

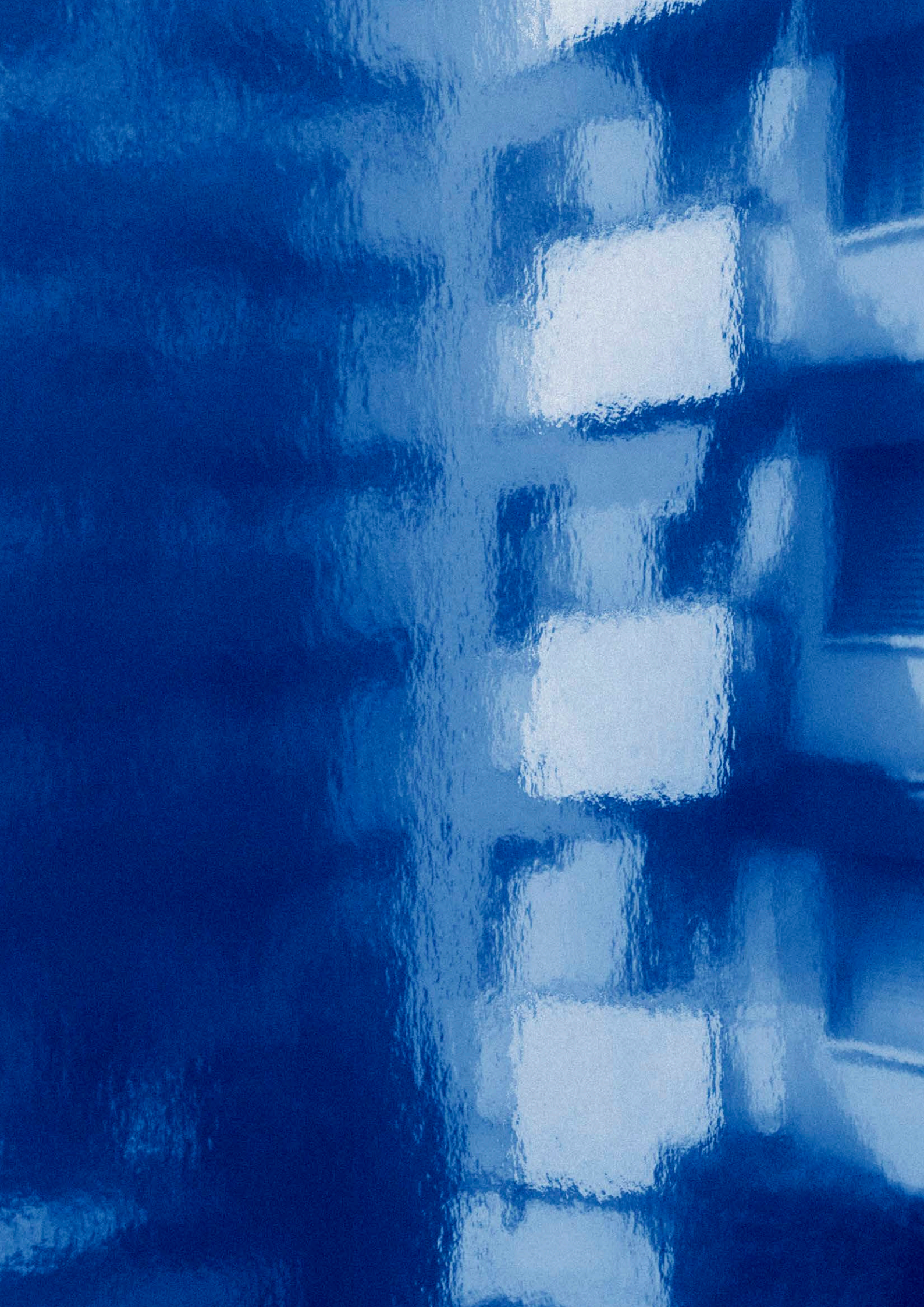
2018/2019

Rapport annuel

Jahresbericht



LA FONCIÈRE
LE FONDS IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE



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 2019 La Foncière-Gesprächsrunde 2019	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 2019 Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2019	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 résultat Erfolgsrechnung	24
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	25
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	25
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	26
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	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 2019 Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 30. September 2019	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 65^e rapport de gestion au 30 septembre 2019 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la vingt et unième fois consécutive, d'augmenter le dividende ordinaire qui atteint CHF 2.17.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'479'599'106.–, la fortune nette à CHF 1'062'770'588.–. La capitalisation boursière représente CHF 1'499'373'684.– pour un cours de bourse de clôture à CHF 121.20 en hausse de 13,91 % par rapport à l'exercice précédent.

Les locataires de la rue de la Servette 89–91 ont été invités à libérer les immeubles, une faiblesse structurelle ayant été détectée dans les dalles. Tous les locataires d'appartements ont été relogés, comme la majorité des locataires commerciaux.

Par ailleurs, il y a lieu de relever que la production de logements a encore progressé cette année, dépassant la demande.

Le taux de logements vacants a augmenté, affichant 1,66 % en Suisse au 1^{er} juin 2019 (source OFS), 1,10 % pour le canton de Vaud et 0,54 % pour le canton de Genève. Toutefois, grâce à sa stratégie ciblée, sa gestion rigoureuse, ainsi qu'à sa politique d'entretien et de rénovation, La Foncière n'est guère touchée par les pertes de loyers, lesquelles s'élèvent à 0,78 %.

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 65. Geschäftsbericht per 30. September 2019 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es, zum 21. Mal in Folge, die Ordentliche Dividende zu erhöhen um CHF 2.17 zu erreichen.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'479'599'106.–, das Nettofondsvermögen CHF 1'062'770'588.–. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 1'499'373'684.–

bei einem Börsenschlusskurs von CHF 121.20, was einer Steigerung von 13,91 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Mieter von der Rue de la Servette 89–91 wurden gebeten die Gebäude zu verlassen da eine strukturelle Schwäche in der Betonplatte entdeckt wurde. In der Zwischenzeit haben alle Wohnungsmieter, sowie die die Mehrzahl der kommerziellen Mieter, neue Lokale gefunden.

Ausserdem ist festzustellen dass die Anzahl von Neubauten dieses Jahr nochmals zugenommen hat und somit die Nachfrage übertraf.

Die Leerstandsquote für Wohnungen ist gestiegen und stand, per, 1. Juni 2019, auf 1,66 % in der Schweiz (Quelle BFS), 1,10 % im Kanton Waadt und 0,54 % im Kanton Genf. Dennoch ist La Foncière, mit 0,78 % Mietzinsausfall, kaum von Mietausfällen betroffen, dank ihrer gezielten Strategie, ihrer sorgfältigen Verwaltung sowie ihrer Instandhaltungs- und Renovierungspolitik der Liegenschaften.

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)

	30.09.2019	30.09.2018
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	0,78 %	1,37 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	19,77 %	18,41 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	48,54 %	51,95 %*
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF GAV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0,75 %	0,76 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF MV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0,78 %	0,79 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	7,59 %	12,38 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,60 %	8,58 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2,72 %**	2,02 %
Coefficient de distribution (payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	145,41 %**	83,67 %
Agio / disagio Agio / Disagio	41,09 %	28,35 %
Rendement de placement Anlagerendite	7,73 %	12,65 %

* La marge sur EBIT 2018 a été modifiée afin de la rendre comparable au calcul retenu en 2019. / Die 2018 EBIT-Marge wurde geändert, um sie mit der Berechnung von 2019 zu vergleichen.

** 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)

	30.09.2019		30.09.2018	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	13,00 %	17,43 %	- 2,13 %	- 1,40 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	14,61 %	24,26 %	11,97 %	11,73 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	36,43 %	53,71 %	31,74 %	43,01 %

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

30.09	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 %
	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	
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
2010	707'665'585	1'127'400	627.70	584.00	740.00	20.10	2,72

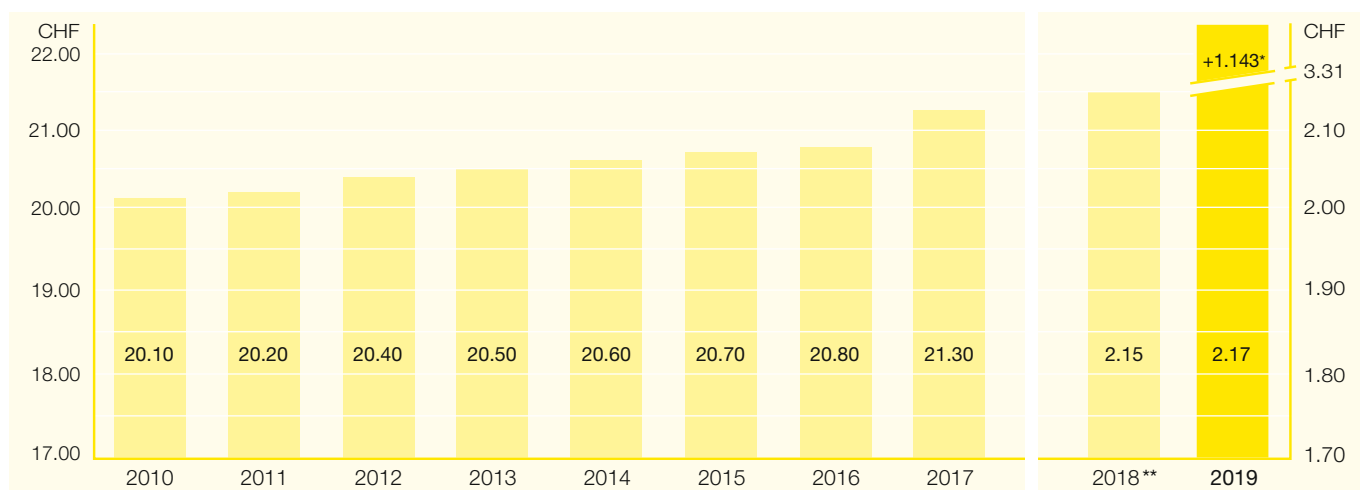
* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

