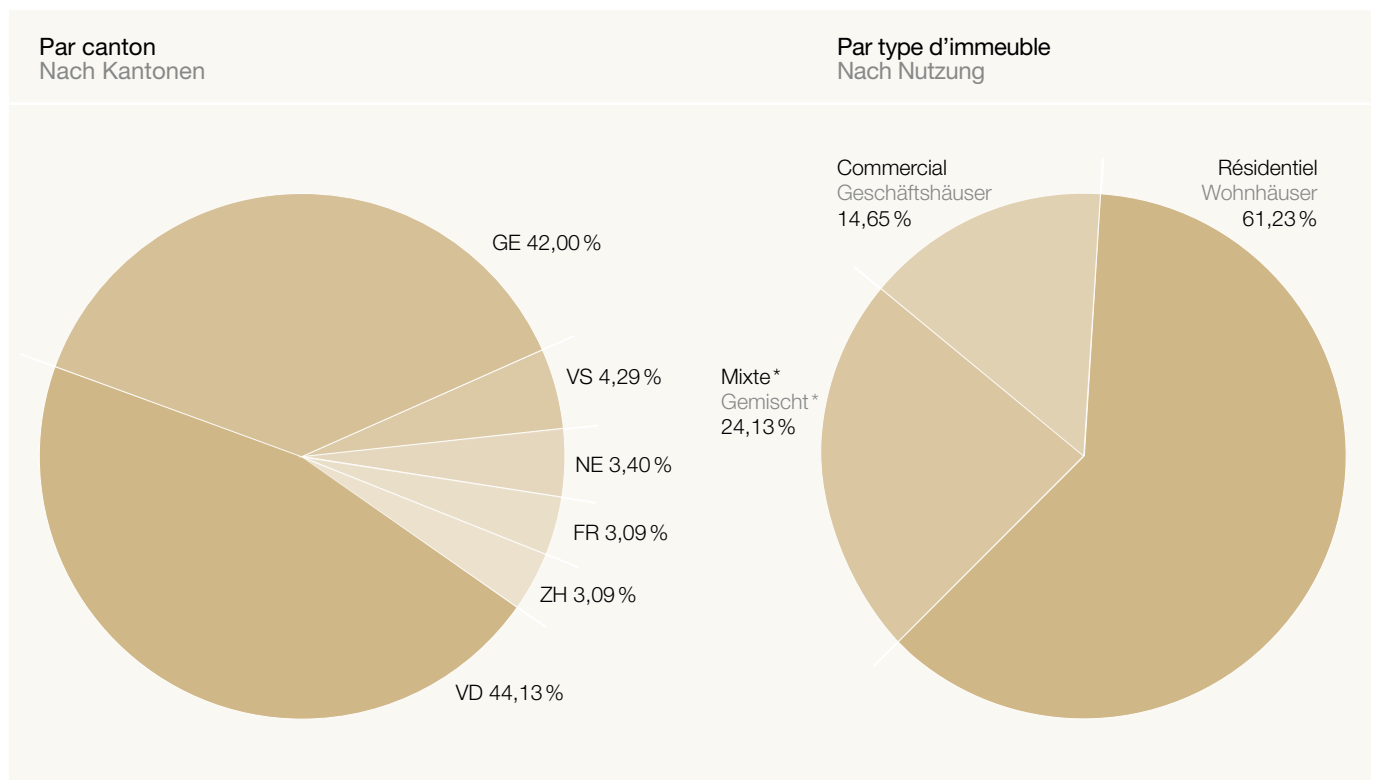
Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen



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.

Durabilité Nachhaltigkeit

Gestion responsable, investissement durable Verantwortungsbewusste Verwaltung, nachhaltige Kapitalanlage

Depuis sa constitution, La Foncière intègre les préceptes de la durabilité dans la gestion de son parc immobilier. Car l'immobilier durable représente un meilleur actif sur la durée, ce qui bénéficie aux investisseurs : revenus assurés, taux d'obsolescence inférieurs, satisfaction plus grande des locataires. Cette approche durable s'applique à toute la vie des bâtiments.

La Foncière n'a donc pas attendu la vague récente de l'intérêt pour «l'immobilier vert» pour s'engager dans la réduction de l'empreinte carbone de ses bâtiments. Depuis 2009, La Foncière a même été précurseur dans ce domaine avec la mise en place de la surveillance énergétique de ses immeubles.

Fortes des résultats, une stratégie a été mise en place pour améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte de Co2.

La Foncière, avec ses actions d'optimisations et de rénovations de son parc bâti, a obtenu en 10 ans des résultats d'économies remarquables :

- 25 % d'économies au niveau des émissions de Co2 par m²
- 27 % d'économies au niveau des consommations électriques par m²
- 15 % d'économies au niveau des consommations thermiques par m²
- 11 % d'économies au niveau des consommations d'eau par m²

Ces chiffres sont illustrés par les cinq pictogrammes sur la page suivante. (Source: ImmoLabel Surveillance énergétique, chiffres clés 2009–2019)

Les bénéficiaires de ces investissements se retrouvent tant au niveau du propriétaire qui a la charge de l'électricité des parties communes et de la facture d'eau qu'au niveau du locataire dont la facture de chauffage est réduite.

La communauté, au sens large, est au bénéfice de la réduction d'émissions de Co2.

Seit ihrer Gründung hat La Foncière die Grundsätze der Nachhaltigkeit in der Verwaltung ihres Immobilienportfolios integriert. Denn nachhaltige Immobilien sind, langfristig gesehen, eine bessere Kapitalanlage, was wiederum den Investoren zugutekommt: sicheres Einkommen, geringere Veralterung, höhere Mieterzufriedenheit. Diese nachhaltige Vorgehensweise gilt während der gesamten Lebensdauer der Gebäude.

La Foncière hat daher nicht auf den jüngsten Aufmerksamkeitsschub an «grünen Immobilien» gewartet, um sich zur Reduzierung der Co2-Bilanz ihrer Gebäude zu verpflichten. Seit 2009 ist La Foncière mit der Einführung eines Energiemonitorings ihrer Gebäude sogar Vorreiter in diesem Bereich.

Auf Basis dieser Ergebnisse, wurde eine Strategie zur Verbesserung der Energieeffizienz und Verringerung des Co2-Fußabdrucks entwickelt.

La Foncière hat in 10 Jahren mit ihren Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen des Immobilienportfolios bemerkenswerte Einsparungen erzielt:

- 25 % weniger Co2-Emissionen pro m²
- 27 % weniger Stromverbrauch pro m²
- 15 % weniger Wärmeverbrauch pro m²
- 11 % weniger Wasserverbrauch pro m²

Diese Zahlen werden durch die fünf Piktogramme auf der folgenden Seite illustriert. (Quelle: ImmoLabel Energy Monitoring, Schlüsselzahlen 2009–2019)

Die Nutzniesser dieser Investitionen finden sich sowohl auf der Ebene des Eigentümers, der für den Strom in den Gemeinschaftsräumen und die Wasserrechnung verantwortlich ist, als auch auf der Ebene des Mieters, dessen Heizungsrechnung reduziert wird.

Die Gemeinschaft, im weitesten Sinne, profitiert von der Reduzierung der Co2-Emissionen.

Le parc immobilier en quelques chiffres Das Immobilienportfolio in Zahlen

218 immeubles suivis

- 419'261 m² de surface de référence énergétique (SRE)
- Plus de 2'100 consommations analysées chaque année



218 überwachte Gebäude

- 419'261 m² Energiebezugsfläche (EBF)
- Mehr als 2'100 analysierte Verbräuche pro Jahr

Résultats 2009–2019 Resultate 2009–2019

Emissions de Co2

- Diminution de 25 % par rapport à 2009
- Soit 26'600 tonnes cumulées,
l'équivalent de 2'200 tours de la Terre en avion
- Une économie d'environ CHF 2'560'000.–



– CHF 2'560'000.–

Co2-Emissionen

- 25 % weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009
- Das sind 26'600 Tonnen kumuliert
oder 2'200 Erdumrundungen mit einem Flugzeug
- Rund CHF 2'560'000.– wurden so gespart

Consommation électrique

- Diminution de 27 % par rapport à 2009
- Soit 2'335'000 kWh cumulés,
l'équivalent de 233 tours de la Terre en voiture électrique
- Une économie d'environ CHF 513'500.–



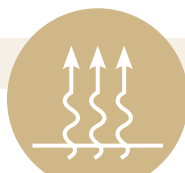
– CHF 513'500.–

Stromverbrauch

- 27 % weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009
- Das sind 2'335'000 kWh kumuliert
oder 233 Mal die Erde mit einem Elektroauto rund um die Welt
- Rund CHF 513'500.– wurden so gespart

Consommation thermique

- Diminution de 15 % par rapport à 2009
- Soit 40'295'700 kWh cumulés,
l'équivalent de 130 camions-citernes
- Une économie d'environ CHF 4'433'000.–



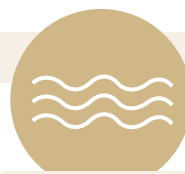
– CHF 4'433'000.–

Wärmeverbrauch

- 15 % weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009
- Das sind 40'295'700 kWh kumuliert
oder 130 Tankwagen
- Rund CHF 4'433'000.– wurden so gespart

Consommation d'eau

- Diminution de 11 % par rapport à 2009
- Soit 114'600 m³ cumulés,
l'équivalent de 46 piscines olympiques
- Une économie d'environ CHF 401'400.–



– CHF 401'400.–

Wasserverbrauch

- 11 % weniger Verbrauch im Vergleich zu 2009
- Das sind 114'600 m³ kumuliert
oder 46 olympische Schwimmbecken
- Rund CHF 401'400.– wurden so gespart

Durabilité

Nachhaltigkeit

Objectifs 2030 et 2050 de la Confédération

Die Ziele des Bundes für 2030 und 2050

Sur la base des bilans 2019, La Foncière a déterminé les économies annuelles nécessaires pour atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération.

