



2016 – 2017

Jahresbericht

Rapport annuel



LA FONCIÈRE

LE FONDS IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE



Florian Amoser (au centre), photographe et lauréat du Prix La Foncière/ECAL 2017, a été choisi pour créer les photos de ce rapport annuel, un dialogue entre espace et lumière autour des façades de quelques immeubles du parc. Il est entouré (de gauche à droite) par Alexis Georgacopoulos, directeur de l'ECAL, Milo Keller, responsable de la photographie à l'ECAL, Arnaud de Jamblinne, directeur général de La Foncière et Vincent Jacquier, responsable du bachelor en communication visuelle à l'ECAL.

Florian Amoser (Mitte), Fotograf und Gewinner des Prix La Foncière/ECAL 2017, wurde ausgewählt, um die Fotos für diesen Jahresbericht zu kreieren, ein Dialog zwischen Raum und Licht an den Fassaden einiger Liegenschaften unseres Liegenschaftenbestandes. Von links nach rechts: Alexis Georgacopoulos, Direktor der ECAL, Milo Keller, Verantwortlicher Fotografie bei der ECAL, Florian Amoser, Generaldirektor der La Foncière, und Vincent Jacquier, Verantwortlicher für den Bachelorlehrgang in visueller Kommunikation bei der ECAL.

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 2017 La Foncière-Gesprächsrunde 2017	8
Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftenbestandes	10
Rapport d'activité Tätigkeitsbericht	12
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	13
L'année en chiffres, comptes annuels audités au 30 septembre 2017 Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2017	18
Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung des Fonds	19
Compte de fortune Vermögensrechnung	20
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	21
Compte de résultats Erfolgsrechnung	22
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	23
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	24
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	24
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	24
Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben	25
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	25
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	26
Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels au 30 septembre 2017 Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung per 30. September 2017	28

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 Immobilienanlagefonds, 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 63^e rapport de gestion au 30 septembre 2017 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la dix-neuvième fois consécutive, d'augmenter le dividende qui atteint CHF 21.30.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'348'956'915.–, la fortune nette à CHF 936'066'981.–. La capitalisation boursière représente CHF 1'360'817'700.– pour un cours de bourse de clôture à CHF 1'100.–.

L'attractivité des placements immobiliers se confirme cette année encore, générant un rendement appréciable dans un contexte marqué par le faible niveau des taux d'intérêts. Toutefois, la consolidation du marché locatif va perdurer en 2018.

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 63. Geschäftsbericht per 30. September 2017 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es, zum 19. Mal in Folge, die Dividende zu erhöhen, welche nun CHF 21.30 beträgt.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'348'956'915.–, das Nettofondsvermögen CHF 936'066'981.–. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 1'360'817'700.– bei einem Börsenschlusskurs von CHF 1'100.–.

Auch dieses Jahr bestätigt sich die Attraktivität der Immobilienanlagen, denn in einem Umfeld, das vom niedrigen Zinsniveau geprägt ist, generierten diese beachtliche Renditen. Dennoch wird der Stillstand des Mietmarktes 2018 andauern.

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



Albert Michel

Arnaud de Jamblinne

Das Jahr in Kürze

L'année en bref

Chiffres-clés Schlüsselzahlen

Indices (calculés selon la directive de la SFAMA)

Kennzahlen (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2017	30.09.2016
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	1,02 %	1,30 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	18,98 %	19,05 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,72 %	68,15 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF GAV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0,77 %	0,80 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF MV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0,77 %	0,80 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	6,33 %	5,11 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,60 %	3,88 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,94 %	1,99 %
Coefficient de distribution (payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	87,80 %	81,18 %
Agio / disagio Agio / Disagio	45,38 %	42,93 %
Rendement de placement Anlagerendite	6,43 %	5,19 %

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2017		30.09.2016	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	3,64 %	7,32 %	10,39 %	5,59 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	23,37 %	32,75 %	29,89 %	35,15 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	31,15 %	48,10 %	32,79 %	44,83 %

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

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

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

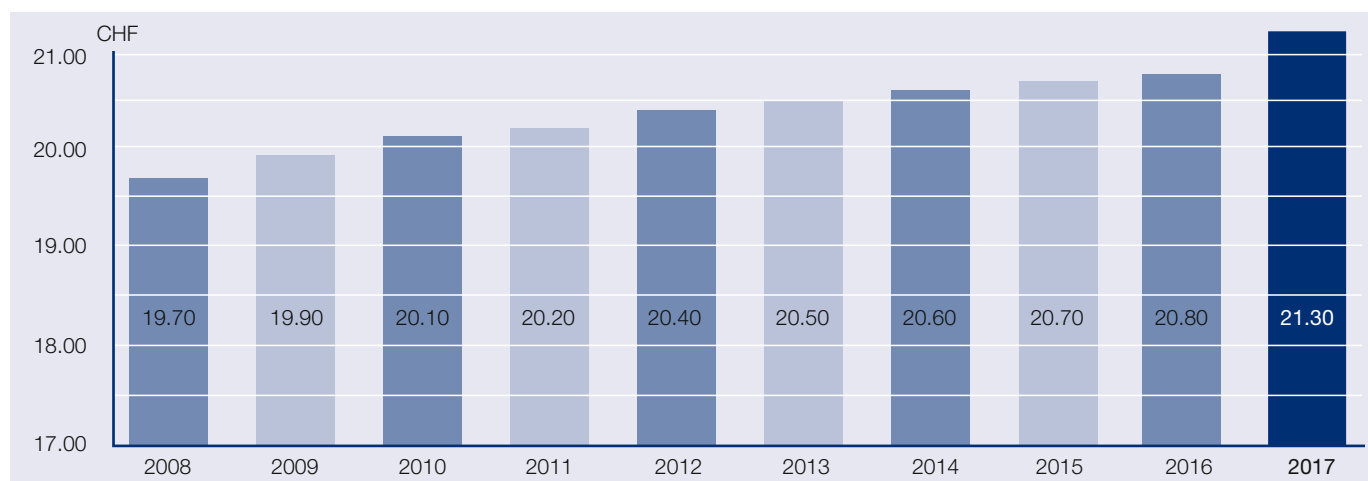
Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

Evolution du Fonds Fondsentwicklung

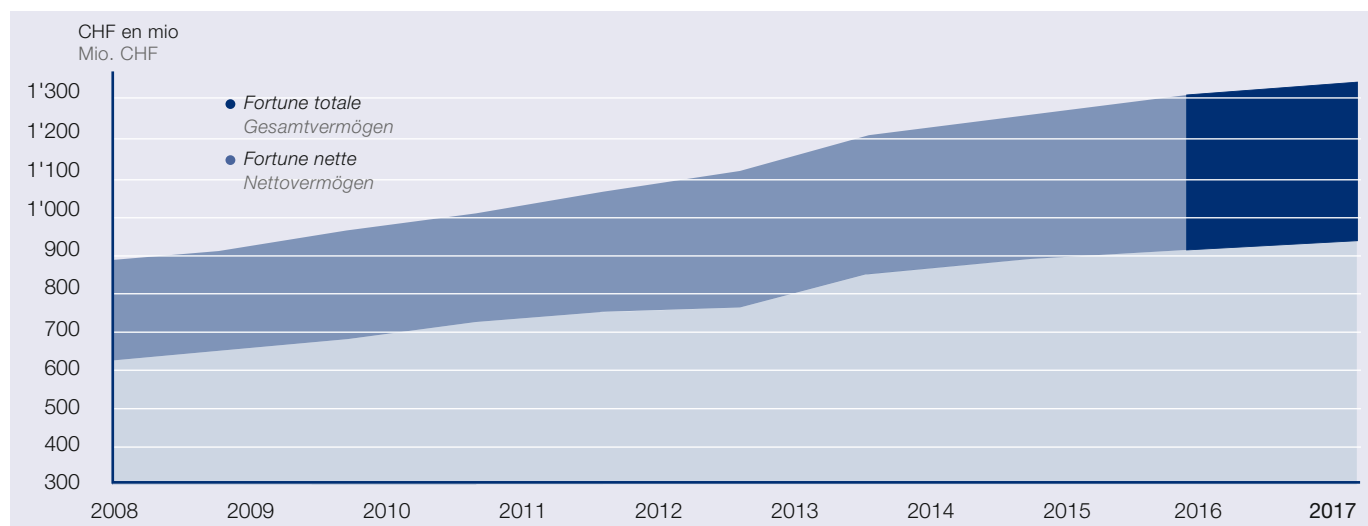
	Fortune nette Nettovermögen	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert	Prix de rachat Rücknahmepreis	Cours de bourse Börsenkurs	Distribution Ausschüttung	Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite %
30/09	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	
2017	936'066'981	1'237'107	756.65	704.00	1'100.00	21.30	1,94
2016	904'508'330	1'237'107	731.15	680.00	1'045.00	20.80	1,99
2015	886'946'091	1'240'140	715.20	665.00	1'010.00	20.70	2,05
2014	859'723'491	1'240'140	693.25	645.00	880.50	20.60	2,34
2013	765'177'428	1'127'400	678.70	631.50	826.00	20.50	2,48
2012	746'399'797	1'127'400	662.05	616.00	829.00	20.40	2,46
2011	724'434'826	1'127'400	642.55	598.00	810.00	20.20	2,49
2010	707'665'585	1'127'400	627.70	584.00	740.00	20.10	2,72
2009	680'146'765	1'127'400	603.30	561.00	689.50	19.90	2,89
2008	651'217'598	1'127'400	577.65	524.00	643.00	19.70	3,06

