

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 11. März 2020



Vertraglicher Investmentfonds schweizerischen Rechts, Kategorie "Immobilienfonds"

Emission neuer Anteile im Jahr 2020

Dieser Prospekt und seine Anhänge, einschliesslich der letzten Jahres- und Halbjahresberichte des Fonds "La Foncière", die mit dem Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung durch Verweis in den Prospekt aufgenommen werden, bilden den Kotierungsprospekt für die Kotierung der "La Foncière"-Anteile bei der SIX Swiss Exchange.

Dieser Prospekt ist nur gültig, wenn ihm der letzte verfügbare Jahresbericht beigefügt ist und, soweit vorhanden, der nicht geprüfte Halbjahresbericht, wenn er seit dem letzten Jahresbericht veröffentlicht worden ist.

Diese Berichte sind wesentlicher Bestandteil dieses Prospektes.

Börse:	SIX Swiss Exchange, Zürich
Bezugsfrist :	16. März 2020 bis 25. März 2020, mittags (12:00 CET)
Bezugsverhältnis :	-1- neuer Anteil für -10- bisherige Anteile
Bezugspreis:	CHF 88.- netto pro neuem Anteil
Bezugsrechte:	Unverbrieft
Liberierung/Kotierung:	31. März 2020
Fondsleitung:	Investissements Fonciers S.A., Lausanne
Depotbank:	Genfer Kantonalbank (BCGE), Genf
Clearing:	SIX SIS AG, Olten
Valorennummer/ISIN:	Anteile: 278.226 – ISIN – CH0002782263 Bezugsrechte : 52402698 - ISIN CH0524026983
Emissionsart:	Die Ausgabe erfolgt auf einer "Best Effort"-Basis, daher gibt es keine Festübernahme, nicht gezeichnete Anteile werden nicht ausgegeben und der Emissionsbetrag entsprechend angepasst.
Emissionswährung:	CHF (Schweizer Franken)

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt des Prospektes

Verkaufsrestriktionen

Bezugsangebot

Risikofaktoren

Allgemeine Angaben

Jahresbericht 2018 - 2019 zum 30. September 2019 (Anhang A)

Halbjahresbericht zum 31. März 2019 (Anhang B)

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Januar 2020 (Anhang C)

INHALT DES PROSPEKTES

Der Prospekt enthält diverse Aussagen hinsichtlich der Zukunft, einschliesslich Aussagen über die künftigen finanziellen und operativen Entwicklungen und Ergebnisse sowie weitere Prognosen und Schätzungen, welche vorausschauend sind oder subjektive Einschätzungen in Bezug auf die aktuellen Absichten oder Erwartungen der Fondsleitung enthalten.

Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten könnten gleichwohl die tatsächlichen Ergebnisse und die finanzielle Lage von "La Foncière" beeinflussen, welche erheblich von den in diesem Prospekt enthaltenen Informationen abweichen könnten.

Natürgemäß enthalten auf die Zukunft gerichtete Aussagen Unsicherheiten sowie bekannte und unbekannt Risiken, da diese auf Ereignissen basieren und/oder von Umständen abhängig sind, die in der Zukunft eintreten könnten oder auch nicht.

Die Ausdrücke "glauben/denken", "antizipieren", "planen", "erwarten", "vorhaben", "einschätzen", "vorhersagen", "vorhaben/beabsichtigen", "festlegen", "annehmen", "dürfen/können", "müssen/sollen" und ähnliche Ausdrücke sollen diese Aussagen hinsichtlich der Zukunft und die subjektiven Einschätzungen, welche in diesem Prospekt vorgenommen werden kennzeichnen.

Diese Aussagen basieren auf Annahmen, Schätzungen und Erwartungen, welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes als vernünftig erachtet, sich in Zukunft jedoch als fehlerhaft oder unbegründet erweisen können.

Die Risiken und Unsicherheiten, denen die Fondsleitung und "La Foncière" ausgesetzt sind und welche somit einen Einfluss auf die Genauigkeit dieser Aussagen hinsichtlich der Zukunft haben können, umfassen unter anderem jene Faktoren, welche im Abschnitt über die "Risikofaktoren" dargelegt werden.

Für den Fall, dass eines dieser Risiken eintritt oder eine zugrunde liegende Annahme nicht eintritt, können die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den in diesem Prospekt angegebenen abweichen. Die potentiellen Investoren dürfen sich daher nicht vorbehaltlos auf diese Prognosen verlassen.

Darüber hinaus gilt es festzuhalten, dass selbst wenn die Betriebsergebnisse, die finanzielle Lage und die Liquidität von "La Foncière", die Entwicklung des Sektors in dem dieser Fonds aktiv ist und die Auswirkungen von Übernahmen auf diesen, den in diesem Prospekt enthaltenen Prognosen entsprechen, können diese Ergebnisse und Entwicklungen nicht als Hinweis auf die zukünftigen Resultate und Entwicklungen angesehen werden.

Vorbehaltlich der Vorschriften zur Ad-hoc-Publizität der SIX Swiss Exchange, übernehmen die Fondsleitung und die Depotbank keine Verpflichtung die Prognosen zu aktualisieren oder zu begründen, weshalb die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen in diesem Prognosen vorhergesehenen abweichen können.

Dessen ungeachtet werden die Fondsleitung und die Depotbanken am Ender der Bezugsfrist eine Mitteilung herausgeben, in welcher sie die Anzahl der ausgegebenen und zu kotierenden Anteile angeben.

VERKAUFSRESTRIKTIONEN

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.

Europäischer Wirtschaftsraum (EWR)

In Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums wurden und werden keine Anteile des "La Foncière"-Investmentfonds öffentlich angeboten oder veräussert.

Im Allgemeinen gilt, dass die Fondsleitung und die Depotbank den Kauf, den Tausch oder die Übertragung von Anteilen an natürliche Personen und juristische Personen in bestimmten Ländern oder Regionen verbieten oder einschränken können.

FEHLENDER EMPFEHLUNGSSCHARAKTER

Beschliesst ein Anleger, "La Foncière"-Anteile zu erwerben oder zu veräussern, muss er sich hierbei auf seine eigene Analyse dieses Fonds und seine eigene Einschätzung der damit verbundenen Vorteile und Risiken stützen. Der Anleger wird namentlich aufgefordert, eine Prüfung seines Risikoprofils durchzuführen, die mit den "La Foncière"-Anteilen einhergehenden Sonderrisiken abzuwägen und sich über die mit einem solchen Kauf verbundenen Risiken kundig zu machen.

Dieser Prospekt stellt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Zeichnung anderer Wertschriften als jener, auf die dieser Prospekt Bezug nimmt, dar. Auch stellt der Prospekt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Zeichnung der "La Foncière"-Anteile dar, für den Fall, dass ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung rechtswidrig wäre.

Da in Ländern ausserhalb der Schweiz keinerlei Massnahmen zur Eintragung oder Genehmigung der "La Foncière"-Anteile ergriffen wurden, fordern die Fondsleitung und die Depotbank die im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen dazu auf, sich über das Vorhandensein derartiger Verbote in ihrem jeweiligen Land kundig zu machen und diese einzuhalten.

BEZUGSANGEBOT

Rechtliche Grundlage

Investissements Fonciers S.A., Lausanne, in ihrer Funktion als Leitung des Investmentfonds "La Foncière", eines vertraglichen Fonds schweizerischen Rechte der Kategorie "Immobilienfonds", hat die Ausgabe neuer Anteile des Fonds "La Foncière" beschlossen.

Ausgehend von 12'371'070 im Umlauf befindlichen Anteilen des Fonds "La Foncière" werden maximal 1'237'107 neue "La Foncière"-Anteile den Inhabern bestehender Anteile zu den in diesem Prospekt dargelegten Bedingungen angeboten.

Da die Ausgabe auf einer "Best Effort"-Basis beruht, d.h. ohne Festübernahme erfolgt, werden nicht bezogene Anteile nicht ausgegeben und der Ausgabebetrag wird entsprechend gekürzt. Die Anzahl der ausgegebenen Anteile legt die Fondsleitung mit Ablauf der Bezugsfrist, in Abhängigkeit von den eingegangenen Zeichnungen fest. Folglich kann die Zahl der ausgegebenen Anteile unter den Erwartungen liegen. Die Genfer Kantonalbank (BCGE) behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist die nicht bezogenen Anteile ganz oder teilweise zu zeichnen.

Falls die Inhaber der bestehenden Anteile ihre Bezugsrechte nicht vollständig ausüben oder diese Rechte teilweise oder vollumfänglich verkaufen, können sich neue Anleger durch Zeichnung zum unten genannten Bezugspreis zuzüglich der gegebenenfalls anfallenden Kosten für die in diesem Zusammenhang üblicherweise erforderlichen Bezugsrechte an dieser Kapitalerhöhung beteiligen.

Bezugsfrist

16. März 2020 bis 25 März 2020 um 12:00 Uhr (CET).

Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt. -10- bisherige Anteile berechtigen zum Bezug -1- neuen Anteils gegen Bezahlung des Bezugspreises in bar.