Elles se présentent comme suit :

- 2,46% par an pour la partie thermique
- 1,75% par an pour les émissions de Co2

Afin de se donner les moyens d'atteindre ses objectifs, La Foncière réalise depuis 2009 un benchmarking énergétique et depuis 2020 une analyse CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) qui permet une planification des rénovations à court, moyen et long terme de son parc immobilier. Cette approche permet d'optimiser les travaux de rénovation afin de combiner au mieux les objectifs énergétiques, écologiques et financiers.

Les graphiques qui suivent permettent de mesurer les performances actuelles des immeubles du Fonds en regard des objectifs à atteindre.

Le premier graphique met en relation la consommation thermique à travers l'IDC (en abscisse) et les émissions de Co2 (en ordonnée). Il permet d'identifier les bâtiments proches des valeurs cibles et, à l'inverse, ceux pour lesquels des travaux de rénovation seront nécessaires. Chaque bulle correspond à un immeuble et sa taille est proportionnelle à sa surface de référence énergétique (SRE).

Auf der Grundlage der Bilanzen von 2019 hat La Foncière die jährlichen Einsparungen bestimmt, die erforderlich sind, um die Ziele des Bundes für 2030 und 2050 zu erreichen.

Sie lauten wie folgt:

- 2,46% pro Jahr für den Heizungsanteil
- 1,75% pro Jahr für den Co2-Emissionsanteil

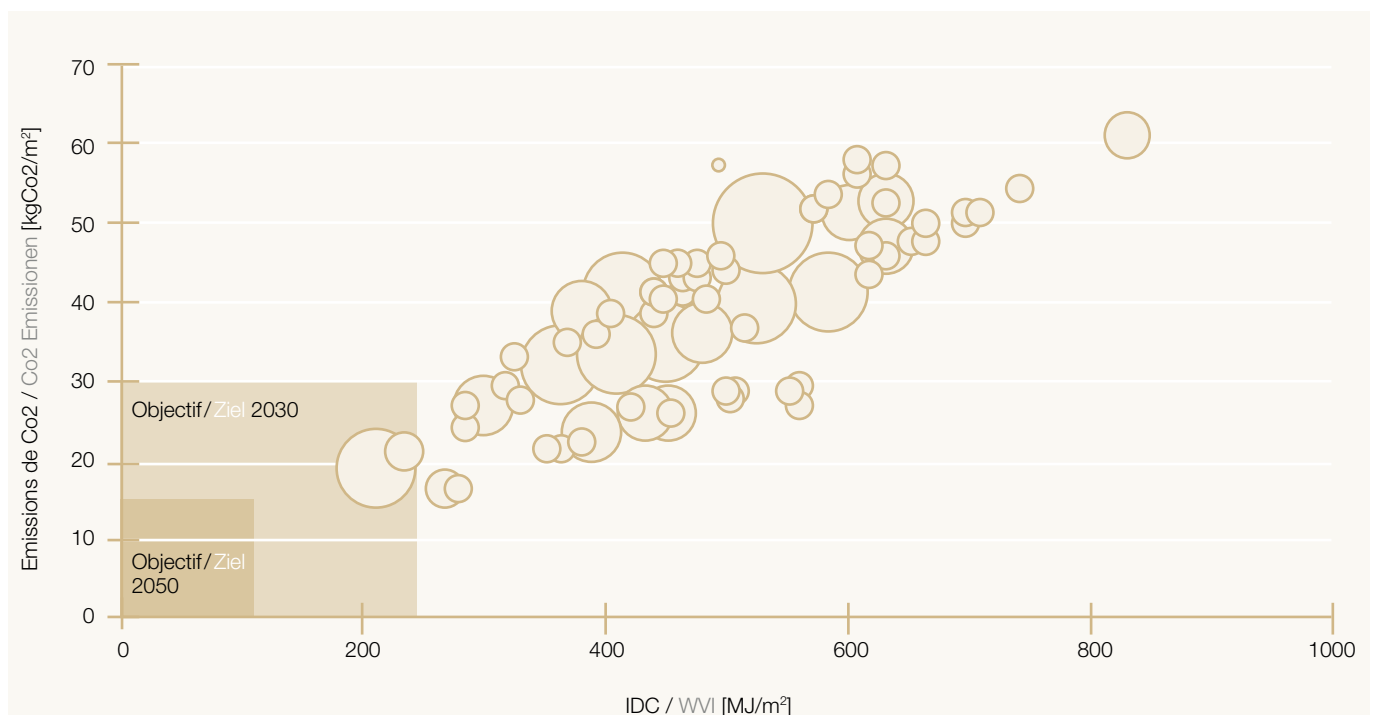
Um diese Ziele zu erreichen, führt La Foncière seit 2009 ein Energie-Benchmarking und seit 2020 eine GEAK-Analyse (Gebäudeenergieausweis der Kantone) durch, die die kurz-, mittel- und langfristige Planung von Sanierungen ihres Immobilienportfolios ermöglicht. Mit dieser Methode ist es möglich die Renovierungsarbeiten zu optimieren, um die energetischen, ökologischen und finanziellen Ziele bestmöglich zu kombinieren.

Die folgenden Diagramme messen die aktuelle Leistung der Immobilien des Fonds im Hinblick auf die zu erreichenden Ziele.

Das erste Diagramm zeigt die Beziehung zwischen dem Wärmeverbrauch mit dem WVI/Wärme Verbrauch Indiz (x-Achse) und den Co2-Emissionen (y-Achse). Sie ermöglicht die Identifizierung von Gebäuden, die nahe an den Zielwerten liegen, und umgekehrt von Gebäuden, an denen Renovierungsarbeiten erforderlich sein werden. Jeder Kreis entspricht einem Gebäude und die Grösse ist proportional zu ihrer Energiebezugsfläche (EBF).

Diagnostic par immeuble

Diagnose pro Gebäude



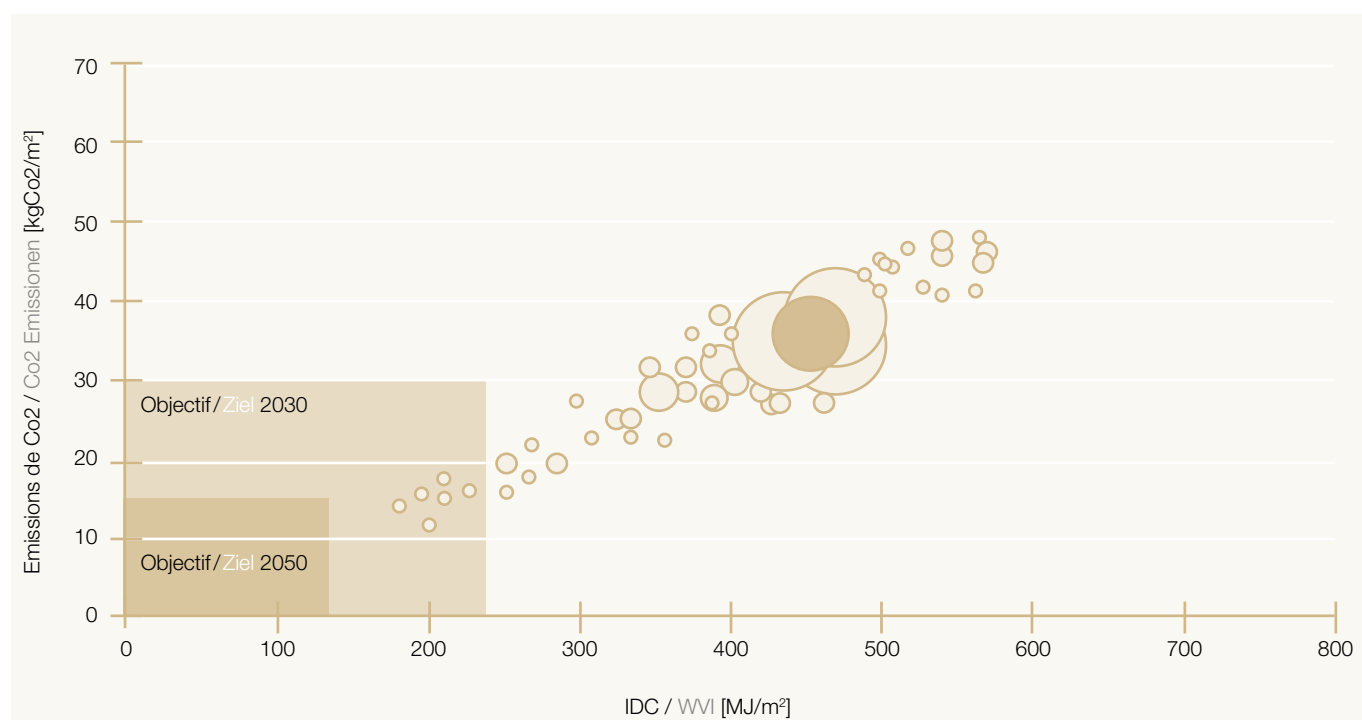
Source / Quelle : Signa-Terre SA

Le deuxième graphique illustre le positionnement des parcs immobiliers suivis par Signa-Terre SA par rapport aux objectifs de la Confédération. La bulle foncée correspond à l'immeuble moyen du parc de la Foncière, en comparaison à celui des autres parcs analysés par Signa-Terre SA.