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

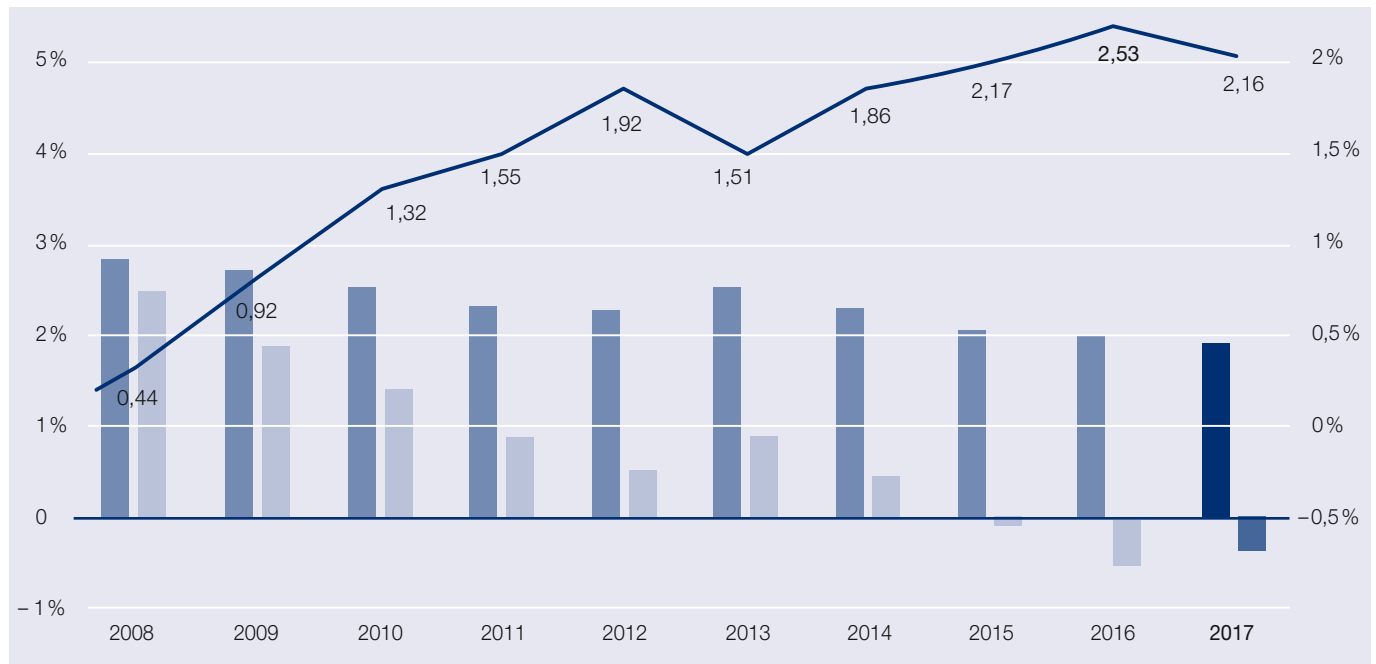
Distribution en francs par part Ausschüttung in Franken pro Anteil



Fortune totale et fortune nette Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

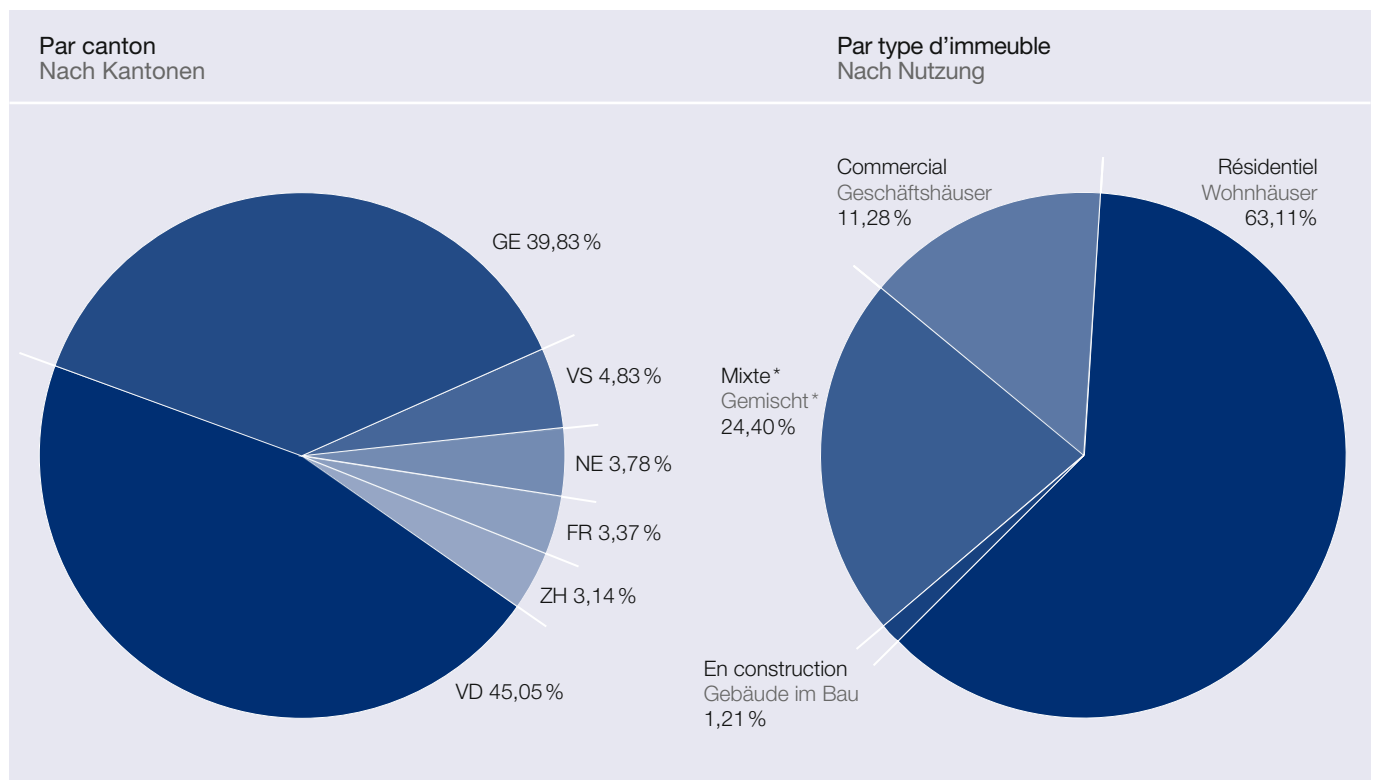


■ Rendement sur distribution de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

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

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

Répartition selon la valeur vénale Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert



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

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

Les Rencontres La Foncière 2017 La Foncière-Gesprächsrunde 2017

Confort et bien-être au cœur de l'habitat

Le 14 juin, plus de 170 invités ont écouté un panel d'experts réuni par Arnaud de Jamblinne, directeur général de La Foncière, autour du thème « Confort et bien-être au cœur de l'habitat : un futur radieux ».