Bezugspreis

Der Bezugspreis beträgt CHF 88.- netto pro neuen Anteil.

Der Preis wurde im Einklang mit dem "Prospekt mit integriertem Fondsvertrag" festgelegt; er basiert auf dem Nettoinventarwert (nach Abzug der Ausschüttung) zum letzten Jahresabschluss, d.h. dem 30. September 2019. Hinzu kommen die kumulierten Erträge sowie die Ausgabekommission und die im Fondsvertrag vorgesehenen Nebenkosten.

Zuteilung der Bezugsrechte

Die Zuteilung der Bezugsrechte erfolgt am 13. März 2020 (nach Börsenschluss). Die Anteile werden ex-Bezugsrecht ab dem 16. März 2020 gehandelt.

Valorennummer / ISIN / Symbol

	Anteile	Bezugsrechte
Valorennummer	278'226	52402698
ISIN	CH0002782263	CH0524026983
Symbol	FOC	FOC1

Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 31. März 2020.

Verbriefung der Anteile

Die neu ausgegebenen Anteile werden nicht als physische Wertschriften ausgehändigt. Sie werden als Bucheffekten im Sinne von Art. 973b OR und des Bundesgesetzes über Bucheffekten (BEG) vom 3. Oktober 2008 ausgegeben und durch die Einreichung einer Globalurkunde bei der SIX SIS AG geschaffen, welche die Gesamtheit der ausgegebenen Anteile repräsentiert. Die Anteilseigner sind nicht berechtigt, die Aushändigung oder den physischen Ausdruck der Anteile zu verlangen.

Die Anteile werden an der SIX Swiss Exchange gehandelt und die Verrechnung erfolgt über die SIX SIS AG.

Ausschüttungen

Die neuen Anteile sind ab dem 1. Oktober 2019 für das Geschäftsjahr 2019-2020 dividendenberechtigt. Die Dividende wird in Übereinstimmung mit dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag berechnet und ausgeschüttet.

Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile wurde beantragt und gemäss dem Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange gewährt und wird zum 31. März 2020 erfolgen. Der Handel wird in Schweizer Franken (CHF) abgewickelt.

Die Fondsleitung wird die Anzahl der tatsächlich auszugebenden neuen Anteile sowie die Anzahl der zu kotierenden Anteile nach Ablauf der Bezugsfrist bekannt geben.

Bezugsrechte

Unverbrieft.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Anteile werden in der Form von Bucheffekten im Depot eines Bankinstituts verwahrt, die Bezugsrechte werden den Anlegern durch ihre Depotbank zuerkannt und müssen im Einklang mit den Anweisungen der Depotbank ausgeübt werden. Jeder bereits existierende Anteil berechtigt zu einem Bezugsrecht.

Handel mit Bezugsrechten

Die Bezugsrechte können vom 16. bis zum 23. März 2020 an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Danach verfallen sie wertlos und ohne Entschädigung. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Der Wert, zu dem die Bezugsrechte an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden, hängt von den Veränderungen bei Angebot und Nachfrage ab. Es wird nicht garantiert, dass sich für die Bezugsrechte während dieses Zeitraums ein aktiver und dynamischer Markt entwickelt. Es kann nicht garantiert werden, dass die Kurse der Bezugsrechte unverändert bleiben.

Die Depotbank behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist alle oder einen Teil der nicht erworbenen Anteile zu zeichnen.

Verwendung des Nettoemissionserlöses

Der Nettoerlös aus dieser Emission wird zur Absicherung der Finanzierung zahlreicher, bereits laufender und künftiger Bauprojekte verwendet. Die Hypothekarverpflichtungen, die nach den letzten Immobilienkäufen erheblich angestiegen sind, können ebenfalls reduziert werden, um in der Zukunft neue Käufe zu ermöglichen.

Laufende Investitionen

Die aktuellen Bauprojektemit einem Gesamtwert von rund CHF 44 Millionen, sind die Folgenden:

- 34 Wohnungen mit insgesamt 124 Zimmern und 4'565 m² Gewerbefläche an der rue de Lyon 75-77 in Genf;
- 8 Wohnungen mit insgesamt 27 Zimmern an der rue de Valentin 30-34 in Lausanne.

Bereits beschlossene Investitionen

Die (im Fall der Erteilung der jeweiligen Baubewilligung und des erfolgreichen Abschlusses) künftigen Projekte mit einem Gesamtwert von rund CHF 170 Millionen, sind die Folgenden:

- 50 Wohnungen mit insgesamt 165 Zimmern und 1'958 m² Gewerbefläche an der rue de la Servette 89 in Genf;
- 8 Wohnungen mit insgesamt 25 Zimmern an der avenue Wendt 48 in Genf;
- 10 Wohnungen mit insgesamt 31 Zimmern an der avenue d'Ouchy 17-29 in Lausanne;.
- 239 Wohnungen mit insgesamt 812 Zimmern und einem Hotel mit 100 Zimmern an der avenue de Trembley in Petit-Saconnex, Genf.

Bei der Ausgabe neuer Anteile setzt der Fonds "La Foncière" seine Finanzierungspolitik fort, die seit Jahren darin besteht, Fremdfinanzierung bis zum Erreichen einer Schwelle in Anspruch zu nehmen, ab der es notwendig wird, eine Kapitalerhöhung vorzunehmen, um die Schulden zu reduzieren und um in Abhängigkeit von den sich bietenden Marktchancen neue Hypothekarverpflichtungen eingehen zu können.

RISIKOFAKTOREN

"La Foncière" ist ein Immobilienanlagefonds der Art "Immobilienfonds", der in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist und für den die Bestimmungen des Bundesgesetzes für kollektive Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006 gelten. Dieser Fonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

Anleger, die den Kauf von Anteilen dieses Fonds im Rahmen dieser Emission erwägen, werden aufgefordert, die besonderen Risikofaktoren, die wir unten als nicht abschliessende Aufzählung aufzuführen werden, zur Kenntnis zu nehmen. Diese Risiken können sowohl die Ertragslage des Immobilienfonds als auch die Bewertung des Fondsvermögens oder gar den Börsenkurs beeinflussen.

Der Fonds "La Foncière" investiert in erster Linie in Wohnliegenschaften in den Kantonen Freiburg, Genf, Neuenburg, Wallis, Waadtland und Zürich. Die meisten Liegenschaften werden über Immobiliengesellschaften gehalten, deren Kapital "La Foncière" zu 100% gehört.

Die Westschweiz ist ein Anlageschwerpunkt, ebenso wie die städtischen/entwickelten Gebiete – im Gegensatz zu rein ländlichen Gebieten.

Die wesentlichen Risiken (nicht abschliessend aufgezählt), welche dem Fonds inhärent sind, bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen der Börsenmärkte.

Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.

Die Hauptrisiken des Immobilienfonds können wie folgt kategorisiert werden:

- **Abhängigkeit von Konjunkturerwicklung**

"La Foncière" konzentriert sich auf den Erwerb von Mietliegenschaften, in erster Linie Wohnungen, jedoch auch auf einen kleinen Anteil an Geschäfts- und Mischliegenschaften in Grossstädten der Westschweiz, in städtischen Gebieten mit als positiv beurteilten Entwicklungsperspektiven. Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der konjunkturellen Entwicklung und von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. Eine Verlangsamung der Konjunktur kann daher negative Auswirkungen auf die Rentabilität der Anlage herbeiführen (wie erhöhter Leerstand, Änderung der Inflationsrate, Attraktivitätsverlust der wirtschaftlichen Einflussgebiete in der Westschweiz gegenüber anderen internationalen Städten). Ein Rückgang der konjunkturellen Entwicklung kann ausserdem negative Folgen für den Börsenmarkt haben, was sich wiederum auf die SIX Swiss Exchange und somit auf den Kurs der "La Foncière"-Anteile auswirken kann.

- **Änderungen des Schweizerischen Immobilienmarkts**

Der Immobilienmarkt hat zyklische Schwankungen auf der Angebotsseite und der Nachfrageseite durchlaufen, welche sowohl auf dem Mietmarkt, als auch auf dem Eigentumsmarkt auftreten können. Diese Schwankungen hängen nicht zwingend mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung zusammen. Ein Überangebot kann zu einem Rückgang der Mieteinnahmen sowie der Immobilienpreise führen, wohingegen eine Angebotsverknappung zu einem Preisanstieg führen kann. Darüber hinaus ist nicht auszuschliessen, dass sich die Wertentwicklung von Immobilien je nach deren Lage sehr unterscheiden kann. Dieser Vorbehalt muss auf Immobilienerträge erstreckt werden, welche auch je nach Belegungsrate und Gebühren, die nicht linear sind, variieren können.

- **Eingeschränkte Liquidität**

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich im Allgemeinen durch eine verminderte Liquidität aus, welche mehr oder minder stark ausgeprägt sein und sich entsprechen negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht ferner das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach dem Verkauf einer grossen Anzahl von Anteilen) von Immobilien, Objekten oder grossen Immobilienbeständen, aufgrund ungünstiger Konditionen und/oder Marktbedingungen nicht oder nur durch Preiszugeständnisse realisiert werden kann.