Das zweite Diagramm zeigt die Position der Immobilienportfolios die von Signa-Terre verfolgt werden im Hinblick auf die Ziele des Bundes. Der dunklere Kreis entspricht einem durchschnittlichen Gebäude im Portfolio von La Foncière im Vergleich zu den durchschnittlichen Gebäuden in anderen von Signa-Terre analysierten Immobilienportfolios.

La Foncière comparée à ses pairs

La Foncière im Vergleich zu anderen Immobilienfonds



Source / Quelle: Signa-Terre SA

Label énergétique

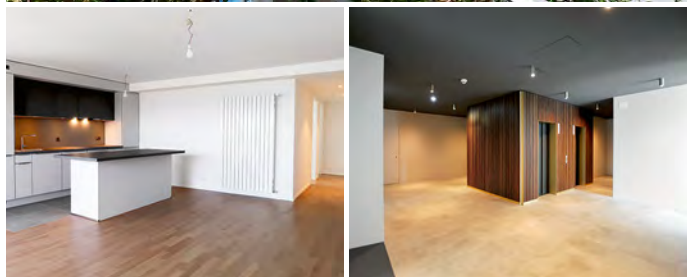
Il existe de nombreux labels ESG applicables à l'immobilier. Une étude est actuellement en cours pour déterminer lequel serait le plus adapté au parc immobilier de La Foncière.

Energie-Label

Für Immobilien gibt es viele ESG Gütesiegel. Derzeit wird eine Studie durchgeführt, um zu prüfen, welches für das Immobilienportfolio von La Foncière am besten geeignet ist.

Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Rénovation
Renovierung



Lausanne, rue du Valentin 30-32-34

Après la première tour en 2018–2019, rénovation énergétique de l'enveloppe de la 2^e tour dans l'élégance d'un esthétisme contemporain. A noter les déclinaisons de ce nouveau regard d'architecte également dans l'entrée de l'immeuble ainsi que dans les appartements du dernier étage.

Nach dem ersten Turm in 2018–2019, energieeffiziente Sanierung der Hülle des 2. Turms mit der Eleganz einer zeitgemässen Ästhetik. Zu beachten sind auch die Variationen der Vision dieser neuen architektonischen Perspektive im Eingangsbereich des Gebäudes sowie in den Wohnungen im obersten Stockwerk.



Lausanne, avenue de Mon-Loisir 4

Réfection de l'enveloppe d'un immeuble très représentatif du fameux «plot» lausannois.

Renovierung der Hülle des Gebäudes, das sehr repräsentativ für das berühmte Lausanner «Block» Grundstück ist.



Lausanne, rue de Bourg 43

Rénovation complète du rez-de-chaussée et du premier étage de cet immeuble situé au cœur de la zone piétonne, permettant une meilleure exploitation des lieux et une optimisation des surfaces.

Vollständige Renovierung des Erdgeschosses und des ersten Stockwerks dieses Gebäudes, das im Herzen der Fussgängerzone liegt, um so eine bessere Ausnutzung der Räumlichkeiten und eine Optimierung der Flächen zu ermöglichen.



Prilly, route des Flumeaux 1

Rénovation complète de l'enveloppe (énergétique et esthétique) de cet immeuble, véritable porte d'entrée de la ville de Prilly.

La galerie marchande au rez-de-chaussée est elle aussi rénovée selon les mêmes critères.

Komplette Renovierung der energetischen und ästhetischen Hülle dieses Gebäudes, ein wahres Tor zur Stadt Prilly. Die Einkaufsflächen im Erdgeschoss wurden ebenfalls nach den gleichen Kriterien renoviert.

Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Construction Bau

Genève, rue de Lyon 77

L'édifice de quatorze étages culmine à 49 mètres, la limite du plafond aérien. Aux 4 000 m² de bureaux initiaux, 34 logements ont été ajoutés sur le même site, en améliorant considérablement l'empreinte écologique de la structure. Il s'agit d'un parfait exemple de densification urbaine, une contribution majeure à la transformation du quartier, une modification de la *skyline* de la cité, en y inscrivant l'élégance moderniste de son architecture.

Les locataires, tant privés que professionnels, lui ont réservé un accueil très favorable.

Das vierzehnstöckige Gebäude erhebt sich auf 49 Meter, die Grenze der erlaubten Höhe für Gebäude. Zu den ursprünglichen 4 000 m² Bürofläche wurden 34 Wohnungen hinzugefügt, um so den ökologischen Fussabdruck der Struktur erheblich zu verbessern.

Es ist ein gelungenes Beispiel für städtische Verdichtung, ein wichtiger Beitrag zur Umgestaltung des Viertels und eine Veränderung der Skyline der Stadt, in der die modernistische Eleganz seiner Architektur besonders gut zur Geltung kommt. Sowohl die Privaten als auch die Geschäftsmieter haben es sehr positiv aufgenommen.





Tour emblématique d'un quartier en mutation Der emblematische Turm eines Stadtteils im Wandel

*Gérard Duc,
historien et écrivain
accompagné de Pierre
Lipschutz, graphiste,
à gauche.*

*Gérard Duc,
Historiker und
Schriftsteller
in Begleitung von
Pierre Lipschutz,
Grafikdesigner, links.*



A l'occasion de la démolition-reconstruction de l'immeuble Lyon 77 à Genève, La Foncière publie un livre retraçant les grandes étapes du quartier des Charmilles, du 15^e siècle à aujourd'hui.

Ce bel ouvrage est le fruit du travail de Gérard Duc, docteur ès sciences économiques et sociales de l'Université de Genève, historien et spécialiste de l'histoire de la mobilité, des transports et des énergies et auteur d'une quarantaine de publications. Il est mis en page avec talent et élégance par Pierre Lipschutz, expert en graphisme et création éditoriale.

Anlässlich des Abriss-Wiederaufbaus des Gebäudes Lyon 77 in Genf veröffentlicht La Foncière ein Buch, das die wichtigsten Meilensteine der Veränderungen des Genfer Stadtteil, Les Charmilles, vom 15. Jahrhundert bis heute aufzeichnet. Dieses hervorragende Buch ist das Werk von Gérard Duc, Doktor in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften an der Universität Genf, Historiker und Spezialist für die Mobilitäts-, Verkehrs- und Energiegeschichte sowie Autor von rund vierzig Veröffentlichungen. Es wurde von Pierre Lipschutz, einem Experten für Grafikdesign und redaktionelle Gestaltung, mit Talent und Eleganz gestaltet.

Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière

Lyon 77 – Collaboration avec Paulo Wirz, artiste diplômé de la HEAD–Genève
Zusammenarbeit mit Paulo Wirz, Künstler und HEAD–Absolvent

