



RAPPORT SEMESTRIEL AU 31 MARS 2017, non révisé

(art. 89 al. 3 LPCC)

HALBJAHRESBERICHT PER 31. MÄRZ 2017, nicht revidiert

(Art. 89 Abs. 3 KAG)

Direction du Fonds
Fondsleitung

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Ch. de la Joliette 2, CP 896
1001 LAUSANNE
www.lafonciere.ch

Banque dépositaire
Depotbank

BANQUE CANTONALE DE GENEVE

Case postale 2251
1211 GENEVE 2

Organe de révision
Prüfgesellschaft

PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A.

Case postale 1172
1001 LAUSANNE

SOMMAIRE

Indices	2
Performances	2
Compte de fortune	3
Compte de résultats	4
Inventaire des immeubles	5
Liste des achats et des ventes	5
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	6
Liste des sociétés immobilières	7
Informations sur le taux effectif des rémunérations	7
Informations additionnelles	8
Liste des immeubles	9

INHALT

Kennzahlen	2
Performance	2
Vermögensrechnung	3
Erfolgsrechnung	4
Liegenschaftenbestand	5
Aufstellung der Käufe und Verkäufe	5
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	6
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	7
Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen	7
Zusätzliche Informationen	8
Liegenschaftsverzeichnis	9

Indices et performances

Kennzahlen und Performance

Indices (calculés selon la directive de la SFAMA)

31.03.2017

31.03.2016

Kennzahlen (gemäss den Richtlinie der SFAMA berechnet)

Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	0,95%	1,05%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	19,60%	19,44%
Marge de bénéfice d'exploitation (Marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59,85%	57,97%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF GAV) Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	0,76%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TERREF MV) Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF MV)	0,77%	0,79%
Rendement des fonds propres "Return on equity" (ROE) Eigenkapitalrendite "Return on equity" (ROE)	3,75%	3,55%
Rendement du capital investi "Return on invested capital" (ROIC) Rendite des investierten Kapitals "Return on invested capital" (ROIC)	2,91%	2,84%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	1,88%	1,99%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	72,32%	75,36%
Agio / Disagio Agio / Disagio	52,60%	47,19%
Rendement de placement Anlagerrendite	5,39%	6,37%

Performances (calculées selon la directive de la SFAMA)

Performance (gemäss den Richtlinien der SFAMA berechnet)

Benchmark

(SXI Real Estate Funds TR 31.03.2017)

31.03.2017

31.03.2016

Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	7,66%	8,19%	7,42%
Performance (3 an) Performance (3 Jahr)	29,07%	41,78%	31,92%
Performance (5 an) Performance (5 Jahr)	33,60%	46,27%	62,31%

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)

		2017*	2016*
		CHF	CHF
Banque	Bank		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	9'923'065.49	4'803'157.66
Immeubles	Grundstücke		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	808'150'000.00	783'300'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	144'950'000.00	163'750'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	313'900'000.00	305'350'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en constructions	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	16'000'000.00	0.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	8'071'557.18	9'779'227.83
Fortune totale du Fonds	Total Fondsvermögen	1'300'994'622.67	1'266'982'385.49
Dont à déduire:	Abzüglich :		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	251'480'000.00	243'485'000.00
Autres engagements	Sonstige Verbindlichkeiten	13'144'291.00	13'043'385.57
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'036'370'331.67	1'010'453'999.92
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	140'612'000.00	135'500'000.00
Fortune nette du Fonds	Nettofondsvermögen	895'758'331.67	874'953'999.92
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	1'237'107	1'237'107
Valeur d'inventaire par part	Inventarwert pro Anteil	724.10	707.25
		NOMBRE	ANZAHL
Parts en circulation	Anteile im Umlauf		
Situation au 1er octobre	Stand am 1. Oktober	1'237'107.00	1'237'107.00
Rachats forcés pendant l'exercice	Zwangsrückkäufe während des Geschäftsjahres	0.00	0.00
Situation au 31 mars	Stand am 31. März	1'237'107.00	1'237'107.00
		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	81'874'356.50	78'793'372.00
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	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du Fonds	Veränderung des Nettofondsvermögens		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	904'508'330.02	886'946'091.22
Distribution coupons n° 55-56 et n° 53-54	Ausschüttung Coupons Nr. 55-56 und Nr. 53-54	-25'731'825.60	-25'670'898.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	-2'016'945.00
Résultat total	Gesamterfolg	16'981'827.25	15'695'751.70
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	895'758'331.67	874'953'999.92

* Etat au 31.03. / Stand per 31.03.