- **Entwicklung der Zinssätze/der Inflation**

Änderungen bei den Zinssätzen, insbesondere bei den Hypothekenzinsen sowie der Inflation und/oder der Inflationserwartungen können einen erheblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Liegenschaften sowie auf die Entwicklung der Mieteinkünfte und auf die Finanzierungskosten haben.

- **Bewertung der Liegenschaften**

Die Entwicklung von Immobilien hängt von einer grossen Anzahl an Faktoren ab (z.B. Standort, Alter der Konstruktion, Wartungszustand, Qualität des Mietgegenstandes, Mietzinsentwicklung, Solvenz Risiken der Mieter, Leerstandrisiken, Möglichkeit zur Verbesserung der Erträge, potenzielle Kapitalerträge) einschliesslich einer gewissen subjektiven Wertung dieser unterschiedlichen Faktoren. Die Immobilienwerte, welche vom Fonds an einem bestimmten Stichtag ermittelt und von den mit der Bewertung beauftragten unabhängigen Gutachtern überprüft werden, können von daher vom realisierten Verkaufspreis abweichen, da dieser auf der Grundlage von Angebot und Nachfragen zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt wird.

- **Der Bau von Gebäuden**

Der Bau von Gebäuden, insbesondere von Grossprojekten birgt Risiken (Kosten, Qualität und/oder Verzug) bezüglich der Planung und Realisierung des Bauvorhabens. Bis zur Fertigstellung der Arbeiten, können die Investitionen auch erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum erfordern und es kann vergleichsweise lange dauern, bis diese Bauten eine Rendite erwirtschaften.

In diesem Zusammenhang gilt es darauf hinzuweisen, dass die umfangreichen Arbeiten an den Gebäuden an der rue de la Servette 89 - 91 in Genf, welche im Geschäftsjahr 2017/2018 begonnen wurden, einschliesslich der Aufstockung um drei Etagen und des Austauschs der Fassaden, eingestellt wurden, dies aufgrund der Empfehlung der Ingenieure, welche eine strukturelle Schwäche in den, im Rahmen der ursprünglichen Konstruktion verlegten, Platten feststellten. Als Vorsichtsmassnahme wurden die Mieter im Herbst 2019 gebeten die Räumlichkeiten innerhalb einer kurzen, aber angemessenen Frist zu verlassen. Es wurde ein umfangreiches Programm eingerichtet, um Mietern, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich, zu helfen, zunächst kurzfristig und dann dauerhaft umzuziehen. Die Phase zur Sicherung der Mieter und die Arbeiten zur Sicherung des Gebäudes sind abgeschlossen. Es wurden verschiedene Renovierungs- oder Rückbau-/Wiederaufbauvarianten untersucht und hiernach die Wiederaufbauoption Ende 2019 ausgewählt, da sie den Wohnungsbedarf des Marktes am besten erfüllt und gleichzeitig schneller ausgeführt werden kann.

- **Risiken im Zusammenhang mit der Umwelt**

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte zum Zeitpunkt des Erwerbs um mögliche Umweltrisiken zu identifizieren. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass verdeckte Altlasten zu einem späteren Zeitpunkt entdeckt werden.

- **Änderungen der Gesetze und Regularien**

Etwaige nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Behördenpraxis, insbesondere in den Bereichen des Steuerrechts, des Mietrechts, des Umweltschutzes und der Raum- und Bauplanung, können sich den Preis der Liegenschaft, die Einkünfte und Kosten und infolgedessen auch auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile auswirken.

- **Beteiligungen an Immobiliengesellschaften**

Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch im Zusammenhang mit Anlagen in Immobilienwerten, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist beim Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften zu beachten, dass diese unter Umständen mit schwer identifizierbaren Kosten verbunden sein können. Darüber hinaus kann es sein, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung kein ausreichend liquider Sekundärmarkt vorhanden ist.

- **Potentielle Interessenkonflikte**

Interessenkonflikte können zwischen der Fondsleitung und ihren Beauftragten entstehen. Um solche potentiellen Konflikte zu identifizieren, zu reduzieren und zu bewältigen, haben die Fondsleitung und ihre Beauftragten interne Massnahmen ergriffen, welche solche Konflikte jedoch nicht völlig ausschliessen können.

- **Preisfestsetzung auf dem Sekundärmarkt**

Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der gleich oder höher als der Ausgabepreis oder der Nettoinventarwert ist; unter bestimmten Umständen kann der Kurs der Anteile erheblich vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Weiter ist zu beachten, dass eine Erhöhung des Preises der Anteile in der Vergangenheit kein Hinweis auf eine gleichlaufende Entwicklung in der Zukunft ist. Die zeitweilige und ausnahmsweise Aussetzung des Rückkaufes von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere, wenn eine grosse Anzahl von Anteilen gekündigt wird, kann erhebliche Auswirkungen auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.

- **Risiken die sich aufgrund der "Best Effort"-Ausgabe erben**

Die Ausgabe erfolgt auf "Best Effort"-Basis im Rahmen eines öffentlichen Angebots in der Schweiz. Der ausgewiesene Preis für den Handel mit Anteilen des "La Foncière"-Fonds, welcher ab dem 16. März 2020 (ohne Bezugsrechte) möglich ist, wird auf der Grundlage des geplanten Bezugsverhältnisses für ein maximales Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle angebotenen Anteile gezeichnet oder platziert werden und von daher nicht die gesamte Anzahl von ursprünglich geplanten Anteilen ausgegeben werden kann, wird das Bezugsverhältnis nicht angepasst (gemäss Fachinformation der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA für die Ausgabe von Anteilen an Immobilienfonds vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)). Entsprechend kann der für die Anteile angebotene Preis (ohne Bezugsrechte) im Nachhinein als nicht angemessen erscheinen. Nach der Ausgabe der Anteile ist es nicht mehr möglich den Preis/Kurs über das Bezugsverhältnis zu beeinflussen.

- **Wertentwicklung in der Vergangenheit**

Darüber hinaus möchten wir Anleger darauf hinweisen, dass die historische Performance der Fondsanteile keinen Indikator für die künftige Performance darstellt.

ALLGEMEINE ANGABEN

Allgemeine Informationen in Bezug auf den "La Foncière"-Fonds

"La Foncière" ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts, spezifisch ein "Immobilienfonds" im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2016. Der Fondsvertrag wurde von Investissements Fonciers S.A. in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung mit der Zustimmung der Genfer Kantonalbank (BCGE) als Depotbank erstellt, bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA eingereicht und von der Eidgenössischen Bankenkommission am 12. Dezember 1994 erstmals genehmigt.

Der "La Foncière"-Fonds besteht allerdings bereits seit 1954 und wurde auf unbestimmte Zeit eingerichtet.

"La Foncière" ist ein an der SIX Swiss Exchange kotierter Immobilienanlagefonds schweizerischen Rechts.

Kreis der Anleger

Der Kreis der Anleger des "La Foncière"-Fonds ist unlimitiert. Die Fondsanteile können daher an Privatanleger sowie an qualifizierten Anleger angeboten werden (weitere Informationen finden Sie im Abschnitt "Verkaufsrückstellungen").

Anlageziel und Anlagepolitik

Im Rahmen seines Anlageziels, welches in erster Linie darin besteht, den Anlegern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren, erwirbt "La Foncière" Immobilien, die in erster Linie zum Zweck der Vermietung genutzt werden. Die Westschweiz ist ein Anlageschwerpunkt, ebenso wie die städtischen/entwickelten Gebiete, im Gegensatz zu rein ländlichen Gebieten.

Klassisches Anlegerprofil

Dieser Fonds ist für Anleger geeignet, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile beibehalten, welche die Übertragbarkeit der Anteile mit sich bringt.

Das Vorstehende ist ohne Einschränkung auf Privatanleger oder institutionelle Anleger anwendbar, wobei das Anlagevolumen vom jeweiligen Vermögen und der Risikobereitschaft, der Verfügbarkeit von Kapital oder der Erfahrung des Anlegers mit dieser Art von Anlagen abhängt.

In allen Fällen ist "La Foncière" besonders für Investoren gedacht, deren Anlageziele mittelfristig und langfristig sind.

Besteuerung

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer.

Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim privaten Anteilhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländische Erträge abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Einkünfte und Kapitalerträge, die im Rahmen des direkten Grundbesitzes über separate Coupons ausgeschüttet

werden, sowie Kapitalerträge aus der Veräusserung von Beteiligungen und anderen Vermögenswerten unterliegen nicht der Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Darüber hinaus können Erträge wie Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder einbehalten, ganz oder teilweise einer sogenannten Zahlstellensteuer (z.B. Quellensteuer, EU-Zinssteuer, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen, je nachdem, wer die Anteile direkt oder indirekt hält.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für die Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Anleger sollten sich für weitere Auskünfte an ihren Steuerberater wenden.