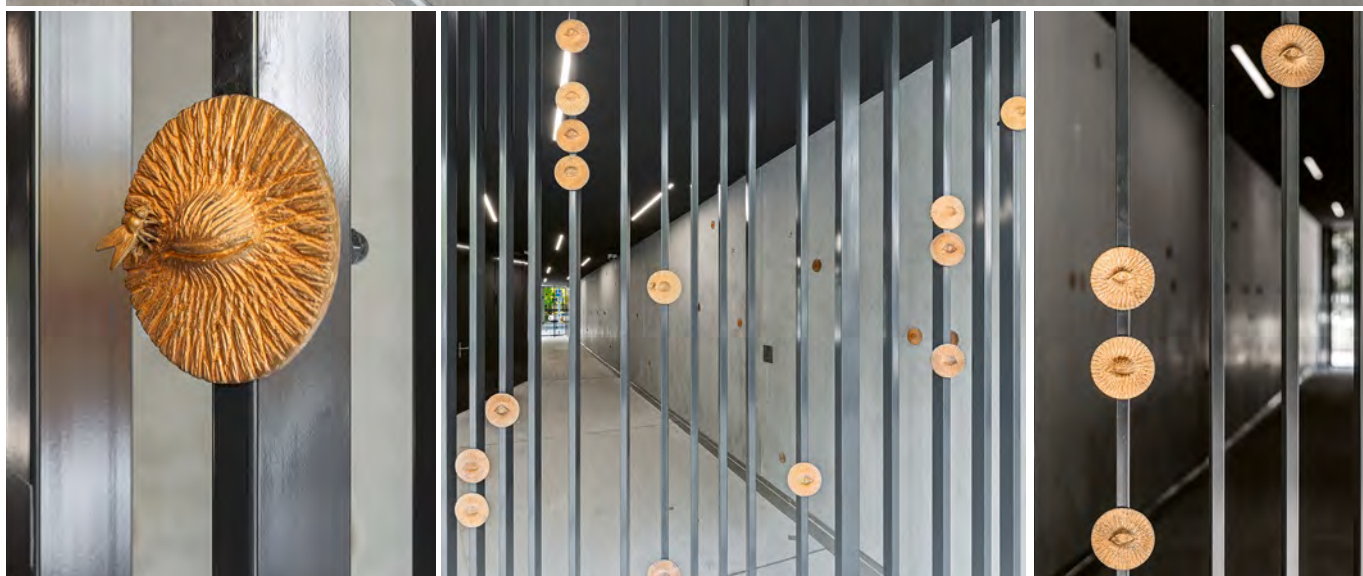
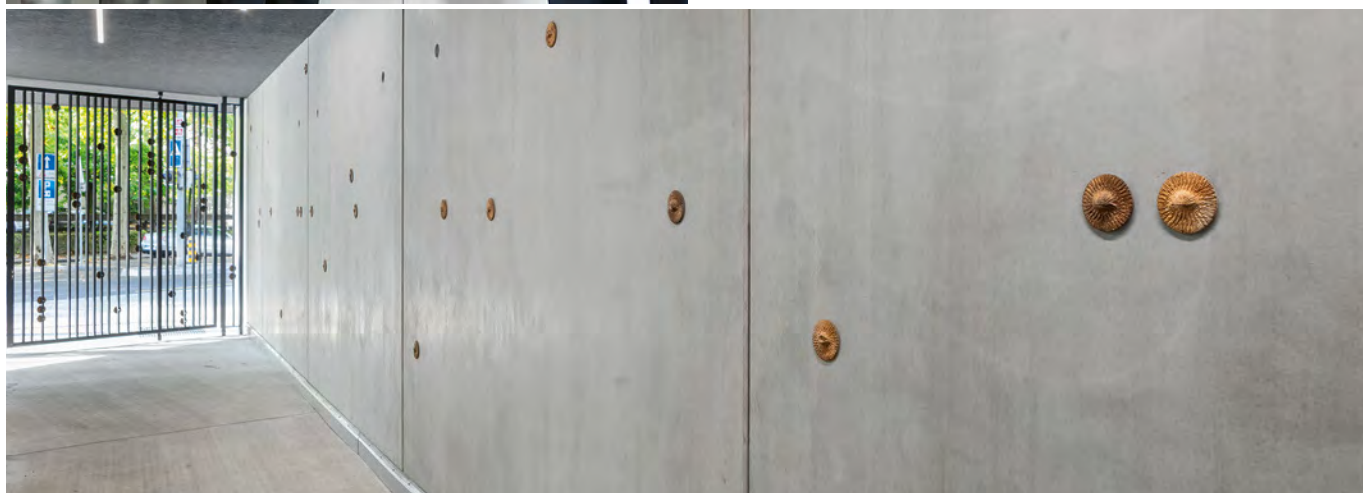


Le 23 septembre 2020 a eu lieu le vernissage de l'œuvre d'art *Passageira*, fruit d'un concours organisé par la HEAD–Genève (Haute Ecole d'Art et de Design) pour La Foncière, qui anime dorénavant le passage public reliant la rue de Lyon et l'avenue d'Aire. Le lauréat, Paulo Wirz, a produit une œuvre consistant en une série de 124 petits cylindres de bronze représentant des yeux ouverts, fermés ou en forme de clin d'oeil. Selon les mots de l'artiste: « Un passage, c'est un espace de transition, un lieu où les choses se séparent et se relient. Tout comme l'œil ».

Ci-contre : Paulo Wirz, l'artiste, Jean-Pierre Greff, Directeur de La HEAD et Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, devant la plaque commémorative.

Am 23. September 2020 wurde das Kunstwerks *Passageira*, Ergebnis des Wettbewerbs, den die HEAD (Haute Ecole d'Art et de Design–Genf) für La Foncière organisiert hat, eingeweiht. Es belebt nun den öffentlichen Durchgang zwischen der Rue de Lyon und der Avenue d'Aire. Der Preisträger, Paulo Wirz, schuf ein Werk, das aus einer Serie von 124 kleinen Bronzezylindern besteht, die geöffnete, geschlossene oder zwinkernde Augen darstellen. In den Worten des Künstlers: « Eine Passage ist ein Raum des Übergangs, ein Ort, an dem sich Dinge trennen und verbinden. Genau wie das Auge ».

V.l.n.r.: Paulo Wirz, der Künstler, Jean-Pierre Greff, Direktor der HEAD, und Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, vor der Gedenktafel.



Prix La Foncière–IEI (Institut d’Etudes Immobilières) 2019



Le 2 décembre 2019, lors de la cérémonie de remise des diplômes de Masters, le Prix La Foncière–IEI (9^e du nom) a été remis par Arnaud de Jamblinne, Directeur général du Fonds, à Madame Cosima Trabichet-Castan. Ce prix récompense la meilleure moyenne générale du cursus de cette formation post-grade, une formation très prisée par les professionnels de la branche.

La lauréate entourée par M^e François Bellanger, Président du Conseil de Fondation de l’IEI, à gauche et Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, à droite.

Am 2. Dezember 2019 wurde der 9. Prix La Foncière–IEI, anlässlich der Feier zur Übergabe der Masterdiplome, von Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor des Fonds, an Frau Cosima Trabichet-Castan überreicht. Mit diesem Preis wird der beste Notendurchschnitt dieses Postgraduate-Studiengangs belohnt, eine Ausbildung, die bei Immobilienfachleuten und Juristen hoch im Kurs steht.

Die Preisträgerin zwischen François Bellanger, Präsident des Stiftungsrates der IEI, links, und Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, rechts.

Prix La Foncière–ECAL (Ecole cantonale d’art de Lausanne) 2020



Lors des promotions du 20 septembre 2020, Madame Margot Sparkes a obtenu son Bachelor en communication visuelle, option photographie. Pour la qualité de son travail dans le domaine du bâti, elle est devenue la lauréate du prix La Foncière 2020, 7^e du nom. Nous invitons le lecteur à découvrir son travail sur le blog d’actualités du site www.lafonciere.ch/actualites.

La lauréate est entourée, de gauche à droite, de Milo Keller, responsable du Département Photographie de l’ECAL, Arnaud de Jamblinne, Directeur du fonds La Foncière, et Vincent Jacquier, responsable du Département Communication Visuelle de l’ECAL.

An der Abschlussfeier vom 20. September 2020 hat Frau Margot Sparkes ihren Bachelor in Visueller Kommunikation, Option Fotografie bekommen. Für die Qualität ihrer Arbeit im Bereich des Bauwesens erhielt sie den 7. Prix La Foncière. Interessierte Leserinnen und Leser erfahren mehr über die Arbeit der Preisträgerin in unserem Blog auf unserer Webseite www.lafonciere.ch/Aktuelles.

Die Preisträgerin umgeben von – von links nach rechts – Milo Keller, Leiter der Abteilung Fotografie der ECAL, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor des Fonds La Foncière, und Vincent Jacquier, Leiter der Abteilung für Visuelle Kommunikation der ECAL.

The background is an abstract composition of overlapping, semi-transparent geometric planes. The colors range from light green to yellowish-gold. A prominent feature is a grid of small, dark dots that appears to be a perforated surface, possibly a ceiling or a wall, viewed from an angle. The planes create a sense of depth and architectural structure.

Rapport d'activité Tätigkeitsbericht

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 :

- Ainsi, le nombre de logements vacants a augmenté de façon significative et représentait 1,72 % au 1^{er} juin 2020 pour l'ensemble du territoire suisse. Certaines régions, comme le Tessin (2,71 %), le Mittelland (2,13 %) ou le Valais (2,40 %), sont plus affectées que d'autres. Les zones urbaines tirent leur épingle du jeu, comme Genève (0,49 %), Zurich (0,91 %) et Bâle-Ville (0,96 %).
- Le marché immobilier commercial a été très affecté, non seulement sur le secteur des bureaux où la concurrence est vive, mais également sur le secteur du commerce de détail, touché de plein fouet par la crise du COVID-19.

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

La distribution annuelle ordinaire s'élève à CHF 2.20. Elle est en progression de CHF 0,03 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à 2,44 % de la valeur d'inventaire ; en outre, cela représente 22 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 64 et n° 65 dès le 25 janvier 2021 comme suit : le coupon n° 64 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° 65 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:

- So hat die Zahl der leerstehenden Wohnungen deutlich zugenommen und lag am 1. Juni 2020 für die gesamte Schweiz bei 1,72 %. Einige Regionen, wie das Tessin (2,71 %), das Mittelland (2,13 %) oder das Wallis (2,40 %), sind stärker betroffen als andere, während es städtischen Gebieten wie Genf (0,49 %), Zürich (0,91 %) und Basel-Stadt (0,96 %) besser geht.
- Der gewerbliche Immobilienmarkt wurde stark betroffen, und zwar nicht nur im Büroktor, wo ein harter Wettbewerb herrscht, sondern auch im Einzelhandelssektor, der die volle Härte der Coronavirus-Krise zu spüren bekam.

