

Rapport annuel

Jahresbericht

2015 – 2016

Vincent Jendly, photographe suisse,
explore le parc immobilier La Foncière.

Couverture: le plafonnier du hall d'entrée
de l'immeuble sis avenue d'Ouchy 23 à
Lausanne. Les photos de *l'année en bref*,
du *rapport d'activité* et de *l'année en*
chiffres sont le fruit du même travail.

Vincent Jendly, Schweizer Fotograf
erkundet den Liegenschaftenbestand
der La Foncière.

Umschlag: Die Deckenleuchte in
der Eingangshalle der Liegenschaft
Avenue d'Ouchy 23 in Lausanne.
Die Fotos der Kapitel *das Jahr in Kürze*,
Tätigkeitsbericht und *das Jahr in Zahlen*
sind das Ergebnis der gleichen Arbeit.

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 2016 La Foncière Gesprächsrunde 2016	8
Acquisition, surélévation et rénovations Akquisition, Aufstockung und Renovierungen	10
Rapport d'activité Tätigkeitsbericht	12
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	13
L'année en chiffres, comptes annuels audités au 30 septembre 2016 Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung per 30. September 2016	18
Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses des Fonds	19
Compte de résultats Erfolgsrechnung	20
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	21
Compte de fortune Vermögensrechnung	22
Inventaire des immeubles Liegenschaftenbestand	23
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	24
Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen	24
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	24
Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben	25
Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le Prospectus Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen, deren Höchstsätze im Prospekt vermerkt sind	25
Liste des immeubles Liegenschaftenverzeichnis	26
Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels au 30 septembre 2016 Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung per 30. September 2016	28

Organes de La Foncière

Fonds Suisse de placements immobiliers créé en 1954

Direction du Fonds

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2, CP 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
Eric Frioud, Directeur adjoint, jusqu'au 31.05.2016
Jean-Marie Pilloud, Sous-directeur

Banque dépositaire

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

Organe de révision

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

Maurice Klunge, Régisseur
Lausanne, jusqu'au 31.12.2015

Louis Ganty, Expert en estimations immobilières
Corsier, depuis le 01.01.2016

Gesellschaftsorgane der La Foncière

Schweizerischer Immobilienanlagefonds, gegründet 1954

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident
Verwaltungsratspräsident
der Freiburger Kantonalbank, Freiburg

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

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

Jean-Philippe Rochat, Rechtsanwalt
Lausanne

Direktion

Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor
Thomas Vonaesch, Direktor
Eric Frioud, Stellvertretender Direktor, bis zum 31.05.2016
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

Maurice Klunge, Immobilienverwalter
Lausanne, bis zum 31.12.2015

Louis Ganty, Experte in Immobilienbewertungen
Corsier, seit dem 01.01.2016

Message aux porteurs de parts

Mesdames, Messieurs,
Chers porteurs de parts,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 62^e rapport de gestion au 30 septembre 2016 du Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons. Ils permettent, pour la dix-huitième fois consécutive, d'augmenter le dividende qui atteint CHF 20.80.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'305'918'255.–. La capitalisation boursière atteint CHF 1'292'776'815.– pour un cours de bourse de clôture à CHF 1'045.–.

L'attractivité des placements immobiliers s'est confirmée cette année encore, générant un rendement appréciable dans un contexte marqué par le faible niveau des taux d'intérêts. Le marché locatif se consolide.

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

A la fin du mois de mai 2016, après avoir effectué la quasi-totalité de sa carrière au sein de la société de direction du Fonds, M. Eric Frioud, directeur adjoint, a pris sa retraite. Qu'il soit remercié pour son engagement et ses compétences. Depuis, M. Jean-Marie Pilloud, sous-directeur, a repris la responsabilité du Service finance & comptabilité.

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 62. Geschäftsbericht per 30. September 2016 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds La Foncière vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt. Sie ermöglichen es, zum achtzehnten Mal in Folge, die Dividende zu erhöhen, welche nun CHF 20.80 beträgt.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt nun CHF 1'305'918'255.–. Die Börsenkapitalisierung erreicht CHF 1'292'776'815.–, bei einem Börsenschlusskurs von CHF 1'045.–.

Auch dieses Jahr wurde die Attraktivität der Immobilienanlagen wieder bestätigt, denn in einem Umfeld, das vom niedrigen Zinsniveau geprägt ist, generierten sie beachtliche Renditen. Der Mietmarkt festigt sich.

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

Ende Mai 2016 wurde Herr Eric Frioud, stellvertretender Direktor, der fast während seiner ganzen Laufbahn für die Fondsleitungsgesellschaft tätig war, pensioniert. Wir danken ihm an dieser Stelle für sein Engagement und seine Kompetenz. Neu ist Herr Jean-Marie Pilloud, Vizedirektor, der Verantwortliche für die Abteilung Finanzen und Buchhaltung.

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



Hall d'entrée de l'immeuble sis av. Théodore-Weber 3 à Genève | Eingangshalle der Liegenschaft Av. Théodore-Weber 3 in Genf

Chiffres-clés Schlüsselzahlen

Indices (calculés selon la directive de la SFAMA)

Kennzahlen (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2016	30.09.2015
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	1,30 %	0,69 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	19,05 %	17,32 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,15 %	68,78 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF GAV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF GAV})	0,80 %	0,79 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF MV}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF MV})	0,80 %	0,83 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	5,11 %	6,14 %
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des Investierten Kapitals (ROIC)	3,88 %	4,62 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,99 %	2,05 %
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	81,18 %	83,25 %
Agio / disagio Agio / Disagio	42,93 %	41,22 %
Rendement de placement Anlagerendite	5,19 %	6,23 %

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

	30.09.2016		30.09.2015	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	La Foncière
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	10,39 %	5,59 %	7,83 %	17,16 %
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	29,89 %	35,15 %	14,64 %	30,70 %
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	32,79 %	44,83 %	28,25 %	54,18 %

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.