Komfort und Wohlbefinden im Zentrum des Wohn- und Lebensraums

Am 14. Juni folgten mehr als 170 geladene Gäste dem Gespräch eines von Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der La Foncière, zusammengestellten Expertenpanels zum Thema «Komfort und Wohlbefinden im Zentrum des Wohn- und Lebensraums: eine glänzende Zukunft».



Les participants à l'évènement dans la salle de conférence de l'hôtel Royal Savoy à Lausanne.
Die Teilnehmer der Veranstaltung im Hotel Royal Savoy in Lausanne.



Assis au premier rang, notamment : Albert Michel, président du Conseil d'administration, Thomas Vonaesch, directeur portfolio management, Jean-Marie Pilloud, sous-directeur financier.
Sassen in der ersten Reihe: Albert Michel, Verwaltungsratspräsident, Thomas Vonaesch, Direktor Portfolio Management, Jean-Marie Pilloud, Vizedirektor Finanzen.

Marilyne Andersen, doyenne de la Faculté de l'environnement naturel, architectural et construit de l'EPFL (ENAC), souligne combien il est fondamental de privilégier l'occupant lors de la construction d'un bâtiment. Si on imagine le bâtiment du futur, on peut certes réfléchir en termes d'économie d'énergie, de domotique et d'automatisation mais la raison première pour laquelle la construction est entreprise est de proposer un abri – confortable – à son occupant. A l'appui de sa démonstration, Marilyne Andersen évoque le projet « Smart Living Lab », un laboratoire durable et évolutif pour maximiser l'économie de consommation d'énergie et le bien-être des utilisateurs. L'objectif de ce laboratoire est d'avancer vers un objectif d'une société à 3500 watts en 2050 par rapport aux 5000 watts aujourd'hui. Autre axe de recherche évoqué par Marilyne Andersen : l'impact des couleurs sur la température perçue versus la température réelle dans un bâtiment. Marilyne Andersen détaille également le projet « NeighborHub », un projet de R&D autour de la maison solaire, lequel a depuis lors gagné le concours Solar Decathlon, compétition universitaire mondiale qui s'est déroulée à Denver en 2017.

Lors de la séance de questions-réponses, **Patrice Bezos**, architecte AGA-SIA, président de Favre et Guth ingénieurs et associés à Genève, lance le débat en relevant les contradictions qui peuvent exister entre le développement durable et le confort personnel de l'utilisateur. Madame Marilyne Andersen note que la question ne devrait pas se poser en ces termes et qu'il ne faut pas se tromper de priorité. L'utilisateur doit être au centre et son environnement (tant spatial, thermique que lumineux) doit lui permettre de trouver épanouissement et confort.

Valérie Lemaigre, économiste en chef de la Banque Cantonale de Genève, remarque que la stabilisation à la baisse du dollar a permis de rééquilibrer une série d'indicateurs clés : les rapports entre les exportations et les économies domestiques, entre les services et les produits manufacturés, entre les économies développées et celles des pays émergents. Dans le secteur de la construction toutefois, les taux négatifs posent encore quelques questions et ont empêché le rééquilibrage entre emprunteurs et épargnants.

Pour plus d'informations sur les Rencontres La Foncière 2017, nous vous invitons à regarder les vidéos des présentations sur lafonciere.ch/actualites.

Marilyne Andersen, Vorsteherin der Fakultät für nachhaltige Gebäudetechnologie (ENAC) an der ETH Lausanne, unterstreicht, wie wichtig es ist, beim Bau eines Gebäudes den Bewohner in den Vordergrund zu stellen. Stellt man sich das Gebäude der Zukunft vor, kann man dies in Bezug auf Energieeffizienz oder Gebäudetechnologien tun, doch der Hauptgrund für das Bauen besteht darin, den Bewohnern komfortable Räumlichkeiten zu bieten. Zur Untermauerung ihrer These erwähnt Marilyne Andersen das «Smart Living Lab», ein Forschungs- und Entwicklungszentrum für die Maximierung der Energieeffizienz und des Wohlbefindens der Bewohner. Ziel dieses Zentrums ist eine 3500-Watt-G im Jahr 2050 (aktuell: 5000 Watt). Ein anderer Schwerpunkt der von Marilyne Andersen erwähnten Forschung: die Auswirkungen von Farben auf die in einem Gebäude wahrgenommenen Temperaturen im Vergleich zu den tatsächlichen Temperaturen. Marilyne Andersen beschreibt auch den «NeighborHub» ausführlich, ein Forschungs- und Entwicklungsprojekt rund um das Solarhaus, welches 2017 in Denver den Solar Decathlon gewonnen hat, einen weltweiten Wettbewerb unter Hochschulen.

Anlässlich der Frage- und Antwortrunde hebt **Patrice Bezos**, Architekt AGA-SIA, Präsident von Favre et Guth ingénieurs et associés in Genf, die Widersprüche hervor, die zwischen einer nachhaltigen Entwicklung und dem persönlichen Komfort der Bewohner bestehen können. Marilyne Andersen weist darauf hin, dass sich die Frage so nicht stellen sollte und dass man keine falsche Prioritäten setzen darf. Der Benutzer muss im Zentrum stehen und seine Umgebung muss ihm (in Bezug auf Raum, Temperatur und auch Licht) Komfort und Wohlbehagen bieten.

Valérie Lemaigre, Chefökonomin bei der Genfer Kantonalbank, weist darauf hin, dass dank der Stabilisierung des Dollars eine Reihe Schlüsselindikatoren wieder ins Gleichgewicht kamen: das Verhältnis zwischen Exporten und Binnenwirtschaften, zwischen Dienstleistungen und industrieller Produktion, zwischen den Wirtschaften der entwickelten Länder und denjenigen der Schwellenländer. Im Bausektor sind die Negativzinsen noch immer ein Problem und verhinderten deshalb die Wiederherstellung des Gleichgewichts zwischen Darlehensnehmern und Anlegern.

Weitere Informationen zur La Foncière-Gesprächsrunde 2017 erhalten Sie über die Videos der Präsentationen auf der Website lafonciere.ch/aktuell.

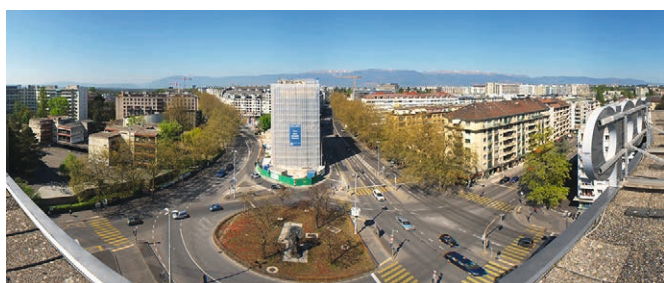


De gauche à droite / Von links nach rechts : Marilyne Andersen, Patrice Bezos, Valérie Lemaigre.

Valorisation du parc immobilier Aufwertung des Liegenschaftsbestandes

Démolition/Reconstruction
Abbruch/Wiederaufbau

Rue de Lyon 77, Genève
Rue de Lyon 77, Genf



Les diverses étapes de la démolition vues par la webcam située en face du chantier.

Die verschiedenen Etappen des Abbruchs, aufgenommen von der Webcam gegenüber der Baustelle.

