

Prospectus d'émission et de cotation du 11 mars 2020



Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie " Fonds immobiliers "

Emission 2020 de nouvelles parts

Le présent prospectus et ses annexes, y compris les derniers rapports annuel et semi-annuel de "La Foncière" qui sont dès leur publication incorporés par référence au prospectus, constituent le prospectus de cotation en vue de la cotation de parts de "La Foncière" à la SIX Swiss Exchange. Ce prospectus n'est valable que s'il est accompagné du dernier rapport annuel disponible et, s'il y a lieu, du rapport semestriel non audité, s'il a été publié depuis le dernier rapport annuel. Ces rapports font partie intégrante de ce prospectus.

Bourse :	SIX Swiss Exchange, Zurich
Délai de souscription :	du 16 mars 2020 au 25 mars 2020 à midi (12:00 CET)
Rapport de souscription :	-1- nouvelle part pour -10- parts actuelles détenues
Prix de souscription :	CHF 88.- net par nouvelle part
Droits de souscription :	dématérialisés
Libération / Cotation :	31 mars 2020
Direction de fonds :	Investissements Fonciers S.A., Lausanne
Banque dépositaire :	Banque Cantonale de Genève, Genève
Clearing :	SIX SIS SA, Olten
Numéros de valeur / ISIN :	Parts : No 278.226 – ISIN CH0002782263 Droits de souscription : No 52402698 – ISIN CH0524026983
Type d'émission :	L'émission étant effectuée sur une base "best effort", c'est-à-dire sans prise ferme, les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence.
Devise du négoce :	CHF (franc suisse)

SOMMAIRE

Contenu du prospectus

Restrictions de vente

Offre de souscription

Facteurs de risque

Informations générales

Rapport annuel 2018 - 2019 au 30 septembre 2019 (annexe A)

Rapport semestriel au 31 mars 2019 (annexe B)

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré de janvier 2020 (annexe C)

CONTENU DU PROSPECTUS

Le prospectus contient diverses déclarations sur l'avenir, y compris des déclarations sur les développements et les résultats financiers et opérationnels futurs, ainsi que d'autres projections et estimations de nature prospective ou qui contiennent des évaluations subjectives, concernant les intentions ou les attentes actuelles de la direction de fonds.

Divers facteurs, risques et incertitudes pourraient néanmoins affecter les résultats effectifs et la situation financière de "La Foncière" pourrait diverger sensiblement de l'information présentée dans ce prospectus.

De par leur nature, les déclarations sur l'avenir comportent des incertitudes et des risques connus et inconnus, car elles sont liées à des événements et/ou dépendent de circonstances qui pourraient ou non se produire dans l'avenir.

Les termes tels que "penser", "anticiper", "planifier", "s'attendre", "projeter", "estimer", "prédire", "avoir l'intention", "cibler", "assumer", "pouvoir", "devoir" et autres expressions semblables visent à identifier ces déclarations sur l'avenir et ces évaluations subjectives dans ce prospectus.

Ces déclarations sont fondées sur des hypothèses, des estimations et des attentes que la direction de fonds juge raisonnables à l'heure actuelle, mais qui pourraient s'avérer ultérieurement erronées ou infondées.

Les risques et incertitudes auxquels la direction de fonds et "La Foncière" font face et qui pourraient avoir une incidence sur l'exactitude de ces déclarations sur l'avenir comprennent, sans exclusive, les facteurs dont il est notamment question à la rubrique "Facteurs de risque".

En cas de survenance de l'un de ces risques, ou de non-réalisation d'une hypothèse sous-jacente, les résultats effectifs peuvent varier considérablement de ceux indiqués.

Les investisseurs potentiels ne devraient donc pas se fier sans réserve à ces prévisions.

En outre, même si les résultats d'exploitation, la situation financière et les liquidités de "La Foncière", l'évolution du secteur dans lequel ce fonds est actif et l'effet des acquisitions sur celui-ci sont conformes aux prévisions contenues dans ce prospectus, ces résultats ou évolutions peuvent ne pas être indicatifs des résultats ou évolutions des exercices suivants.

Sous réserve des règles de publicité ad hoc de la SIX Swiss Exchange, la direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des prévisions ou des raisons pour lesquelles les résultats effectifs pourraient différer sensiblement de ceux envisagés dans ces prévisions.

Nonobstant ce qui précède, la direction de fonds et la banque dépositaire émettront un communiqué dans lequel elles indiqueront le nombre de parts à émettre et à coter à la fin du délai de souscription.

RESTRICTIONS DE VENTE

U.S.A. – U.S. persons

The "La Foncière" fund has not been, and will not be, registered in the United States of America (the "United States") under the United States Investment Company Act of 1940. Units of the "La Foncière" fund have not been registered, and will not, be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (the "Securities Act") or with any securities regulator of any state or other jurisdiction in the United States. Therefore, units of the "La Foncière" fund may not be offered, sold or distributed in the United States and its territories.

The units of this fund may not be offered, sold or distributed to U.S. persons as defined under the Securities Act, except in accordance with Regulation S under the Securities Act.

The units have not been approved or disapproved by the United States Securities and Exchange Commission or any state securities commission in the United States or any other United States regulatory authority, nor have any of the foregoing authorities passed upon or endorsed the merits of this offering or the accuracy or adequacy of this prospectus. Any representation to the contrary may be a criminal offence in the United States.

Each purchaser of a unit will be deemed to have acknowledged, represented and warranted that he/she/it understands and agrees to the foregoing.

United Kingdom

The offered units are not being offered or sold to any person in the United Kingdom, except under circumstances which will not result in an offer of securities to the public in the United Kingdom within the meaning of Part VI of the Financial Services and Markets Act 2000.

Espace Economique Européen (EEE)

Aucune part du fonds de placement "La Foncière" n'a été offerte ou vendue au public, ou ne sera offerte ou vendue au public, dans un Etat Membre de l'Espace Economique Européen.

De manière générale, la direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

ABSENCE DE RECOMMANDATION

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts "La Foncière", il doit se fonder sur sa propre analyse relative à ce fonds, y compris les avantages et les risques qu'il implique. L'investisseur est notamment invité à procéder à un examen de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques liés aux parts "La Foncière" et à se renseigner sur les risques inhérents à une telle acquisition.

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation à souscrire des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire des parts "La Foncière" dans le cas où une telle offre ou sollicitation serait illégale.

Aucune mesure n'ayant été prise pour enregistrer ou autoriser les parts "La Foncière" dans d'autres juridictions qu'en Suisse, la direction du fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

OFFRE DE SOUSCRIPTION

Base légale

Investissements Fonciers S.A., Lausanne, en sa qualité de direction du fonds de placement "La Foncière", fonds contractuel de droit suisse de la catégorie "Fonds immobiliers", a décidé de procéder à l'émission de nouvelles parts du fonds "La Foncière".

Sur la base des 12'371'070 parts du fonds "La Foncière" en circulation, un maximum de 1'237'107 nouvelles parts "La Foncière" sont offertes aux actuels détenteurs de parts aux conditions énoncées dans ce prospectus.

L'émission étant effectuée sur une base "best effort", c'est-à-dire sans prise ferme, les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. Le nombre de parts émises sera fixé par la direction du fonds à l'expiration du délai de souscription et ce, en fonction des souscriptions enregistrées. Par conséquent, le nombre de parts émises pourra être inférieur à celui prévu. La Banque Cantonale de Genève se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire tout ou partie des parts qui n'auraient pas été acquises.

Dans la mesure où les détenteurs actuels de parts n'exercent pas tous leurs droits de souscription, ou lorsqu'ils vendent tout ou partie de ces droits, de nouveaux investisseurs pourront souscrire à cette augmentation de capital au prix de souscription mentionné ci-dessous, augmenté, le cas échéant, de la valeur des droits de souscription normalement nécessaires à cette acquisition.

Délai de souscription

Du 16 mars 2020 au 25 mars 2020 à 12:00 heures (CET).

Rapport de souscription

Un droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. -10- parts actuelles donnent le droit de souscrire à -1- nouvelle part moyennant le paiement du prix de souscription en espèces.

Prix de souscription

Le prix de souscription est de CHF 88.- net par nouvelle part.

Il a été fixé conformément au "Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré"; il se fonde sur la valeur nette d'inventaire (après déduction de la distribution) en date du dernier bouclage annuel, soit au 30 septembre 2019, à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés ainsi que la commission d'émission et les frais accessoires prévus dans le contrat de fonds.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 13 mars 2020 (après la clôture du négoce). Les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 16 mars 2020.

Numéro de valeur / ISIN / Symbole

	Parts	Droits de souscription
Numéro de valeur	278'226	52402698
ISIN	CH0002782263	CH0524026983
Symbole	FOC	FOC1

Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 31 mars 2020.

Matérialisation des parts

Les nouvelles parts émises ne seront pas livrées sous forme de titres physiques. Elles seront émises sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés (LTI) du 3 octobre 2008 et seront créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des nouvelles parts émises. Les détenteurs de parts n'auront aucun droit de demander la délivrance ou l'impression physique des parts.

Les parts sont négociées à la SIX Swiss Exchange et la compensation se fait par l'intermédiaire de la SIX SIS SA.

Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} octobre 2019 pour l'exercice social 2019-2020. Le dividende est calculé et distribué conformément au "Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré".