** 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

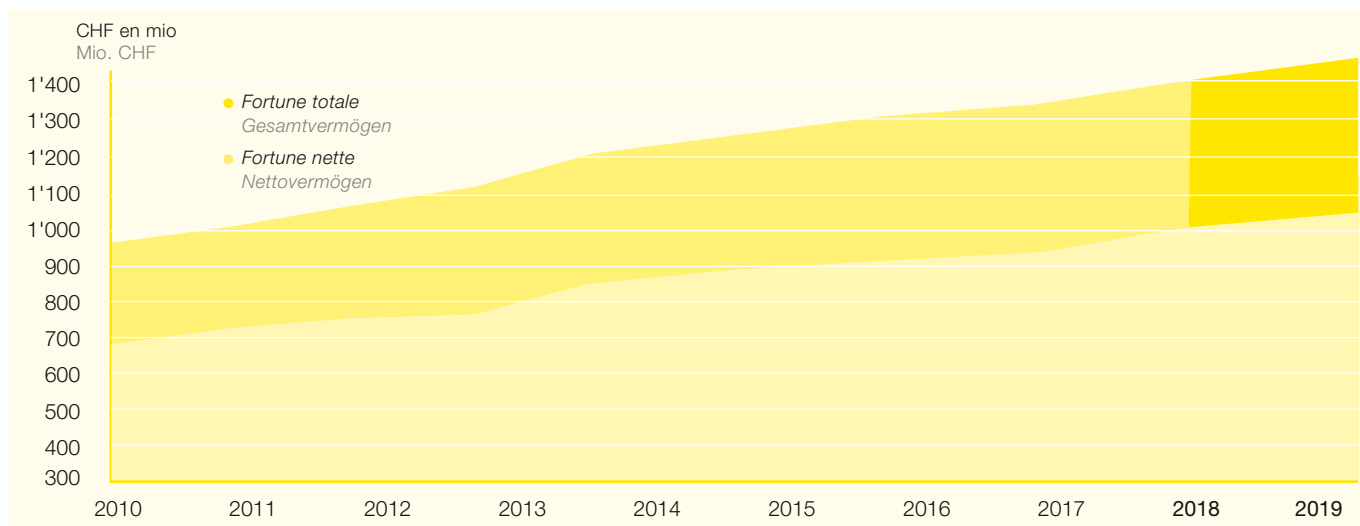


* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

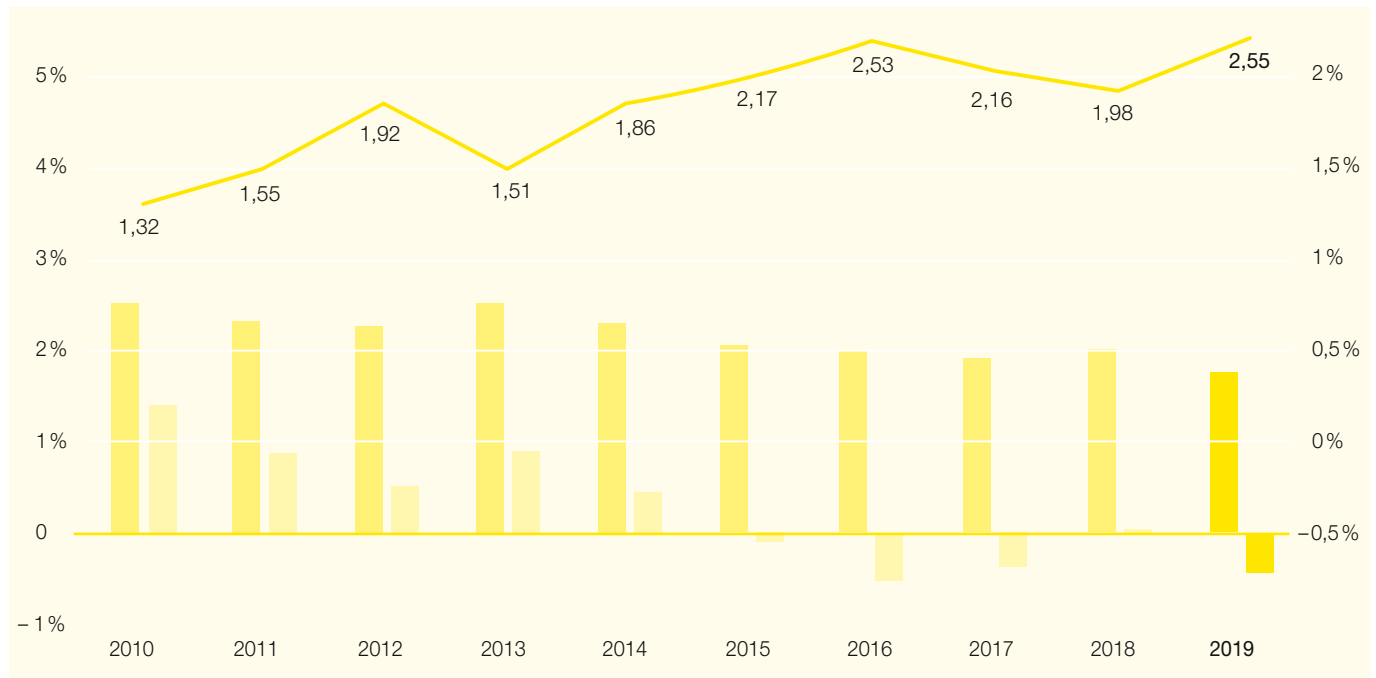
** Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Fortune totale et fortune nette

Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

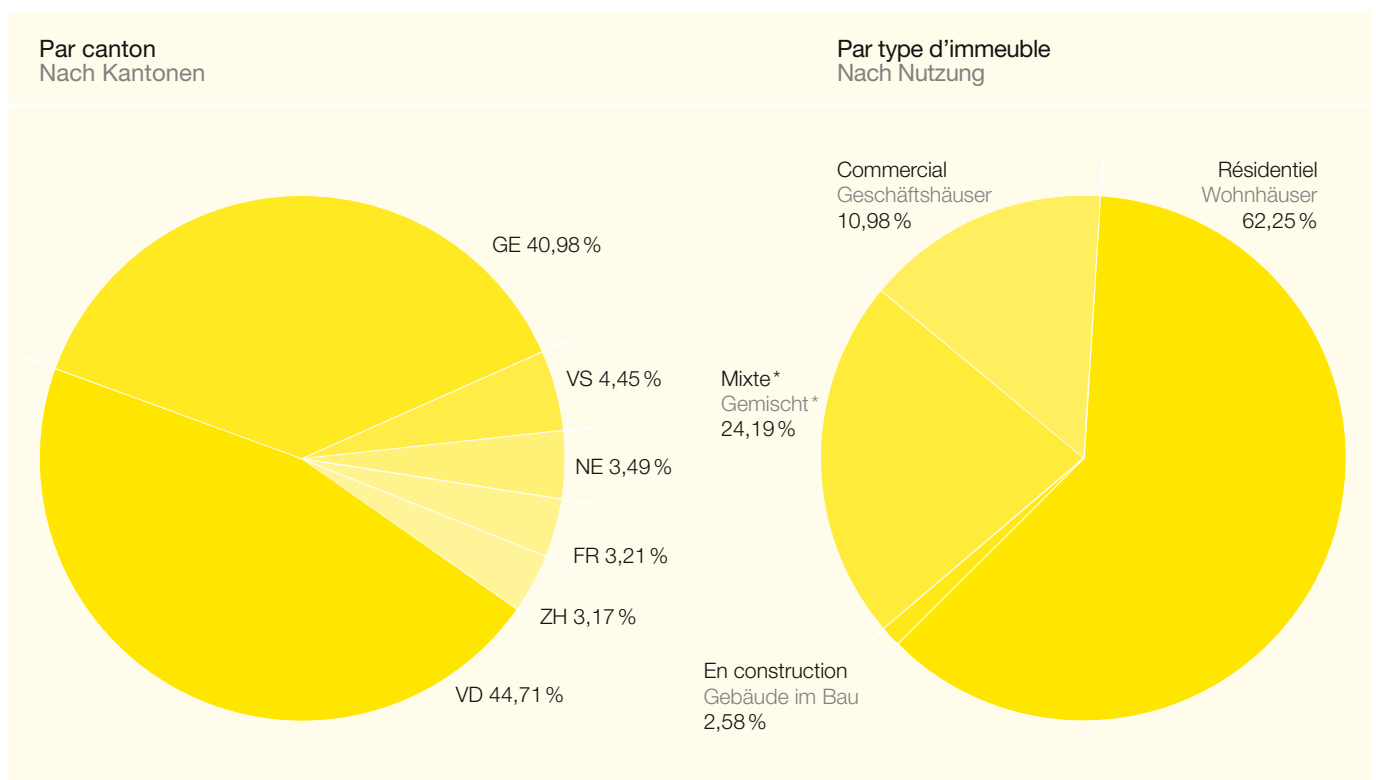


Rendement sur distribution ordinaire de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Ordentliche Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

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 2019 La Foncière-Gesprächsrunde 2019



Le bruit, enjeu du développement durable

A l'invitation de La Foncière, plus de 200 invités étaient réunis au Musée Olympique de Lausanne le 11 juin 2019 pour écouter un panel d'experts sur le thème « Le bruit et la ville ».