Die steuerlichen Konsequenzen für den Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen in Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat den nachfolgenden Steuerstatus:

FACTA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als ein *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Abschnitte 1474 – 1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich der einschlägigen Vorschriften, nachfolgend "FACTA") registriert.

Automatischer, internationaler Informationsaustausch in Steuerangelegenheiten (Automatischer Informationsaustausch):

Der Immobilienfonds wird im Hinblick auf den automatischen Informationsaustausch gemäss den Common Reporting Standards (CRS) der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OWZE) bezüglich der Finanzberichterstattung als eine nicht meldepflichtige Finanzinstitution qualifiziert.

Verteilung der Anteile des "La Foncière"-Fonds

Am 21. Februar 2018 wurde der Anteil im Verhältnis von 1:10 gesplittet.

Die Anzahl der Anteile wurde somit mit 10 multipliziert, wodurch sich die Gesamtzahl der Anteile auf 12'371'070 erhöhte.

Bewertung und weitere Informationen und Kennzahlen

	Nettovermögen	NIV	Börsenpreis	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

* Ordentlicher und ausserordentlicher Vertrieb

** Rapportierter Split der Anteile 1 :10 am 21.02.2018

Gewichtung des Portefeuilles zum 30. September 2019

Wohngebäude	62,25%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	10,98%
Gemischte Bauten	24,19%
Sonstige Vermögenswerte	2,58%

Ende des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
Die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte sind Bestandteil des Prospekts (Anhänge A und B).

Wichtige Änderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit dem Zeitpunkt des letzten Abschlusses haben keine wichtigen Änderungen des Vermögens, der Finanzlage und der Ergebnisse stattgefunden.

Leitungsgremien des Anlagefonds "La Foncière"

Fondsleitungsorgan ist die "Investissements Fonciers S.A.", Lausanne.
Die Investissements Fonciers S.A., Lausanne, ist eine seit dem 12. November 1954 im Handelsregister des Kantons Waadt eingetragene Aktiengesellschaft.
Der Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung des Schweizerischen Immobilienfonds "La Foncière" sowie die Verwaltung ihres eigenen Vermögens.
Ihr Kapital beträgt CHF 1 Million, bestehend aus 1'000 Namenaktien zu einem Nominalwert von je CHF 1'000.-, mit Beschränkter Übertragbarkeit.

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 Genfer Kantonalbank (BCGE), Genf
- Jean-Philippe Rochat, Rechtsanwalt, Lausanne

Mitglieder der Geschäftsleitung:

- Arnaud de Jamblinne, Generaldirektor
- Thomas Vonaesch, Direktor
- Jean-Marie Pilloud, Stellvertretender Direktor

Depotbank:

- Genfer Kantonalbank (BCGE), Genf

Gerichtsverfahren und Verurteilungen

Keines der Mitglieder der Leitungsgremien und seiner Revisionsstelle wurde in den letzten fünf Jahren wegen eines Vermögensdeliktes (Verbrechen oder Vergehen) verurteilt oder von den Gerichts- oder Aufsichtsbehörden (einschliesslich der bezeichneten Berufsverbände) im Zusammenhang mit einem solchen Verbrechen oder Vergehen sanktioniert.

Verfahren vor Zivil-, Schieds- und Verwaltungsgerichten

Es sind keine Verfahren vor Zivil-, Schieds- oder Verwaltungsgerichten hängig oder angedroht.

Mitarbeiterbeteiligung

Es sind keine Mitarbeiterbeteiligungspläne vorhanden.

Publikationsorgane des Immobilienfonds

Bei den Publikationsorganen des Fonds handelt es sich um die Folgenden:

Für die Veröffentlichung des Preises des börsenkotierten Anteils: www.swissfnndata.ch.

Bei Änderungen des Fondsvertrags, der Fondsleitung oder der Depotbank oder im Fall einer Auflösung des Immobilienfonds, www.swissfunddata.ch.

Informationspolitik

Die Geschäftsleitung veröffentlicht innerhalb von vier Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

Innerhalb von zwei Monaten nach dem Ende der ersten Hälfte des Geschäftsjahres veröffentlicht die Geschäftsleitung einen Halbjahresbericht.

Die Geschäftsleitung informiert jene Anleger, welche diesbezüglich den Wunsch äussern, über die Berechnungsgrundlage des Nettoinventarwerts der Anteile.

Wenn Anleger detaillierte Informationen über bestimmte Vorgänge der Geschäftsleitung erhalten möchten, wie etwa über die Ausübung von Rechten, die sich aus der Gesellschafterstellung oder dem Gläubigerstatus oder dem Risikomanagement ergeben, muss die Geschäftsleitung ihnen jederzeit die gewünschten Informationen zur Verfügung stellen.

Die Anleger können beim Gericht des Sitzes der Geschäftsleitung beantragen, dass die Revisionsstelle oder ein anderer Sachverständiger die zu verifizierenden Sachverhalte prüft und ihnen einen diesbezüglichen Rechenschaftsbericht zur Verfügung stellt.

Kontakt

Die Fondsleitung wird gewährleistet durch die:

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

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

Die Funktion der Depotbank wird gewährleistet durch die:

Genfer Kantonalbank (BCGE)
Quai de l'Île 17
Postfach 2251
1211 Genf 2

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

Informationen über Dritte

Prüfgesellschaft:

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

Ständige Experten:

- Patrice Bezos, Architekt AGA-SIA, Genf
- Mario Fellrath, Ingenieur EPFZ-SIA, Lausanne
- Louis Ganty, diplomierter Immobilienexperte, Corsier

Die Zahlstellen:

Genfer Kantonalbank, Genf	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di
Freiburger Kantonalbank, Freiburg	Lugano, Lugano
Walliser Kantonalbank, Sitten	Credit Suisse AG, Zürich
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Banque Cramer & Cie SA, Genf
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuenburg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genf
Zürcher Kantonalbank, Zürich	

Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Für das Anbieten und den Verkauf der Anteile der La Foncière in der Schweiz oder von der Schweiz aus gilt Schweizerisches Recht. Der Gerichtsstand befindet sich am Sitz der Fondsleitung Investissements Foncières S.A. in Lausanne.

Haftung für Prospektinhalt

Die Fondsleitung, die Investissements Foncières S.A. in Lausanne, übernimmt die vollumfängliche Haftung für den Inhalt des Emissions- und Kotierungsprospekt und bestätigt, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach ihrem besten Wissen zutreffend sind und dass keine wichtigen Tatsachen ausgelassen wurden.

Lausanne, den 11 März 2020

Die Fondsleitung
Investissements Foncières S.A.

Arnaud de Jamblinne
Generaldirektor

Jean-Marie Pilloud
Stellvertretender Direktor

Bei Widersprüchen in den Texten oder in der Auslegung der verschiedenen Fassungen ist allein die französische Fassung massgebend.