Cotation

La cotation des nouvelles parts a été demandée et accordée selon le Standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange et aura lieu le 31 mars 2020. Le négoce sera effectué en francs suisses (CHF).

La direction de fonds procédera à l'annonce du nombre des nouvelles parts effectivement à émettre et du nombre de parts à coter après l'expiration du délai de souscription.

Droits de souscription

Dématérialisés.

Exercice du droit de souscription

Les parts étant conservées sous forme de titres intermédiés en dépôt auprès d'un établissement bancaire, les droits de souscription seront reconnus aux investisseurs par leur banque dépositaire et devront être exercés conformément aux instructions de celle-ci. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription.

Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociables à la SIX Swiss Exchange du 16 mars 2020 au 23 mars 2020. Passé cette date, ils seront réputés caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

La valeur à laquelle sont négociés les droits de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et la demande. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours des droits de souscription ne peut être garanti.

La banque dépositaire se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire tout ou partie des parts qui n'auraient pas été acquises.

Utilisation du produit net de l'émission

Le produit net de cette émission sera utilisé pour assurer le financement des nombreux projets de construction en cours et à venir. Les engagements hypothécaires, qui ont augmenté de façon significative, suite aux dernières acquisitions d'immeubles, pourront aussi être réduits pour permettre de nouvelles acquisitions dans le futur.

Investissements en cours

Les projets en construction actuellement, dont la valeur totale avoisine CHF 44 millions, sont les suivants :

- 34 logements, comprenant au total 124 pièces, et 4'565 m² de surfaces commerciales, situés rue de Lyon 75-77 à Genève;
- 8 logements, comprenant au total 27 pièces, situés rue de Valentin 30-34 à Lausanne.

Investissements déjà décidés

Les projets à venir ensuite, sous réserve de l'obtention du permis de construire et de bonne fin, dont la valeur totale avoisine CHF 170 millions, sont les suivants :

- 50 logements, comprenant au total 165 pièces, et 1'958 m² de surfaces commerciales, situés rue de la Servette 89 à Genève;
- 8 logements, comprenant au total 25 pièces, situés avenue Wendt 48 à Genève;
- 10 logements, comprenant au total 31 pièces, situés avenue d'Ouchy 17-29 à Lausanne;
- 239 logements, comprenant au total 812 pièces, et un hôtel de 100 chambres, situés avenue de Trembley, au Petit-Saconnex, Genève.

En procédant à l'émission de nouvelles parts, "La Foncière" poursuit sa politique de financement laquelle consiste depuis des années à recourir à l'emprunt jusqu'à concurrence d'un seuil à partir duquel il devient nécessaire de faire une augmentation de capital pour réduire la dette et permettre de nouveaux engagements hypothécaires en fonction des opportunités de marché.

FACTEURS DE RISQUE

"La Foncière" est un fonds de placement immobilier, autorisé à la distribution en Suisse, soumis aux dispositions de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006, relevant du genre "fonds immobilier". Ce fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts de ce fonds dans le cadre de la présente émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques dont nous faisons ci-après une énumération non exhaustive. Ces risques peuvent influencer tant la situation bénéficiaire du fonds immobilier que l'évaluation de la fortune du fonds ou encore le cours boursier.

Le fonds "La Foncière" est surtout investi dans des immeubles d'habitation, situés sur les cantons de Fribourg, Genève, Neuchâtel, Valais, Vaud, Zurich. La majorité des immeubles est détenue via des sociétés immobilières dont le capital appartient à 100% à "La Foncière".

La Suisse romande est privilégiée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Les risques essentiels (liste non exhaustive) inhérents au fonds résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les aléas des marchés boursiers.

Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.

Les principaux risques inhérents au fonds immobilier peuvent être catégorisés comme suit :

- **Dépendance liée à l'évolution conjoncturelle**

"La Foncière" se concentre sur l'acquisition d'immeubles locatifs, principalement de logements, mais également pour une petite part d'immeubles commerciaux et mixtes, situés dans des grandes villes de Suisse romande, dans des zones urbaines dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables.

Le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend de l'évolution conjoncturelle ainsi que des conditions-cadres économiques générales. Ainsi, un ralentissement de la conjoncture peut entraîner des effets peu favorables à la rentabilité de l'investissement, tels qu'une augmentation du taux de vacance, une variation des taux d'inflation, ainsi qu'une baisse de l'attractivité des zones économiques d'influence en Suisse romande, en comparaison avec d'autres villes internationales. Une évolution conjoncturelle baissière peut également avoir des effets négatifs sur le marché boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur le cours des parts de "La Foncière".

- **Modification du marché suisse de l'immobilier**

Le marché de l'immobilier a connu des oscillations cycliques de l'offre et de la demande qui peuvent apparaître sur le marché tant de la location que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que l'évolution de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci. Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.

- **Liquidité restreinte**

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

- **Evolution des taux/de l'inflation**

Les changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.

- **Evaluation des immeubles**

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. lieu de situation, année de construction, état d'entretien, qualité de l'état locatif, évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance, opportunités d'amélioration du rendement, plus-values potentielles) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

- **Construction de bâtiments**

La construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.

Ainsi, il sied de préciser que, dans ce contexte, des travaux de grande envergure sur les immeubles de la rue de la Servette 89-91 à Genève, comprenant la surélévation de trois étages ainsi que le remplacement des façades, débutés au cours de l'exercice 2017/2018, ont été interrompus suite à une recommandation des ingénieurs, qui ont détecté une faiblesse structurelle dans les dalles posées dans le cadre de la construction initiale. Par mesure de précaution, les locataires ont été invités, en automne 2019, à libérer les lieux dans un délai court, mais raisonnable. Un important dispositif a été mis en place pour aider les locataires, tant pour les locaux résidentiels que commerciaux, à se reloger, d'abord à court terme puis de façon définitive. La phase de sécurisation des personnes et les travaux de sécurisation de l'immeuble sont achevés. Différentes variantes de rénovation ou de déconstruction/reconstruction ont été étudiées et l'option de reconstruction a été retenue à fin 2019, car elle permettra d'offrir des logements qui répondent au mieux aux besoins du marché, tout en étant plus rapide à exécuter.

- **Risques liés à l'environnement**

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois être exclue.

- **Modification des lois ou des réglementations**

D'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

- **Participations à des sociétés immobilières**

Les risques spécifiques susmentionnés existent également en relation avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. En outre, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.

- **Conflit d'intérêts éventuels**

Des conflits d'intérêts peuvent survenir entre la direction du fonds et ses mandataires. Afin d'identifier, réduire et maîtriser ces potentiels conflits, des mesures internes ont été prises par la direction de fonds et ses mandataires qui ne permettent néanmoins pas d'exclure totalement ces conflits.

- **Fixation des prix sur le marché secondaire**

Il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.

- **Risques résultant de l'émission "best effort"**

L'émission sera effectuée sur une base "best effort" dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix affiché pour le négoce des parts du fonds "La Foncière" à partir du 16 mars 2020 (ex droits de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription planifié pour un volume d'émission maximal.

Si toutes les parts offertes ne sont pas souscrites ou placées et que, par conséquent, le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription ne sera donc pas adapté (conformément à l'Information spécialisée de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA pour l'émission de parts de fonds immobiliers du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018)). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droits de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Suite à l'émission, il n'est plus possible d'influencer les prix/cours par le rapport de souscription.

- **Evolution passée des valeurs**

De plus, nous attirons l'attention de l'investisseur sur le fait que les performances passées ne sauraient préjuger de la performance future des parts de fonds.

INFORMATIONS GENERALES

Informations générales concernant le fonds "La Foncière"

"La Foncière" est un fonds de placement de droit suisse relevant du type "Fonds immobiliers" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le contrat de fonds a été établi par Investissements Fonciers S.A. en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale de Genève en sa qualité de banque dépositaire, soumise à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission fédérale des banques en date du 12 décembre 1994.

Le fonds "La Foncière" existe cependant depuis 1954 et a été constitué pour une durée indéterminée.

"La Foncière" est un fonds de placement immobilier de droit suisse coté à la SIX Swiss Exchange.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs du fonds "La Foncière" n'est pas limité.

Les parts du fonds peuvent être offertes tant aux investisseurs privés que qualifiés (voir pour le surplus la section "Restrictions de vente").

Objectif et politique de placement

Dans le cadre de son objectif de placement qui consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte, "La Foncière" acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse romande est privilégiée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Profil de l'investisseur classique

Ce fonds convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, "La Foncière" est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

Fiscalité

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat ou vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts de fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

FATCA :

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que registered deemed compliant financial institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après "FATCA").

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) :

Le fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

Division des parts du fonds "La Foncière"

Le 21 février 2018, il a été procédé à un split de la part dans la proportion de 1:10. Le nombre de parts a ainsi été multiplié par 10, portant à 12'371'070 le nombre total de parts.