Da La Foncière weitgehend in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz investiert, wurde sie von diesen Auswirkungen nur wenig betroffen und das Ergebnis dieses Geschäftsjahres ist gut. Dies ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilhaber zum 22. Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche ordentliche Ausschüttung beträgt CHF 2.20. Sie ist gegenüber derjenigen des Vorjahres um CHF 0,03 gestiegen und entspricht 2,44 % des Inventarwerts oder 22 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können folgende Ausschüttungen ab dem 25. Januar 2021 für die Coupons Nr. 64 und Nr. 65 vorgenommen werden: der Coupon Nr. 64 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. 65 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° 64 Coupon Nr. 64	Coupon n° 65* Coupon Nr. 65 *	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 1.854	CHF 0.346	CHF 2.20
A déduire: impôt anticipé 35 % Abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %	CHF 0.649	CHF 0.00	CHF 0.649
Montant net versé Nettoausschüttung	CHF 1.205	CHF 0.346	CHF 1.551

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

Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2020, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'543'150'000.–, en augmentation de CHF 79'100'000.–, soit 5,40 % par rapport à l'année dernière.

Le taux d'escompte varie entre 3,15 % et 5,20 %, le taux moyen étant de 4,07 %.

Valeur d'inventaire/ Nombre de parts en circulation

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, est dès lors passée de CHF 85.90 à CHF 90.10 au 30 septembre 2020, soit une augmentation de 4,89 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 83.80.

Une émission de parts, menée en mars 2020 avec un rapport de souscription de 1 à 10, porte le nombre de parts en circulation à 13'608'177.

Au 30 septembre 2020, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 100.30 et CHF 139.90 pour clôturer au 30 septembre 2020 à CHF 132.80, contre CHF 121.20 au 30 septembre 2019, soit une augmentation de 9,57 %.

Charge hypothécaire

Tenant compte des remboursements effectués durant l'exercice, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 238'980'000.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 15,49 % au 30 septembre 2020 contre 19,77 % l'année précédente.

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2020 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 79'100'000.– oder 5,40 % auf CHF 1'543'150'000.–.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,15 % und 5,20 % und beträgt im Durchschnitt 4,07 %.

Inventarwert/ Anzahl der Anteile im Umlauf

Der Inventarwert eines Anteils, berechnet auf der Basis des Nettovermögens, stieg von CHF 85.90 auf CHF 90.10 am 30. September 2020; was einer Erhöhung von 4,89 % entspricht.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 83.80.

Eine Ausgabe von Anteilen im März 2020 mit einem Zeichnungsverhältnis von 1 zu 10 bringt die Anzahl der ausstehenden Anteile auf 13'608'177.

Zum 30. September 2020, war kein Rückzahlungsantrag auf Anteile anhängig.

Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 100.30 und CHF 139.90 und schloss am 30. September 2020 bei CHF 132.80, im Gegensatz zu CHF 121.20 am 30. September 2019, eine Zunahme von 9,57 %.

Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der getätigten Rückzahlungen während des Geschäftsjahres belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 238'980'000.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 15,49 % per 30. September 2020 gegenüber 19,77 % im Vorjahr.

Rénovations

Pour maintenir, voire accroître à long terme la valeur des immeubles, nous avons poursuivi notre programme de rénovations dont les coûts sont séparés de l'entretien courant. Toutefois, de nombreux projets ont dû être reportés pour répondre aux exigences sanitaires imposées par les cantons en rapport au COVID-19.

Des réfections de façades sont terminées pour les immeubles suivants: route des Flumeaux 1 à Prilly, rue Voltaire 16 à Genève, avenue de Mon-Loisir 4 à Lausanne, ainsi qu'avenue des Alpes 46–48 à La-Tour-de-Peilz.

Des travaux de rénovation de façades se poursuivent à la rue du Valentin 34 à Lausanne.

Constructions / Surélévations

Rue de Lyon 77, Genève: la reconstruction de l'immeuble est terminée et la livraison des 34 appartements prévue pour la fin de 2019 a été effectuée.

La mise en location des surfaces commerciales a été couronnée de succès.

Rue du Valentin 34, Lausanne : la création de 4 logements au dernier étage est terminée. L'ensemble de la rénovation de ce grand complexe immobilier se poursuit jusqu'à l'automne 2021.

Rue de la Servette 89–91, Genève : suite à l'interruption des travaux de rénovation et surélévation des immeubles, pour cause de faiblesse structurelle, un projet de démolition/reconstruction a été finalisé. Le dossier, qui porte sur la création de 62 nouveaux appartements (36 de plus qu'auparavant) allant du 2 au 5 pièces, 539 m² de bureaux et 438 m² de surfaces commerciales, a été déposé auprès des autorités compétentes. Le début des travaux dépendra du traitement des procédures administratives.

Renovierungen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig sicherzustellen oder sogar zu erhöhen, haben wir unser Renovierungsprogramm fortgesetzt, dessen Kosten vom ordentlichen Unterhalt getrennt sind. Viele Projekte mussten jedoch verschoben werden, um die gesundheitlichen Anforderungen der Kantone in Bezug auf die Corona-Krise zu erfüllen.

Fassadenrenovierungen wurden bei den folgenden Liegenschaften abgeschlossen: route des Flumeaux 1 in Prilly, rue Voltaire 16 in Genf, avenue de Mon-Loisir 4 in Lausanne sowie avenue des Alpes 46–48 in La-Tour-de-Peilz.

Die Fassadenrenovierungsarbeiten in der rue du Valentin 34 in Lausanne werden fortgesetzt.

Bautätigkeit / Aufstockungen

Rue de Lyon 77, Genf: Der Wiederaufbau des Gebäudes ist beendet und die für Ende 2019 geplante Übergabe der 34 Wohnungen wurde durchgeführt.

Die Vermietung der Büroflächen war erfolgreich.

Rue du Valentin 34, Lausanne: Der Ausbau des Dachstocks zu 4 Wohnungen ist fertig. Die Gesamtrenovierung dieses grossen Gebäudekomplexes wird bis Herbst 2021 dauern.

Rue de la Servette 89–91, Genf: Nach der Unterbrechung der Renovierung und Erhöhung der Gebäude aufgrund struktureller Schwäche wurde ein Abriss-/Wiederaufbauprojekt abgeschlossen. Das Dossier, das die Schaffung von 62 neuen Wohnungen (36 Wohnungen mehr als zuvor), von 2 bis 5 Zimmern, 539 m² Büroflächen und 438 m² Geschäftsflächen vorsieht, wurde den zuständigen Behörden vorgelegt. Der Beginn der Arbeiten hängt von der Abwicklung der Verwaltungsverfahren ab.

Location/structure des loyers

Le montant total des loyers comptabilisés s'élève à CHF 81'313'351.94, un montant quasi identique (- 0,1 %) par rapport à l'exercice précédent.

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 2020, seuls 39 m² de locaux commerciaux étaient vacants.

A la date susmentionnée, 13 logements sur un total de 4'245 étaient vacants, quasi tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,52 % du revenu annuel.

Les pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires et les gratuités accordées représentent 1,89 % du loyers net provisionnels, dont 0,98 % liés aux accords COVID.

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

Achat/vente d'immeubles

Au cours de cet exercice, il n'y a eu ni acquisition ni vente.

Vermietungen/Mietzinsstruktur

Das Total der verbuchten Mieten beträgt CHF 81'313'351.94, ein Betrag fast identisch (- 0,1 %) zu dem vom Vorjahr.

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 2020 standen nur 39 m² Geschäftsräume leer.

Am obigen Datum standen 13 von insgesamt 4'245 Wohnungen leer, fast alle wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,52 % der Jahreseinnahmen.

Die Mietausfälle aufgrund von Mieterinsolvenz und gewährte kostenlose Mieten machen 1,89 % der voraussichtlichen Nettomieteinnahmen aus, wovon 0,98 % auf die Corona Virus Vereinbarungen zurückzuführen sind.

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen.

Käufe/Verkäufe von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres erfolgten weder Käufe noch Verkäufe.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 2019–2020

Immeubles

Achat : aucun

Vente : aucune

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 2019–2020

Liegenschaften

Käufe : keine

Verkäufe : keine

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.