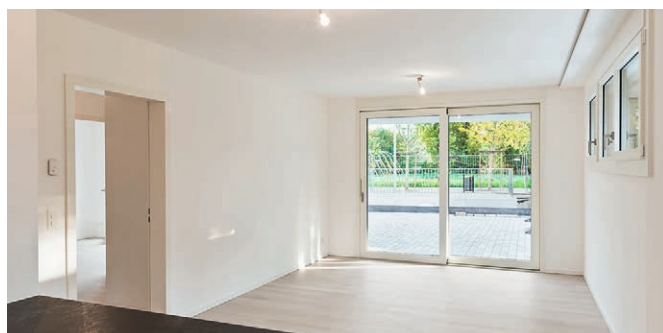
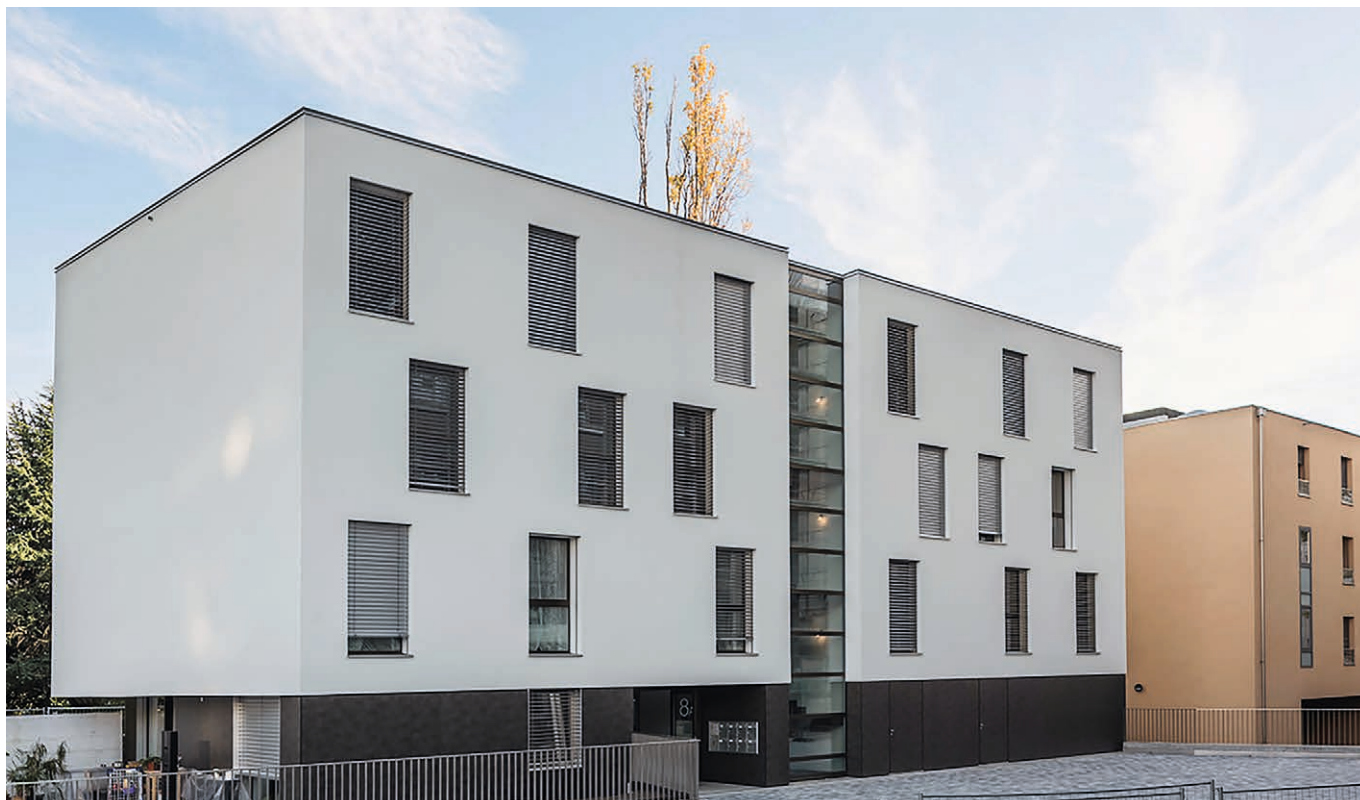


Le nouvel ensemble en image de synthèse : arcades commerciales au rez-de-chaussée, espaces bureaux du 1^{er} au 7^e étage puis logements jusqu'au 14^e étage. Un magnifique projet dans le quartier des Charmilles qui vit une véritable révolution urbaine avec la rénovation des zones industrielles environnantes.

Der neue Gebäudekomplex als zusammenhängende Einheit für unterschiedliche Nutzungen: Ladenräume im Erdgeschoss, Büroräume vom 1. zum 7. Stock, anschließend Wohnungen bis in den 14. Stock. Ein grossartiges Projekt im Charmilles-Quartier, welches durch die Renovierung der umliegenden Industriezonen eine veritable städtebauliche Revolution durchmacht.

Double rénovation Doppelrenovierung

Rue Vermont 8 et 8A, Genève
Rue Vermont 8 und 8A, Genf



Surélévation de deux étages de l'immeuble existant et construction d'un petit immeuble de quatre niveaux sur le toit du parking.

Résultat : 21 nouveaux logements, soit une augmentation des surfaces locatives de 58 %.

Aufstockung von zwei Etagen auf das bestehende Gebäude und Bau eines kleinen Gebäudes mit vier Geschossen auf dem Dach der Tiefgarage.

Ergebnis: 21 neue Wohnungen, d.h. eine Erhöhung der Mietfläche um 58 %.



Rue de la Madeleine 22, Vevey

Commentaires sur les différentes rubriques

Kommentare zu den einzelnen Rubriken

Distribution

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

- la détente du marché immobilier locatif s'est poursuivie au cours du dernier exercice. Il reste toutefois soutenu dans les régions dans lesquelles sont situés les immeubles de La Foncière ;
- le marché immobilier commercial demeure sous pression, principalement dans les grandes villes.

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 dix-neuvième fois consécutive.

La distribution annuelle est en progression de CHF 0.50 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à 2,82 % de la valeur d'inventaire ; en outre, cela représente 21,30 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 57 et n° 58 dès le 27 décembre 2017 comme suit :

Le coupon n° 57 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° 58 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 unterschiedlich entwickelt :

- die Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt ging während des letzten Geschäftsjahres weiter. In den Regionen, in denen sich die Liegenschaften der La Foncière befinden, bleibt er jedoch angespannt ;
- der Markt für Geschäftsflächen bleibt unter Druck, hauptsächlich in den grossen Städten.

Da La Foncière weitgehend in den wichtigsten Stadtzentren der Westschweiz investiert, wird sie von den Auswirkungen nur sehr marginal tangiert und das Ergebnis dieses Geschäftsjahres ist gut. Dieses ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilhaber zum 19. Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche Ausschüttung ist gegenüber derjenigen des Vorjahres um CHF 0.50 gestiegen und entspricht 2,82 % des Inventarwerts oder 21,30 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können ab dem 27. Dezember 2017 für die Coupons Nr. 57 und Nr. 58 folgende Ausschüttungen vorgenommen werden :

Der Coupon Nr. 57 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. 58 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° 57 Coupon Nr. 57	Coupon n° 58* Coupon Nr. 58*	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 19.20	CHF 2.10	CHF 21.30
À déduire : impôt anticipé 35 % Abzüglich : Verrechnungssteuer 35 %	CHF 6.72	CHF 0.00	CHF 6.72
Montant net versé Nettoausschüttung	CHF 12.48	CHF 2.10	CHF 14.58

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

Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2017, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'325'300'000.–, en augmentation de CHF 46'900'000.–, soit 3,67 % par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 3,95 % et 5,60 %, le taux moyen étant de 4,55 %.

Valeur d'inventaire / Nombre de parts en circulation

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, est passée de CHF 731.15 au 30 septembre 2016 à CHF 756.65 au 30 septembre 2017, soit une augmentation de 3,49 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 704.00.

Le nombre de parts en circulation s'élève à 1'237'107.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 1'005.– et CHF 1'155.– pour clôturer au 30 septembre 2017 à CHF 1'100.–, contre CHF 1'045.– l'année précédente.