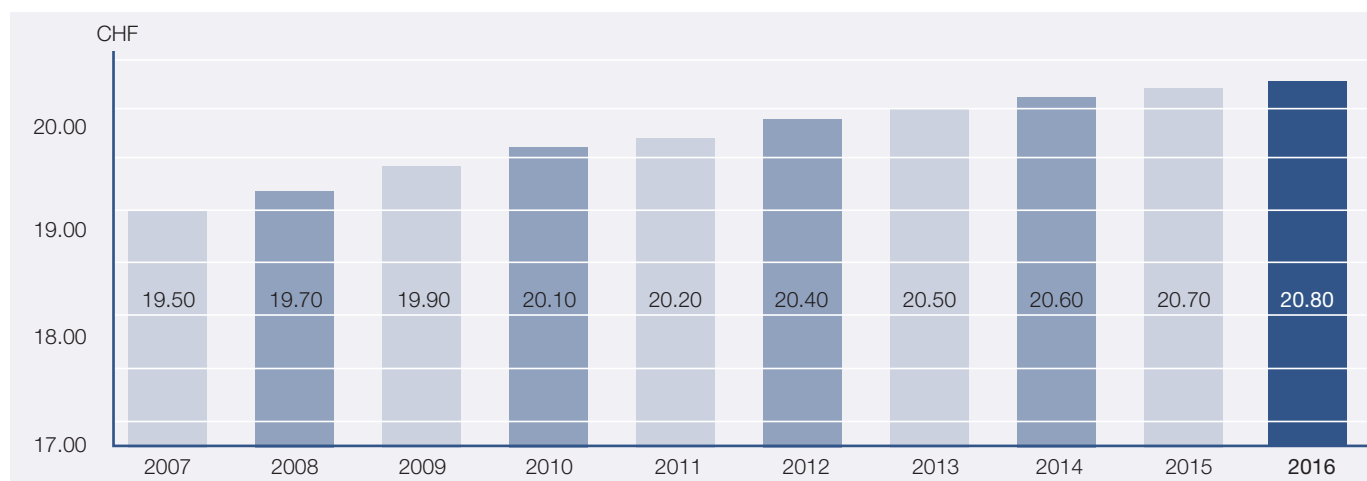
Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

Evolution du Fonds Fondsentwicklung

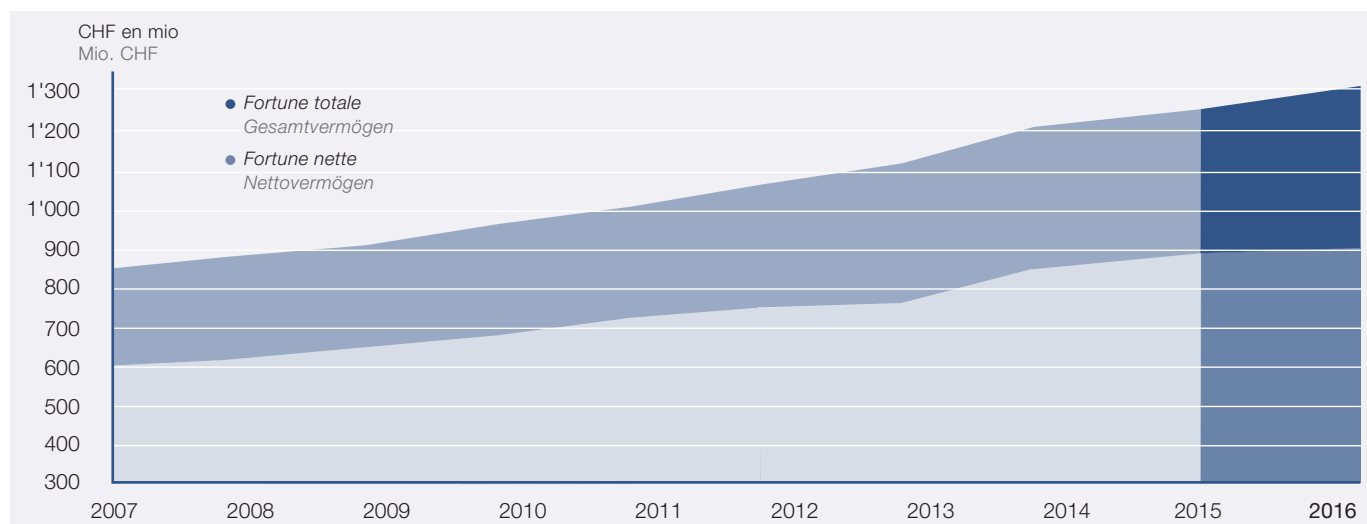
	Fortune nette Netto Vermögen	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert	Prix de rachat Rücknahmepreis	Cours de bourse Börsenkurs	Distribution Ausschüttung	Rendement Rendite
30/09	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF	%
2016	904'508'330	1'237'107	731.15	680.00	1'045.00	20.80	1,99
2015	886'946'091	1'240'140	715.20	665.00	1'010.00	20.70	2,05
2014	859'723'491	1'240'140	693.25	645.00	880.50	20.60	2,34
2013	765'177'428	1'127'400	678.70	631.50	826.00	20.50	2,48
2012	746'399'797	1'127'400	662.05	616.00	829.00	20.40	2,46
2011	724'434'826	1'127'400	642.55	598.00	810.00	20.20	2,49
2010	707'665'585	1'127'400	627.70	584.00	740.00	20.10	2,72
2009	680'146'765	1'127'400	603.30	561.00	689.50	19.90	2,89
2008	651'217'598	1'127'400	577.65	524.00	643.00	19.70	3,06
2007	624'580'706	1'127'400	554.00	502.50	667.00	19.50	2,92