Après une brève introduction de Monsieur Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, se sont succédés au podium Messieurs Laurent Droin, directeur du Centre d'Information sur le Bruit à Paris, Jacques Sax, directeur de Sonosax, et enfin Philippe Martin, ingénieur acousticien EPFL et membre de AER Acousticiens Experts. Contrairement aux autres pollutions liées à la chimie, l'eau et l'air, la pollution sonore a toujours existé à travers les âges. Liée aux activités humaines, la pollution sonore a toutefois changé de nature. Lors de la phase d'industrialisation du 19^e siècle, les bruits en milieu urbain sont d'abord perçus positivement. Hors de toute réglementation, ils représentaient la rançon du développement économique. Aujourd'hui le paysage sonore a changé. Le bruit en milieu urbain vient principalement de la mécanisation des transports et, dans une moindre mesure, de la construction.

Lärm, ein Problem der nachhaltigen Entwicklung

Auf Einladung der La Foncière versammelten sich am 11. Juni 2019 mehr als 200 Gäste im Olympischen Museum von Lausanne für die jährliche Gesprächsrunde, um einer Gruppe von Experten, die sich zum Thema «Der Lärm und die Stadt» äusserten, zuzuhören. Nach einer kurzen Einführung von Herrn Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, folgten die Herren Laurent Droin, Direktor des Informationszentrum für Lärm in Paris, Jacques Sax, Direktor von Sonosax, und zuletzt Philippe Martin, EPFL Akustikingenieur und Mitglied der AER Acousticiens Experts auf dem Podium. Im Gegensatz zu chemischen, Luft- oder Wasserverschmutzungen, gibt es seit jeher Lärmbelastungen. Der durch menschliche Aktivitäten verursachte Lärm hat sich jedoch verändert. In der Industrialisierungsphase des 19. Jahrhunderts wurde der Lärm in städtischen Gebieten zunächst als positiv empfunden. Der Lärm unterstellte sich keiner Regulierung und war der Preis für die wirtschaftliche Entwicklung. Heute hat sich die Klanglandschaft verändert. Stadtlärm entsteht hauptsächlich durch die Mechanisierung des Verkehrs und, in geringerem Masse, von Baustellen.

Les solutions existent

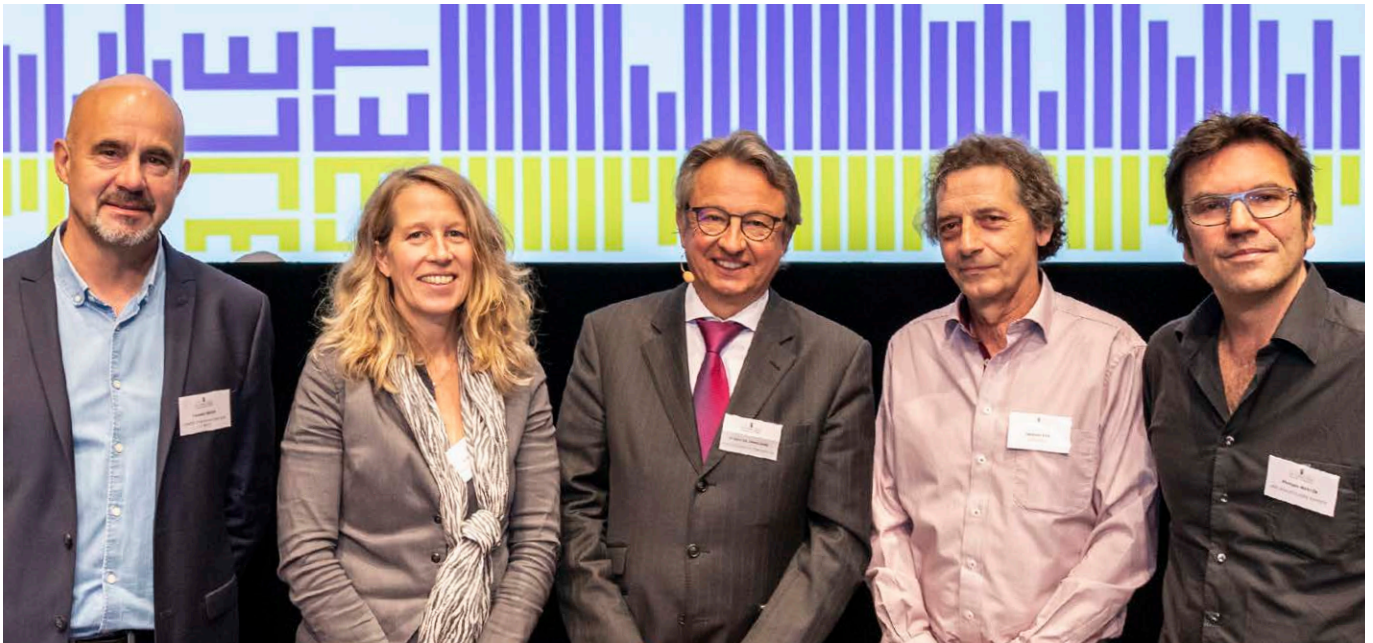
Dans un contexte non réglementé de l'étalement urbain, le bruit va se répartir au fur et à mesure des développements sur tout le territoire. Dans un environnement plus réglementé, ce bruit sera concentré autour des grands axes de transport pour préserver des zones de calme. Car ajouter du bruit à du bruit comporte beaucoup moins d'effets négatifs que d'en ajouter à du calme.

Alors quelles solutions apporter à ce phénomène du bruit ? Trois grands types de solutions. Il s'agira : 1) de l'éviter en « tuant » ses sources, 2) de le réduire par la diffraction en évitant sa propagation ou encore, 3) de le compenser par le masquage sonore.

Es gibt Lösungen

In einer nicht reglementierten Zersiedelung wird sich der Lärm immer mehr verbreiten, wenn sich eine Gegend weiter entwickelt. In einem geregelten Umfeld konzentriert sich der Lärm auf die wichtigen Verkehrswege, um ruhigere Gebiete beizubehalten. Weil mehr Lärm auf Lärm viel weniger negative Auswirkungen hat als mehr Lärm auf Stille.

Also, welche Lösungen gibt für das Phänomen Lärm? Es gibt drei Arten von Lösungen: 1) Lärm zu vermeiden, indem man seine Quellen «abklemmt», 2) Lärm durch Dämpfung zu verringern, indem man seine Verbreitung stoppt oder 3) Lärm durch eine akustische Überdeckung überblenden.



Etat des lieux de l'économie mondiale

Madame Valérie Lemaigre, économiste en chef auprès de la BCGe et invitée régulière des Rencontres La Foncière, propose un portrait contrasté de l'économie, une dichotomie entre le commerce mondial et la bonne santé de secteurs clés en Suisse romande.

Nous renvoyons notre lecteur vers le blog d'actualités de www.lafonciere.ch pour de plus amples développements et une interview de notre orateur principal, Monsieur Laurent Droin.

Stand der Weltwirtschaft

Frau Valérie Lemaigre, Chefvolkswirtin bei der Genfer Kantonalbank, und regelmässiger Gast der La Foncière-Gesprächsrunden, präsentiert im Kontext der Aufwertung des Schweizer Frankens und des Dollars ein kontrastierendes Porträt der Wirtschaft an, einer Zwiespalt zwischen Welthandel und der guten Gesundheit der Schlüsselsektoren in der Westschweiz.

Wir verweisen unsere Leser auf unseren Nachrichtenblog www.lafonciere.ch für weitere Informationen sowie das Interview mit unserem Hauptredner, Herr Laurent Droin.