Evaluation des valeurs et Autres informations et chiffres clés

	Fortune nette	VNI	Cours de bourse	Dividende
30.09	CHF	CHF	CHF	CHF
2019	1'062'770'588	85.90	121.20	2.17 + 1.143 *
2018 **	1'025'637'960	82.90	106.40	2.15
2017	936'066'981	756.65	1'100.00	21.30
2016	904'508'330	731.15	1'045.00	20.80
2015	886'946'091	715.20	1'010.00	20.70

* Distribution ordinaire et extraordinaire

** Split des parts dans un rapport 1 :10 le 21.02.2018

Répartition du portefeuille au 30 septembre 2019

Immeubles d'habitation	62,25%
Immeubles à usage commercial	10,98%
Immeubles à usage mixte	24,19%
Autres actifs	2,58%

Clôture de l'exercice

L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Les rapports annuel et semestriel les plus récents font partie intégrante du prospectus (annexes A et B).

Modifications significatives depuis le dernier bouclage annuel

Aucune modification significative, tant du patrimoine que de la situation financière et des résultats, n'a eu lieu depuis la date du dernier bouclage.

Organes de direction du fonds de placement "La Foncière"

L'organe de direction du fonds est "Investissements Fonciers S.A.", Lausanne.

Investissements Fonciers S.A., Lausanne est une société anonyme inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le 12 novembre 1954.

Son but est l'administration du fonds suisse de placements immobiliers "La Foncière" de même que la gestion de sa propre fortune.

Son capital est de CHF 1 million, représenté par 1'000 actions nominatives de CHF 1000.- chacune, avec restrictions quant à la transmissibilité.

Le 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

Les membres de la direction :

- M. Arnaud de Jamblinne, directeur général
- M. Thomas Vonaesch, directeur
- M. Jean-Marie Pilloud, sous-directeur

La banque dépositaire :

- Banque Cantonale de Genève, Genève

Procédure et verdicts de culpabilité

Aucun des membres des organes de la direction de fonds et de sa société de révision n'a fait l'objet d'un verdict de culpabilité en relation avec un crime ou un délit de nature économique durant les cinq dernières années ou d'une sanction à son encontre de la part des autorités légales ou réglementaires (y compris organismes professionnels désignés).

Procédures devant les tribunaux civils, arbitraux et administratifs

Il n'y a pas de procédures en cours, pendantes ou à prévoir devant les tribunaux civils, arbitraux ou administratifs.

Participation des collaborateurs

Il n'existe pas de plans de participation des collaborateurs.

Organes de publication du fonds immobilier

Les organes de publication du fonds sont :

Pour la publication du prix de la part cotée en bourse : le site www.swissfunddata.ch.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ou lors de la dissolution du fonds immobilier, le site www.swissfunddata.ch.

Politique d'information

La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.

Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.

La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts.

Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés.

Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

Contacts

La direction du fonds est assurée par :

Investissements Fonciers S.A.
Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne

Tél. +41 21 613 11 88 – Fax +41 21 613 11 89
www.lafonciere.ch

La fonction de banque dépositaire est assumée par :

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

Tél. +41 58 211 21 00 - Fax +41 58 211 21 99
www.bcge.ch

Information concernant les tiers

La société d'audit :

- PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne
45, Avenue C.F. Ramuz
1001 Lausanne

Les experts permanents :

- M. Patrice Bezos, Architecte AGA-SIA, Genève
- M. Mario Fellrath, Ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne
- M. Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier

Les domiciles de paiement :

Banque Cantonale de Genève, Genève
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
Banque Cantonale du Valais, Sion
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
Zürcher Kantonalbank, Zurich

Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di
Lugano, Lugano
Credit Suisse AG, Zurich
Banque Cramer & Cie SA, Genève
Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève

Il n'y a pas de distributeur, le fonds étant coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Droit applicable et for

L'offre et la vente de parts de "La Foncière" en Suisse ou à partir de la Suisse sont régies par le droit suisse. Le for se situe au siège de la direction du fonds, Investissements Fonciers S.A., à Lausanne.

Responsabilité relative au contenu du prospectus

La direction du fonds, Investissements Fonciers S.A. à Lausanne, assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et de cotation et certifie qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis.

Lausanne, le 11 mars 2020

La direction du fonds
Investissements Fonciers S.A.

Arnaud de Jamblinne
Directeur général

Jean-Marie Pilloud
Sous-directeur

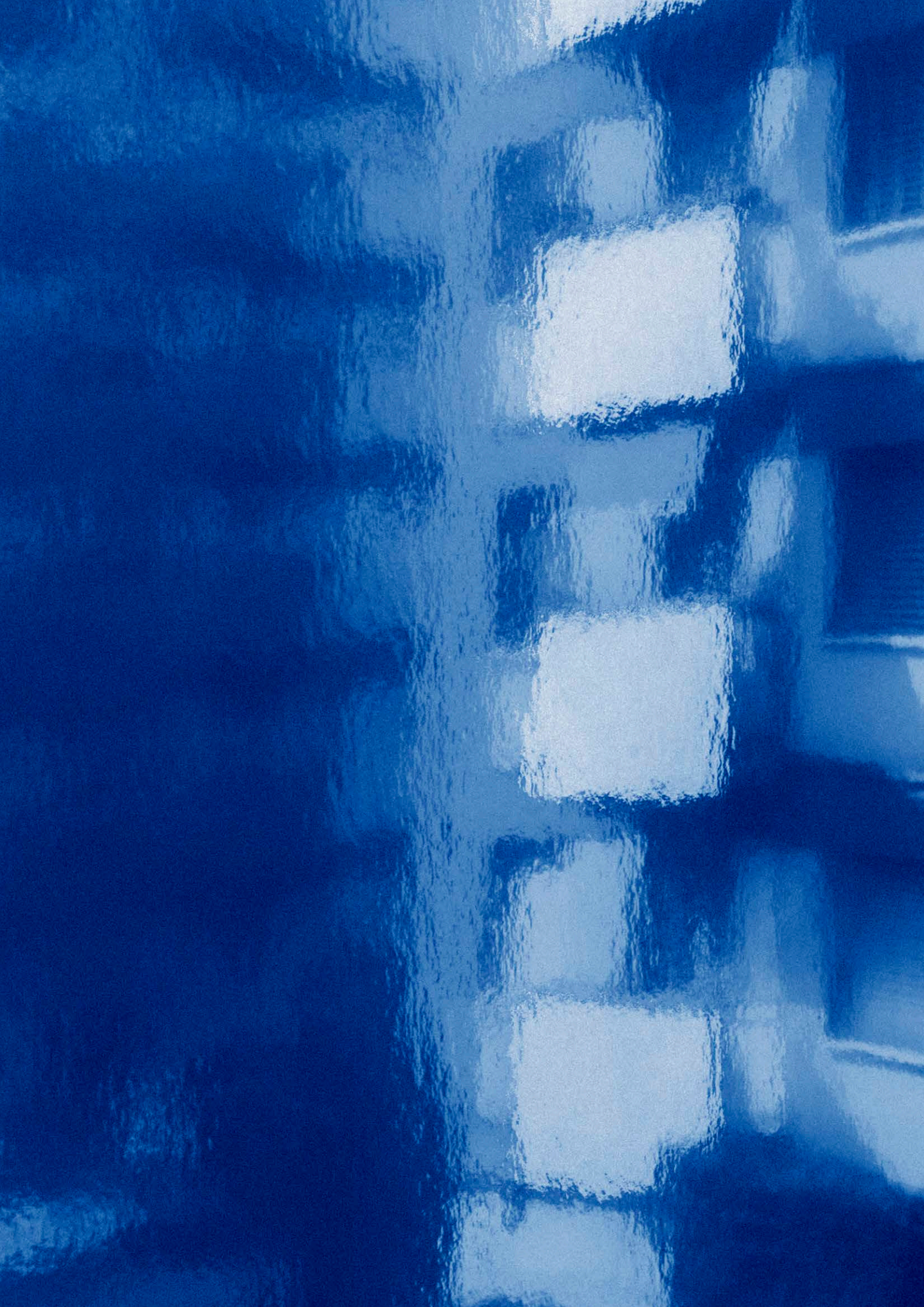
2018/2019

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.



Albert Michel



Arnaud de Jamblinne

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.