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

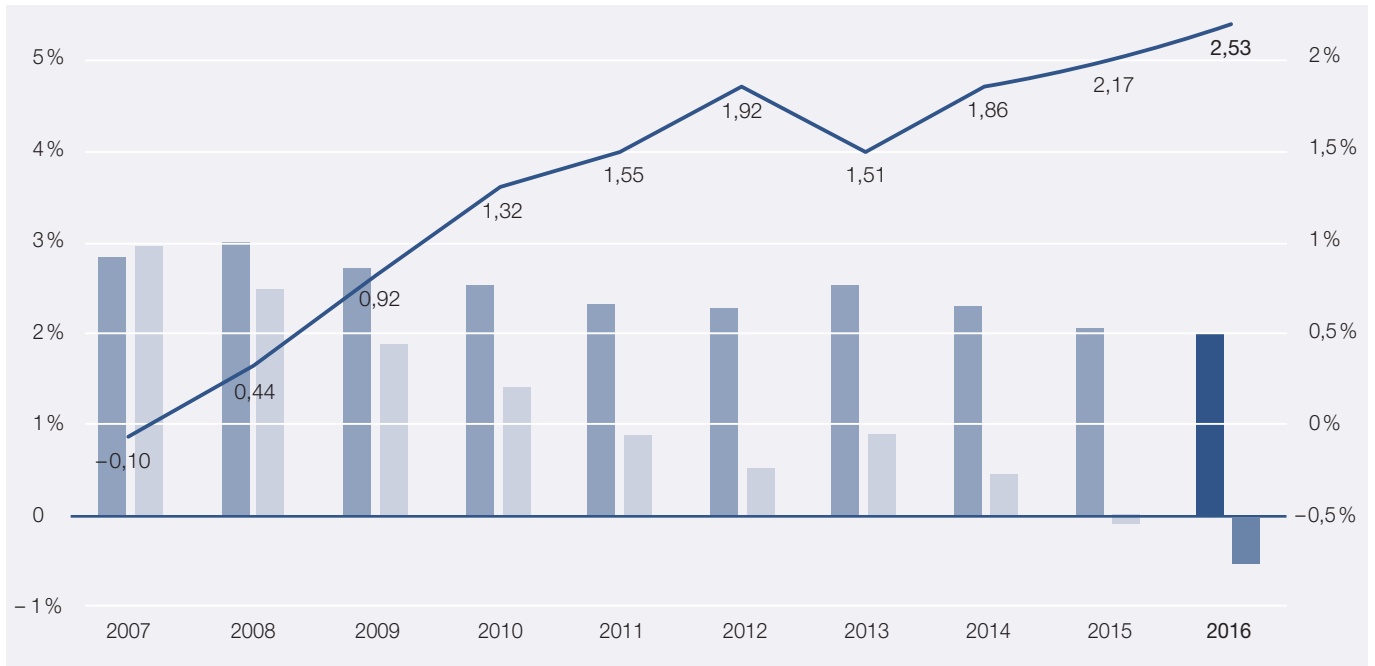
Distribution en francs par part Ausschüttung in Franken pro Anteil



Fortune totale et fortune nette Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

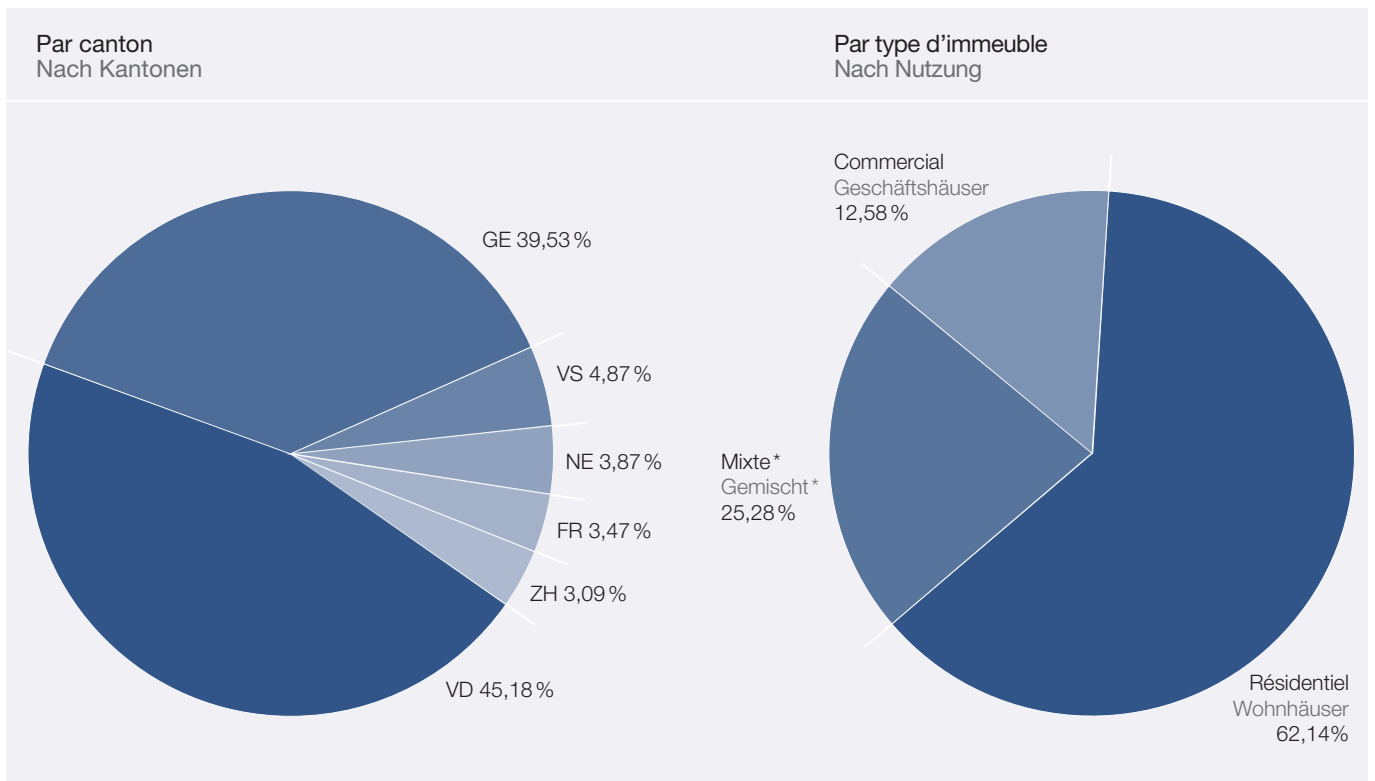


■ Rendement du dividende de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Rendite der Dividende der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

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

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

Répartition selon la valeur vénale Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert



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

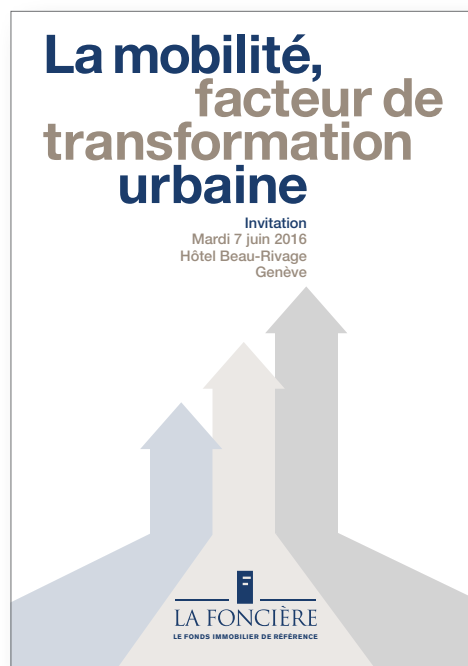
* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Ertrages ausmacht.