COVID-19

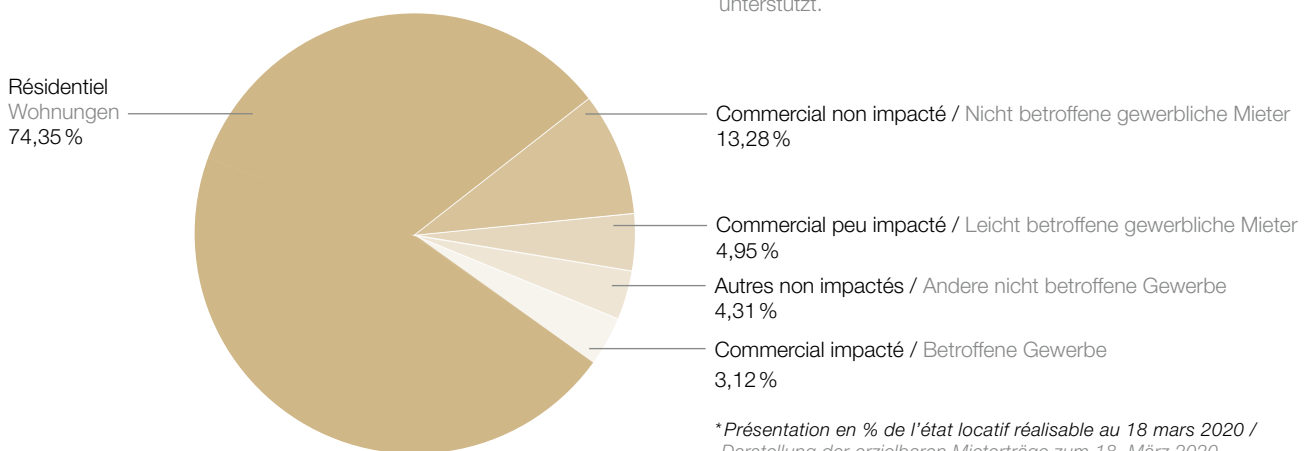
Afin de mesurer l'exposition du parc immobilier de La Foncière à la crise sanitaire du COVID-19, nous avons procédé à une ventilation de l'état locatif du fonds, regroupant les locataires en fonction du risque qu'ils représentent*.

Il en ressort que la très grande majorité des revenus provient de locations d'appartements qui ne sont pas impactés. Parmi les locataires commerciaux, nombreux sont ceux qui ne sont que faiblement impactés alors que d'autres le sont fortement.

La Foncière a été sollicitée par les locataires commerciaux qui ont été contraints de fermer boutique sur ordre du Conseil fédéral. S'alignant sur le programme de soutien proposé par les cantons, La Foncière a passé des accords individuels avec les locataires concernés, ce qui représente environ 200 demandes.

La perte totale des loyers liés aux accords COVID s'élève à CHF 812'819.05, soit 0,98 % de l'état locatif réalisable sur l'exercice.

Il nous a semblé essentiel de soutenir les locataires pendant cette période exceptionnelle et inédite, faisant preuve de solidarité et permettant aux locataires de reprendre leurs activités dans les meilleures conditions possibles, ce qui est également dans l'intérêt de La Foncière. Il n'y a pas eu de systématisation, seuls les locataires impactés ont été soutenus.



Perspectives

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

L'application des critères ESG sera poursuivie.

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.

Coronavirus

Um die Gefährdung des Immobilienportfolios von La Foncière durch die Coronavirus-Gesundheitskrise zu messen, haben wir die Mieterträge des Fonds aufgeteilt, wobei die Mieter nach dem Risiko, das sie darstellen, eingeordnet wurden*.

Es zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit der Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen stammt, die nicht von der Krise betroffen sind. Unter den gewerblichen Mietern sind viele nur leicht betroffen, während andere stark betroffen sind.

La Foncière wurde von gewerblichen Mietern, die auf Anordnung des Bundesrates gezwungen waren, ihr Geschäft zu schliessen, angefragt. In Übereinstimmung mit den verschiedenen Unterstützungsprogrammen der Kantone hat La Foncière rund 200 Einzelvereinbarungen mit den betroffenen Mietern abgeschlossen.

Der Gesamtmietausfall, bezogen auf die COVID-Vereinbarungen, beläuft sich auf CHF 812'819.05, d. h. 0,98 % der möglichen Mieterträge des Geschäftsjahres.

Es erschien uns unerlässlich, die Mieter in dieser aussergewöhnlichen und einzigartigen Zeit zu unterstützen, Solidarität zu zeigen und es den Mietern zu ermöglichen, ihre Tätigkeit unter den bestmöglichen Bedingungen wieder aufzunehmen, was auch im Interesse von La Foncière liegt. Es gab keine Systematisierung, nur betroffene Mieter wurden unterstützt.


Aussichten

Wir werden unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und darauf achten, dass unseren Mietern qualitativ gute Wohnungen und Geschäftsräume angeboten werden und dass die Anteilseiner gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen bekommen.

Die Anwendung der ESG-Kriterien wird fortgesetzt.

Wir streben ebenfalls an unsere Strategie, die darin besteht, die Liegenschaften so zu bewirtschaften, dass wir das bauliche Potenzial wo immer möglich ausnutzen, zu bekräftigen. Unser Schwerpunkt liegt auf der Akquisition von Wohnhäusern, die sich in urbanen Zonen mit günstig eingeschätzten Entwicklungsperspektiven in der Westschweiz befinden.

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



L'année en chiffres

Comptes annuels audités au 30 septembre 2020

Das Jahr in Zahlen

Geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2020

Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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 dans 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 en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'escompte varie entre 3,15 % et 5,20 %, le taux moyen étant de 4,07 %.

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 Rundschreiben 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 zehn 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 3,15 % und 5,20 % und beträgt im Durchschnitt 4,07 %.

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 Basis des Verkehrswertes)

		2020*	2019*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	39'888'381.07	5'173'224.84
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	944'800'000.00	911'300'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	226'050'000.00	160'750'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	372'300'000.00	354'200'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	37'800'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	14'847'406.08	10'375'880.80
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'597'885'787.15	1'479'599'105.64
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	45'000'000.00	50'490'000.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	14'952'210.24	16'679'518.05
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	193'980'000.00	238'980'000.00
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	1'342'953'576.91	1'172'449'587.59
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	116'707'000.00	109'679'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	1'226'246'576.91	1'062'770'587.59
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	13'608'177	12'371'070
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	90.10	85.90

		NOMBRE ANZAHL	NOMBRE ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	12'371'070	12'371'070
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	0	0
Emises pendant l'exercice	Ausgaben	1'237'107	0
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	13'608'177	12'371'070

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

		2020*	2019*
		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	93'973'222.00	90'074'285.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	49'186'800.00	49'186'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	78'923'142.69
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	1'062'770'587.59	1'025'637'960.14
Distribution coupons n° 62–63 et n° 59–60	Ausschüttung Coupons Nr. 62–63 und Nr. 59–60	–26'845'221.90	–26'597'800.50
Distribution coupon extraordinaire n° 61	Ausserordentliche Ausschüttung Coupon Nr. 61	0.00	–14'141'090.50
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	104'152'038.33	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	86'169'172.89	77'871'518.45
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'226'246'576.91	1'062'770'587.59

* 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 453'642'670.23	CHF 944'800'000.00	CHF 848'464'410.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenchaften	CHF 123'924'116.06	CHF 226'050'000.00	CHF 108'367'788.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF 197'242'473.68	CHF 372'300'000.00	CHF 320'110'172.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total	CHF 774'809'259.97	CHF 1'543'150'000.00	CHF 1'276'942'370.00

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

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		2019–2020*	2018–2019*
		CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	5'409.50	0.00
Loyers	Mietzinseinnahmen	81'313'351.94	81'405'383.15
Autres revenus	Sonstige Erträge	203'203.56	88'641.17
Participation des souscripteurs aux revenus courus	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'447'415.19	0.00
Total des revenus	Total Erträge	82'969'380.19	81'494'024.32
Dont à déduire:	Abzüglich:		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	3'678'486.80	3'854'643.05
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	8'110'691.89	7'817'674.32
Rénovations	Renovierungen	7'608'146.35	9'707'340.30
Administration des immeubles:	Liegenschaftsbewirtschaftung:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'455'495.39	4'444'998.07
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	8'964'304.91	10'584'824.47
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'387'408.80	5'456'182.10
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	1'244'222.14	2'231'683.62
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	275'010.00	275'817.75
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	3'898'937.00	3'660'075.00
Provisions pour réparations futures:	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	7'608'146.35	9'707'340.30
Prélèvement	Entnahme	-7'608'146.35	-11'507'340.30
Rémunérations réglementaires:	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	4'438'796.00	4'321'648.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	696'563.70	791'465.35
Frais de publications et d'impressions	Drucksachen und Publikationen	127'151.70	160'016.00
Total des charges	Total Abzüge	48'885'214.68	51'506'368.03
Résultat net	Nettoertrag	34'084'165.51	29'987'656.29
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	34'084'165.51	29'987'656.29
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	52'085'007.38	47'883'862.16
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	86'169'172.89	77'871'518.45

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

		2019–2020*	2018–2019*
		CHF	CHF
Résultat de l'exercice	Ertrag des Rechnungsjahres	34'084'165.51	29'987'656.29
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	13'303'289.14	1'220'854.75
Reclassification des attributions au fonds de réinvestissement au report à compte nouveau dans les Sociétés Immobilières	Neueinstufung der Zuweisungen des Fonds für Wiederanlagen an den Vortrag auf neue Rechnungen in den Immobiliengesellschaften	0.00	8'940'000.00
Résultat disponible pour être réparti	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	47'387'454.65	40'148'511.04
Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 62–63	Coupons Nr. 62–63		26'845'221.90
Coupons n° 64–65	Coupons Nr. 64–65	29'937'989.40	
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les Sociétés Immobilières	Übertragung des ordentlichen Ertrag für die Immobiliengesellschaften auf das nächste Rechnungsjahr	11'190'051.28	8'949'926.73
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	Übertragung des ordentlichen Ertrag für den Fonds auf das nächste Rechnungsjahr	6'259'413.97**	4'353'362.41***
Total	Total	47'387'454.65	40'148'511.04

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

** Dont CHF 1'803'672.14 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution. / Bei der Ausschüttung sind davon CHF 1'803'672.14 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

*** Dont CHF 230'767.41 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution. / Bei der Ausschüttung sind davon CHF 230'767.41 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

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

Type d'engagement	Art der Verbindlichkeit	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles	Grundstückskäufe	30.09.20	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.20	14'870'054.58

*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.