De gauche à droite, Laurent Droin, docteur en acoustique et Directeur du Centre d'Information sur le Bruit à Paris, Valérie Lemaigre, économiste en chef auprès de la BCGe, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, Jacques Sax, fondateur et directeur de Sonosax, ingénieur son et fabricant d'appareils audio professionnels, Philippe Martin, ingénieur acousticien EPFL et membre fondateur de AER Acousticiens Experts

Von links nach rechts, Laurent Droin, Doktor in Akustik und Direktor des Informationszentrums für Lärm in Paris, Valérie Lemaigre, Chefvolkswirtin bei der Genfer Kantonalbank, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, Jacques Sax, Gründer und Direktor von Sonosax, Toningenieur und Hersteller von professionellen Audiogeräten, Philippe Martin, Akustikingenieur EPFL und Gründungsmitglied der AER Acousticiens Experts

Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Construction
Bau



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

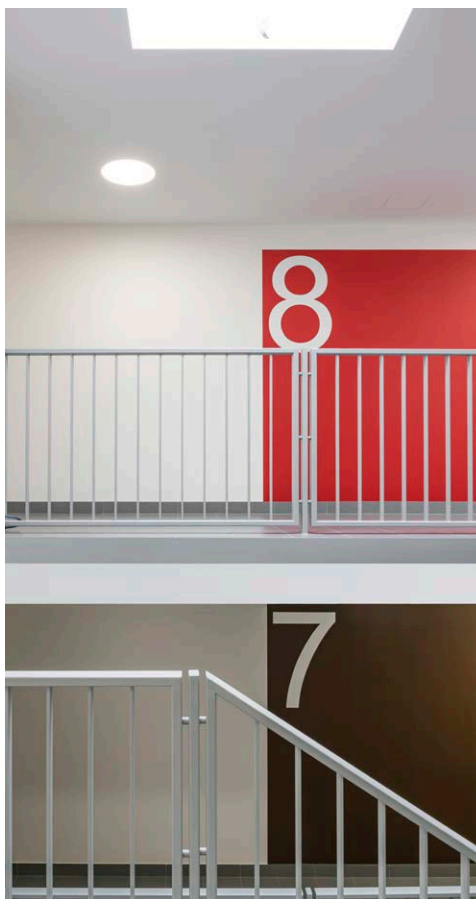
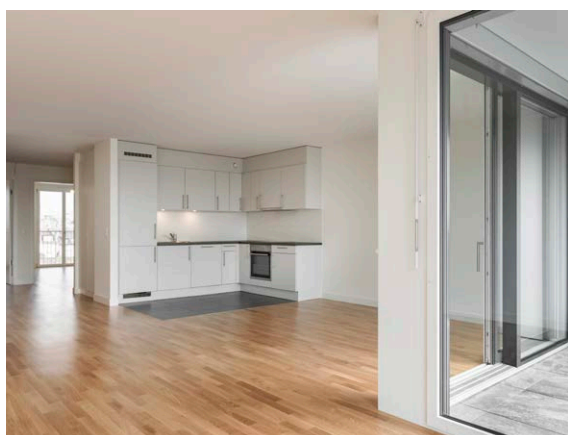
En décembre 2019, ce magnifique projet de démolition-reconstruction arrive à son terme après un chantier de trois années. Au final, une tour de 14 étages symbolise l'émergence d'un nouvel espace urbain, idéalement situé entre l'aéroport et le centre-ville. Fort de ses 34 logements situés dans les étages supérieurs, ses 6 étages de bureaux pour un total de 4'000 m² aménageables au gré du preneur et ses 540 m² d'arcades commerciales en rez-de-chaussée, Lyon 77 a déjà séduit de nombreux locataires.

Preuve de la capacité du Fonds à mener des projets d'envergure, cet actif entièrement neuf, constitué de surfaces attractives, relativement imperméables aux cycles économiques, va permettre le doublement des revenus locatifs de ce bien-fonds.

Im Dezember 2019 wird dieses grossartige Abbruch- und Wiederaufbauprojekt nach dreijähriger Bauzeit abgeschlossen. Entstanden ist ein 14-stöckiges Hochhaus, welches als Symbol für einen neuen urbanen Raum, mit idealer Lage zwischen Flughafen und Stadtzentrum, steht. Dank seiner 34 Wohnungen in den oberen Etagen und seiner 6 Büroggeschosse mit insgesamt 4'000 m², die nach den Wünschen der Mieter ausgebaut werden können, sowie seiner 540 m² Ladenflächen im Erdgeschoss hat Lyon 77 bereits bei vielen Mietern Anklang gefunden.

Dieses rundum neue Objekt ist der beste Beweis dafür dass der Fonds in der Lage ist Grossprojekte durchzuführen. Es besteht aus attraktiven Flächen, die relativ konjunkturunabhängig sind, und die es ermöglichen die Mietzinseinnahmen dieser Liegenschaft künftig zu verdoppeln.

Surélévation Aufstockung



Genève, rue des Pâquis
39–41/rue du Môle 2–4
Genève, rue des Pâquis
39–41/rue du Môle 2–4

Au cœur du quartier prisé de la Place de la Navigation, une mise en valeur avec rénovation des façades et surélévation de deux étages pour aboutir à 16 appartements neufs, de deux à cinq pièces.

Im Herzen des begehrten Quartiers der Place de la Navigation, eine Aufwertung mit Fassadenrenovation und Aufstockung von zwei Geschossen, wodurch 16 komplett neue 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstanden.

Rénovation de façade Fassadenrenovierung



Lausanne, rue du Valentin 30-32-34
Lausanne, rue du Valentin 30-32-34

Une démonstration de l'avant-après avec une rénovation complète de l'enveloppe pour aboutir à une architecture plus fluide et légère, dans l'esprit du temps, comme l'indique le nouveau dessin des parapets. Les appartements du dernier étage des deux tours sont entièrement rénovés pour offrir 8 appartements attrayants avec une vue spectaculaire.

Ein Beispiel für «vorher-nachher» mit einer kompletten Renovierung der Gebäudehülle um eine fließendere, leichtere und dadurch zeitgemässe Architektur zu erhalten, wie dies die neuen Balkonbrüstungen zeigen. Die obersten Wohnungen der beiden Türme wurden komplett renoviert, sodass 8 attraktive Wohnungen mit einer spektakulären Aussicht entstanden sind.



Lausanne, Joliette 2-4 Lausanne, Joliette 2-4

Rénovation complète de l'enveloppe de cet immeuble mixte avec une nouvelle façade métallique ventilée et une isolation périphérique.
Komplette Renovierung der Gebäudehülle dieses gemischten Gebäudes mit Aussenisolierung und einer neuen, belüfteten metallischen Fassade.

Les partenariats de La Foncière Die Partnerschaften der La Foncière

Prix La Foncière – IEI (Institut d'Etudes Immobilières) 2018



Le 26 novembre 2018, lors de la cérémonie de remise des diplômes de Masters, le prix La Foncière – IEI (8^e du nom) a été remis par Monsieur Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, à Monsieur Mirko Coladomenico. Ce prix récompense la meilleure moyenne générale obtenue lors du cursus de cette formation post-grade, une formation très prisée par les professionnels de l'immobilier et du droit.

Am 26. November 2018 wurde der 8. Prix La Foncière – IEI anlässlich der Feier zur Übergabe der Masterdiplome durch Herr Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor von der La Foncière, an Herrn Mirko Coladomenico überreicht. Mit diesem Preis wird der beste Notendurchschnitt dieses Postgraduate-Studiengangs belohnt, einer Ausbildung, die bei Immobilienfachleuten und Juristen hoch im Kurs steht.

A Le lauréat entouré par Me François Bellanger, Président du Conseil de Fondation de l'IEI, à gauche, et Monsieur Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, à droite.

A Der Preisträger zwischen Herrn François Bellanger, Président des Stiftungsrates der IEI, links und Herr Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, rechts.

B Monsieur Mirko Coladomenico tout sourire au milieu de la volée 2018.

B Der strahlende Mirko Coladomenico in der Mitte des Studienjahrgangs 2018.

Prix La Foncière – ECAL (Ecole cantonale d'art de Lausanne) 2019



Lors des promotions de juin 2019, Yul Tomatala, obtient son Bachelor en communication visuelle, option photographie et devient le lauréat du prix La Foncière 2019 pour la qualité de son travail dans le domaine du bâti. Nous invitons le lecteur à découvrir son travail sur le blog d'actualités du site www.lafonciere.ch.

Anlässlich der Abschlussfeier vom Juni 2019, erhält Yul Tomatala seinen Bachelor in visueller Kommunikation und wird Preisträger des Prix La Foncière 2019. Der Preis wird ihm für die Qualität seiner Arbeit im Bereich des Bauwesens verliehen. Der interessierte Leser hat die Möglichkeit mehr über die Arbeit des Preisträgers im aktuellen Blog unter www.lafonciere.ch zu erfahren.

A L'heureux lauréat Yul Tomatala, est entouré, de gauche à droite, de Milo Keller, responsable du Département Photographie de l'ECAL, Arnaud de Jamblinne, Directeur général de La Foncière, Alexis Georgacopoulos, directeur de l'ECAL et Vincent Jacquier, responsable du Département Communication Visuelle de l'ECAL.

A Der glückliche Preisträger Yul Tomatala umgeben von – von links nach rechts – Milo Keller, Leiter der Abteilung Fotografie der ECAL, Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor des Fonds La Foncière, Alexis Georgacopoulos, Direktor der ECAL, und Vincent Jacquier, Leiter der Abteilung für visuelle Kommunikation der ECAL.

B L'assemblée joyeusement réunie lors des promotions de l'ECAL du 28 juin 2019.

B Die froh gestimmten Zuschauer an der Diplomübergabe vom 28. Juni 2019.

Rapport d'activité

Tätigkeitsbericht



Commentaires sur les différentes rubriques

Kommentare zu den einzelnen Rubriken

Distribution extraordinaire

La Foncière a versé le 23 septembre 2019 le coupon n° 61, une distribution extraordinaire de CHF 14'141'090.50 à ses porteurs de parts, prélevée sur la réserve de réinvestissement.

L'imposition fiscale de cette réserve de réinvestissement, constituée depuis le 1^{er} janvier 2007, a fait l'objet d'une clarification par l'Administration Fédérale des Contributions (ci-après «l'AFC»).

La distribution extraordinaire effectuée a été soumise à l'impôt anticipé, selon un accord avec l'AFC régularisant la situation selon le droit actuel.