Les Rencontres La Foncière 2016 La Foncière Gesprächsrunde 2016

La mobilité, facteur de transformation urbaine Die Mobilität als Faktor der Stadtentwicklung

A l'écoute du marché immobilier et des tendances, La Foncière a réuni un panel d'experts autour des dynamiques entre mobilité et urbanisme devant 200 invités à l'hôtel Beau-Rivage à Genève.

La Foncière, immer am Puls des Immobilienmarktes und der Tendenzen, stellte ein Expertenpanel zusammen, welches vor 200 geladenen Gästen im Hotel Beau-Rivage in Genf zum Thema der Dynamik zwischen Mobilität und Urbanismus diskutiert.



(1) Patrice Bezos, président de Favre & Guth Architectes SA, remarque que les développements urbains, en période de disette budgétaire et d'endettement, imposent une meilleure utilisation des infrastructures existantes. Cette prise de conscience est facilitée par l'émergence de nouvelles technologies, comme l'automatisation et la connectivité, puis l'émergence de nouveaux modes de travail et la modélisation des flux de transport.

(2) Steve Salom, directeur de Uber Suisse romande, décrit la vision et le modèle économique de cette société technologique. Il révèle combien le parc automobile actuel est sous-utilisé alors qu'il pourrait devenir, dans un avenir proche, un centre de profit pour chaque propriétaire de véhicule, au gré d'un clic sur une application mobile.

(3) Valérie Lemaigre, Cheffe Investment office et Economiste en chef de la BCGe, montre combien l'économie de partage, si elle est justement régulée, peut devenir source de valeur ajoutée en inventant des modèles économiques nouveaux autour de services autrefois non rémunérés.

(4) Arnaud de Jamblinne, Directeur général d'Investissements Fonciers SA, explique combien la mobilité, composante essentielle d'un urbanisme moderne et efficient, est une donnée stratégique pour l'évolution de La Foncière et de son parc immobilier.

Pour plus d'informations sur les Rencontres La Foncière 2016, nous vous invitons à regarder les vidéos des présentations sur lafonciere.ch/actualites

(1) Patrice Bezos, Président von Favre & Guth Architectes SA, weist darauf hin, dass Stadtentwicklungen in Zeiten von Verschuldung und enger Budgets eine bessere Nutzung der bestehenden Infrastrukturen nötig machen. Diese Einsicht wird erleichtert durch das Aufkommen neuer Technologien, wie die Automatisierung und die Konnektivität und schliesslich das Aufkommen neuer Arbeitsweisen sowie der Modellierung der Verkehrsflüsse.

(2) Steve Salom, Direktor Uber Westschweiz, beschreibt die Sichtweise und das Wirtschaftsmodell unserer technologischen Gesellschaft. Er zeigt auf, wie unterbenutzt gegenwärtig die Fahrzeuge sind, wo sie doch in naher Zukunft ein Profitcenter für jeden Fahrzeugbesitzer werden könnten und dies dank eines simplen Klicks auf einer Mobile-App.

(3) Valérie Lemaigre, Chefin Investment Office und Wirtschaftsexpertin bei der Banque Cantonale de Genève, macht klar, wie sehr die Wirtschaft des Teilens, wenn sie richtig reguliert wird, zur Quelle eines Mehrwertes werden kann, indem sie aus vormals unbezahlten Dienstleistungen neue Geschäftsmodelle entstehen lässt.

(4) Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor der Investissements Fonciers SA, erklärt, wie sehr die Mobilität, eine wesentliche Komponente des modernen und effizienten Urbanismus, eine strategische Grundlage für die Entwicklung von La Foncière und deren Liegenschaftenbestand ist.

Weitere Informationen zu La Foncière Gesprächsrunde 2016 erhalten Sie über die Videos der Präsentationen der Referenten auf der Website lafonciere.ch/aktuell



Acquisition, surélévation et rénovations Akquisition, Aufstockung und Renovierungen

Acquisition Akquisition

Groupe important d'immeubles à la rue Chabrey 21-23-25-27 à Genève.
Bedeutender Gebäudekomplex an der rue Chabrey 21-23-25-27 in Genf.



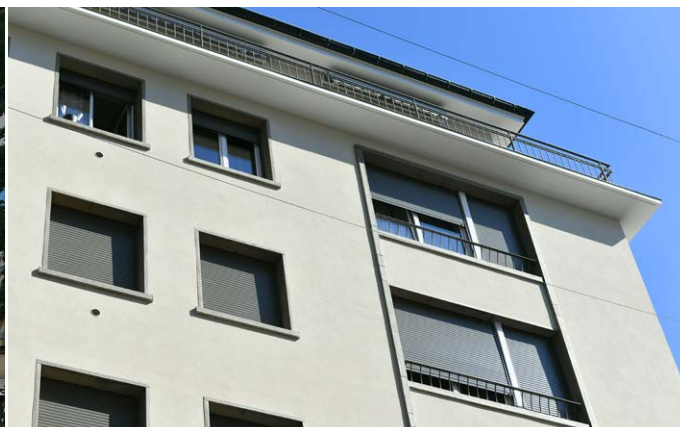
Surélévation Aufstockung

Création de cinq appartements à l'av. d'Echallens 59 à Lausanne.
Schaffung von fünf Wohnungen an der av. d'Echallens 59 in Lausanne.