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.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

	Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2019 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 30.09.2020 CHF
Engagements de moins de un an / Verbindlichkeiten unter einem Jahr						
	27.12.2011 – 27.12.2019	1,7325%	22'000'000.00		22'000'000.00	-
	20.09.2019 – 20.03.2020	0,9500%	8'000'000.00		8'000'000.00	-
	27.12.2019 – 31.03.2020	1,2500%		22'000'000.00	22'000'000.00	-
	01.07.2015 – 31.03.2020	2,0000%	490'000.00		490'000.00	-
	21.12.2018 – 21.04.2020	0,8500%	20'000'000.00		20'000'000.00	-
	27.01.2020 – 27.04.2020	0,9500%		19'000'000.00	19'000'000.00	-
	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
			95'490'000.00	41'000'000.00	91'490'000.00	45'000'000.00
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren						
	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
	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
			118'980'000.00	-	-	118'980'000.00
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren						
	22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
	22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00			20'000'000.00
	22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00			10'000'000.00
	23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00			15'000'000.00
			75'000'000.00	-	-	75'000'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten						
			289'470'000.00	41'000'000.00	91'490'000.00	238'980'000.00

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:

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

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 den 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
Rémunérations 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 %	3,00 %
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 %	n.a.
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	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient	Valeur assurée	Valeur vénale estimée	Loyers comptabilisés	
		Anzahl Wohnungen	Geschäfts-räume m ²	Anzahl Garagen und Diverses	Gestehungs-kosten	Versicherungs-wert	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten	
					CHF	CHF	CHF	CHF	
Fribourg Freiburg	Bulle								
	o Rue des Trois-Tréfiles 2-4-6								
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'555'430.65	17'334'600.00	15'650'000.00	1'077'527.50	
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'308'371.20	3'771'000.00	4'400'000.00	287'573.00	
	Fribourg								
	Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'600'000.00	228'930.00	
	o Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	12'600'000.00	759'302.00	
	Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'041'510.65	3'701'999.00	3'650'000.00	231'075.00	
Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'087'832.60	6'979'000.00	7'850'000.00	478'924.00		
Genève Genf	Carouge								
	Rue J.-Dalphin 46 bis	18	20	-	969'738.35	5'721'044.00	4'450'000.00	247'625.00	
	Genève								
	o Rue Alfred-Vincent 25								
	o Rue Charles-Cusin 2	25	362	-	3'268'629.85	8'180'166.00	7'850'000.00	460'645.50	
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	-	5'864'588.35	6'279'239.00	9'450'000.00	469'452.00	
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	-	2'242'813.30	8'037'026.00	8'150'000.00	421'363.00	
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'812'107.80	5'926'796.00	8'250'000.00	397'371.00	
	Rue des Barques 2-4	46	611	43	14'057'387.75	16'669'018.00	23'900'000.00	1'282'208.00	
	Av. Chabrey 21-23-25-27	59	32	80	30'709'937.90	22'370'370.00	33'100'000.00	1'591'903.50	
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'337'354.75	11'222'837.00	14'450'000.00	718'338.00	
	o Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'884'940.00	10'600'000.00	465'963.00	
	o Rue Franklin 2	35	606	-	3'464'930.45	9'779'318.00	12'750'000.00	741'676.00	
	Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'146'732.25	11'058'610.00	8'650'000.00	499'786.50	
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'932'850.00	3'700'000.00	215'939.90	
	Route de Frontenex 57	38	29	-	1'916'011.95	10'180'155.00	10'200'000.00	548'836.00	
	o Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	10'030'847.70	11'221'047.00	17'100'000.00	964'465.00	
	Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'517'466.00	7'900'000.00	373'852.00	
	Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'183'883.25	10'331'267.00	9'000'000.00	492'432.00	
	* Rue de Lausanne 63-65 / Fernier 8-10	33	6'987	44	25'273'914.75	38'626'762.00	48'300'000.00	2'798'009.90	
	* Rue de Lyon 75-77	34	4'596	22	51'432'249.46	12'561'417.00	60'100'000.00	800'775.50	
	o Rue de Lyon 67 bis								
	o Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'488'890.20	28'166'826.00	33'900'000.00	1'676'415.20	
	Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'953'370.65	7'163'642.00	8'800'000.00	462'838.00	
	Rue de Miléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	14'937'283.00	17'550'000.00	933'509.00	
	Ch. M.-Duboule 23-25	33	88	6	2'099'378.05	7'705'403.00	8'200'000.00	488'800.50	
	o Rue du Môle 2-4								
	o Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	18'279'652.80	17'813'711.00	35'000'000.00	1'991'958.00	
	Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'042'105.95	6'556'785.00	7'200'000.00	400'252.50	
	o Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'865.20	6'959'956.00	7'650'000.00	418'162.50	
	Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'404'979.00	9'794'581.00	11'100'000.00	611'274.54	
	Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	6'115'816.00	6'500'000.00	342'266.50	
	* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	9'576'370.00	20'100'000.00	1'092'612.00	
	o Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'286'267.00	4'000'000.00	234'646.50	
	* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'413'848.00	19'250'000.00	1'089'590.50	
	o Rue St-Ours 5	33	1'533	24	12'973'415.70	13'184'140.00	22'550'000.00	1'183'959.00	
	o Rue de la Servette 89	-	-	-	7'475'479.70	7'128'994.00	4'850'000.00	0.00	
	* Rue de la Servette 91	-	-	-	6'905'320.55	6'530'537.00	4'850'000.00	-11'005.00	
	o Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'722'094.00	9'900'000.00	510'371.00	
	Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'861.80	5'022'363.00	6'500'000.00	313'992.00	
	o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	20'942'691.05	21'678'330.00	26'800'000.00	1'334'058.50	
	* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	3'826'978.00	5'550'000.00	346'611.00	
	Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	14'020'891.00	11'350'000.00	489'972.00	
	Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'693'315.80	7'060'749.00	7'850'000.00	392'112.95	
	Av. Wendt 48	56	73	23	3'168'456.50	14'436'475.00	14'350'000.00	742'330.00	
	Rue de Zurich 34	14	215	1	1'004'449.80	5'476'903.00	5'050'000.00	255'143.50	
	o Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	11'952'063.00	12'500'000.00	741'738.00	
	Grand-Lancy								
	Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'638'496.50	7'313'781.00	8'750'000.00	475'132.00	
	Onex								
	Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'278'078.40	9'825'343.00	11'250'000.00	681'190.00	
	Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'537.65	9'987'477.00	11'500'000.00	680'459.00	
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'424'884.00	7'300'000.00	433'326.00	
	Neuchâtel Neuenburg	Neuchâtel							
		* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	3'874'296.00	5'750'000.00	357'453.50
		Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	10'550'000.00	630'018.00
		Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	8'650'000.00	517'035.00
		o Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	2	3'557'982.85	6'641'651.00	3'450'000.00	216'607.50
		Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	12'150'000.00	764'860.50
		o Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'005'653.35	13'457'364.00	11'900'000.00	752'141.00
		Martigny							
	o Av. de la Gare 50								
	o Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'636'716.00	13'600'000.00	774'209.50	
	Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'169'994.00	19'300'000.00	1'223'139.00	
	Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'217'027.00	6'400'000.00	429'920.00	
	Sion								
	Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'052'812.40	6'113'946.00	5'500'000.00	368'624.50	
	Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'062'451.00	3'200'000.00	185'123.00	
	Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'828'064.00	4'100'000.00	272'983.00	
	o Rue de St-Guérin 14-16-18								
	o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	7'984'736.75	16'471'935.00	14'100'000.00	939'645.50	