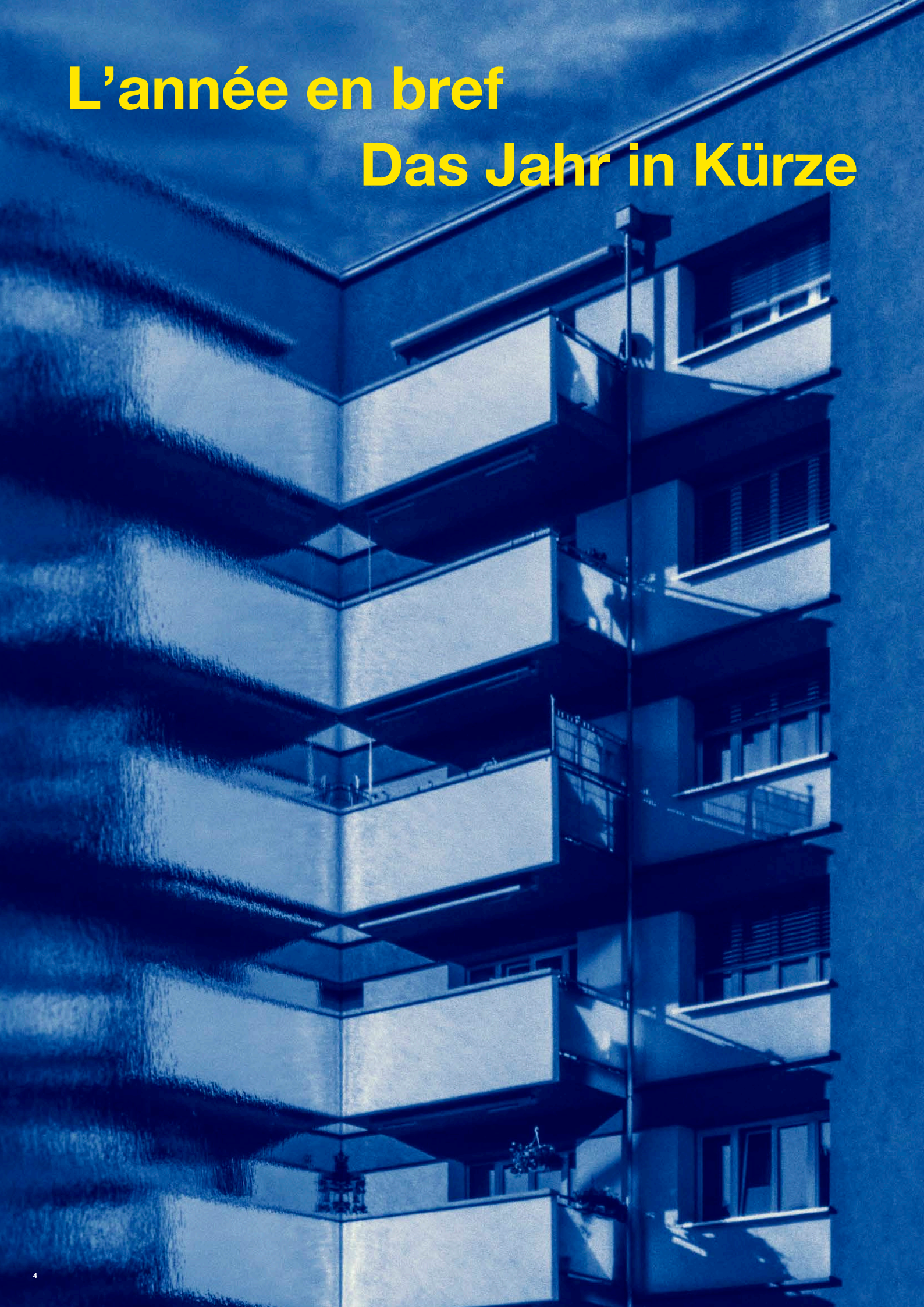
Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen über den Geschäftsgang und die Ereignisse, die das Jahr geprägt haben.

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

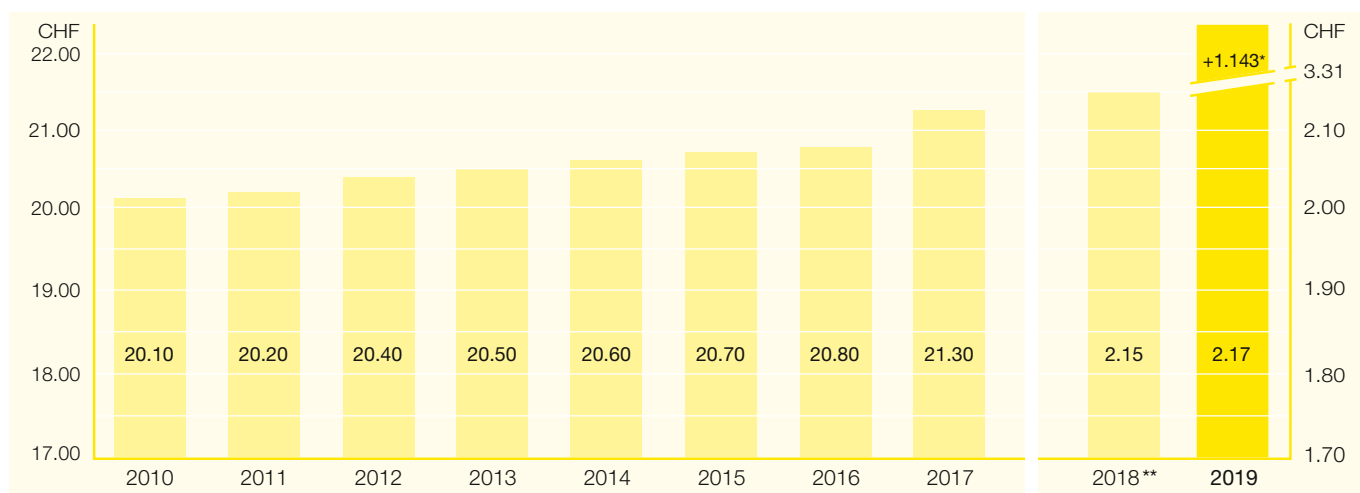
* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

** 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

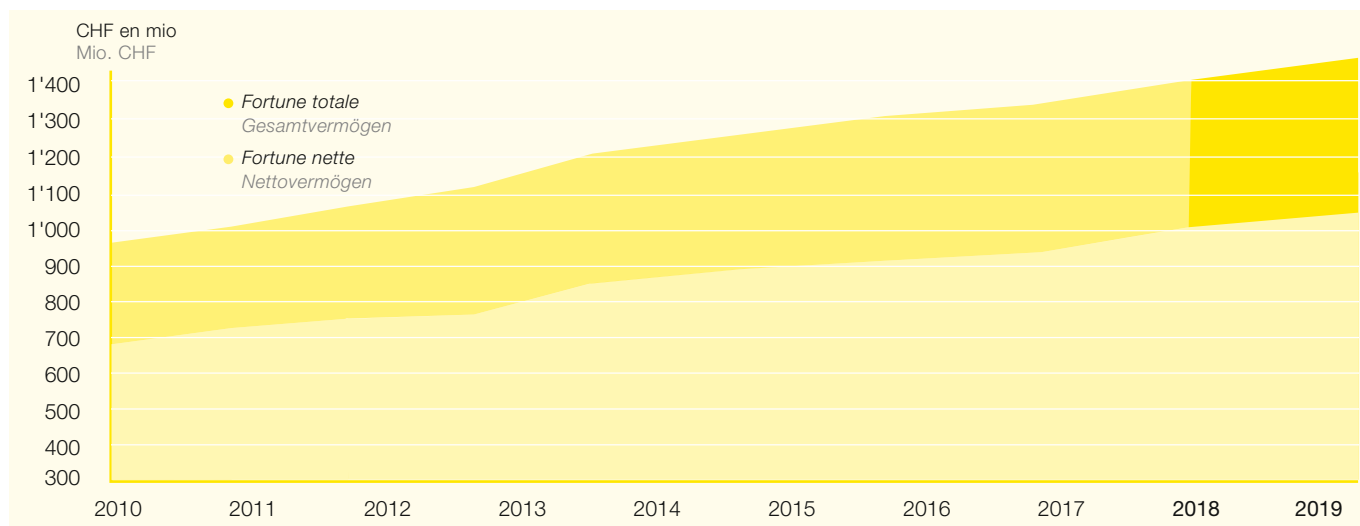


* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

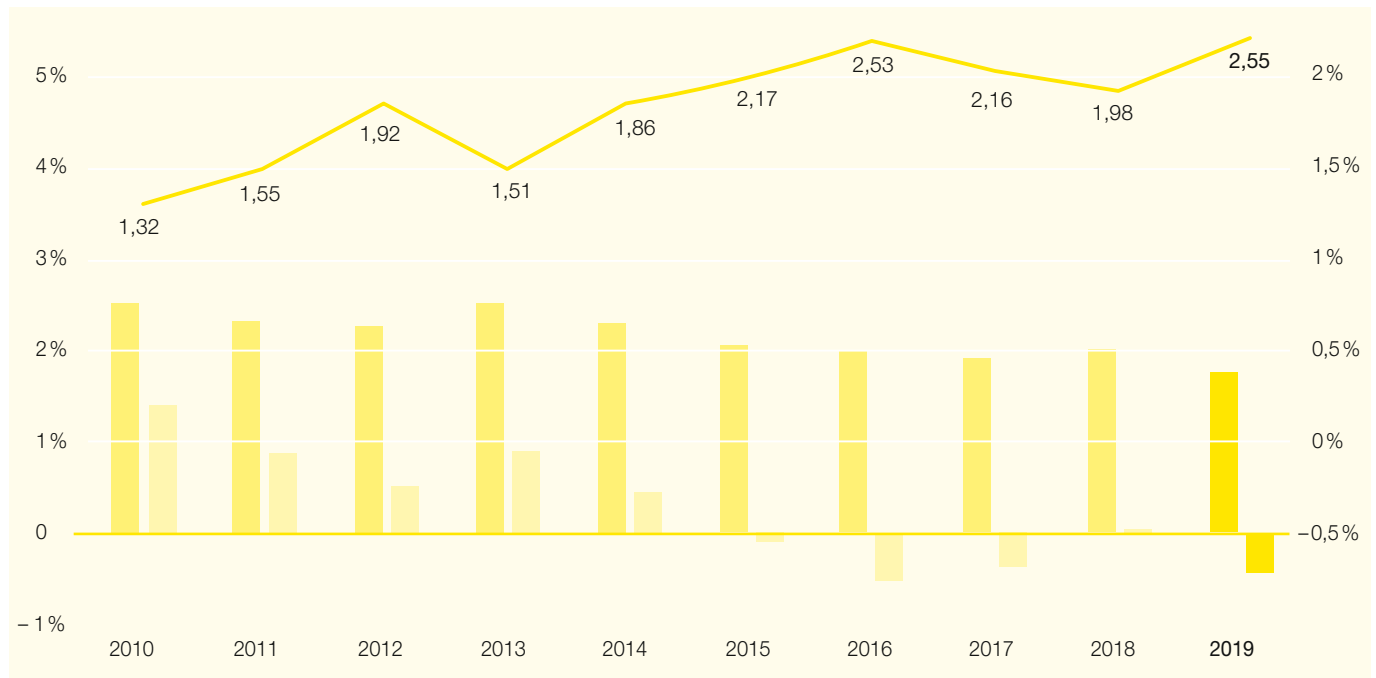
** Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Fortune totale et fortune nette

Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

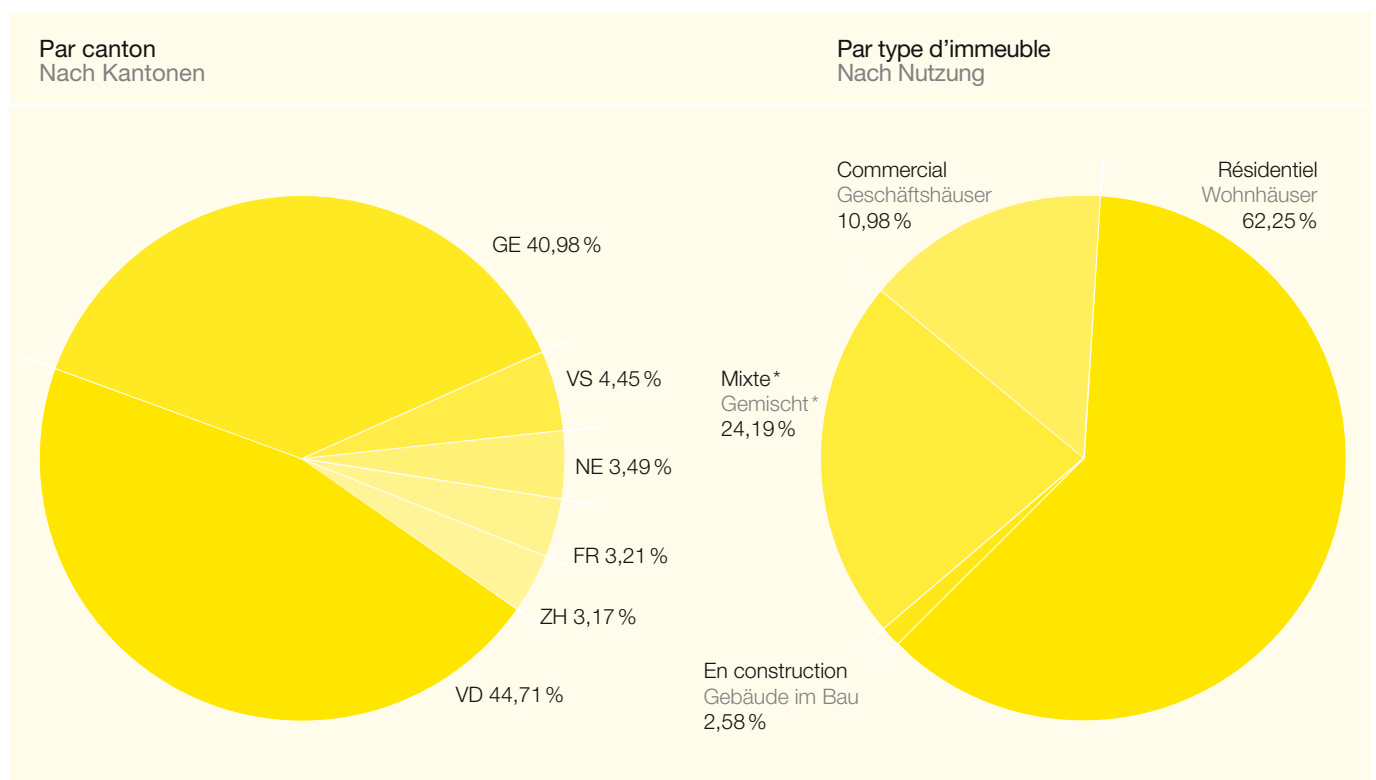


Rendement sur distribution ordinaire de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Ordentliche Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

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

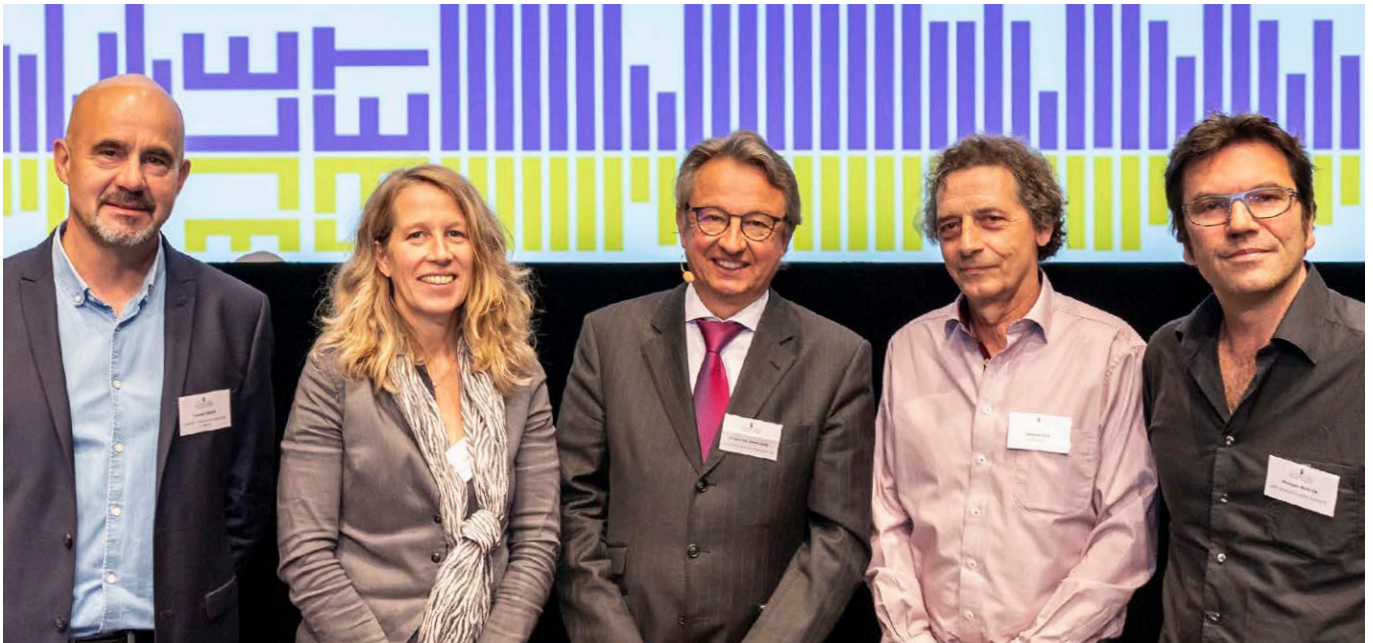
Dans un contexte non réglementé de l'étalement urbain, le bruit va se répartir au fur et à mesure des développements sur tout le territoire. Dans un environnement plus réglementé, ce bruit sera concentré autour des grands axes de transport pour préserver des zones de calme. Car ajouter du bruit à du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

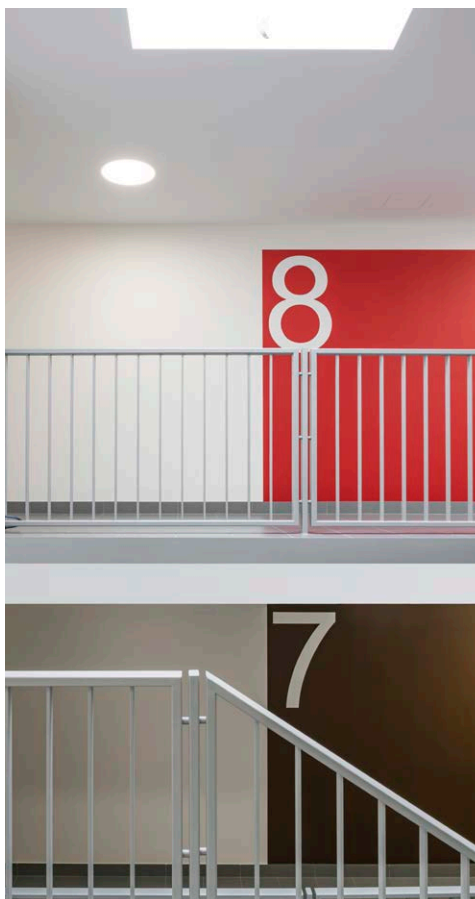
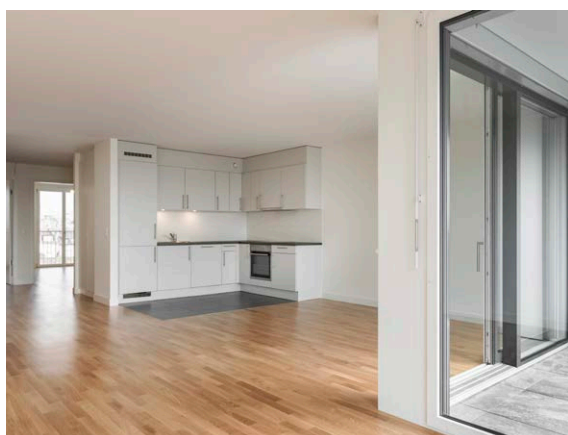
En décembre 2019, ce magnifique projet de démolition-reconstruction arrive à son terme après un chantier de trois années. Au final, une tour de 14 étages symbolise l'émergence d'un nouvel espace urbain, idéalement situé entre l'aéroport et le centre-ville. Fort de ses 34 logements situés dans les étages 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.