Cette dernière a confirmé qu'à l'avenir, les distributions prélevées sur la réserve de réinvestissement ne seront plus imposées auprès du porteur, pour autant qu'elles se fassent par coupon séparé.

Distribution ordinaire

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

- la détente du marché immobilier locatif s'est encore accentuée au cours du dernier exercice. Le taux de vacance a augmenté dans les principales régions du pays hormis les régions lémanique et zurichoise. La demande reste toutefois solide dans les villes où est située la majorité des immeubles de La Foncière ;
- le marché immobilier commercial demeure sous pression, principalement dans les grandes agglomérations, les surfaces vacantes augmentant.

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 vingt et unième fois consécutive.

La distribution ordinaire annuelle est en progression de CHF 0.02 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à 2,53 % de la valeur d'inventaire ; en outre, cela représente 21,70 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 62 et n° 63 dès le 28 janvier 2020 comme suit :

le coupon n° 62 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° 63 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.

Ausserordentliche Ausschüttung

Am 23. September 2019 hat La Foncière den Coupon Nr. 61 an die Anteilshaber ausgezahlt. Dies entspricht einer ausserordentlichen Ausschüttung von CHF 14'141'090.50 die aus der Reserve für Wiederanlagen entnommen wurde.

Die Besteuerung dieser, seit dem 1. Januar 2007, aufgebauten Reserve für Wiederanlagen war Gegenstand einer Abklärung mit der Eidgenössische Steuerverwaltung (im Folgenden EStV genannt). Die vorgenommene ausserordentliche Ausschüttung unterliegt der Verrechnungssteuer, gemäss einem Übereinkommen mit der EStV, welches das Ganze gemäss geltendem Recht regularisiert.

Die EStV hat bestätigt, dass die zukünftigen Ausschüttungen, die aus der Reserve für Wiederanlagen entnommen werden, vom Anteilshaber nicht mehr zu versteuern sind, vorausgesetzt sie werden mit einem separatem Coupon ausbezahlt.

Ordentliche Ausschüttung

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

- Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich während des letzten Geschäftsjahres weiterhin stark entspannt. Die Leerstandsquote, erhöhte sich in den wichtigsten Regionen der Schweiz, ausser in der Genfer See Region und im Grossraum Zürich. Die Nachfrage bleibt jedoch nach wie vor gross in den Städten in denen sich die Liegenschaften der La Foncière befinden.
- Weil die Leerstandsquote steigt, bleibt der Markt für Geschäftsflächen weiterhin unter Druck, hauptsächlich in den grossen Städten.

Da La Foncière weitgehend in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz investiert, wird sie von diesen Auswirkungen nur sehr marginal betroffen und das Ergebnis dieses Geschäftsjahres ist gut. Dies ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilshaber zum 21. Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche ordentliche Ausschüttung ist gegenüber derjenigen des Vorjahres um CHF 0.02 gestiegen und entspricht 2,53 % des Inventarwerts oder 21,70 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können folgende Ausschüttungen ab dem 28. Januar 2020 für die Coupons Nr. 62 und Nr. 63 vorgenommen werden:

Der Coupon Nr. 62 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt. Anteilshaber 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. 63 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilshaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

	Coupon n° 61 Coupon Nr. 61	Coupon n° 62 Coupon Nr. 62	Coupon n° 63* Coupon Nr. 63*
Distribution extraordinaire brute Ausserordentliche Bruttoausschüttung	CHF 1.143	–	–
Distribution ordinaire brute Ordentliche Bruttoausschüttung	–	CHF 1.757	CHF 0.413
A déduire: impôt anticipé 35 % Abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %	CHF 0.40	CHF 0.61	CHF 0.00
Montant net versé Nettoausschüttung	CHF 0.743	CHF 1.147	CHF 0.413

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

Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2019, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'464'050'000.–, en augmentation de CHF 43'700'000.–, soit 3,08 % par rapport à l'année dernière.

Le taux d'escompte varie entre 3,10 % et 5,30 %, le taux moyen étant de 4,22 %.

Valeur d'inventaire/ Nombre de parts en circulation

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 82.90 au 30 septembre 2018 à CHF 85.90, soit une augmentation de 3,62 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 79.90.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 99.30 et CHF 127.00 pour clôturer au 30 septembre 2019 à CHF 121.20, contre CHF 106.40 au 30 septembre 2018, soit une augmentation de 13,91 %.

Charge hypothécaire

Les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 289'470'000.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 19,77 % au 30 septembre 2019 contre 18,41 % l'année précédente.

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2019 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 43'700'000.– oder 3,08 % auf CHF 1'464'050'000.–.

Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,10 % und 5,30 % und beträgt im Durchschnitt 4,22 %.

Inventarwert/ Anzahl der Anteile im Umlauf

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

Der Inventarwert eines Anteils, berechnet auf der Basis des Nettovermögens, stieg von CHF 82.90 am 30. September 2018 auf CHF 85.90, was einer Erhöhung von 3,62 % entspricht.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 79.90.

Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 99.30 und CHF 127.00 und schloss am 30. September 2019 bei CHF 121.20, im Gegensatz zu CHF 106.40 am 30. September 2018, und entspricht einer Erhöhung von 13,91 %.

Hypothekarbelastung

Die Hypothekarschulden belaufen sich auf CHF 289'470'000.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 19,77 % per 30. September 2019, gegenüber 18,41 % im Vorjahr.

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 séparés de l'entretien courant.

Des réfections de façades sont terminées pour les immeubles suivants: chemin de la Joliette 2–4, rue de Bourg 43, Cheneau-de-Bourg 10 et rue du Valentin 30 à Lausanne, rue de l'Ancien-Port 2 à Genève.

Des travaux de rénovation de façades ont débuté à la rue du Valentin 34 à Lausanne, rue des Flumeaux 1 à Prilly et avenue des Alpes 46–48 à La-Tour-de-Peilz.

Les installations électriques ont été rénovées dans les immeubles de l'avenue Vinet 7–9–11–13, avenue de Béthusy 82–84 et avenue Mon-Repos 6–8–10, rue Etraz 7–9–11 à Lausanne.

Constructions / Surélévations

Rue de Lyon 77, Genève: la reconstruction de l'immeuble est pratiquement terminée et la livraison du bâtiment prévue pour la fin de 2019. La mise en location des surfaces commerciales se poursuit avec un bon intérêt, les 2^e, 3^e, 6^e et 7^e étages étant déjà loués. La mise en location des appartements suscite un grand intérêt, 30 sur les 34 logements étant déjà loués.

Rue des Pâquis 39–41 / rue du Môle 2–4, Genève: la surélévation de deux étages s'est terminée, permettant la création de 16 nouveaux logements, lesquels ont immédiatement trouvé preneur (cf. page 11). La façade et les espaces communs ont également été rénovés.

Rue du Valentin 34, Lausanne: les travaux de rénovation de façades ainsi que la création de 4 logements en toiture ont débuté, ceux sis au bâtiment n° 30 étant terminés. L'ensemble de la rénovation de ce grand complexe immobilier se poursuit jusqu'à l'automne 2021.

Rue de la Servette 89–91, Genève: les travaux de grande envergure comprenant la surélévation de trois étages ainsi que le remplacement des façades, débutés au cours de l'exercice précédent ont été interrompus.

Sur recommandation des ingénieurs, qui ont détecté une faiblesse structurelle dans les dalles remontant à la construction, les locataires ont, par mesure de précaution, été invités à libérer les lieux dans un délai court mais raisonnable. Un important dispositif a été mis en place pour aider les locataires, tant résidentiels que commerciaux, à se reloger, d'abord à court terme puis de façon définitive.

Une fois la phase de sécurisation des personnes achevée, les travaux de sécurisation de l'immeuble ont été entrepris. Différentes variantes de rénovation ou de déconstruction/reconstruction ont été étudiées. C'est cette dernière qui a été retenue après la clôture de l'exercice, car elle permettra d'offrir des logements qui répondent au mieux aux besoins du marché, tout en étant plus rapide à exécuter.

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: chemin de la Joliette 2–4, rue de Bourg 43, Cheneau-de-Bourg 10 und rue du Valentin 30 in Lausanne, rue de l'Ancien-Port 2 in Genf.

Bei den folgenden Liegenschaften wurde mit der Fassadenrenovierung begonnen: rue du Valentin 34 in Lausanne, rue des Flumeaux 1 in Prilly und avenue des Alpes 46–48 in La-Tour-de-Peilz.

Die Elektroinstallationen wurden in den folgenden Liegenschaften erneuert: avenue Vinet 7–9–11–13, avenue de Béthusy 82–84 und avenue Mon-Repos 6–8–10, rue Etraz 7–9–11 in Lausanne.

Bautätigkeit / Aufstockungen

Rue de Lyon 77, Genf: Der Wiederaufbau des Gebäudes ist praktisch beendet und die Übergabe des Gebäudes ist für Ende 2019 vorgesehen. Die Vermietung der Büroflächen kommt gut voran, die Stockwerke 2, 3, 6 und 7 sind bereits vermietet.

Die zur Vermietung stehenden Wohnungen stossen auf grosses Interesse und 30 der 34 Apartments sind schon vermietet.

Rue des Pâquis 39–41 / rue du Môle 2–4, Genf: Die Aufstockung der zwei Etagen ist abgeschlossen. Es wurden 14 neue Wohnungen geschaffen, die sofort vermietet werden konnten (s. S. 11). Die Fassade und die Gemeinschaftsflächen wurden auch renoviert.