	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	Valeur assurée	Valeur vénale estimée	Loyers comptabilisés	
				Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Geschätzter Verkehrswert	Verbuchte Mieten	
				CHF	CHF	CHF	CHF	
Vaud Waadt	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	6'000'000.00	312'201.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'012'420.85	4'330'075.00	4'100'000.00	230'452.00
	Av. de Béthusy 82–84	26	37	-	2'694'123.15	6'702'080.00	5'550'000.00	309'979.50
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'554'883.20	6'137'580.00	14'400'000.00	631'075.10
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	6'450'000.00	363'390.00
	▣ Rue Centrale 17–19	22	812	-	8'283'559.05	10'335'313.00	12'450'000.00	644'835.00
	Ch. de Chandieu 8–10	20	15	16	2'143'912.20	5'482'660.00	6'600'000.00	346'621.00
	Rue du Crêt 2–4–4 bis	27	398	49	10'303'538.05	10'916'560.00	13'350'000.00	754'078.00
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'910'451.00	12'452'120.00	15'200'000.00	883'166.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'938'817.10	3'705'320.00	3'400'000.00	189'372.00
	○ Av. de la Harpe 7–9							
	○ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'952'525.55	10'596'980.00	11'500'000.00	604'035.00
	▣ Ch. de la Joliette 2–4	42	1'212	50	7'802'843.90	13'947'860.00	19'100'000.00	1'002'337.50
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'896'241.85	4'465'610.00	7'250'000.00	375'965.50
	Av. du Léman 64–66–68–70	97	149	40	5'783'158.86	22'172'683.00	25'650'000.00	1'442'496.50
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'100'609.50	4'205'023.00	5'250'000.00	286'452.00
	▣ Av. Mon-Repos 6–8–10							
	▣ Rue Etraz 7–9–11	61	1'267	-	4'029'636.58	17'728'573.00	20'750'000.00	1'131'197.50
	Av. de Montchoisi 18–18 bis–20	41	22	17	5'522'713.30	9'626'118.00	11'300'000.00	585'026.00
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	7'350'000.00	393'077.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'750'000.00	197'832.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'640'610.05	3'469'120.00	4'100'000.00	251'747.50
	○ Av. d'Ouchy 17–19–23–25–27–29							
	○ Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1'069	155	11'925'749.70	36'937'124.00	31'800'000.00	1'730'626.50
	Ch. des Paleyres 14–16	49	11	20	3'248'452.35	7'254'880.00	9'700'000.00	567'491.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	-	1'887'872.35	4'435'590.00	4'100'000.00	220'606.50
	▣ Place de la Palud 14	27	317	-	2'873'672.05	4'497'073.00	6'550'000.00	356'344.50
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	3'500'000.00	207'684.00
	Rue de la Pontaise 21–25	45	119	12	3'170'142.24	10'544'792.00	11'500'000.00	644'503.50
	▣ Rue Pré-du-Marché 11–13	20	517	-	4'334'296.30	5'223'580.00	6'850'000.00	393'660.00
	Ch. de Pré-Fleuri 1–3	57	165	15	5'433'152.75	11'302'000.00	16'200'000.00	828'151.00
	Av. Recordon 16	28	167	12	3'074'671.40	4'714'769.00	7'150'000.00	396'489.50
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'815'638.55	4'826'390.00	5'000'000.00	264'729.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	4'200'000.00	230'364.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'461'143.54	5'060'563.00	5'800'000.00	356'861.00
	Av. de Tivoli 64–66–68–70	96	1'229	65	10'385'905.25	21'695'880.00	24'200'000.00	1'419'458.50
	Av. V-Ruffy 51–53–55	40	-	50	10'528'778.75	12'225'112.00	16'750'000.00	883'978.00
	▣ Rue du Valentin 30–32–34	99	7'342	83	55'142'557.30	59'036'750.00	59'800'000.00	2'765'263.75
	Av. A.-Vinet 7–9–11–13	79	89	11	6'084'904.90	16'677'980.00	19'450'000.00	1'112'609.00
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'036'983.14	11'839'979.00	17'450'000.00	916'993.00
	Morges							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'655'370.55	4'814'082.00	6'850'000.00	372'031.50
	Nyon							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	7'200'000.00	395'649.00
	La Levratte 4–6	41	65	52	14'177'837.00	12'363'512.00	14'350'000.00	806'493.00
	Prilly							
	▣ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'799'426.12	14'098'932.00	15'400'000.00	851'767.50
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'723'074.70	4'105'600.00	4'650'000.00	265'066.50
	Ch. du Vieux-Collège 6–8	33	32	-	2'483'660.55	6'123'708.00	7'950'000.00	458'064.00
	Pully							
Bd de la Forêt 33–35	40	-	32	6'306'645.70	10'427'084.00	13'350'000.00	688'144.00	
Ch. de Matlieu 7	20	-	8	6'092'172.70	6'874'454.00	7'350'000.00	407'376.00	
Ch. des Oisillons 15–17–19	25	19	34	8'515'335.65	13'896'350.00	12'700'000.00	703'741.50	
Ch. de Sornais 26–28	22	-	19	5'435'333.10	8'135'266.00	9'050'000.00	473'904.50	
Av. du Tirage 11–13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	10'850'000.00	555'851.00	
Renens								
Rue du Bugnon 31–33–35–37	135	30	110	12'243'108.90	22'329'250.00	24'550'000.00	1'580'040.00	
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29	48	188	31	2'959'038.40	9'383'480.00	9'700'000.00	589'443.40	
Av. des Alpes 46–48	33	46	14	1'684'754.71	11'470'100.00	6'900'000.00	402'779.00	
Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'248'720.65	4'368'100.00	5'250'000.00	284'126.00	
Vevey								
▣ Av. Général-Guisan 22–24	37	627	4	3'940'841.25	10'817'840.00	10'650'000.00	601'691.50	
Av. Gustave-Coindet 7–9	124	-	88	7'276'505.60	22'760'660.00	26'450'000.00	1'463'063.00	
▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	8'350'000.00	489'198.00	
▣ Rue de la Madeleine 22								
▣ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	9'714'300.00	9'350'000.00	488'274.50	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46–48–53 bis	58	221	29	2'649'223.30	11'032'860.00	11'400'000.00	728'544.50	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'323'652.55	5'667'920.00	5'150'000.00	325'621.50	
Zürich								
* Schützenzasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	47'750'000.00	1'853'884.20	
Total	4'245	70'928	2'207	774'809'259.97	1'276'942'370.00	1'543'150'000.00	81'313'351.94	

○ 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

au Conseil d'administration de la direction de fonds de La Foncière

Rapport abrégé 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 résultat, 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 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2, 5, 6, 22, 26 à 33 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration de la 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 fonder notre opinion d'audit.

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung

Kurzbericht 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 des schweizerischen Kollektivanlagengesetz (KAG) (Seite 2, 5, 6, 22, 26 bis 33) für das am 30. September 2020 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 2020 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, 22 décembre 2020

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 la société d'audit.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2020 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, 22. Dezember 2020

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.



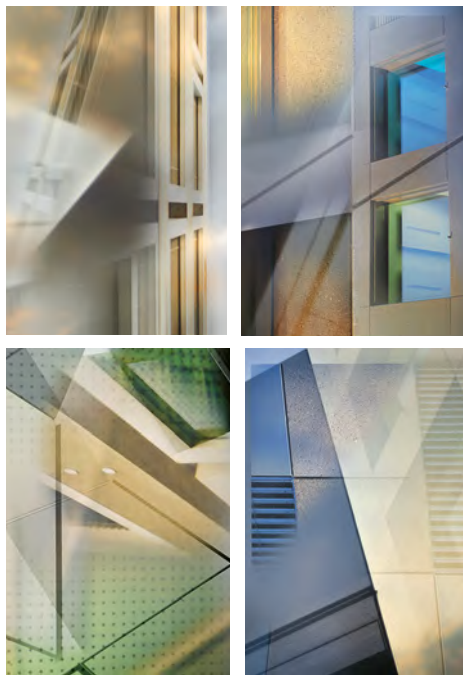
Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Mathilde de La Pomélie
Expert-réviseur
Revisionsexpertin



Illustrations du rapport annuel

La création de la couverture et des têtes de chapitre a été réalisée par Margot Sparkes, Bachelor en photographie auprès de l'ECAL et lauréat du Prix La Foncière ECAL 2020.

Le concept consiste à représenter, de manière libre et artistique, une sélection d'immeubles du parc immobilier La Foncière.

Margot Sparkes: «Les images sont le fruit d'accumulations de différentes couches architecturales pour créer de nouveaux espaces. Cette transformation du réel nous emmène dans des univers abstraits faits de formes et de volumes qui se répondent. Leurs interstices nous renvoient aux possibilités infinies de vivre l'architecture. Les lignes franches tirent volontairement notre regard dans de multiples directions, laissant à notre imaginaire la liberté de se perdre dans les univers qui l'inspirent – lumineux, froids, doux, calmes, vaporeux. Ces lignes se prolongent dans des hors-champs que chacun sera libre d'interpréter différemment.»

Photographien im Jahresbericht

Die Bilder auf der Titelseite und den Kapitelüberschriften sind Kreationen von Margot Sparkes, Bachelor in Fotografie an der ECAL und Gewinnerin des Prix La Foncière ECAL 2020.


Das Konzept besteht darin, auf freie und künstlerische Weise eine Auswahl von Gebäuden aus dem Immobilienportfolio von La Foncière darzustellen.

Margot Sparkes: «Die Bilder sind das Ergebnis der Akkumulation verschiedener architektonischer Schichten, um neue Räume zu schaffen. Diese Transformation der Wirklichkeit führt uns in abstrakte Welten, die aus Formen und Volumen bestehen, die aufeinander reagieren. Die Zwischenräume dieser Welten spiegeln die unendlichen Möglichkeiten wider, Architektur zu erleben. Die klaren Linien lenken unseren Blick bewusst in mehrere Richtungen und lassen unserer Fantasie freien Lauf, sich in den Universen zu verlieren, die sie inspirieren - leuchtend, kalt, weich, ruhig, dampfförmig. Diese Linien erstrecken sich in Off-Fields, die jeder unterschiedlich interpretieren kann.»

© Graphisme & direction artistique: www.letizialocher.ch

© Photographies: Margot Sparkes

© Responsable de projet & content editor: Marc Angebault, www.angebault.ch



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