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.



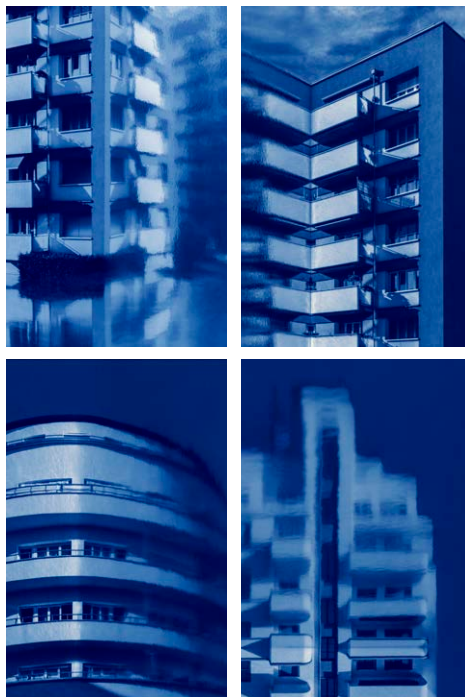
Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



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

Rapport semestriel au 31 MARS 2019, non révisé
(art. 89 al. 3 LPCC)

Halbjahresbericht per 31. MÄRZ 2019, nicht revidiert
(Art. 89 Abs. 3 KAG)

Direction de Fonds
Fondsleitung

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne
www.lafonciere.ch

Banque dépositaire
Depotbank

Banque Cantonale de Genève
Case postale 2251
1211 Genève 2

Société d'audit
Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Case postale 1172
1001 Lausanne

Sommaire

Inhalt

Indices Kennzahlen	2
Performances Performance	2
Compte de fortune Vermögensrechnung	3
Compte de résultats Erfolgsrechnung	4
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	5
Liste des achats et des ventes Aufstellung der Käufe und Verkäufe	5
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	6
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	6
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	7
Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen	7
Informations additionnelles Zusätzliche Informationen	8
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	9-10

Indices et performances

Kennzahlen und Performance

Indices (calculés selon la directive de la SFAMA)

Kennzahlen (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	31.03.2019	31.03.2018
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	0,73%	0,95%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	19,72%	19,67%
Marge de bénéfice d'exploitation (Marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	57,07%	60,42%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,75%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,80%	0,78%
Rendement des fonds propres "Return on equity" (ROE) Eigenkapitalrendite "Return on equity" (ROE)	2,58%	3,93%
Rendement du capital investi "Return on invested capital" (ROIC) Rendite des investierten Kapitals "Return on invested capital" (ROIC)	2,10%	3,01%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,92%	1,99%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	75,01%	65,95%
Agio / Disagio Agio / Disagio	36,84%	42,67%
Rendement de placement Anlagerrendite	1,29%	1,91%

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	31.03.2019		31.03.2018
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	4,63%	6,88%	-1,29%
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	12,70%	14,17%	14,74%
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	35,12%	49,61%	42,95%

La performance mentionnée ci-dessus se comprend dividendes réinvestis (Total returns).

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

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.

Compte de fortune (sur la base de la valeur vénale, non révisé)
Vermögensrechnung (auf Grund des Verkehrswertes, nicht revidiert)

		2019*	2018*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	8'100'385.02	8'765'273.95
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	886'000'000.00	839'900'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	162'050'000.00	146'250'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	346'600'000.00	324'150'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	33'000'000.00	19'000'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	7'971'318.65	8'196'393.26
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'443'721'703.67	1'346'261'667.21
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	22'490'000.00	30'000'000.00
Autres engagements à court terme	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9'094'168.62	10'689'686.35
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	258'980'000.00	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	1'152'157'535.05	1'073'096'980.86
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	139'878'000.00	144'995'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	1'012'279'535.05	928'101'980.86
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	12'371'070	12'371'070
Valeur nette d'inventaire par part	Nettoinventarwert pro Anteil	81.85	75.00
		NOMBRE	ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	12'371'070	12'371'070
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	0	0
Situation au 31 mars	Stand am 31. März	12'371'070	12'371'070
		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	88'646'826.00	85'128'929.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	50'986'800.00	50'986'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	102'004'233.19	97'116'233.19
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du Fonds	Veränderung des Nettofondsvermögens		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	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
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	13'239'375.41	18'385'378.82
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'012'279'535.05	928'101'980.86

* État au 31.03. / Stand per 31.03.

Compte de résultats (non révisé)
Erfolgsrechnung (nicht revidiert)

		2018-2019*	2017-2018*
		CHF	CHF
Loyers	Mietzinseinnahmen	40'610'273.00	39'769'168.20
Autres revenus	Sonstige Erträge	31'438.50	25'932.49
Total des revenus	Total Erträge	40'641'711.50	39'795'100.69
Dont à déduire :	Abzüglich :		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	1'906'650.85	1'867'757.45
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	4'297'895.41	3'973'124.12
Rénovations	Renovierungen	3'386'045.45	2'222'211.60
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	2'563'571.82	2'558'020.87
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	5'070'153.82	6'145'488.85
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	2'730'571.35	2'688'276.95
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	264'489.89	289'960.45
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	134'000.00	140'000.00
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	1'749'616.00	1'621'508.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	0.00	0.00
Prélèvement	Entnahme	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires :	Reglementarische Vergütungen:		
A la direction**	An die Fondsleitung**	2'160'824.00	2'020'673.00
A la banque dépositaire	An die Depotbank	325'302.55	458'361.20
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	72'123.10	65'451.85
Total des charges	Total Abzüge	24'661'244.24	24'050'834.34
Résultat net	Nettoertrag	15'980'467.26	15'744'266.35
Gains et pertes de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	2'611'815.29
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	15'980'467.26	18'356'081.64
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)***	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Schwankung)***	-2'741'091.85	29'297.18
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	13'239'375.41	18'385'378.82

* Résultat de la période du 01.10. au 31.03. / Erfolg für den Zeitraum 01.10.-31.03.

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

*** Les montants investis durant le 1^{er} semestre n'ont pas encore été répercutés sur la valeur vénale de l'ensemble du parc. / Die im ersten Halbjahr investierten Beträge wurden noch nicht auf den Marktwert des gesamten Parks umgelegt.

Inventaire des immeubles au 31.03.2019
Liegenschaftsbestand per 31.03.2019

		Coût de revient Gestehungskosten		Valeur vénale Verkehrswert		Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnbauten	CHF	451'805'987.38	CHF	886'000'000.00	CHF	828'402'085.00
Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	69'608'049.10	CHF	162'050'000.00	CHF	94'056'633.00
Immeubles à usage mixte Gemischte Bauten	CHF	184'289'505.53	CHF	346'600'000.00	CHF	314'393'819.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	29'618'283.35	CHF	33'000'000.00	CHF	12'285'048.00
Total	CHF	735'321'825.36	CHF	1'427'650'000.00	CHF	1'249'137'585.00

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

Liste des achats et des ventes du 01.10.2018 au 31.03.2019
Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 01.10.2018 bis zum 31.03.2019

	Achat Käufe	Vente Verkäufe
Immeubles	aucun	aucun
Liegenschaften	keine	keine
Papiers-valeurs	aucun	aucune
Wertschriften	keine	keine
Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées	néant	néant
Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden	keine	keine
Transactions effectuées entre personnes proches	néant	néant
Transaktionen zwischen einander nahestehenden Personen	keine	keine

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheiken und andere Hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten

Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2018 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 31.03.2019 CHF
Engagements de moins d'un an / Verbindlichkeiten von weniger als einem Jahr					
22.11.2011 - 22.11.2018	1,6700%	20'000'000.00		20'000'000.00	-
22.11.2017 - 22.11.2018	1,0000%	10'000'000.00		10'000'000.00	-
27.12.2011 - 27.12.2019	1,7325%	22'000'000.00			22'000'000.00
01.07.2015 - 31.03.2020	2,0000%	495'000.00		5'000.00	490'000.00
		52'495'000.00	-	30'005'000.00	22'490'000.00
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
21.12.2018 - 21.04.2020	0,8500%		20'000'000.00		20'000'000.00
24.12.2012 - 24.12.2020	1,5850%	20'000'000.00			20'000'000.00
16.01.2017 - 16.01.2021	1,0000%	10'000'000.00			10'000'000.00
26.03.2012 - 26.03.2021	1,9025%	15'000'000.00			15'000'000.00
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	20'000'000.00	-	145'980'000.00
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	-	113'000'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten					
		261'475'000.00	50'000'000.00	30'005'000.00	281'470'000.00

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	31.03.2019	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles * / Baufträge und Investitionen in Liegenschaften *	31.03.2019	49'010'000.00

* Les travaux les plus importants concernent : / Die wichtigsten Arbeiten betreffen :

- La construction de l'immeuble à la Rue de Lyon 75-77 à Genève, la surélévation et la création de nouveaux appartements à la Rue de la Servette 89 et 91 à Genève, à la Rue des Pâquis 39-41 / Rue du Môle 2-4 à Genève et à la Rue du Valentin 30-32-34 à Lausanne.