Charge hypothécaire

Tenant compte des remboursements effectués, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 251'480'000.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 18,98 % au 30 septembre 2017 contre 19,05 % l'année précédente. Depuis le 1^{er} mars 2013, la limite légale admise est réduite de 50 % à 33 % (art. 96 al.1 OPCC).

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2017 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 46'900'000.– oder 3,67 % auf CHF 1'325'300'000.–. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,95 % und 5,60 % und beträgt im Durchschnitt 4,55 %.

Inventarwert / Anzahl der Anteile im Umlauf

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 731.15 am 30. September 2016 auf CHF 756.65 am 30. September 2017; dies entspricht einer Erhöhung von 3,49 %.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 704.00.

Die Anzahl der in Umlauf befindlichen Anteile beträgt von nun an 1'237'107.

Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 1'005.– und CHF 1'155.– und schloss am 30. September 2017 bei CHF 1'100.– (Vorjahr CHF 1'045.–).

Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der getätigten Rückzahlungen belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 251'480'000.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 18,98 % per 30. September 2017, im Vorjahr waren es 19,05 %. Am 1. März 2013 wurde die erlaubte gesetzliche Limite von 50 % auf 33 % gesenkt (Art. 96, Absatz 1 KKV).

Rénovations

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

Des réfections de façades ont été entreprises pour les immeubles suivants: rue De-Miléant 3–5, rue de Vermont 8 à Genève, rue de Langallerie 4 à Lausanne, route de Neuchâtel 39 à Prilly, chemin de Béranges 16 à La Tour-de-Peilz.

Les ascenseurs ont été remplacés dans les immeubles suivants: rue de Lausanne 91 à Fribourg, quai Ernest-Ansermet 6, rue des Barques 2–4, rue Benjamin-Franklin 2 et 6, route de Frontenex 57, rue de Zurich 36–38 à Genève, chemin des Semailles 49 au Grand-Lancy, avenue de Béthusy 80 et 82–84, avenue de Montchoisi 18, avenue Victor-Ruffly 51–53–33, avenue du Servan 24, avenue Vinet 7–9–11–13 à Lausanne, rue du Léman 31A–31B à Martigny, avenue Nestlé 21 à Montreux, avenue Bois-de-la-Chapelle 47, 49–51 et 53 à Onex, rue de la Madeleine 22 / rue Jean-Jacques Rousseau 6 à Vevey.

Les installations de chauffage ont été rénovées dans les immeubles suivants: quai Ernest-Ansermet 6, rue Benjamin-Franklin 2 et 4–6, rue Voltaire 16, rue Saint-Ours 5, avenue Wendt 48 à Genève, avenue de Béthusy 80 et 82–84, avenue du Léman 64 et 68, avenue de Montchoisi 47 à Lausanne, rue des Fossés 10 à Morges, chemin du Vieux-Collège 6–8 à Prilly, chemin de Béranges 16 à La Tour-de-Peilz.

Constructions

Rue de Lyon 75, Genève: le projet de démolition/reconstruction de l'immeuble sis rue de Lyon 75 progresse bien. La démolition, assez spectaculaire, touche à sa fin (voir page 10 / valorisation du parc immobilier). Les phases de reconstruction débiteront avec le nouvel exercice. Dorénavant, le projet s'intitule Lyon 77. Il se décline en 4'000 m² de bureaux, 500 m² d'arcades et 34 logements qui seront livrés en automne 2019.

Vermont 8, Genève: une mise en valeur de grande envergure a été entreprise avec la surélévation de l'immeuble, créant 14 nouveaux logements qui seront livrés courant 2018. De plus, 7 appartements ont été créés sur le parking de l'immeuble, donnant directement sur le parc Beaulieu. Ils ont trouvé preneur dès la mise en location.

Renovierungen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig sicherzustellen bzw. zu erhöhen, führten wir unser Renovierungsprogramm intensiv weiter. Dieser Aufwand wird unabhängig vom ordentlichen Unterhalt ausgewiesen.

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

In den folgenden Immobilien wurden die Aufzüge ersetzt: rue de Lausanne 91 in Freiburg, quai Ernest-Ansermet 6, rue des Barques 2–4, rue Benjamin-Franklin 2 und 6, route de Frontenex 57, rue de Zurich 36–38 in Genf, chemin des Semailles 49 in Grand-Lancy, avenue de Béthusy 80 und 82–84, avenue de Montchoisi 18, avenue Victor-Ruffly 51–53–33, avenue du Servan 24, avenue Vinet 7–9–11–13 in Lausanne, rue du Léman 31A–31B in Martigny, avenue Nestlé 21 in Montreux, avenue Bois-de-la-Chapelle 47, 49–51 und 53 in Onex, rue de la Madeleine 22 / rue Jean-Jacques Rousseau 6 in Vevey.

Die Heizungsanlagen wurden in den folgenden Liegenschaften renoviert: quai Ernest-Ansermet 6, rue Benjamin-Franklin 2 und 4–6, rue Voltaire 16, rue Saint-Ours 5, avenue Wendt 48 in Genf, avenue de Béthusy 80 und 82–84, avenue du Léman 64 und 68, avenue de Montchoisi 47 in Lausanne, rue des Fossés 10 in Morges, chemin du Vieux-Collège 6–8 in Prilly, chemin de Béranges 16 in La Tour-de-Peilz.

Bautätigkeit

Rue de Lyon 75, Genf: Das Projekt Abbruch/Wiederaufbau der Liegenschaft an der rue de Lyon 75 schreitet gut voran. Die ziemlich spektakulären Abbrucharbeiten sind fast abgeschlossen (s. Seite 10, Aufwertung des Liegenschaftenbestandes). Die Phasen des Wiederaufbaus werden mit dem neuen Geschäftsjahr beginnen. Fortan heisst das Projekt Lyon 77. Es umfasst 4'000 m² Bürofläche, 500 m² Ladenfläche und 34 Wohnungen, die im Herbst 2019 bezugsbereit sein werden.

Vermont 8, Genf: Ein grossangelegtes Aufwertungsprojekt wurde hier in Angriff genommen. Die Liegenschaft wurde aufgestockt, wodurch 14 neue Wohnungen entstanden, die im Verlauf des Jahres 2018 bezugsbereit sein werden. Ausserdem wurden über der Tiefgarage 7 Wohnungen geschaffen, die direkt auf den Park Beaulieu hinausgehen. Sie haben gleich nach der Freigabe zur Vermietung Abnehmer gefunden.

Location/structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés s'élève à CHF 79'464'003.–, montant quasiment identique à celui de l'exercice précédent. La progression, due aux logements nouvellement créés et aux adaptations effectuées en cours d'exercice, a ainsi quasiment comblé la perte de loyers due au retrait du marché de l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève.

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 2017, 890 m² de locaux commerciaux étaient vacants.

A la date susmentionnée, 12 logements sur un total de 4'186 étaient vacants, tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,79% du revenu annuel (1,17% en 2015–2016).

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles représentent 0,23%.

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.

Après la clôture de l'exercice, l'appartement PPE sis au quai Gustave-Ador 62 à Genève a été vendu.

Vermietungen/Mietzinsstruktur

Das Total der eingenommenen Mieten beträgt CHF 79'464'003.– und ist praktisch identisch mit demjenigen des letzten Geschäftsjahres. Der Anstieg, der vor allem auf die neu geschaffenen Wohnungen und auf die während des Geschäftsjahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen ist, hat fast den gesamten Mietzinsausfall gedeckt, der durch den Wegfall der Liegenschaft an der rue de Lyon 75 in Genf entstanden ist.

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 2017 standen 890 m² Geschäftsräume leer.

Am obigen Datum standen 12 von insgesamt 4'186 Wohnungen leer, alle wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,79% der Jahreseinnahmen (1,17% im Geschäftsjahr 2015–2016).

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter machen 0,23% aus.

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

Käufe/Verkäufe von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres fanden weder Käufe noch Verkäufe statt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres wurde die Eigentumswohnung am quai Gustave-Ador 62 in Genf verkauft.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 2016–2017

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 2016–2017

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.