Anhang A

2018 / 2019

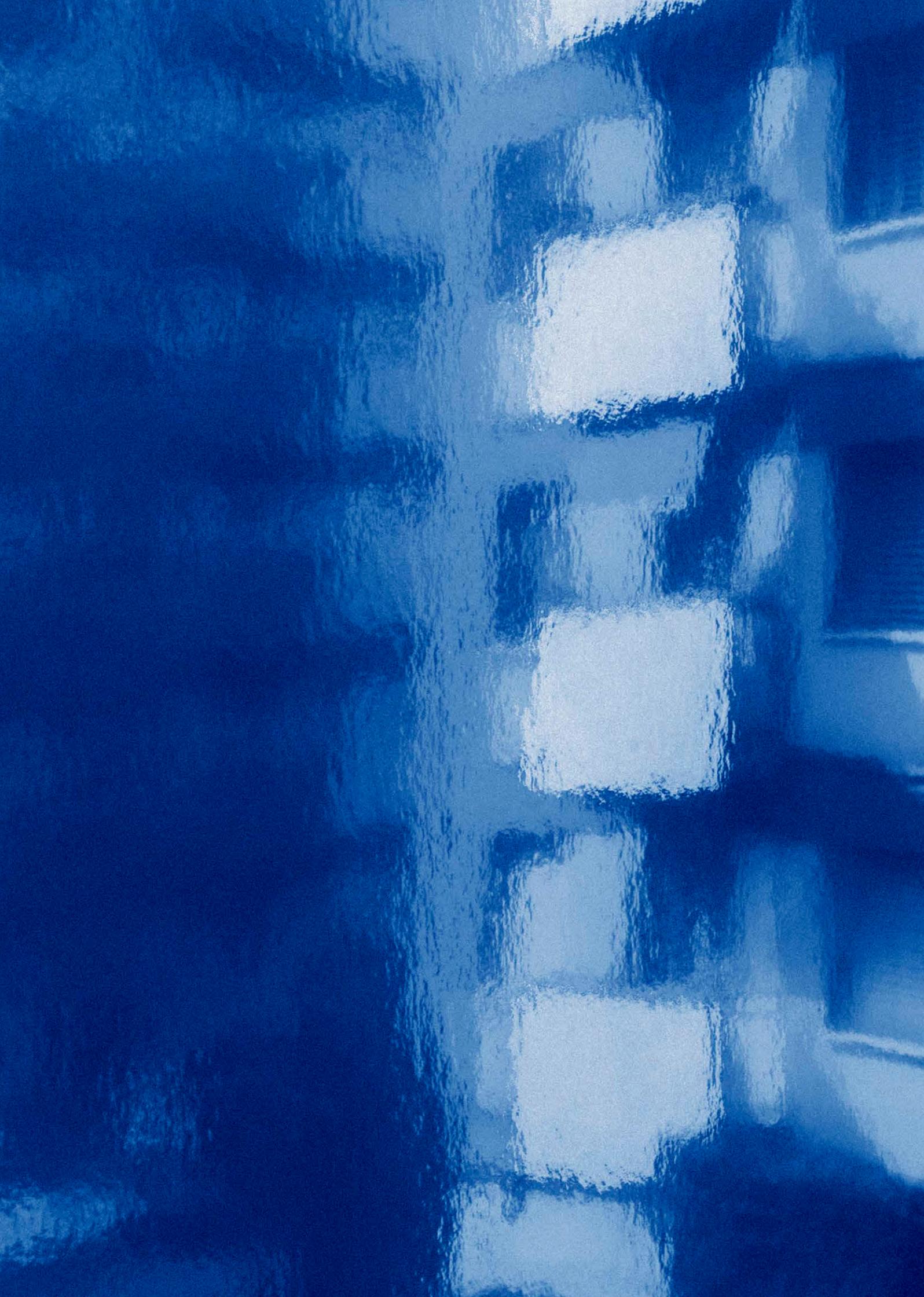
Rapport annuel

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.

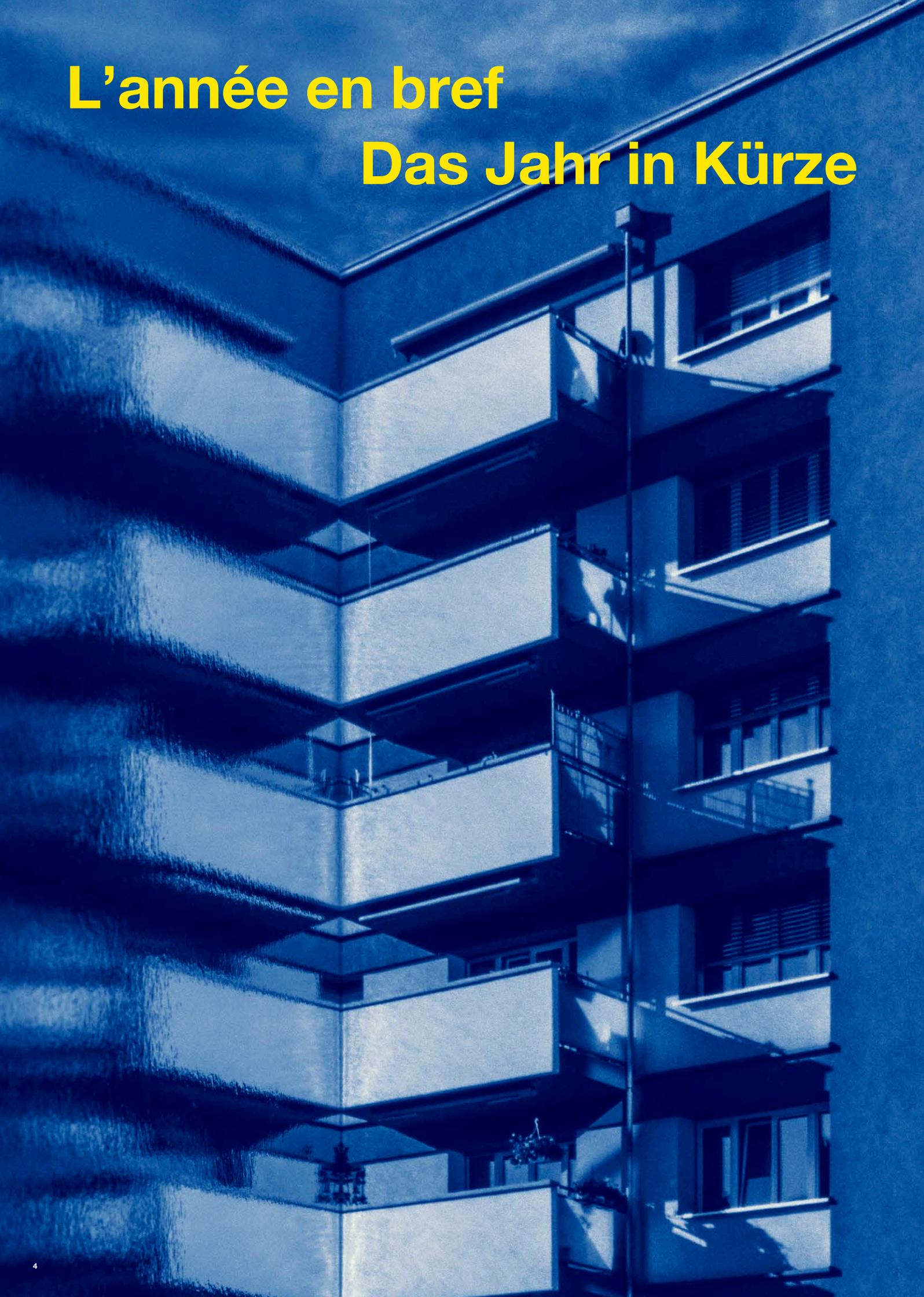
Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen über den Geschäftsgang und die Ereignisse, die das Jahr geprägt haben.

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

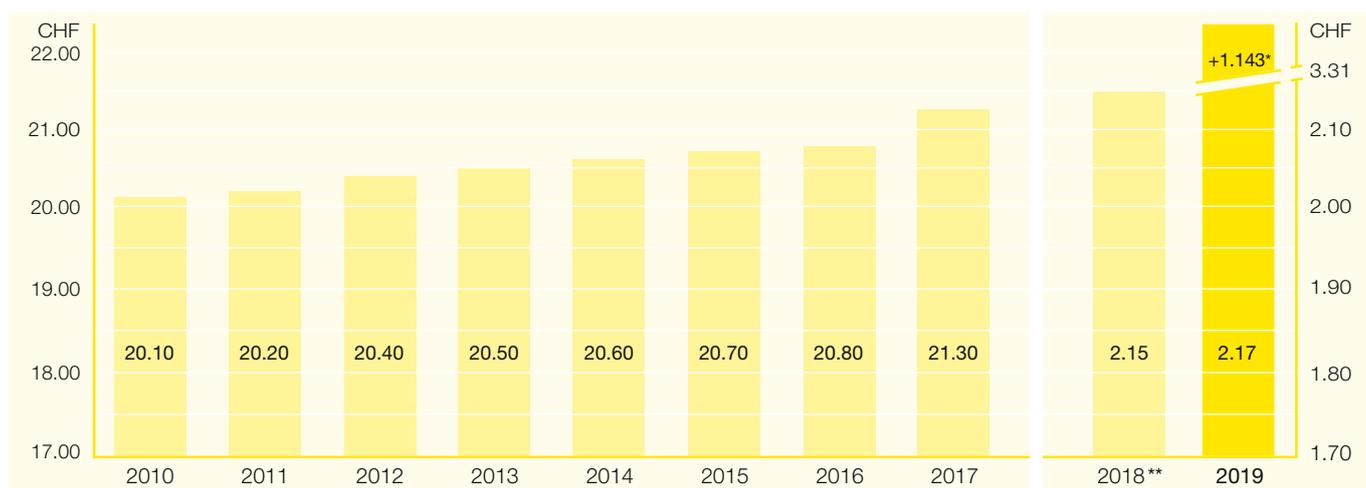
* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

** 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

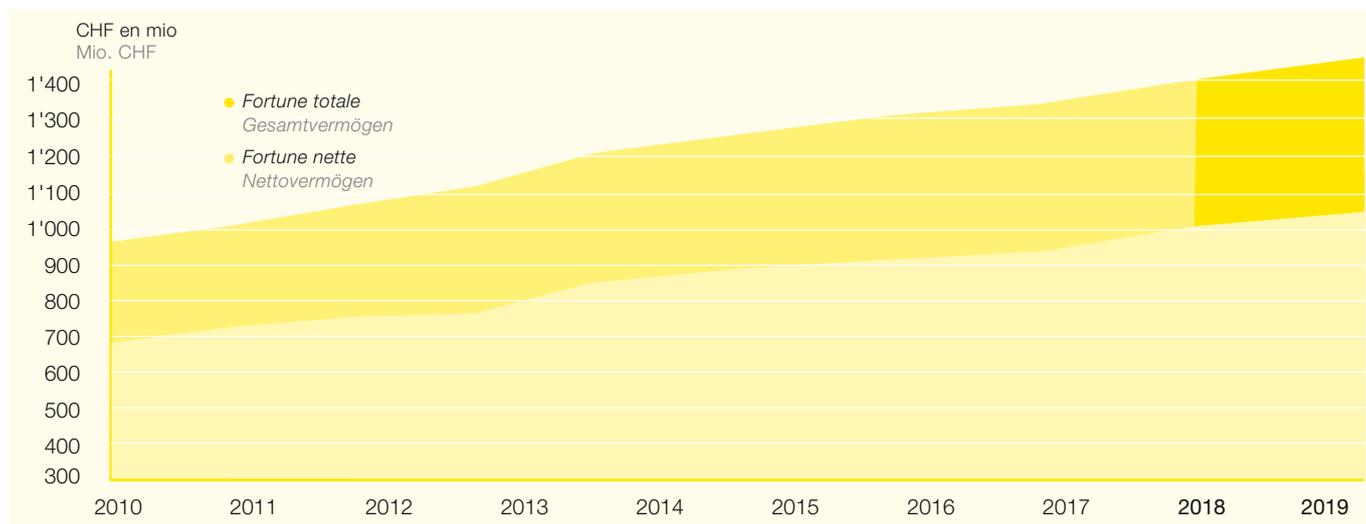


* Distribution ordinaire et extraordinaire. / Ordentliche und ausserordentliche Ausschüttung.