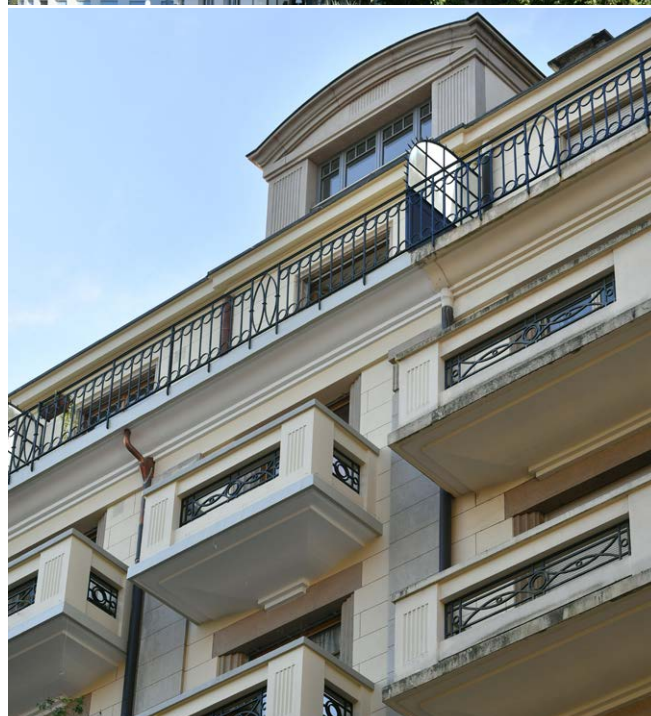
Rénovations Renovierungen

Réfection de façades à la rue des Mouettes 9 à Genève.
Fassadenrenovierung an der rue des Mouettes 9 in Genf.



Réfection de façades à la rue de Contamines 9 à Genève.
Fassadenrenovierung an der rue de Contamines 9 in Genf.

Réfection de façades à la rue Charles-Giron 9 à Genève.
Fassadenrenovierung an der rue Charles-Giron 9 in Genf.



Rapport d'activité

Tätigkeitsbericht



Commentaires sur les différentes rubriques

Kommentare zu den einzelnen Rubrike

Distribution

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

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

La Foncière étant largement investie dans l'immobilier résidentiel en Suisse romande, le résultat de cet exercice est bon. Il permet d'augmenter le revenu distribué aux porteurs de parts pour la dix-huitième fois consécutive.

La distribution annuelle est en progression de CHF 0.10 par rapport à celui de l'année précédente et correspond à 2,84 % de la valeur d'inventaire ; en outre, cela représente 20,80 % du prix de l'émission initiale des parts.

Les revenus permettront de payer les coupons n° 55 et n° 56 dès le 27 décembre 2016 comme suit :

Le coupon n° 55 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° 56 correspond aux revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, déjà imposés auprès du Fonds. Il est franc d'impôt et le porteur de parts n'a pas à déclarer ce montant dans sa déclaration fiscale.

Ausschüttung

Der Immobilienmarkt hat sich in den verschiedenen Sektoren unterschiedlich entwickelt :

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

Da La Foncière weitgehend in Wohnhäuser in der Westschweiz investiert, ist das Ergebnis dieses Geschäftsjahres gut. Es ermöglicht es, die Ausschüttung an die Anteilhaber zum achtzehnten Mal in Folge zu erhöhen.

Die jährliche Ausschüttung ist gegenüber demjenigen des Vorjahres um CHF 0.10 gestiegen und entspricht 2,84 % des Inventarwerts oder 20,80 % des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Aufgrund der Erträge können ab dem 27. Dezember 2016 für die Coupons Nr. 55 und Nr. 56 folgende Ausschüttungen vorgenommen werden :

Der Coupon Nr. 55 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt. Anteilhaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

Der Coupon Nr. 56 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

Distribution ordinaire Ordentliche Ausschüttung	Coupon n° 55 Coupon Nr. 55	Coupon n° 56* Coupon Nr. 56*	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 18.70	CHF 2.10	CHF 20.80
À déduire : impôt anticipé 35 % Abzüglich : Verrechnungssteuer 35 %	CHF 6.545	CHF 0.00	CHF 6.545
Montant net versé Nettoausschüttung	CHF 12.155	CHF 2.10	CHF 14.255

* non imposable chez le porteur. * vom Anteilhaber nicht zu versteuern.

Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2016, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'278'400'000.–, en augmentation de CHF 61'100'000.–, soit 5,02 % par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 3,85 % et 5,20 %, le taux moyen étant de 4,51 %.

Valeur d'inventaire / Nombre de parts en circulation

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, est passée de CHF 715.20 au 30 septembre 2015 à CHF 731.15 au 30 septembre 2016, soit une augmentation de 2,23 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 680.–.

Suite à la dématérialisation des parts imposée par les art. 108, al. 2 et 144, al. 7 de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux, 3'033 parts ont été rachetées au 01.10.2015. Le nombre de parts en circulation s'élève dorénavant à 1'237'107.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part La Foncière a fluctué entre CHF 955.50 et CHF 1'082.– pour clôturer au 30 septembre 2016 à CHF 1'045.–, contre CHF 1'010.– l'année précédente.

Charge hypothécaire

Tenant compte des remboursements effectués, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 243'485'000.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire est de 19,05 % au 30 septembre 2016 contre 17,32 % l'année précédente. Depuis le 1^{er} mars 2013, la limite légale admise est réduite de 50 % à 33 % (art. 96 al.1 OPCC).

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2016 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 61'100'000.– oder 5,02 % auf CHF 1'278'400'000.–. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 3,85 % und 5,20 % und beträgt im Durchschnitt 4,51 %.

Inventarwert / Anzahl der Anteile im Umlauf

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 715.20 am 30. September 2015 auf CHF 731.15 am 30. September 2016. Dies entspricht einer Erhöhung von 2,23 %.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 680.–.

Im Anschluss an die, durch Art. 108, Abs. 2 und Art. 144, Abs. 7 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen auferlegte, Dematerialisation der Anteile, wurden per 01.10.2015 3'033 Anteile zurückgekauft. Die Anzahl der in Umlauf befindlichen Anteile beträgt von nun an 1'237'107.

Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen La Foncière-Anteil bewegte sich zwischen CHF 955.50 und CHF 1'082.– und schloss am 30. September 2016 bei CHF 1'045.– (Vorjahr CHF 1'010.–).

Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der getätigten Rückzahlungen belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 243'485'000.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die Hypothekarbelastung 19,05 % per 30. September 2016 im Vorjahr waren es 17,32 %. Am 1. März 2013 wurde die erlaubte gesetzliche Limite von 50 % auf 33 % gesenkt (Art. 96, Absatz 1 KKV).