Documents contractuels

Le 13.01.2017, sont entrées en vigueur les modifications du contrat de fonds liées à l'adaptation aux dispositions révisées de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), à la directive sur la transparence de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) ainsi qu'au contrat-modèle révisé de la SFAMA pour un fonds de placement suisse immobilier (modèle SFAMA).

Le Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré et le Prospectus simplifié de La Foncière sont disponibles sur le site Internet www.lafonciere.ch.

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.

Vertragsunterlagen

Am 13.01.2017 traten die Änderungen des Fondsvertrags in Kraft, die im Zusammenhang mit den revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV), mit den Transparenzrichtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) sowie mit dem revidierten Mustervertrag der SFAMA für einen Schweizer Immobilienanlagefonds (Muster SFAMA) vorgenommen worden waren.

Der Prospekt mit integriertem Anlagefondsvertrag und der vereinfachte Prospekt der La Foncière stehen auf der Website www.lafonciere.ch zur Verfügung.

Aussichten

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

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

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

L'année en chiffres

Comptes annuels audités au 30 septembre 2017

Das Jahr in Zahlen

Geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2017

Rue des Trois-Tréteux 2, Bulle

Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung des Fonds

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

Consolidation des sociétés immobilières

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

Principes d'évaluation

Evaluation des immeubles

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'escompte varie entre 3,95 % et 5,60 %, le taux moyen étant de 4,55 %.

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 10 Jahren. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Endwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,95 % und 5,60 % und beträgt im Durchschnitt 4,55 %.

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 und über eine Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

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

		2017*	2016*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	14'210'490.85	15'977'953.43
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	836'450'000.00	794'350'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	149'500'000.00	160'850'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	323'350'000.00	323'200'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	16'000'000.00	0.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	9'446'424.40	11'540'301.60
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'348'956'915.25	1'305'918'255.03
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	0.00	47'000'000.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	15'492'934.11	16'912'925.01
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	251'480'000.00	196'485'000.00
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	1'080'983'981.14	1'044'520'330.02
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	144'917'000.00	140'012'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	936'066'981.14	904'508'330.02
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	1'237'107	1'237'107
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	756.65	731.15

		NOMBRE	ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	1'237'107.00	1'240'140.00
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	0.00	- 3'033.00
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	1'237'107.00	1'237'107.00

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

		2017*	2016*
		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	83'533'919.00	80'345'779.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	50'986'800.00	50'986'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	97'116'233.19	93'064'233.19
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	904'508'330.02	886'946'091.22
Distribution coupons n° 55–56 et n° 53–54	Ausschüttung Coupons Nr. 55–56 und Nr. 53–54	– 25'731'825.60	– 25'670'898.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	– 2'016'945.00
Résultat total	Gesamterfolg	57'290'476.72	45'250'081.80
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	936'066'981.14	904'508'330.02

* Etat au 30.09. / Stand per 30.09.

Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF 442'756'095.08	CHF 836'450'000.00	CHF 808'826'879.00
Immeubles à usage commercial* Kommerziell genutzte Liegenschaften*	CHF 71'267'532.65	CHF 149'500'000.00	CHF 93'502'144.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF 173'247'514.13	CHF 323'350'000.00	CHF 311'865'832.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF 16'941'344.39	CHF 16'000'000.00	CHF 12'008'679.00
Total	CHF 704'212'486.25	CHF 1'325'300'000.00	CHF 1'226'203'534.00
* dont lot PPE * davon StWE-Einheit	CHF 3'036'198.00	CHF 3'250'000.00	CHF 1'029'051.00

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

Compte de résultats

Erfolgsrechnung

		2016–2017*	2015–2016*
		CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	0.00	66.19
Loyers	Mietzinseinnahmen	79'464'002.50	79'609'778.95
Autres revenus	Sonstige Erträge	95'365.37	103'509.74
Total des revenus	Total Erträge	79'559'367.87	79'713'354.88
Dont à déduire :	Abzüglich:		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	3'808'511.20	4'202'450.20
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'825'723.99	7'472'309.76
Rénovations	Renovierungen	8'590'963.00	6'606'865.30
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung:		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'411'974.52	4'475'888.27
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	10'822'648.37	11'335'724.80
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'272'921.80	5'291'375.00
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	696'056.83	726'778.74
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	274'776.00	286'440.00
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	3'188'140.00	3'008'906.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	8'590'963.00	6'606'865.30
Prélèvement	Entnahme	– 8'590'963.00	– 6'606'865.30
Rémunérations réglementaires :	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	3'917'756.00	3'808'409.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	605'296.35	677'597.96
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	131'138.55	121'941.60
Total des charges	Total Abzüge	49'545'906.61	48'014'686.63
Résultat net	Nettoertrag	30'013'461.26	31'698'668.25
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	30'013'461.26	31'698'668.25
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	27'277'015.46	13'551'413.55
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	57'290'476.72	45'250'081.80

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

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

Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges

		2016–2017*	2015–2016*
		CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Rechnungsjahres	30'013'461.26	31'698'668.25
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	1'307'874.73	1'241'032.08
Résultat disponible pour être réparti	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	31'321'335.99	32'939'700.33

Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 55–56	Coupons Nr. 55–56		25'731'825.60
Coupons n° 57–58	Coupons Nr. 57–58	26'350'379.10	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	4'052'000.00	5'900'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	918'956.89**	1'307'874.73
Total	Total	31'321'335.99	32'939'700.33

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

** Dont CHF 88'737.84 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution. / Bei der Ausschüttung sind davon CHF 88'737.84 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Type d'engagement	Art der Verbindlichkeiten	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles	Grundstückskäufe	30.09.17	–
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	30.09.17	57'762'500.00

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

Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren

22.12.2008 – 22.12.2016	2,8925 %	22'000'000.00	22'000'000.00	–
15.01.2009 – 16.01.2017	2,9375 %	10'000'000.00	10'000'000.00	–
23.01.2013 – 23.01.2017	1,2100 %	15'000'000.00	15'000'000.00	–
22.11.2011 – 22.11.2018	1,6700 %	20'000'000.00		20'000'000.00
27.12.2011 – 27.12.2019	1,7325 %	22'000'000.00		22'000'000.00
01.07.2015 – 31.03.2020	2,0000 %	505'000.00	5'000.00	500'000.00
24.12.2012 – 24.12.2020	1,5850 %	20'000'000.00		20'000'000.00
16.01.2017 – 16.01.2021	1,0000 %	–	10'000'000.00	10'000'000.00
26.03.2012 – 26.03.2021	1,9025 %	15'000'000.00		15'000'000.00
29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900 %	13'380'000.00		13'380'000.00
01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500 %	600'000.00		600'000.00
		138'485'000.00	10'000'000.00	47'005'000.00
				101'480'000.00

Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren

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
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870 %	–	30'000'000.00	30'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570 %	–	15'000'000.00	15'000'000.00
		105'000'000.00	45'000'000.00	–
				150'000'000.00

Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten

		243'485'000.00	55'000'000.00	47'005'000.00	251'480'000.00
--	--	-----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen

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

Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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

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

Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben

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

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

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

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 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 %	n.a.
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation Für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- oder Umbauarbeiten	art. 19, al. 1 let.a Art. 19, Abs. 1 lit.a	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles Für die Liegenschaftenverwaltung	art. 19, al. 1 let.c Art. 19, Abs. 1 lit.c	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	art. 19, al. 1 let.d Art. 19, Abs. 1 lit.d	0,50 %	n.a.