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

		2016-2017*	2015-2016*
		CHF	CHF
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	0.00	66.19
Loyers	Mietzinseinnahmen	39'659'775.60	39'690'599.55
Autres revenus	Sonstige Erträge	21'194.15	22'071.91
Total des revenus	Total Erträge	39'680'969.75	39'712'737.65
Dont à déduire :	abzüglich :		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	1'952'349.00	2'135'597.90
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	4'160'038.39	4'111'440.76
Rénovations	Renovierungen	2'362'052.55	3'348'812.20
Administration des immeubles :	Liegenschaftsbewirtschaftung :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	2'524'324.67	2'528'211.90
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	5'343'323.67	5'119'919.40
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	2'640'425.40	2'652'734.35
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	449'649.61	390'692.99
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	1'528'577.50	1'456'499.00
Provisions pour réparations futures :	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Attribution	Zuweisung	0.00	0.00
Prélèvement	Entnahme	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires et autres charges :	Reglementarische Vergütungen und sonstige Aufwendungen:		
Rémunérations réglementaires à la direction**	Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung**	1'958'878.00	1'899'817.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	302'141.71	293'672.80
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	135'680.00	137'064.00
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	62'512.40	61'548.55
Total des charges	Total Abzüge	23'419'952.90	24'136'010.85
Résultat net	Nettoertrag	16'261'016.85	15'576'726.80
Gains de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Résultat réalisé	Realisierter Erfolg	16'261'016.85	15'576'726.80
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	720'810.40	119'024.90
Résultat total de l'exercice	Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'981'827.25	15'695'751.70

* 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.

Inventaire des immeubles au 31.03.2017

Liengenschaftenbestand per 31. März

		Coût de revient Gestehungskosten		Valeur vénale Verkehrswert		Valeur d'assurance Versicherungswert	
Immeubles d'habitation Wohnhäuser	CHF	435'810'993.83	CHF	808'150'000.00	CHF	807'395'274.00	
Immeubles commerciaux* Geschäftshäuser*	CHF	71'071'259.50	CHF	144'950'000.00	CHF	92'942'244.00	
Immeubles mixtes Gemischte Gebäude	CHF	170'440'686.48	CHF	313'900'000.00	CHF	311'865'832.00	
Immeubles en construction Gebäude im Bau	CHF	13'791'189.00	CHF	16'000'000.00	CHF	12'008'679.00	
Total	CHF	691'114'128.81	CHF	1'283'000'000.00	CHF	1'224'212'029.00	
* dont lot PPE	CHF	3'036'198.00	CHF	3'250'000.00	CHF	1'029'051.00	
* davon StWE-Einheit							

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

Liste des achats et des ventes du 01.10.2016 au 31.03.2017

Aufstellung der Käufe und Verkäufe vom 01.10.2016 bis zum 31.03.2017

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

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

Durée Laufzeit	Taux Zinssatz	Montant au Betrag am 30.09.2016 CHF	Tirage Aufnahme CHF	Remboursé Zurückgezahlt CHF	Montant au Betrag am 31.03.2017 CHF
Engagements de un à cinq ans / Verbindlichkeiten von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
22.12.2008 - 22.12.2016	2,8925%	22'000'000.00		22'000'000.00	-
15.01.2009 - 16.01.2017	2,9375%	10'000'000.00		10'000'000.00	-
23.01.2013 - 23.01.2017	1,2100%	15'000'000.00		15'000'000.00	-
22.11.2011 - 22.11.2018	1,6700%	20'000'000.00			20'000'000.00
27.12.2011 - 27.12.2019	1,7325%	22'000'000.00			22'000'000.00
01.07.2015 - 31.03.2020	2,0000%	505'000.00		5'000.00	500'000.00
24.12.2012 - 24.12.2020	1,5850%	20'000'000.00			20'000'000.00
16.01.2017 - 16.01.2021	1,0000%		10'000'000.00		10'000'000.00
26.03.2012 - 26.03.2021	1,9025%	15'000'000.00			15'000'000.00
29.02.2012 - 28.02.2022	1,6900%	13'380'000.00			13'380'000.00
		137'885'000.00	10'000'000.00	47'005'000.00	100'880'000.00
Engagements de plus de cinq ans / Verbindlichkeiten von mehr als fünf Jahren					
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
22.12.2016 - 22.12.2025	1,2870%		30'000'000.00		30'000'000.00
23.01.2017 - 23.01.2027	1,2570%		15'000'000.00		15'000'000.00
		105'600'000.00	45'000'000.00	-	150'600'000.00
Total des engagements / Total der Verbindlichkeiten					
		243'485'000.00	55'000'000.00	47'005'000.00	251'480'000.00

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 des Verbindlichkeiten	Date Datum	Montant Betrag
Achats d'immeubles / Grundstückskäufe	31.03.2017	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles / Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	31.03.2017	53'305'000.00

Liste des sociétés immobilières au 31 mars 2017

Verzeichnis der Immobiliengesellschaften per 31. März 2017

LA FONCIÈRE FR SA	LA FONCIÈRE VD SA
LA FONCIÈRE GE SA	LA FONCIÈRE VS SA
LA FONCIÈRE LSNE SA	LA FONCIÈRE ZH SA
LA FONCIÈRE NE SA	

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 appliqué Angewandter Satz	Taux maximum selon contrat Höchstwert gemäss Kollektivanlage-vertrag
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	0.30%	0.50%
- pour la commission d'émission - für die Ausgabekommission	Art. 18, al. 1 Art. 18, Abs. 1	n.a.	4.00%
- pour la commission de rachat - für die Rücknahmekommission	Art. 18, al. 2 Art. 18, Abs. 2	n.a.	2.00%
- 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	n.a.	0.50%

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	0.35%	0.35%
- 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 2017, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'283'000'000.-, en augmentation de CHF 30'600'000.- par rapport au 31 mars 2016.

Per 31. März 2017 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 30'600'000.- auf CHF 1'283'000'000.-.

- **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.

- **Documents contractuels / Vertragsunterlagen**

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

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

Am 13.01.2017 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.