Rue du Valentin 34, Lausanne: Der Ausbau des Dachstocks zu 4 Wohnungen sowie die Fassadenrenovierung haben begonnen, da die Arbeiten beim Haus Nr. 30 abgeschlossen sind. Die Gesamtrenovierung dieses grossen Gebäudekomplexes wird bis Herbst 2021 dauern.

Rue de la Servette 89–91, Genf: Die umfangreichen Arbeiten, mit einer Aufstockung von drei Etagen sowie die Erneuerung der Fassade die zu Beginn des letzten Geschäftsjahres angefangen haben, wurden unterbrochen.

Da strukturelle Schwächen in der Betonplatte entdeckt wurden, die auf den ursprünglichen Bau zurückzuführen sind, wurden, auf Empfehlung der Ingenieure, die Mieter sicherheitshalber aufgefordert die Wohnungen und Geschäfte innerhalb einer kurzen, aber zumutbaren, Frist zu verlassen. Umfangreiche Vorkehrungen wurden getroffen um die Mieter der Wohnungen und der Geschäfte, zuerst kurzfristig und dann definitiv, an neuen Orten unterzubringen.

Nachdem die Schutzvorkehrungen für die Mieter getroffen waren, fingen die Arbeiten für die Schutzmassnahmen für das Gebäude an. Verschiedene Varianten, wie Renovation oder Abbruch/Wiederaufbau wurden untersucht. Die letztgenannte Option wurde nach dem Abschluss des Geschäftsjahres ausgewählt weil sie Wohnungen bietet, die den Marktbedürfnissen am besten entsprechen und schneller ausgeführt werden kann.

Location/structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés s'élève à CHF 81'405'383.15, en augmentation de 1,72 % 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 2019, 738 m² de locaux commerciaux étaient vacants sur 68'832 m², mais ils ne sont désormais plus disponibles.

A la date susmentionnée, 11 logements sur un total de 4'233 étaient vacants, 10 ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,74 % du revenu annuel.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles représentent 0,04 %.

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 eingenommenen Mieten beträgt CHF 81'405'383.15, eine Erhöhung von 1,72% im Vergleich zum Vorjahr. Der Anstieg ist auf die neu geschaffenen Wohnungen und die Anpassungen, die während dem Geschäftsjahr vorgenommen wurden, 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 2019 standen 738 m² Geschäftsräume leer von insgesamt 68'832 m², die aber in der Zwischenzeit nicht mehr verfügbar sind.

Am obigen Datum standen 11 von insgesamt 4'233 Wohnungen leer, 10 wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,74 % der Jahreseinnahmen.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter machen 0,04 % aus.

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

Käufe/Verkäufe von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres fanden weder Käufe noch Verkäufe statt.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 2018–2019

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 2018–2019

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.

Réforme de la fiscalité des entreprises

La réforme de la fiscalité des entreprises a été acceptée dans tous les cantons où La Foncière possède des immeubles.

La réforme au niveau fédéral a également été acceptée, avec une entrée en vigueur en 2020.

Les bénéfices des sociétés immobilières détenues par le Fonds seront favorablement impactés, augmentant le revenu disponible.

Les impôts de liquidation sont également réduits, augmentant la valeur nette d'inventaire.

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

Die Reform der Unternehmensbesteuerung wurde in allen Kantonen, in denen La Foncière Liegenschaften besitzt, angenommen.

Die Reform auf Bundesebene wurde ebenfalls angenommen und tritt 2020 in Kraft.

Dies hat Auswirkungen auf die Gewinne der Immobiliengesellschaften, die dem Fonds gehören, weil die verfügbaren Erträge sich erhöhen werden.

Die Liquidationssteuern werden ebenfalls gesenkt, wodurch sich der Netto-Inventarwert erhöht.

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 Anteilhaber gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen bekommen.

Wir streben ebenfalls an unsere Strategie, die darin besteht, die Liegenschaften so zu bewirtschaften, dass wir das bauliche Potential 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 2019

Das Jahr in Zahlen

Geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2019



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 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 3,10 % et 5,30 %, le taux moyen étant de 4,22 %.

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 Immobiliengesellschaften

Der Fonds hält 100 % der Anteile an verschiedenen Immobiliengesellschaften und konsolidiert diese vollständig in der Vermögens- und Erfolgsrechnung. Die Immobiliengesellschaften 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 3,10 % und 5,30 % und beträgt im Durchschnitt 4,22 %.

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)

		2019*	2018*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	5'173'224.84	11'619'336.34
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	911'300'000.00	886'000'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	160'750'000.00	162'050'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	354'200'000.00	344'700'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	37'800'000.00	27'600'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	10'375'880.80	8'580'082.77
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'479'599'105.64	1'440'549'419.11
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	50'490'000.00	30'000'000.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	16'679'518.05	13'405'458.97
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	238'980'000.00	231'475'000.00
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	1'172'449'587.59	1'164'668'960.14
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	109'679'000.00	139'031'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	1'062'770'587.59	1'025'637'960.14
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	12'371'070	12'371'070
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	85.90	82.90

		NOMBRE ANZAHL	NOMBRE ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	12'371'070	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 vom Split im Verhältnis 1:10 am 21.02.2018	-	11'133'963
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	12'371'070	12'371'070

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

		2019*	2018*
		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	90'074'285.00	86'897'210.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	49'186'800.00	50'986'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	78'923'142.69	102'004'233.19
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	1'025'637'960.14	936'066'981.14
Distribution coupons n° 59–60 et n° 57–58	Ausschüttung Coupons Nr. 59–60 und Nr. 57–58	-26'597'800.50	-26'350'379.10
Distribution coupon extraordinaire n° 61	Ausserordentliche Ausschüttung Coupon Nr. 61	-14'141'090.50	0.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	77'871'518.45	115'921'358.10
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'062'770 587.59	1'025'637'960.14

* 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 452'346'061.48	CHF 911'300'000.00	CHF 836'519'502.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenchaften	CHF 70'940'243.75	CHF 160'750'000.00	CHF 94'056'633.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF 192'144'741.33	CHF 354'200'000.00	CHF 314'518'353.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF 35'492'283.79	CHF 37'800'000.00	CHF 0.00
Total	CHF 750'923'330.35	CHF 1'464'050'000.00	CHF 1'245'094'488.00

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

Compte de résultat

Erfolgsrechnung

		2018–2019*	2017–2018*
		CHF	CHF
Loyers	Mietzinseinnahmen	81'405'383.15	80'030'304.80
Autres revenus	Sonstige Erträge	88'641.17	86'160.67
Total des revenus	Total Erträge	81'494'024.32	80'116'465.47
Dont à déduire :	Abzüglich:		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	3'854'643.05	3'773'796.35
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'817'674.32	7'865'452.22
Rénovations	Renovierungen	9'707'340.30	8'513'612.30
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'444'998.07	4'438'575.58
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	10'584'824.47	11'689'009.03
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'456'182.10	5'298'131.40
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	2'231'683.62	736'103.92
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	275'817.75	281'687.40
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	3'660'075.00	3'389'789.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	9'707'340.30	8'513'612.30
Prélèvement	Entnahme	-11'507'340.30	-8'513'612.30
Rémunérations réglementaires :	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	4'321'648.00	4'039'233.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	791'465.35	766'067.15
Frais de publications et d'impressions	Drucksachen und Publikationen	160'016.00	149'821.95
Total des charges	Total Abzüge	51'506'368.03	50'941'279.30
Résultat net	Nettoertrag	29'987'656.29	29'175'186.17
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	2'612'512.19
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	29'987'656.29	31'787'698.36
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung)	47'883'862.16	84'133'659.74
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	77'871'518.45	115'921'358.10

* 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

		2018–2019*	2017–2018*
		CHF	CHF
Résultat de l'exercice	Ertrag des Rechnungsjahres	29'987'656.29	31'787'698.36
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	1'220'854.75	918'956.89
Transfert des attributions du fonds de réinvestissement au report à compte nouveau dans les Sociétés Immobilières	Übertragung der Zuweisungen des Fonds für Wiederanlagen an den Vortrag auf neue Rechnungen in den Immobiliengesellschaften	8'940'000.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	40'148'511.04	32'706'655.25
Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 59–60	Coupons Nr. 59–60		26'597'800.50
Coupons n° 62–63	Coupons Nr. 62–63	26'845'221.90	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	0.00	4'888'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les Sociétés Immobilières	Übertragung des ordentlichen Ertrag für die Immobiliengesellschaften auf das nächste Rechnungsjahr	8'949'926.73	0.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	Übertragung des ordentlichen Ertrag für den Fonds auf das nächste Rechnungsjahr	4'353'362.41**	1'220'854.75
Total	Total	40'148'511.04	32'706'655.25

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

** 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 Verbindlichkeiten	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles	Grundstückskäufe	30.09.19	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.19	39'725'000.00

* 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.

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 30.09.2018 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 30.09.2019 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	0.00
22.12.2017 – 22.11.2018	1,0000%	10'000'000.00		10'000'000.00	0.00
27.12.2011 – 27.12.2019	1,7325%	22'000'000.00			22'000'000.00
01.07.2015 – 31.03.2020	2,0000%	495'000.00		5'000.00	490'000.00
20.09.2019 – 20.03.2020	0,9500%		8'000'000.00		8'000'000.00
21.12.2018 – 21.04.2020	0,8500%		20'000'000.00		20'000'000.00
		52'495'000.00	28'000'000.00	30'005'000.00	50'490'000.00
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
		125'980'000.00	0.00	0.00	125'980'000.00
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren					
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
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
		83'000'000.00	30'000'000.00	0.00	113'000'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten					
		261'475'000.00	58'000'000.00	30'005'000.00	289'470'000.00

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:

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 Bewirtschaftung 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 Fonciers SA et lesdits mandataires.