- Der Erstellung des Gebäudes an der Rue de Lyon 75-77 in Genf, die Aufstockung und die Schaffung neuer Wohnungen an der Rue de la Servette 89 und 91 in Genf, an der Rue des Pâquis 39-41 / Rue du Môle 2-4 in Genf und an der Rue du Valentin 30-32-34 in Lausanne.

Liste des sociétés immobilières au 31 mars 2019

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften per 31. März 2019

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.

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 du 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.

Informations additionnelles

Zusätzliche Informationen

- **Valeur vénale des immeubles / Verkehrswert der Liegenschaften**

Au 31 mars 2019, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'427'650'000.-, en augmentation de CHF 98'350'000.- par rapport au 31 mars 2018.

Per 31. März 2019 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 98'350'000.- auf CHF 1'427'650'000.-.

- **Location / Vermietung**

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

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

- **Evaluation des immeubles / Bewertung der Gebäude**

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 résiduelle 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'immeuble 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.

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 Residualwertes 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.



Fonds Suisse de Placements Immobiliers
(Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie "Fonds immobiliers")

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

Direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Chemin de la Joliette 2

Case postale 896

1001 Lausanne

Tél. +41 21 613 11 88 – Fax +41 21 613 11 89

www.lafonciere.ch

Banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Quai de l'Ile 17

Case postale 2251

1211 Genève 2

Janvier 2020

1^{ère} partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

LA FONCIÈRE est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été établi par INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission fédérale des banques en date du 12 décembre 1994. LA FONCIÈRE existe cependant depuis 1954.

Ce fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.2.1 Objectif de placement

L'objectif de La Foncière consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte.

1.2.2 Politique de placement

Par sa politique d'acquisition ciblée et par sa gestion rigoureuse, La Foncière vise à constituer un actif offrant une diversification du risque dans le cadre d'une gestion patrimoniale.

La Foncière acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse, et particulièrement la Suisse romande, est favorisée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations sont contenues dans le contrat de fonds (cf. 2^{ème} partie, § 7 à § 15).

1.2.3 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les aléas des marchés boursiers.

Les principaux risques du fonds immobilier peuvent être décrits comme suit :

- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- Modifications du marché suisse de l'immobilier: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci. Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.
- Liquidité restreinte: le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.
- Evolution des taux/de l'inflation: des changements de taux d'intérêt, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.
- Evaluation des immeubles: l'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. lieu de situation, année de construction, état d'entretien, qualité de l'état locatif, évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance, opportunités d'amélioration du rendement, plus-values potentielles) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.
- Construction de bâtiments: la construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.
- Risques liés à l'environnement: la direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.

- Modifications des lois ou des réglementations: d'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.
- Participations à des sociétés immobilières: les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. En outre, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.
- Fixation des prix sur le marché secondaire: il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.

1.2.4 Exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, autoriser des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque : (a) les documents afférents au placement collectif prévoient cette possibilité, (b) la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs, et (c) en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert, indépendant des experts du fonds et de leur employeur, de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

1.2.5 Utilisation d'instruments financiers dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, La Foncière est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujétiés à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, les revenus comme les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être soumis totalement ou partiellement à un impôt dit de l'agent payeur (p. ex. impôt à la source libératoire, imposition des revenus de l'épargne de l'UE, Foreign Account Tax Compliance Act) selon la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation de droit et la pratique connues actuellement. Des modifications apportées à la législation, à la jurisprudence et à la pratique de l'autorité fiscale demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts du fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

FATCA:

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que registered deemed compliant financial institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Le fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction du fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation le 1er novembre 1954 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève le 30 septembre 2019 à 1'000'000.-- mio de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et versé à raison de 100 %.

La Banque Cantonale de Genève, la Banque Cantonale du Valais, la Banque Cantonale de Fribourg sont les principaux actionnaires de la direction du fonds.

Conseil d'administration :

Albert MICHEL, **Président**
Président du Conseil d'administration
de la BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, Fribourg

Pascal PERRUCHOU, **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**

La direction gère en Suisse au 30 septembre 2019 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, à cette date, à CHF 1'480 mios.

D'autre part, la direction du fonds fournit au 30 septembre 2019 notamment les prestations suivantes:

- administration du Fonds suisse de placements immobiliers LA FONCIÈRE
- gestion de sa propre fortune.

Adresse : Investissements Fonciers S.A.
Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne
www.lafonciere.ch

2.2 Délégation de tâches partielles

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

- . REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- . BROLLIET SA, CAROUGE
- . COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION
- . GENDRE & EMONET GERANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX
- . GRUYERE IMMO SA, BULLE
- . INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZURICH
- . NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE
- . COGESTIM SA, LAUSANNE
- . OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX
- . BOBST REGIE IMMOBILIERE SA, YVERDON-LES-BAINS
- . PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENEVE
- . PRIVAMOB SA, LAUSANNE
- . RYTZ & CIE SA, NYON
- . SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENEVE
- . AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

Ceux-ci, respectivement leur personnel, se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. et lesdits mandataires.

2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits de créancier et sociaux liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits de créancier et sociaux ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits de créancier et sociaux revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits de créancier et sociaux.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale de Genève. La banque a été constituée en 1994 sous la forme de société anonyme de droit public à Genève.

La banque exerce ses activités principales dans toutes les opérations relevant de la loi fédérale sur les banques.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des tiers ou dépositaires centraux de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des tiers ou à des dépositaires centraux de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Participating Foreign Financial Institution au sens des Section 1471 - 1474 de l'US Internal Revenue Code (FATCA).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont :

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE
- BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, FRIBOURG
- BANQUE CANTONALE DU VALAIS, SION
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUCHÂTEL
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENÈVE

4.2 Distributeur

Il n'y a pas de distributeur, le fonds étant coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

4.3 Société d'audit

La société d'audit est PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genève.

4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants chargés des estimations:

Patrice BEZOS, architecte AGA-SIA, Genève,
Mario FELLRATH, ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne,
Louis GANTY, expert immobilier diplômé, Corsier.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience de plusieurs années dans leur secteur respectif de l'immobilier. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un contrat de mandat entre INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. et les experts chargés des estimations.

4.5 Méthode d'évaluation des immeubles

Selon l'art. 88, al. 2 LPCC, les art. 92 à 94 OPCC ainsi que la directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA (lien : www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités par la FINMA sur la base d'une méthode dynamique de valeur de rendement. Les placements sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds

figurant dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés des estimations. 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.

Dans le cas de LA FONCIÈRE, l'évaluation se fonde sur la méthode DCF (Discounted Cash Flow), qui consiste en une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et de celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de 10 ans. L'actualisation de ces flux, ainsi que la valeur résiduelle, permet d'obtenir la valeur vénale.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur : 278'226

Cotation : SIX Swiss Exchange

Exercice comptable : du 1er octobre au 30 septembre

Durée : indéterminée

Unité de compte : franc suisse

Parts : au porteur. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction du fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1^{er} octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch 7 let. a. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

Utilisation des produits : distribution annuelle, selon § 22 du contrat de fonds de placement

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts, ainsi que de négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 1.-.

En vue de l'émission, le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne par le placement du montant versé, plus la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la partie des placements qui a été dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 1.- (pour l'émission, voir ch. 5.2, 1er paragraphe ci-dessus; pour le rachat, voir le 2ème paragraphe).

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction du fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1^{er} octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch. 7 let. a du contrat de fonds. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

Si des parts ont été remises, elles doivent être restituées en cas de demande de rachat.

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Cantonale de Genève (voir chiffre 5.1 ci-dessus : Bourse suisse SIX Swiss Exchange, www.six-swiss-exchange.com, No de valeur 278226 / Reuters FOC.S / Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

5.3 Rémunérations et frais accessoires

5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds	au maximum 4 % de la valeur nette d'inventaire
--	--

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds	au maximum 2 % de la valeur nette d'inventaire
---	--

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

Déduction de la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds	0,5 % maximum de la fortune totale du fonds par an
--	--

Elle est utilisée pour la direction, la gestion de fortune et la distribution du fonds.

Commission de la banque dépositaire	0,35 ‰ de la fortune nette du fonds par an
-------------------------------------	--

La commission de la banque dépositaire est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 1 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectifs de commission de gestion figurent dans le rapport annuel et semestriel.

5.3.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse. La direction du fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio $_{REF\ GAV}$, TER $_{REF\ GAV}$) s'élevait :

au 30.09.2018 à : 0,76 %

au 30.09.2019 à : 0,75 %

5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»).