Rémunération à la Banque dépositaire | Vergütungen an die Depotbank

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

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

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

Liste des immeubles

Liegenschaftsverzeichnis

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versiche- rungswert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
Fribourg Freiburg	Bulle							
	o Rue des Trois-Tréflés 2–4–6							
	o Rue de Vevey 89–95	84	728	22	7'550'514.45	17'334'597.00	14'400'000.00	1'059'453.00
	Rue du Vieux-Pont 76	25	–	13	1'286'205.60	3'770'999.00	4'300'000.00	282'417.00
	Fribourg							
	Ch. de Bethléem 10–12–14–16	18	–	7	1'522'361.05	4'418'185.00	3'350'000.00	228'456.00
Genève Genf	o Rue de Lausanne 91	43	2'471	–	10'393'810.75	16'274'997.00	11'850'000.00	792'702.00
	Bd de Pérolles 67	18	–	10	1'025'226.35	3'701'999.00	3'550'000.00	224'180.00
	Rue St-Paul 1–3–5	33	–	8	2'029'657.65	6'979'000.00	7'250'000.00	454'604.00
	Carouge							
	Rue J.-Dolphin 46 bis	18	20	–	969'738.35	5'469'302.00	4'100'000.00	246'600.00
	Genève							
	* Quai Gustave-Ador 62 (PPE/StWE)	–	290	1	3'036'198.00	1'029'051.00	3'250'000.00	113'500.00
	o Rue Alfred-Vincent 25							
	o Rue Charles-Cusin 2	25	362	–	3'246'515.75	7'820'216.00	6'750'000.00	454'800.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	–	5'864'588.35	6'002'935.00	8'650'000.00	486'737.50
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	–	2'217'588.60	7'683'374.00	7'400'000.00	409'127.00
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'793'665.65	5'666'000.00	7'550'000.00	386'797.50
	Rue des Barques 2–4	46	611	43	13'927'802.70	15'935'534.00	21'150'000.00	1'277'823.00
	Av. Chabrey 21–23–25–27	59	32	80	28'994'622.90	21'386'010.00	31'900'000.00	1'585'870.90
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'215'021.65	10'177'379.00	11'650'000.00	677'655.50
	o Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'625'986.00	9'450'000.00	482'220.00
	o Rue Franklin 2	35	606	–	3'438'593.35	8'781'678.00	11'550'000.00	735'774.10
	Rue Franklin 4–6	40	226	–	3'027'726.70	8'440'869.00	7'650'000.00	487'106.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'847'799.00	3'300'000.00	216'480.00
	Route de Frontenex 57	38	29	–	1'856'112.30	9'732'199.00	8'250'000.00	505'554.00
	o Rue Jean-Antoine-Gautier 10–12	50	1'289	1	8'652'746.15	10'727'289.00	13'500'000.00	843'780.70
	Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'186'677.00	6'850'000.00	358'365.00
	Av. de la Grenade 9–11	20	66	–	3'180'432.75	9'876'662.00	7'800'000.00	472'806.40
	* Rue de Lausanne 63–65 / Ferrier 8–10	33	7'138	44	25'225'789.00	36'927'074.00	41'800'000.00	2'761'339.50
	o Rue de Lyon 75	–	–	–	16'941'344.39	12'008'679.00	16'000'000.00	11'070.00
	o Rue de Lyon 67 bis							
	o Rue Fr.-Ruchon 1–3	86	492	91	14'360'544.70	26'927'407.00	29'250'000.00	1'663'281.25
	Rue Henri-Mussard 20	32	–	6	1'861'280.25	6'848'421.00	7'500'000.00	440'950.00
	Rue de Miléant 3–5	68	53	–	10'953'818.60	14'280'000.00	14'800'000.00	886'486.00
	Ch. M.-Duboule 23–25	33	108	6	1'934'187.65	7'366'344.00	7'250'000.00	466'772.00
	o Rue du Môle 2–4							
	o Rue des Pâquis 39–41	67	2'723	–	9'866'402.00	17'029'858.00	23'700'000.00	1'585'827.00
	Rue des Mouettes 9	24	214	–	1'987'655.00	6'268'268.00	5'800'000.00	354'559.00
	o Rue des Pâquis 18	24	601	–	1'756'808.25	6'653'698.00	6'350'000.00	411'936.00
	Av. Eugène-Pittard 1	27	779	22	7'320'580.80	9'363'592.00	9'750'000.00	578'447.00
	Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	–	2'502'073.85	5'846'703.00	5'200'000.00	324'804.00
	* Rue Rothschild 15	–	2'740	–	3'356'520.75	9'154'983.00	17'700'000.00	1'092'612.00
	o Rue du Roveray 20	11	290	–	2'093'200.45	3'141'662.00	3'750'000.00	244'308.00
	* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	12'823'601.00	16'700'000.00	1'096'927.50
	o Rue St-Ours 5	33	1'471	25	12'794'005.15	12'486'507.00	20'350'000.00	1'194'022.00
	o Rue de la Servette 89	25	601	–	4'011'966.80	6'815'298.00	7'750'000.00	537'631.80
	* Rue de la Servette 91	1	1'880	1	3'440'115.60	6'243'174.00	7'800'000.00	527'424.00
	o Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'742'676.95	4'470'306.00	8'650'000.00	527'184.00
	Ch. Thury 12	12	14	2	2'041'238.00	4'801'365.00	4'850'000.00	273'406.00
	Rue de Vermont 8	36	456	67	15'604'954.10	12'065'788.00	18'050'000.00	630'853.50
	* Rue Voltaire 16	–	1'314	–	1'789'866.15	3'658'580.00	5'000'000.00	348'088.00
	Av. Théodore-Weber 3	16	–	–	10'586'170.55	10'935'055.00	10'900'000.00	487'369.00
	Av. Théodore-Weber 24	21	–	–	4'663'734.20	6'750'056.00	6'850'000.00	382'833.00
	Av. Wendt 48	56	73	23	2'841'194.05	13'801'230.00	11'100'000.00	717'924.00
	Rue de Zurich 34	14	215	1	987'259.10	5'235'903.00	4'000'000.00	244'915.05
	o Rue de Zurich 36–38	32	2'010	28	3'631'868.40	11'426'139.00	11'050'000.00	765'643.00
	Grand-Lancy							
	Ch. des Semailles 49	30	155	–	7'561'952.05	6'991'954.00	7'900'000.00	451'289.00
	Onex							
	Av. du Gros-Chêne 28 – Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'217'663.75	9'393'000.00	10'000'000.00	670'065.20
	Av. du Gros-Chêne 34 – Bois-de-la-Chapelle 53	40	–	28	6'753'481.20	9'548'000.00	10'400'000.00	668'297.00
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49–51	32	24	25	6'523'388.00	8'054'165.00	6'900'000.00	421'127.00
Neuchâtel Neuenburg	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2–4	8	907	7	5'260'730.35	3'874'296.00	5'900'000.00	390'828.00
	Rue de l'Eglise 2–4–6	40	129	–	5'026'915.35	12'550'909.00	9'750'000.00	643'099.50
	Faubourg du Lac 31	29	705	–	3'028'892.00	8'634'146.00	7'850'000.00	528'757.45
	o Rue de l'Hôpital 3–5	10	380	1	3'532'613.95	6'641'651.00	4'100'000.00	238'534.00
	Rue Maladière 16–18–20	60	368	–	3'863'504.30	11'263'636.00	11'350'000.00	745'197.00
o Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	–	5'002'183.75	13'457'364.00	11'150'000.00	749'087.00	
Valais Wallis	Martigny							
	o Av. de la Gare 50							
	o Av. de la Moya 2–2 bis	45	1'585	27	7'904'210.15	14'470'246.00	12'450'000.00	805'914.45
	Av. de la Moya 8–10–12–14	107	80	58	7'129'124.15	16'974'712.00	18'950'000.00	1'226'333.00
	Rue du Léman 31	33	–	26	4'499'215.85	7'134'945.00	6'300'000.00	427'160.00
	Sion							
	Rue des Amandiers 11–13–15	35	273	6	1'966'565.35	6'044'410.00	5'150'000.00	353'861.00
	Rue des Rochers 3–5	16	–	14	1'092'673.95	3'027'621.00	2'950'000.00	192'540.00
	Rue de St-Guérin 10–12	26	–	–	1'573'564.15	3'784'526.00	4'150'000.00	276'780.50
	o Rue de St-Guérin 14–16–18							
o Ch. du Vieux-Canal 35–37	67	567	83	7'884'064.55	16'284'593.00	14'100'000.00	943'135.05	