Rénovations

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

Des réfections de façades ont été entreprises pour les immeubles suivants: rue de Contamines 9, rue Charles-Giron 9 (partielle), rue des Mouettes 9 (avec isolation périphérique) à Genève, rue de la Madeleine 22/rue Jean-Jacques Rousseau 6 à Vevey (avec réfection complète de la toiture).

Les ascenseurs ont été remplacés dans les immeubles suivants: rue du Vieux-Pont 76 à Bulle, bd de Pérolles 67 à Fribourg, rue Alfred-Vincent 25, rue des Mouettes 9, rue des Pâquis 18, bd St-Georges 72 à Genève, rue Centrale 17-19, rue du Crêt 2-4-4 bis, av. de Montchoisi 18 bis-20, av. de Montchoisi 47, av. d'Ouchy 23-25-27 à Lausanne, av. de la Moya 8-10-12-14 à Martigny, rue Maladière 16-18-20 à Neuchâtel, ch. de Béranges 16 à La Tour-de-Peilz.

Afin d'améliorer l'isolation des logements et le confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées pour les immeubles suivants: rue de Contamines 9, rue Rothschild 15 à Genève, ch. des Paleyres 14 à Lausanne, ch. du Vieux-Collège 6-8 à Prilly, rue du Bugnon 31-33-35-37 à Renens, rue d'Italie 58 à Vevey.

Rénovations extraordinaires

Le projet de rénovation de l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève a finalement trouvé une issue favorable. L'immeuble sera détruit pour laisser la place à une nouvelle construction. Mettant à profit des droits à bâtir non exploités jusqu'à présent, le futur immeuble, qui comptera 14 étages, sera mixte avec env. 4'540 m² de surfaces commerciales et de bureaux, ainsi qu'avec 34 logements composés essentiellement de 3 et 4 pièces. La livraison de la nouvelle construction est prévue pour fin 2019.

Surélévations

La création de cinq logements a été terminée dans l'immeuble à l'av. d'Echallens 59 à Lausanne.

Deux logements ont été créés dans les combles de l'immeuble à la rue de Contamines 9 à Genève.

Renovierungen

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

Fassadenrenovierungen wurden bei den folgenden Liegenschaften vorgenommen: rue de Contamines 9, rue Charles-Giron 9 (partiell), rue des Mouettes 9 (mit Aussenisolation) in Genf, rue de la Madeleine 22/rue Jean-Jacques Rousseau 6 in Vevey (mit kompletter Dacherneuerung).

In den folgenden Immobilien wurden die Aufzüge ersetzt: rue du Vieux-Pont 76 in Bulle, bd de Pérolles 67 in Freiburg, rue Alfred-Vincent 25, rue des Mouettes 9, rue des Pâquis 18, bd St-Georges 72 in Genf, rue Centrale 17-19, rue du Crêt 2-4-4 bis, av. de Montchoisi 18 bis-20, av. de Montchoisi 47, av. d'Ouchy 23-25-27 in Lausanne, av. de la Moya 8-10-12-14 in Martigny, rue Maladière 16-18-20 in Neuenburg, ch. de Béranges 16 in La Tour-de-Peilz.

Um die Isolierung der Wohnungen zu verbessern und den Komfort für die Mieter zu erhöhen, wurden in den folgenden Liegenschaften die Fenster ersetzt: rue de Contamines 9, rue Rothschild 15 in Genf, ch. des Paleyres 14 in Lausanne, ch. du Vieux-Collège 6-8 in Prilly, rue du Bugnon 31-33-35-37 in Renens, rue d'Italie 58 in Vevey.

Besondere Renovierungen

Mit dem Renovierungsprojekt der Liegenschaft an der rue de Lyon 75 in Genf konnte endlich begonnen werden. Die Liegenschaft wird abgerissen, um einem Neubau Platz zu machen. Bisher nicht genutzte Ausnutzungsrechte werden ausgeschöpft, die neue, 14 Stockwerke hohe Liegenschaft wird gemischt genutzt werden und ca. 4'540 m² Gewerbefläche und Büros sowie 34 Wohnungen umfassen. Die meisten dieser Wohnungen werden 2 oder 3 Zimmer haben. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Gebäudeaufstockungen

Der Bau von fünf Wohnungen an der av. d'Echallens 59 in Lausanne ist abgeschlossen.

Zwei Wohnungen wurden unter dem Dach der Liegenschaft an der rue de Contamines 9 in Genf geschaffen.

Location/structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 2,99 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due aux logements nouvellement acquis 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 2016, 4'354 m² de locaux commerciaux étaient vacants, dont 80 % attribuables à l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève en projet de reconstruction.

A la date susmentionnée, 7 logements sur un total de 4'189 étaient vacants, tous ont été reloués depuis, à l'exception de ceux situés dans l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève.

Le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 1,17 % du revenu annuel (0,64 % en 2014–2015), dont 0,54 % attribuables à l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles représentent 0,13 %.

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

Achat/vente d'immeubles

Au cours de cet exercice, il a été procédé à l'acquisition d'un groupe important d'immeubles à la rue Chabrey 21–23–25–27 à Genève. Situés en pleine ville et bâtis au milieu des années 80, ces immeubles sont de très bonne construction. Constitués essentiellement de logements répondant à une large demande de la population, ils correspondent parfaitement aux critères de La Foncière.

Egalement, deux lots en PPE ont été achetés dans l'immeuble très bien situé du quai Gustave-Ador 62 à Genève. Ces objets faisaient partie des actifs acquis avec le groupe d'immeubles précité. Actuellement, les locaux sont exploités comme bureaux.

Il n'y a pas eu de vente.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 2015–2016

Immeubles

Achats : rue Chabrey 21–23–25–27, Genève
quai Gustave-Ador 62, Genève (PPE)

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.

Vermietungen/Mietzinsstruktur

Das Total der eingenommenen Mieten hat gegenüber dem letzten Geschäftsjahr um 2,99 % zugenommen. Dieser Anstieg ist vor allem auf die neu gekauften Wohnungen und auf die während des Geschäftsjahres vorgenommenen Anpassungen zurückzuführen.

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

Am 30. September 2016 standen 4'354m² Geschäftsräume leer, wovon 80 % auf die Liegenschaft an der rue de Lyon 75 in Genf entfallen, welche sich im Wiederaufbau befindet.