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die zwischen Investissements Fonciers 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
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 Liegenchaftsverzeichnis

		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-Tréflés 2-4-6							
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'553'741.45	17'334'600.00	15'350'000.00	1'067'885.00
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'308'371.20	3'771'000.00	4'350'000.00	288'162.00
	Fribourg							
	Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'450'000.00	229'296.00
	o Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	12'400'000.00	799'596.50
	Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'041'510.65	3'701'999.00	3'650'000.00	233'080.00
	Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'087'832.60	6'979'000.00	7'800'000.00	476'372.50
	Genève Genf	Carouge						
Rue J.-Dalphin 46 bis		18	20	-	969'738.35	5'595'173.00	4'250'000.00	248'775.00
Genève								
o Rue Alfred-Vincent 25								
o Rue Charles-Cusin 2		25	362	-	3'246'515.75	8'000'191.00	7'450'000.00	461'760.00
Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		17	49	-	5'864'588.35	6'141'087.00	9'200'000.00	474'544.00
Rue de l'Ancien-Port 2		20	23	-	2'242'813.30	7'860'200.00	7'650'000.00	415'668.00
Quai Ernest-Ansermet 6		23	19	4	6'812'107.80	5'796'398.00	7'900'000.00	397'306.00
Rue des Barques 2-4		46	611	43	14'057'204.70	16'302'276.00	23'100'000.00	1'292'419.00
Av. Chabrey 21-23-25-27		59	32	80	30'709'937.90	21'878'190.00	32'300'000.00	1'579'046.00
Rue de Contamines 9	41	10	39	8'321'178.60	10'975'918.00	13'900'000.00	704'798.70	
Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'755'463.00	10'400'000.00	483'521.00	
o Rue Franklin 2	35	606	-	3'457'426.90	9'564'159.00	12'300'000.00	741'847.00	
Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'045'962.85	10'815'305.00	8'200'000.00	496'828.00	
Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'890'324.00	3'550'000.00	217'180.00	
Route de Frontenex 57	38	29	-	1'885'807.20	9'956'177.00	9'450'000.00	537'229.00	
o Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	9'971'243.05	10'974'168.00	16'200'000.00	1'005'194.80	
Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'352'072.00	7'550'000.00	365'124.00	
Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'183'883.25	10'103'964.00	8'650'000.00	492'422.00	
* Rue de Lausanne 63-65 / Ferrier 8-10	33	6'987	43	25'228'172.45	37'776'917.00	47'150'000.00	2'845'352.50	
o Rue de Lyon 75	-	-	-	35'492'283.79	12'285'048.00	37'800'000.00	0.00	
o Rue de Lyon 67 bis								
o Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'465'983.00	27'547'117.00	32'600'000.00	1'713'041.50	
Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'861'280.25	7'006'031.00	8'300'000.00	455'923.00	
Rue de Milléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	14'608'641.00	16'350'000.00	918'208.00	
Ch. M.-Duboule 23-25	33	108	6	1'943'999.95	7'535'873.00	8'000'000.00	486'104.50	
o Rue du Môle 2-4								
o Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	17'623'709.80	17'421'785.00	31'150'000.00	1'693'910.45	
Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'042'105.95	6'412'526.00	6'800'000.00	393'267.00	
o Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'865.20	6'806'827.00	7'350'000.00	428'856.00	
Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'404'567.00	9'579'086.00	10'950'000.00	599'818.50	
Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	5'981'259.00	6'050'000.00	342'984.00	
* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	9'365'677.00	19'050'000.00	1'092'612.00	
o Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'213'964.00	4'000'000.00	244'563.00	
* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'118'724.00	18'600'000.00	1'121'428.00	
o Rue St-Ours 5	33	1'533	24	12'951'435.50	12'894'070.00	21'450'000.00	1'195'381.50	
o Rue de la Servette 89	25	601	-	6'136'772.20	6'972'146.00	4'800'000.00	534'836.00	
* Rue de la Servette 91	1	1'880	-	5'566'613.25	6'386'855.00	4'850'000.00	340'187.50	
o Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'596'200.00	9'450'000.00	526'824.00	
Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'841.20	4'911'864.00	6'300'000.00	302'060.00	
o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	20'893'666.55	21'201'376.00	26'750'000.00	1'331'280.00	
* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	3'742'779.00	5'250'000.00	348'367.00	
Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	13'712'411.00	10'850'000.00	490'692.00	
Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'671'912.40	6'905'402.00	7'400'000.00	396'984.00	
Av. Wendt 48	56	73	23	3'099'021.55	14'118'852.00	12'600'000.00	731'120.00	
Rue de Zurich 34	14	215	1	1'004'449.80	5'356'403.00	4'550'000.00	248'274.00	
o Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	11'689'101.00	11'900'000.00	767'223.00	
Grand-Lancy								
Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'610'083.95	7'152'867.00	8'450'000.00	481'639.00	
Onex								
Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'278'078.40	9'609'171.00	10'850'000.00	676'048.00	
Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'537.65	9'767'738.00	11'250'000.00	672'597.35	
Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'239'525.00	7'000'000.00	429'216.00	
Neuchâtel Neuenburg	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	3'874'296.00	6'000'000.00	394'728.00
	Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	10'300'000.00	627'850.00
	Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	8'300'000.00	524'994.00
	o Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	2	3'539'576.75	6'641'651.00	3'700'000.00	259'000.00
	Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	11'350'000.00	740'738.00
	o Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'002'183.75	13'457'364.00	11'400'000.00	757'064.00
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	14'503'820.00	13'200'000.00	789'573.50
	Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'014'097.00	19'050'000.00	1'218'505.50
	Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'151'499.00	6'350'000.00	423'460.00
	Sion							
	Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'034'529.90	6'058'434.00	5'350'000.00	366'845.50
Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'034'645.00	3'050'000.00	189'629.00	
Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'793'307.00	4'150'000.00	257'452.00	
o Rue de St-Guérin 14-16-18								
o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	7'953'816.15	16'322'376.00	13'950'000.00	959'435.40	

		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
Vaud Waadt	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	5'600'000.00	312'003.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'010'060.05	4'330'075.00	3'850'000.00	228'362.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'660'236.35	6'702'080.00	5'200'000.00	312'936.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'387'709.95	5'971'385.00	13'400'000.00	654'966.00
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	6'250'000.00	362'242.00
	▣ Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'283'559.05	10'335'313.00	12'200'000.00	671'004.50
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'143'912.20	4'902'045.00	6'350'000.00	345'282.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'303'538.05	9'820'795.00	13'100'000.00	763'240.00
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'910'451.00	12'452'120.00	14'850'000.00	880'733.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'869'735.00	3'384'191.00	3'200'000.00	189'012.00
	○ Av. de la Harpe 7-9							
	○ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'930'878.65	10'596'980.00	10'750'000.00	604'182.00
	▣ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	50	7'721'630.70	12'091'409.00	17'900'000.00	993'975.50
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'896'241.85	4'465'610.00	6'900'000.00	378'354.00
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'783'158.86	22'172'683.00	25'000'000.00	1'435'701.50
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'100'609.50	4'205'023.00	4'950'000.00	285'981.50
	○ Av. Mon-Repos 6-8-10							
	▣ Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'005'251.63	17'728'573.00	20'650'000.00	1'134'953.50
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	22	17	5'497'908.25	9'626'118.00	10'750'000.00	583'452.50
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	7'150'000.00	393'402.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'750'000.00	197'442.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'640'331.95	3'469'120.00	4'100'000.00	249'895.00
	○ 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	30'700'000.00	1'753'075.25
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	3'248'452.35	7'254'880.00	9'500'000.00	564'956.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	-	1'887'872.35	4'435'590.00	4'050'000.00	227'072.00
	▣ Place de la Palud 14	27	317	-	2'873'672.05	4'497'073.00	6'350'000.00	369'644.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	3'450'000.00	207'204.00
	Rue de la Pontaise 21-25	45	119	12	3'170'142.24	10'544'792.00	10'950'000.00	640'215.50
	▣ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'332'362.90	5'223'580.00	6'650'000.00	402'304.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'408'198.95	11'302'000.00	15'650'000.00	827'850.00
	Av. Recordon 16	28	167	12	2'988'050.50	4'714'769.00	7'000'000.00	397'891.50
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'802'892.30	4'503'375.00	4'600'000.00	258'834.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	3'900'000.00	224'625.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'460'772.74	5'060'563.00	5'300'000.00	362'676.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'383'266.40	21'695'880.00	23'900'000.00	1'428'675.00
	Av. V-Ruffy 51-53-55	40	-	50	10'424'706.35	12'225'112.00	16'400'000.00	882'716.00
	▣ Rue du Valentin 30-32-34	95	7'342	85	52'399'225.90	59'036'750.00	55'400'000.00	2'716'154.90
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'028'951.40	16'190'698.00	19'150'000.00	1'107'743.10
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'012'186.44	11'839'979.00	16'500'000.00	922'260.50
	Morges							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'655'370.55	4'814'082.00	6'650'000.00	382'778.00
	Nyon							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	6'950'000.00	398'212.00
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'177'837.00	12'363'512.00	14'000'000.00	808'209.00
	Prilly							
	▣ Rte des Flumieux 1	30	1'825	12	5'680'656.22	14'098'932.00	14'700'000.00	875'005.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'751'842.60	4'105'600.00	4'600'000.00	257'951.00
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'483'660.55	6'123'708.00	7'700'000.00	455'354.00
	Pully							
Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'306'645.70	10'427'084.00	13'000'000.00	684'926.50	
Ch. de Mailleu 7	20	-	8	6'091'702.70	6'874'454.00	7'350'000.00	404'104.00	
Ch. des Oisillons 15-17-19	25	19	34	8'515'335.65	13'896'350.00	12'350'000.00	701'052.00	
Ch. de Somas 26-28	22	-	19	5'398'626.10	8'135'266.00	8'350'000.00	475'476.00	
Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	10'350'000.00	559'536.00	
Renens								
Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'243'108.90	22'329'250.00	23'650'000.00	1'570'630.00	
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29	48	188	31	2'958'981.75	9'383'480.00	9'350'000.00	583'699.50	
Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'567'642.21	11'470'100.00	6'350'000.00	402'420.00	
Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'246'388.75	4'368'100.00	5'050'000.00	273'814.00	
Vevey								
▣ Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'940'841.25	10'817'840.00	10'300'000.00	614'665.00	
Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'215'879.10	22'760'660.00	25'700'000.00	1'458'034.50	
▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	7'950'000.00	496'924.00	
○ Rue de la Madeleine 22								
▣ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	8'336'450.00	8'950'000.00	512'722.00	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'645'275.30	9'607'228.00	11'000'000.00	715'626.00	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'320'679.95	5'066'493.00	4'900'000.00	323'216.00	
Zürich								
* Schützengasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	46'450'000.00	1'853'884.20	
Total		4'233	68'832	2'186	750'923'330.35	1'257'379'536.00	1'464'050'000.00	81'405'383.15