		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	Valeur	Valeur vénale	Loyers
					revient Gestehungs- kosten	assurée Versicherungs- wert	estimée Geschätzter Verkehrswert	encaissés Mietzins- einnahmen
					CHF	CHF	CHF	CHF
Vaud Waadt	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	–	9	1'133'436.23	4'033'272.00	5'100'000.00	311'820.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	–	2'005'361.20	4'330'075.00	3'650'000.00	222'548.00
	Av. de Béthusy 82–84	26	37	–	2'659'469.00	6'248'666.00	5'100'000.00	318'217.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'759	–	5'807'681.95	5'971'385.00	9'750'000.00	425'415.25
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	5'850'000.00	366'985.00
	▣ Rue Centrale 17–19	22	812	–	8'283'559.05	10'335'312.00	11'200'000.00	661'930.00
	Ch. de Chandieu 8–10	20	15	16	2'143'912.20	4'902'046.00	5'650'000.00	341'281.50
	Rue du Crêt 2–4–4 bis	27	398	49	10'268'415.05	9'820'795.00	12'700'000.00	779'546.00
	Av. d'Echallens 59	65	–	–	5'901'181.00	12'452'120.00	14'000'000.00	871'977.00
	Av. Floréal 8	12	–	–	1'869'673.20	3'384'191.00	3'050'000.00	188'372.00
	○ Av. de la Harpe 7–9							
	○ Rue Voltaire 9	36	–	18	2'930'878.65	9'690'024.00	9'800'000.00	608'052.00
	▣ Ch. de la Joliette 2–4	42	1'212	50	6'100'695.00	12'091'409.00	16'500'000.00	990'238.00
	Rue de Langallerie 4	18	192	–	4'757'045.15	4'060'350.00	6'300'000.00	364'618.50
	Av. du Léman 64–66–68–70	97	149	41	5'783'158.86	22'172'681.00	23'250'000.00	1'416'863.50
	Av. de Mon-Loisir 4	18	–	–	2'100'609.50	4'205'023.00	4'850'000.00	285'707.50
	○ Av. Mon-Repos 6–8–10							
	▣ Rue Etraz 7–9–11	61	1'243	–	3'988'739.73	17'604'021.00	18'850'000.00	1'110'753.50
	Av. de Montchoisi 18–18 bis–20	41	5	22	5'463'454.90	9'565'380.00	9'800'000.00	582'866.00
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	6'550'000.00	390'423.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'450'000.00	196'800.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'636'944.30	3'469'116.00	3'850'000.00	245'769.00
	○ Av. d'Ouchy 17–19–23–25–27–29							
	○ Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1'069	155	11'890'814.50	36'937'125.00	28'450'000.00	1'716'854.50
	Ch. des Paleyres 14–16	49	11	20	3'248'452.35	6'638'056.00	8'550'000.00	557'843.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	–	1'887'872.35	3'901'492.00	3'700'000.00	223'679.00
	▣ Place de la Palud 14	27	317	–	2'873'672.05	4'497'073.00	5'750'000.00	360'273.00
	Ch. de Passerose 2	17	–	5	1'223'952.35	2'659'094.00	3'450'000.00	208'428.00
	Rue de la Pontaise 21–25	45	119	12	3'168'293.39	10'544'792.00	9'950'000.00	630'978.00
	▣ Rue Pré-du-Marché 11–13	20	609	1	4'254'742.10	5'223'580.00	6'300'000.00	394'108.00
	Ch. de Pré-Fleuri 1–3	57	165	15	5'407'076.25	11'302'000.00	13'900'000.00	813'427.00
	Av. Recordon 16	28	167	14	2'981'757.20	4'714'759.00	6'350'000.00	395'566.00
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'802'614.20	4'503'375.00	4'100'000.00	258'684.00
	Av. de Sévery 14	17	–	9	1'771'421.25	3'204'444.00	3'600'000.00	223'620.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	–	1'460'772.74	5'060'563.00	5'000'000.00	351'547.00
	Av. de Tivoli 64–66–68–70	96	1'229	64	10'349'497.85	20'140'670.00	21'850'000.00	1'408'784.00
	Av. V.-Ruffy 51–53–55	40	–	50	10'376'363.30	12'225'112.00	15'050'000.00	880'577.00
	▣ Rue du Valentin 30–32–34	91	7'330	85	47'750'264.30	59'036'750.00	48'350'000.00	2'654'413.20
	Av. A.-Vinet 7–9–11–13	79	42	11	6'013'903.10	16'190'698.00	16'950'000.00	1'097'576.00
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	4'966'917.94	11'839'979.00	15'050'000.00	913'490.00
	Morges							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	–	2'655'370.55	4'814'082.00	6'350'000.00	383'972.00
	Nyon							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'485'908.20	6'267'934.00	6'750'000.00	415'537.50
	La Levratte 4–6	41	65	52	14'124'274.95	12'363'511.00	13'450'000.00	816'182.00
	Prilly							
	▣ Rte des Flumeaux 1	30	1'844	12	4'711'057.37	14'098'932.00	13'550'000.00	865'053.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	–	12	1'449'903.75	3'525'727.00	3'800'000.00	252'118.00
	Ch. du Vieux-College 6–8	33	32	–	2'483'660.55	6'123'708.00	7'100'000.00	447'118.00
	Pully							
	Bd de la Forêt 33–35	40	–	31	6'157'671.65	10'427'084.00	11'700'000.00	685'224.00
	Ch. de Mailleu 7	20	–	8	6'091'702.70	6'874'455.00	6'600'000.00	401'640.00
	Ch. des Oisillons 15–17–19	25	19	34	8'489'225.15	13'355'435.00	12'050'000.00	703'318.50
	Ch. de Somais 26–28	22	–	19	5'398'626.10	8'135'266.00	7'600'000.00	467'212.00
Av. du Tirage 11–13	29	123	39	8'305'730.50	8'950'448.00	9'200'000.00	539'279.00	
Renens								
Rue du Bugnon 31–33–35–37	135	30	111	12'203'062.50	22'329'250.00	21'700'000.00	1'530'274.50	
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29	48	188	31	2'935'985.95	8'880'648.00	8'750'000.00	577'244.00	
Av. des Alpes 46–48	33	46	14	1'543'756.51	11'114'844.00	5'900'000.00	404'584.50	
Ch. de Béranges 16	20	–	12	3'124'275.00	4'016'378.00	4'400'000.00	270'821.00	
Vevey								
▣ Av. Général-Guisan 22–24	37	605	4	3'940'841.25	10'630'192.00	9'400'000.00	591'100.00	
Av. Gustave-Coindet 7–9	124	–	88	7'163'027.75	22'669'980.00	23'050'000.00	1'430'928.00	
▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'079'415.67	8'276'292.00	7'700'000.00	492'154.00	
○ Rue de la Madeleine 22								
○ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	–	2'699'232.97	9'473'239.00	8'300'000.00	498'722.00	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46–48–53 bis	58	221	29	2'642'430.45	9'607'266.00	9'650'000.00	685'406.50	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'319'103.00	5'066'525.00	4'400'000.00	310'772.00	
Zürich Zürich								
* Schützengasse 1	–	3'150	–	12'540'632.70	13'820'000.00	41'600'000.00	1'853'884.20	
Total		4'186	69'932	2'211	704'212'486.25	1'226'203'534.00	1'325'300'000.00	79'464'002.50

○ 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 Ertrages ausmacht.

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

Rapport abrégé de la société d'audit

*selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration
de la société de direction de fonds sur les comptes annuels
au 30 septembre 2017*

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 (figurant aux pages 2, 5, 6, 16, 19 à 27) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2017.

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

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

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

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

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

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

*an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung
per 30. September 2017*

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 (Seite 2, 5, 6, 16, 19 bis 27) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2017 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 sind. 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 2017 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

Lausanne, le 21 décembre 2017

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



Patrick Fritz
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Revisionsexperte

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Lausanne, 21. Dezember 2017

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.