Am obigen Datum standen 7 von insgesamt 4'198 Wohnungen leer, alle, mit Ausnahme der Wohnungen, die sich in der Liegenschaft rue de Lyon 75 in Genf befinden, wurden inzwischen wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 1,17 % der Jahreseinnahmen (0,64 % im Geschäftsjahr 2014–2015), davon sind 0,54 % der Liegenschaft an der rue de Lyon 75 Genf zuzuschreiben.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter machen 0,13 % aus.

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

Käufe/Verkäufe von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres wurde ein bedeutender Gebäudekomplex an der rue Chabrey 21–23–25–27 in Genf gekauft. Dieser wurde Mitte der 80er Jahre erstellt und befindet sich mitten in der Stadt. Die einzelnen Gebäude sind sehr gut gebaut. Sie enthalten hauptsächlich Wohnungen, für welche in der Bevölkerung eine grosse Nachfrage besteht und entsprechen so perfekt den Kriterien der La Foncière.

Gleichzeitig mit dem oben erwähnten Gebäudekomplex wurden vom gleichen Eigentümer zwei Eigentumswohnungen gekauft. Sie befinden sich in einer Liegenschaft an bester Lage, am Quai Gustave-Ador 62 in Genf. Zurzeit werden diese Räumlichkeiten als Büros genutzt.

Verkäufe fanden keine statt.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe während des Geschäftsjahres 2015–2016

Liegenschaften

Käufe : rue Chabrey 21–23–25–27, Genf
quai Gustave-Ador 62, Genf (StWE)

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.

Fusion des sociétés immobilières

Par souci d'optimisation, de nouvelles sociétés immobilières ont fusionné. Ainsi à Genève, les dernières sociétés acquises, SI avenue Weber n° 3 SA et Siximmo SA, ont été reprises par LA FONCIÈRE GE SA.

Parts physiques – échange

Les parts ne sont plus émises sous forme de titres, mais exclusivement tenues sous forme comptable. Les parts physiques qui n'ont pas été échangées en droits-valeurs au 30.09.2015 ont fait l'objet d'un rachat forcé le 01.10.2015. L'investisseur qui serait encore en possession de parts physiques peut, en vue d'un dédommagement, s'adresser à la banque dépositaire du Fonds, la Banque Cantonale de Genève (BCGE).

Documents contractuels

Le 09.10.2015, sont entrées en vigueur les modifications du contrat de fonds liées à l'adaptation aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC), à la Directive sur la transparence de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) ainsi qu'au contrat-modèle révisé de la SFAMA pour un fonds de placement suisse immobilier (Modèle SFAMA).

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

Perspectives

Nous poursuivons notre politique de location et d'entretien veillant à pouvoir 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 privilégier 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.

Fusion von Immobiliengesellschaften

Aus Gründen der Optimierung haben weitere Immobiliengesellschaften fusioniert. So wurden in Genf die zuletzt gekauften Gesellschaften SI avenue Weber nr 3 SA und Siximmo SA, durch die LA FONCIÈRE GE SA übernommen.

Physische Anteilsscheine – Umtausch

Die Anteile werden nicht mehr verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Die physischen Anteilsscheine, die per 30.09.2015 nicht in Wertrechte umgetauscht wurden, waren am 01.10.2015 Gegenstand eines Zwangsrückkaufes. Anleger, die dann noch im Besitz von physischen Anteilsscheinen sein sollten, könnten sich zwecks Entschädigung an die Depotbank des Fonds wenden, die Banque Cantonale de Genève (BCGE).

Vertragsunterlagen

Am 09.10.2015 traten die Änderungen des Fondsvertrags in Kraft, die im Zusammenhang mit den revidierten Bestimmungen des Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV), mit den Transparenzrichtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) sowie mit dem revidierten Mustervertrag der SFAMA für einen Schweizer Immobilienanlagefonds (Muster SFAMA) vorgenommen worden waren.

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

Aussichten

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

Auch wollen wir unsere Strategie bekräftigen, die darin besteht, den Schwerpunkt auf die Akquisition von Wohnhäusern in der Westschweiz zu legen, welche sich in urbanen Zonen mit als günstig eingeschätzten Entwicklungsperspektiven befinden.

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

**L'année en chiffres, comptes annuels audités
au 30 septembre 2016**

**Das Jahr in Zahlen, geprüfte Jahresrechnung
per 30. September 2016**



Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung des Fonds

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

Consolidation des sociétés immobilières

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

Principes d'évaluation

Evaluation des immeubles

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'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.

Evaluation de l'impôt de liquidation

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

Evaluation des autres positions du compte de fortune

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

Amortissement des immobilisations corporelles

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

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

Konsolidierungsgrundsätze der Immobilien Gesellschaften

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

Bewertungsgrundsätze

Bewertung der Gebäude

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

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen.

Schätzung der Liquidationssteuern

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

Bewertung der übrigen Positionen in der Vermögensrechnung

Die übrigen Positionen der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

Abschreibung der Sachanlagen

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

Compte de résultats

Erfolgsrechnung

		2015–2016*	2014–2015*
		CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	66.19	997.81
Loyers	Mietzinseinnahmen	79'609'778.95	77'296'455.10
Autres revenus	Sonstige Erträge	103'509.74	105'150.95
Total des revenus	Total Erträge	79'713'354.88	77'402'603.86
Dont à déduire :	Abzüglich :		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	4'202'450.20	4'354'122.55
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'472'309.76	7'141'841.86
Rénovations	Renovierungen	6'606'865.30	7'524'718.25
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'475'888.27	4'241'227.60
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	11'335'724.80	10'244'707.05
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	5'291'375.00	5'104'796.60
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	726'778.74	590'699.14
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	3'008'906.00	2'694'098.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen :		
Attribution	Zuweisung	6'606'865.30	7'524'718.25
Prélèvement	Entnahme	– 6'606'865.30	– 7'524'718.25
Rémunérations réglementaires et autres charges :	Reglementarische Vergütungen und sonstige Aufwendungen :		
Rémunérations réglementaires à la direction**	Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung**	3'808'409.00	3'685'994.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	677'597.96	578'297.10
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	286'440.00	278'776.00
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	121'941.60	126'213.55
Total des charges	Total Abzüge	48'014'686.63	46'565'491.70
Résultat net	Nettoertrag	31'698'668.25	30'837'112.16
Gains de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	31'698'668.25	30'837'112.16
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	13'551'413.55	21'932'371.55
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	45'250'081.80	52'769'483.71