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions concernant des «soft commissions».

5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

5.4 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.lafonciere.ch et www.swissfunddata.ch)

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds et à la banque dépositaire.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix de la part, cotée en bourse, ont lieu chaque jour ouvrable sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch (cf. ch. 5.2 ci-dessus).

5.5 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.6 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Une autorisation de distribution existe pour la Suisse.
- b) Les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

5.7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2^{ème} partie : contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination LA FONCIÈRE, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier») au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A., Lausanne.
3. La banque dépositaire est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que par les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

Les décisions en matière de placements peuvent être déléguées uniquement à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Si le droit étranger prévoit une convention de coopération et d'échange de renseignements avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer des décisions en matière de placement que si une telle convention a été conclue entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères concernées par ces décisions.

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Au terme de la transaction, la direction du fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, le rapport d'estimation des experts permanents chargés des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente établis par les experts selon l'art. 32a al. 1 lit. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que la contrevaletur lui est transmise dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du placement collectif. Elle

informe la direction du fonds si la contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale pour autant que cela soit possible.

3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents placements collectifs.

Elle vérifie la propriété de la direction du fonds et gère les registres correspondants lorsque les biens ne peuvent pas être gardés.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils informent tous les investisseurs sur les honoraires et sur les frais qui leur sont imputés directement ou indirectement ainsi que sur leur affectation; ils informent les investisseurs de manière exhaustive, conforme à la réalité et compréhensible sur les rémunérations pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages ou d'autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate:

- a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
- b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
- c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
- d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la garde à des tiers ou des dépositaires centraux de titres.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens du paragraphe précédent qu'à des tiers ou dépositaires centraux de titres soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des tiers ou à des dépositaires centraux de titres soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction du fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de son audit, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois au maximum suivant la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction du fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1^{er} octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, chi 7 let. a. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part.

La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la part de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de droits-valeurs au sens de l'art. 973c CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI), inscrites au registre principal de la SIX SIS SA. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat nominatif ou au porteur.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et taux-limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse.
2. Les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires

Par immeuble, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation
- les immeubles à caractère commercial, artisanal ou industriel (la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60 % de celui de l'immeuble)
- les constructions à usage mixte (il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20 %, mais est inférieur à 60 % de celui de l'immeuble)
- les propriétés par étage
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles et constructions en droit de superficie (y compris constructions et servitudes).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence prépondérante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts), ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;

Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.

- d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante;
- e) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction du fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle

peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.

2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires, ainsi que les créances découlant d'opérations de prise ou de mise en pension, à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

Pendant la période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé à plus de la moitié de leur valeur vénale pour les fonds immobiliers existants.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) immeubles et constructions en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10 %;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3, let. c) OPCC : jusqu'à concurrence de 25 %;
 - e) les placements visés aux lettres a) et b) ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable, ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.

2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice, ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/vente d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors d'une vente, il peut être renoncé à une nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le chiffre 3.
5. Les valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public sont déterminées de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation de la valeur (« Werthaltigkeitsprüfung »).
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi au franc.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 4. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire de la banque dépositaire ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, représentant 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué de cas en cas figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, représentant 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximum appliqué à ce jour figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds perçoit, en outre, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant encaissé, respectivement par la vente d'une partie des placements correspondant aux parts dénoncées (cf. § 17, ch. 3). Le taux maximum figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 0,5 % maximum sur la fortune d'ensemble du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans le rapport annuel et semestriel.

Outre la commission ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour les démarches et le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation (étude de faisabilité économique, surveillance des travaux), la direction du fonds débite au fonds immobilier une commission de 3 % des coûts des travaux, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
 - b) pour le travail et les démarches effectuées lors de l'achat et de la vente d'immeubles, la direction débite le fonds immobilier d'une indemnité de 2 % du prix d'achat ou de vente, pour autant que la direction n'ait pas mandaté un tiers à cet effet;
 - c) comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction débite le fonds immobilier de 6 % du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements;
 - d) en cas de dissolution du fonds, la direction débite le fonds immobilier d'une indemnité forfaitaire de 0,5 % pour frais de liquidation sur toutes sommes distribuées aux porteurs de parts;
2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de

0,35 0/00 de la fortune nette du fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Outre cette commission, la banque dépositaire a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour la garde de cédules hypothécaires non gagées, d'actions de sociétés immobilières et de titres : CHF 125. – par position;
 - b) pour l'échange des titres : une indemnité de CHF 1. – par titre, quel que soit le nombre de parts qu'il représente;
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 1 % au maximum du montant brut distribué.
4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
- a) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et de notaires, droits de mutation;
 - b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) Honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire et des prix du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;
 - g) Frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - i) Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

Par ailleurs, la direction du fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC :

- honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;

- salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges, service de chauffage et d'eau chaude et prestations des entreprises de maintenance des immeubles ;
 - émoluments en relation avec une éventuelle émission et/ou cotation du fonds immobilier en Suisse.
5. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
 6. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur la rémunération à laquelle la direction du fonds a droit en vertu du § 19.
 7. La direction du fonds et ses mandataires ne peuvent ni payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, ni accorder des rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
 8. La commission de gestion des fonds cibles peut s'élever au maximum à 1% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.
 9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas débiter le fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur conformément au § 5, ch. 3 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des Règles de

conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses. La possibilité de réinvestissement du produit net est limitée à 25 %.

La direction du fonds peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30 % du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1% de la valeur nette d'inventaire, et
 - le produit net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent, par part, à moins de CHF 1.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique énuméré dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans l'organe de publication doivent notamment être résumées les modifications principales du contrat de fonds - en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral de ces modifications - le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la dissolution du fonds immobilier. Les modifications prescrites par la loi n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch. Les transactions quotidiennes s'effectuent à la bourse et peuvent être consultées dans ces mêmes médias. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'avoirs et de droits;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages conformes au marché, commissions, impôts et taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs;
 - les conditions de rachat;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles

pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs compétente en la matière.

5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours après la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peut provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours après la dernière publication correspondante. Par le biais de la publication, la direction du fonds indique aux investisseurs les modifications du contrat de fonds qui sont examinées et contrôlées sous l'angle de la conformité à la loi par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« LPCC »), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« OPCC ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« OPC-FINMA »).

Le for judiciaire est au siège de la direction.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 13 janvier 2017.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le règlement de fonds du 9 octobre 2015.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction du fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

La banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Table des matières

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

1ère partie : Prospectus

1. Informations concernant le fonds immobilier.....	2
1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier	2
1.2 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	2
1.2.1 Objectif de placement	2
1.2.2 Politique de placement	2
1.2.3 Les risques essentiels	3
1.2.4 Exception à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches	4
1.2.5 Utilisation d'instruments financiers dérivés	4
1.3 Profil de l'investisseur classique	4
1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier	5
2. Informations concernant la direction du fonds	6
2.1 Indications générales sur la direction	6
2.2 Délégation de tâches partielles	7
2.3 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier	7
3. Informations concernant la banque dépositaire.....	8
4. Informations concernant les tiers	9
4.1 Domiciles de paiement	9
4.2 Distributeur	9
4.3 Société d'audit	9
4.4 Experts chargés des estimations	9
4.5 Méthode d'évaluation des immeubles	9
5. Autres informations.....	10
5.1 Remarques utiles	10
5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts, ainsi que de négoce	11
5.3 Rémunérations et frais accessoires	12
5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	12
5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	12
5.3.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais	13
5.3.4 Total Expense Ratio	13
5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions ("commission sharing agreements") et commissions en nature ("soft commissions")	13
5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés	13
5.4 Publications du fonds immobilier	13
5.5 Assurances des immeubles	14
5.6 Restrictions de vente	14
5.7 Dispositions détaillées	14

2ème partie : contrat de fonds de placement

I Bases	15
§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire	15
II Droits et obligations des parties contractantes	15
§ 2 Contrat de fonds de placement	15
§ 3 Direction du fonds	15
§ 4 Banque dépositaire	16
§ 5 Investisseurs	18
§ 6 Parts et classes de parts	19
III Directives régissant la politique de placement.....	20
A Principes de placement	20
§ 7 Respect des directives de placement	20
§ 8 Politique de placement	20
§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B Techniques et instruments de placement	22
§ 10 Prêt de valeurs mobilières	22
§ 11 Opérations de mise et prise en pension	22
§ 12 Instruments financiers dérivés	22
§ 13 Emprunts et octroi de crédits	22
§ 14 Droits de gage sur immeubles	22
C Restrictions de placement	23
§ 15 Répartition des risques et leurs limitations	23
IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts . et experts chargés des estimations.....	23
§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	23
§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce	25
V Rémunérations et frais accessoires.....	26
§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	26
§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	26
VI. Reddition des comptes et révision	28
§ 20 Reddition des comptes	28
§ 21 Audit	28
VII. Utilisation du résultat et distributions.....	30
§ 22	30

VIII. Publications du fonds immobilier.....	30
§ 23	30
IX. Restructuration et dissolution	31
§ 24 Regroupement	31
§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier	32
X Modification du contrat de fonds de placement.....	33
§ 26	33
XI Droit applicable et for	33
§ 27	33