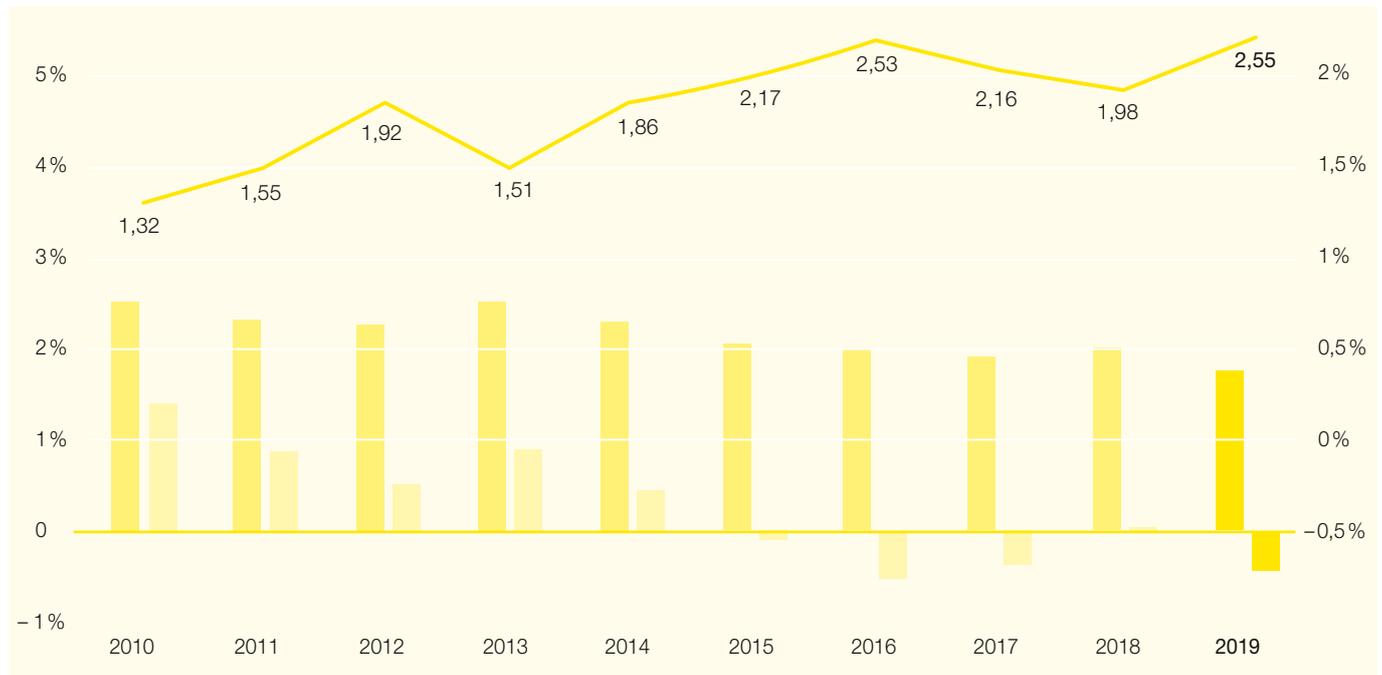
** Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018. / Am 21.02.2018 Split der Anteile im Verhältnis 1:10.

Fortune totale et fortune nette

Gesamt- und Nettovermögen



Rendements comparés Vergleich der Renditen

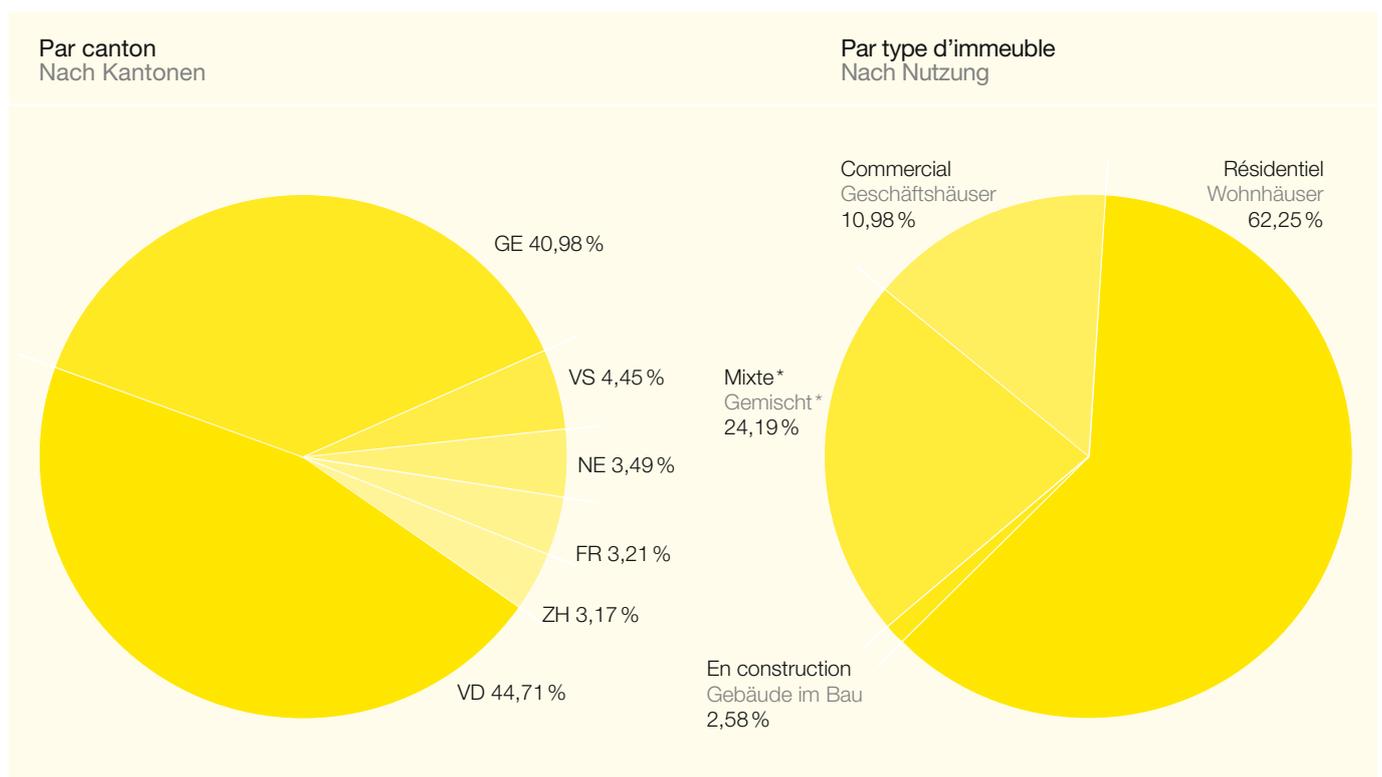


Rendement sur distribution ordinaire de La Foncière par rapport au cours de bourse au 30 septembre.
Ordentliche Ausschüttungsrendite der La Foncière per 30. September, Basis Börsenkurs.

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).