○ 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

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 (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 2019.

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 former notre opinion d'audit.

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat

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 (Seite 2, 5, 6, 18, 21 bis 29) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2019 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 2019 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 20 décembre 2019

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 2019 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, 20. Dezember 2019

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.



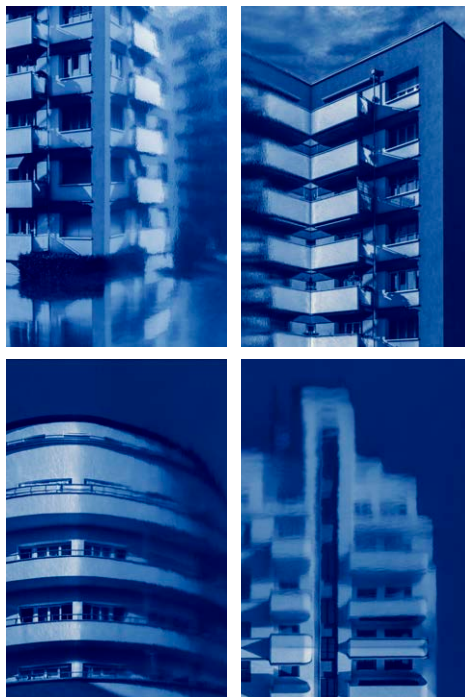
Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Mathilde de La Pomélie
Expert-réviseur
Revisionsexpertin



Photos du rapport annuel 2018–2019

Les photos de la couverture et des têtes de chapitre ont été réalisées par Yul Tomatala, Bachelor en photographie auprès de l'ECAL et lauréat du Prix La Foncière ECAL 2019.

Le concept consiste à représenter, de manière libre et artistique, une sélection d'immeubles du parc immobilier La Foncière. Yul Tomatala, photographe, explique : « Mon but était de faire coexister l'imaginaire et le concret par le biais du reflet. Je suggère par ce procédé que l'abstraction que l'on trouve dans le flou d'un reflet nous permet une interprétation plus large des lignes et des formes. Cette abstraction laisse dans nos mémoires un souvenir malléable que l'on se fait d'un objet. J'ai photographié plusieurs bâtiments que j'ai ensuite imprimés pour les re-photographier dans des reflets «artificiels» qui créent une dimension irréelle, de l'ordre du rêve ou de l'illusion. »

Fotos des Jahresberichtes 2018–2019

Die Fotos auf der Titelseite und zu Beginn der einzelnen Kapitel stammen von Yul Tomatala, Bachelor in Fotografie an der ECAL und Preisträger des Prix La Foncière ECAL 2018.

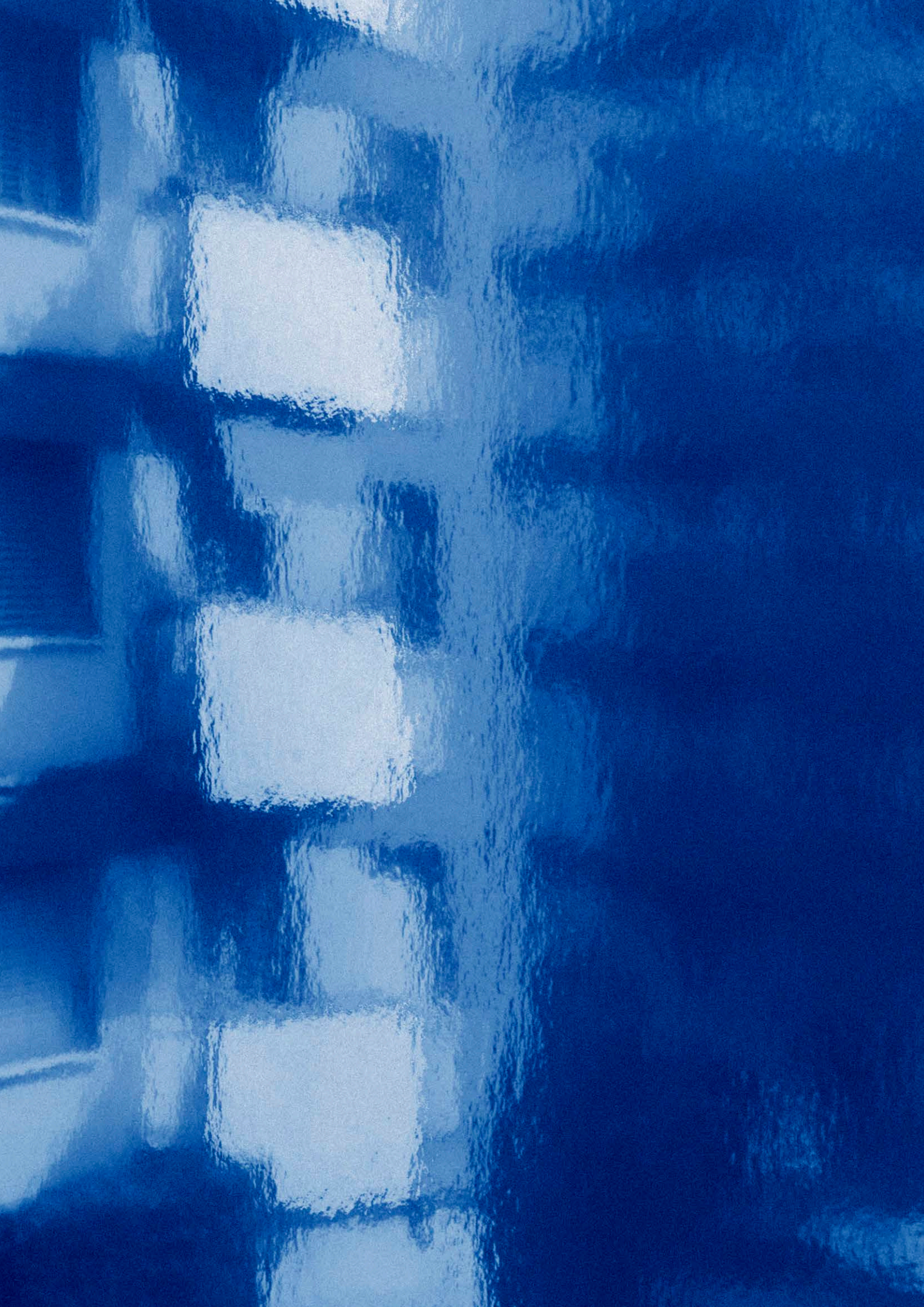
Das Konzept besteht darin, auf freie und künstlerische Art, eine Auswahl der Gebäude des Liegenschaftensparks der La Foncière darzustellen.

Gemäss den Worten von Yul Tomatala: Mein Ziel war es, durch die Widerspiegelung, das Imaginäre und das Konkrete nebeneinander entstehen zu lassen. Mit diesem Verfahren schlage ich vor, dass die Abstraktion, die wir in der Unschärfe einer Widerspiegelung finden, uns eine breitere Auslegung der Linien und Formen ermöglicht. Diese Abstraktion hinterlässt in unseren Erinnerungen ein formbares Andenken von einem Objekt. Ich habe mehrere Gebäude fotografiert, sie dann gedruckt, um sie später in «künstlichen» Widerspiegelungen neu zu fotografieren, um so eine unwirkliche Dimension zu erzeugen, die Träumen oder Illusionen sehr nah stehen.

© Graphisme & direction artistique: www.letizialocher.ch

© Photographies: Yul Tomatala

© 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