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

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

Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges

		2015–2016*	2014–2015*
		CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'698'668.25	30'837'112.16
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	1'241'032.08	1'274'817.92
Résultat disponible pour être réparti	Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag	32'939'700.33	32'111'930.08
Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 53–54	Coupons Nr. 53–54		25'670'898.00
Coupons n° 55–56	Coupons Nr. 55–56	25'731'825.60	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	5'900'000.00	5'200'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	1'307'874.73**	1'241'032.08**
Total comme ci-dessus	Total wie oben	32'939'700.33	32'111'930.08

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

** Dont CHF 62'730.54 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.
Bei der Ausschüttung sind davon CHF 62'730.54 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

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

		2016*	2015*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	15'977'953.43	13'707'173.92
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	794'350'000.00	751'400'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	323'200'000.00	305'350'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	160'850'000.00	160'550'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	11'540'301.60	14'387'794.90
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'305'918'255.03	1'245'394'968.82
Dont à déduire :	Abzüglich :		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	Hypotheken und andere hypothekarisch sicher-gestellte Verbindlichkeiten	243'485'000.00	210'830'000.00
Autres engagements	Sonstige Verbindlichkeiten	17'912'925.01	12'714'877.60
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'044'520'330.02	1'021'850'091.22
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	140'012'000.00	134'904'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	904'508'330.02	886'946'091.22
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	1'237'107	1'240'140
Valeur d'inventaire par part	Inventarwert pro Anteil	731.15	715.20
Parts en circulation	Anteile im Umlauf	NOMBRE	ANZAHL
Situation au 1 ^{er} octobre	Stand am 1. Oktober	1'240'140	1'240'140
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	- 3'033	0
Situation au 30 septembre	Stand am 30. September	1'237'107	1'240'140

* État au 30.09. Stand per 30.09.

		2016*	2015*
		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	80'345'779.00	77'336'873.00
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	93'064'233.19	87'164'233.19
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		

Variation de la fortune nette du Fonds	Veränderung des Nettofondsvermögens		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	886'946'091.22	859'723'491.51
Distribution coupons n° 53–54 et n° 51–52	Ausschüttung Coupons Nr. 53–54 und Nr. 51–52	– 25'670'898.00	– 25'546'884.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	– 2'016'945.00	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	45'250'081.80	52'769'483.71
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	904'508'330.02	886'946'091.22

* État au 30.09. Stand per 30.09.

Inventaire des immeubles Liegenschaftsbestand

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnhäuser	CHF 428'449'279.08	CHF 794'350'000.00	CHF 802'739'471.00
Immeubles mixtes Gemischte Gebäude	CHF 174'401'134.98	CHF 323'200'000.00	CHF 319'099'781.00
Immeubles commerciaux* Geschäftshäuser*	CHF 83'455'947.65	CHF 160'850'000.00	CHF 108'544'694.00
Total	CHF 686'306'361.71	CHF 1'278'400'000.00	CHF 1'230'383'946.00
* dont lot PPE * davon StWE-Einheit	CHF 3'036'198.00	CHF 3'250'000.00	CHF 1'039'747.00

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

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

Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2015 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 30.09.2016 CHF
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
22.12.2008 – 22.12.2015	2,7750 %	23'000'000.00		23'000'000.00	–
28.01.2010 – 28.01.2016	2,5225 %	6'000'000.00		6'000'000.00	–
01.01.2011 – 29.01.2016	4,2300 %	1'340'000.00		1'340'000.00	–
22.12.2008 – 22.12.2016	2,8925 %	22'000'000.00			22'000'000.00
15.01.2009 – 16.01.2017	2,9375 %	10'000'000.00			10'000'000.00
23.01.2013 – 23.01.2017	1,2100 %	15'000'000.00			15'000'000.00
22.11.2011 – 22.11.2018	1,6700 %	20'000'000.00			20'000'000.00
27.12.2011 – 27.12.2019	1,7325 %	22'000'000.00			22'000'000.00
01.07.2015 – 31.03.2020	2,0000 %	510'000.00		5'000.00	505'000.00
24.12.2012 – 24.12.2020	1,5850 %	20'000'000.00			20'000'000.00
26.03.2012 – 26.03.2021	1,9025 %	15'000'000.00			15'000'000.00
		154'850'000.00	–	30'345'000.00	124'505'000.00
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren					
29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900 %	13'380'000.00			13'380'000.00
01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500 %	600'000.00			600'000.00
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980 %	32'000'000.00			32'000'000.00
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350 %	10'000'000.00			10'000'000.00
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000 %	–	25'000'000.00		25'000'000.00
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000 %	–	25'000'000.00		25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000 %	–	13'000'000.00		13'000'000.00
		55'980'000.00	63'000'000.00	–	118'980'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten					
		210'830'000.00	63'000'000.00	30'345'000.00	243'485'000.00

Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen

Banque Cantonale de Genève, Genève	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg	Edmond de Rothschild (Lugano) SA, 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.

Les sociétés immobilières SI Avenue Weber N° 3 SA et Siximmo SA ont été reprises par la société LA FONCIÈRE GE SA, valeur au 1^{er} octobre 2015.
Die Immobiliengesellschaften SI Avenue Weber N° 3 SA und Siximmo SA wurden per 1. Oktober 2015 von der Gesellschaft LA FONCIÈRE GE SA übernommen.

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:

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

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

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die zwischen INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. und besagten Spezialisten abgeschlossen werden.

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

		Taux maximum selon contrat Höchstwert gemäss Kollektivanlagevertrag	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 %	2,00 %
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.

Rapport abrégé de l'organe de révision

selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration
de la société de direction de fonds sur les comptes annuels
au 30 septembre 2016

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 (figurant aux pages 2, 5, 6, 14, 16, 19 à 27) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2016.

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

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus incombe au Conseil d'administration de la société de 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 société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

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

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

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung
per 30. September 2016

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beliebige 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, 14, 16, 19 bis 27) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2016 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 23 décembre 2016

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



Patrick Fritz
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Revisionsexperte

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2016 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 vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 23. Dezember 2016

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.

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