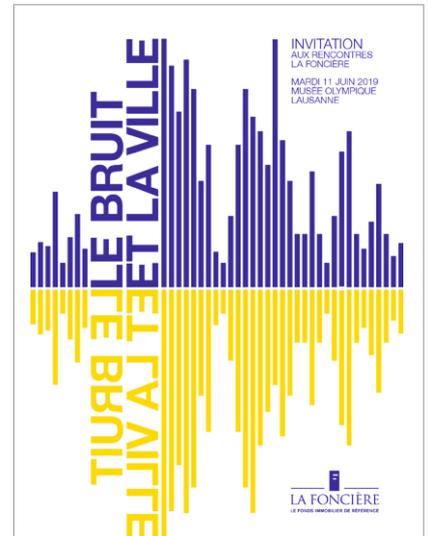
Répartition selon la valeur vénale Aufteilung der Liegenschaften gemäss Verkehrswert



* 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

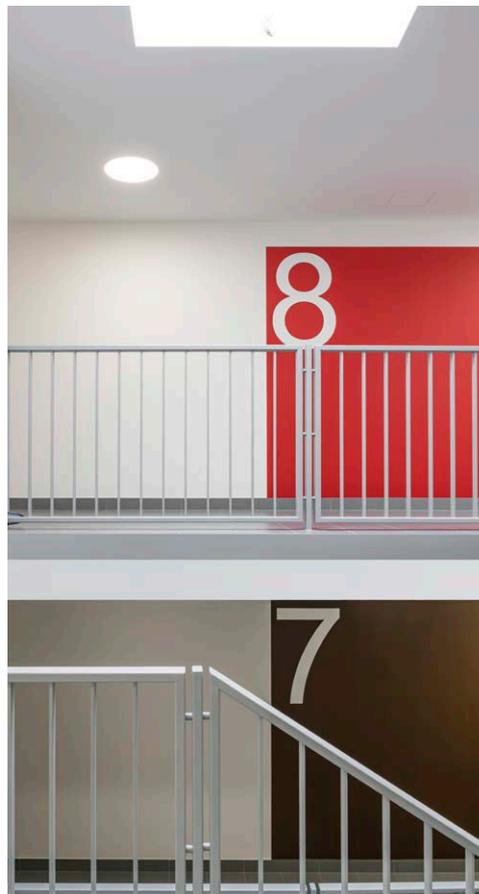
En décembre 2019, ce magnifique projet de démolition-reconstruction arrive à son terme après un chantier de trois années. Au final, une tour de 14 étages symbolise l'émergence d'un nouvel espace urbain, idéalement situé entre l'aéroport et le centre-ville. Fort de ses 34 logements situés dans les étages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

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.

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



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

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.

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.

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



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 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 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.

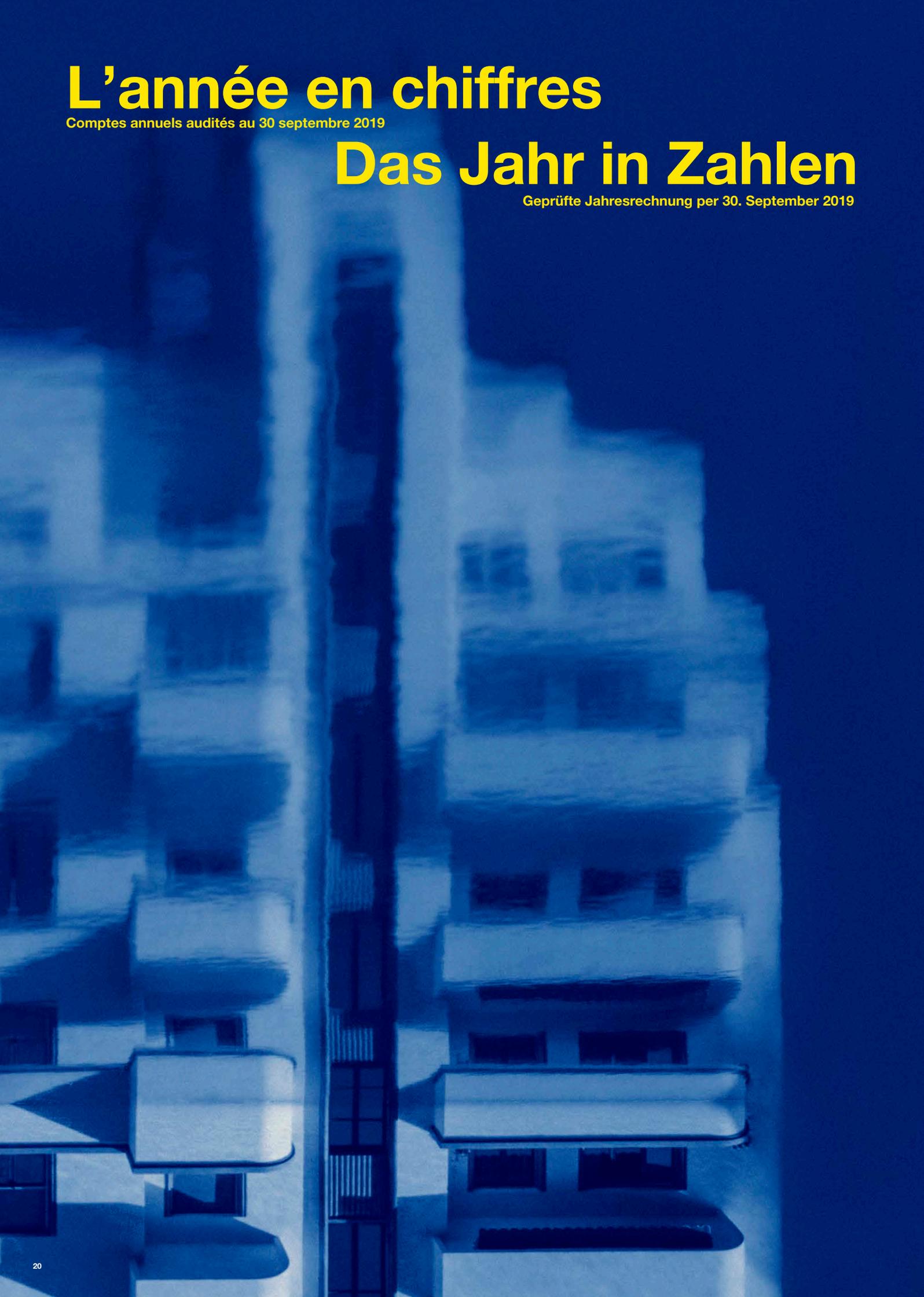
Liegenschaften, die diesen Kriterien nicht mehr entsprechen, können verkauft werden.

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 Foncières SA et lesdits mandataires.

Die genauen Modalitäten für die Ausführung der Mandate sind in Verträgen festgehalten, die zwischen Investissements Foncières SA und den besagten Spezialisten abgeschlossen werden.

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

		Taux maximum selon prospectus Höchstwert gemäss Prospekt	Taux appliqué Angewandter Satz
Rémunération à la direction de fonds Vergütungen an die Fondsleitung			
Pour la commission de gestion Für die Verwaltungsgebühr	art. 19, al. 1 Art. 19, Abs. 1	0,50 %	0,30 %
Pour la commission d'émission Für die Ausgabekommission	art. 18, al. 1 Art. 18, Abs. 1	4,00 %	n.a.
Pour la commission de rachat Für die Rücknahmekommission	art. 18, al. 2 Art. 18, Abs. 2	2,00 %	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles Bei Ankauf oder Verkauf von Liegenschaften	art. 19, al. 1 let. b Art. 19, Abs. 1 lit. b	2,00 %	2,00 %
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation Für den Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten, Renovations- oder Umbauarbeiten	art. 19, al. 1 let. a Art. 19, Abs. 1 lit. a	3,00 %	3,00 %
Pour la gestion des immeubles Für die Liegenschaftenverwaltung	art. 19, al. 1 let. c Art. 19, Abs. 1 lit. c	6,00 %	6,00 %
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs Im Falle der Auflösung des Fonds auf alle an die Anleger ausgezahlten Beträge	art. 19, al. 1 let. d Art. 19, Abs. 1 lit. d	0,50 %	n.a.

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

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

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

Liste des immeubles Liegenchaftsverzeichnis

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versicherungs- wert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
					CHF	CHF	CHF	CHF
Fribourg Freiburg	Bulle							
	o Rue des Trois-Tréfiles 2-4-6							
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'553'741.45	17'334'600.00	15'350'000.00	1'067'885.00
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'308'371.20	3'771'000.00	4'350'000.00	288'162.00
	Fribourg							
	Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'450'000.00	229'296.00
	o Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	12'400'000.00	799'596.50
	Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'041'510.65	3'701'999.00	3'650'000.00	233'080.00
	Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'087'832.60	6'979'000.00	7'800'000.00	476'372.50
	Genève Genf	Carouge						
Rue J.-Dalphin 46 bis		18	20	-	969'738.35	5'595'173.00	4'250'000.00	248'775.00
Genève								
o Rue Alfred-Vincent 25								
o Rue Charles-Cusin 2		25	362	-	3'246'515.75	8'000'191.00	7'450'000.00	461'760.00
Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		17	49	-	5'864'588.35	6'141'087.00	9'200'000.00	474'544.00
Rue de l'Ancien-Port 2		20	23	-	2'242'813.30	7'860'200.00	7'650'000.00	415'668.00
Quai Ernest-Ansermet 6		23	19	4	6'812'107.80	5'796'398.00	7'900'000.00	397'306.00
Rue des Barques 2-4		46	611	43	14'057'204.70	16'302'276.00	23'100'000.00	1'292'419.00
Av. Chabrey 21-23-25-27		59	32	80	30'709'937.90	21'878'190.00	32'300'000.00	1'579'046.00
Rue de Contamines 9	41	10	39	8'321'178.60	10'975'918.00	13'900'000.00	704'798.70	
Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'755'463.00	10'400'000.00	483'521.00	
o Rue Franklin 2	35	606	-	3'457'426.90	9'564'159.00	12'300'000.00	741'847.00	
Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'045'962.85	10'815'305.00	8'200'000.00	496'828.00	
Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'890'324.00	3'550'000.00	217'180.00	
Route de Frontenex 57	38	29	-	1'885'807.20	9'956'177.00	9'450'000.00	537'229.00	
o Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	9'971'243.05	10'974'168.00	16'200'000.00	1'005'194.80	
Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'352'072.00	7'550'000.00	365'124.00	
Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'183'883.25	10'103'964.00	8'650'000.00	492'422.00	
* Rue de Lausanne 63-65 / Ferrier 8-10	33	6'987	43	25'228'172.45	37'776'917.00	47'150'000.00	2'845'352.50	
o Rue de Lyon 75	-	-	-	35'492'283.79	12'285'048.00	37'800'000.00	0.00	
o Rue de Lyon 67 bis								
o Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'465'983.00	27'547'117.00	32'600'000.00	1'713'041.50	
Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'861'280.25	7'006'031.00	8'300'000.00	455'923.00	
Rue de Milléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	14'608'641.00	16'350'000.00	918'208.00	
Ch. M.-Duboule 23-25	33	108	6	1'943'999.95	7'535'873.00	8'000'000.00	486'104.50	
o Rue du Môle 2-4								
o Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	17'623'709.80	17'421'785.00	31'150'000.00	1'693'910.45	
Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'042'105.95	6'412'526.00	6'800'000.00	393'267.00	
o Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'865.20	6'806'827.00	7'350'000.00	428'856.00	
Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'404'567.00	9'579'086.00	10'950'000.00	599'818.50	
Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	5'981'259.00	6'050'000.00	342'984.00	
* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	9'365'677.00	19'050'000.00	1'092'612.00	
o Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'213'964.00	4'000'000.00	244'563.00	
* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'118'724.00	18'600'000.00	1'121'428.00	
o Rue St-Ours 5	33	1'533	24	12'951'435.50	12'894'070.00	21'450'000.00	1'195'381.50	
o Rue de la Servette 89	25	601	-	6'136'772.20	6'972'146.00	4'800'000.00	534'836.00	
* Rue de la Servette 91	1	1'880	-	5'566'613.25	6'386'855.00	4'850'000.00	340'187.50	
o Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'596'200.00	9'450'000.00	526'824.00	
Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'841.20	4'911'864.00	6'300'000.00	302'060.00	
o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	20'893'666.55	21'201'376.00	26'750'000.00	1'331'280.00	
* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	3'742'779.00	5'250'000.00	348'367.00	
Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	13'712'411.00	10'850'000.00	490'692.00	
Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'671'912.40	6'905'402.00	7'400'000.00	396'984.00	
Av. Wendt 48	56	73	23	3'099'021.55	14'118'852.00	12'600'000.00	731'120.00	
Rue de Zurich 34	14	215	1	1'004'449.80	5'356'403.00	4'550'000.00	248'274.00	
o Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	11'689'101.00	11'900'000.00	767'223.00	
Grand-Lancy								
Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'610'083.95	7'152'867.00	8'450'000.00	481'639.00	
Onex								
Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'278'078.40	9'609'171.00	10'850'000.00	676'048.00	
Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'537.65	9'767'738.00	11'250'000.00	672'597.35	
Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'239'525.00	7'000'000.00	429'216.00	
Neuchâtel Neuenburg	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	3'874'296.00	6'000'000.00	394'728.00
	Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	10'300'000.00	627'850.00
	Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	8'300'000.00	524'994.00
	o Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	2	3'539'576.75	6'641'651.00	3'700'000.00	259'000.00
	Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	11'350'000.00	740'738.00
	o Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'002'183.75	13'457'364.00	11'400'000.00	757'064.00
	Martigny							
	o Av. de la Gare 50							
	o Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'503'820.00	13'200'000.00	789'573.50
Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'014'097.00	19'050'000.00	1'218'505.50	
Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'151'499.00	6'350'000.00	423'460.00	
Sion								
Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'034'529.90	6'058'434.00	5'350'000.00	366'845.50	
Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'034'645.00	3'050'000.00	189'629.00	
Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'793'307.00	4'150'000.00	257'452.00	
o Rue de St-Guérin 14-16-18								
o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	7'953'816.15	16'322'376.00	13'950'000.00	959'435.40	

	Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versicherungs- wert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen	
								CHF
Vaud Waadt	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	5'600'000.00	312'003.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'010'060.05	4'330'075.00	3'850'000.00	228'362.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'660'236.35	6'702'080.00	5'200'000.00	312'936.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'387'709.95	5'971'385.00	13'400'000.00	654'966.00
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	6'250'000.00	362'242.00
	▣ Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'283'559.05	10'335'313.00	12'200'000.00	671'004.50
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'143'912.20	4'902'045.00	6'350'000.00	345'282.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'303'538.05	9'820'795.00	13'100'000.00	763'240.00
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'910'451.00	12'452'120.00	14'850'000.00	880'733.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'869'735.00	3'384'191.00	3'200'000.00	189'012.00
	○ Av. de la Harpe 7-9							
	○ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'930'878.65	10'596'980.00	10'750'000.00	604'182.00
	▣ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	50	7'721'630.70	12'091'409.00	17'900'000.00	993'975.50
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'896'241.85	4'465'610.00	6'900'000.00	378'354.00
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'783'158.86	22'172'683.00	25'000'000.00	1'435'701.50
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'100'609.50	4'205'023.00	4'950'000.00	285'981.50
	○ Av. Mon-Repos 6-8-10							
	▣ Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'005'251.63	17'728'573.00	20'650'000.00	1'134'953.50
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	22	17	5'497'908.25	9'626'118.00	10'750'000.00	583'452.50
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	7'150'000.00	393'402.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'750'000.00	197'442.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'640'331.95	3'469'120.00	4'100'000.00	249'895.00
	○ Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29							
	○ Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1'069	155	11'925'749.70	36'937'124.00	30'700'000.00	1'753'075.25
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	3'248'452.35	7'254'880.00	9'500'000.00	564'956.00
	▣ Place de la Palud 13	8	587	-	1'887'872.35	4'435'590.00	4'050'000.00	227'072.00
	▣ Place de la Palud 14	27	317	-	2'873'672.05	4'497'073.00	6'350'000.00	369'644.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	3'450'000.00	207'204.00
	Rue de la Pontaise 21-25	45	119	12	3'170'142.24	10'544'792.00	10'950'000.00	640'215.50
	▣ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'332'362.90	5'223'580.00	6'650'000.00	402'304.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'408'198.95	11'302'000.00	15'650'000.00	827'850.00
	Av. Recordon 16	28	167	12	2'988'050.50	4'714'769.00	7'000'000.00	397'891.50
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'802'892.30	4'503'375.00	4'600'000.00	258'834.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	3'900'000.00	224'625.00
	▣ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'460'772.74	5'060'563.00	5'300'000.00	362'676.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'383'266.40	21'695'880.00	23'900'000.00	1'428'675.00
	Av. V-Ruffy 51-53-55	40	-	50	10'424'706.35	12'225'112.00	16'400'000.00	882'716.00
	▣ Rue du Valentin 30-32-34	95	7'342	85	52'399'225.90	59'036'750.00	55'400'000.00	2'716'154.90
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'028'951.40	16'190'698.00	19'150'000.00	1'107'743.10
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'012'186.44	11'839'979.00	16'500'000.00	922'260.50
	Morges							
	▣ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'655'370.55	4'814'082.00	6'650'000.00	382'778.00
	Nyon							
	La Levratte E3 N° 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	6'950'000.00	398'212.00
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'177'837.00	12'363'512.00	14'000'000.00	808'209.00
	Prilly							
	▣ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'680'656.22	14'098'932.00	14'700'000.00	875'005.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'751'842.60	4'105'600.00	4'600'000.00	257'951.00
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'483'660.55	6'123'708.00	7'700'000.00	455'354.00
	Pully							
Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'306'645.70	10'427'084.00	13'000'000.00	684'926.50	
Ch. de Mailleu 7	20	-	8	6'091'702.70	6'874'454.00	7'350'000.00	404'104.00	
Ch. des Oisillons 15-17-19	25	19	34	8'515'335.65	13'896'350.00	12'350'000.00	701'052.00	
Ch. de Somas 26-28	22	-	19	5'398'626.10	8'135'266.00	8'350'000.00	475'476.00	
Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	10'350'000.00	559'536.00	
Renens								
Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'243'108.90	22'329'250.00	23'650'000.00	1'570'630.00	
La Tour-de-Peilz								
Av. des Alpes 29	48	188	31	2'958'981.75	9'383'480.00	9'350'000.00	583'699.50	
Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'567'642.21	11'470'100.00	6'350'000.00	402'420.00	
Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'246'388.75	4'368'100.00	5'050'000.00	273'814.00	
Vevey								
▣ Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'940'841.25	10'817'840.00	10'300'000.00	614'665.00	
Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'215'879.10	22'760'660.00	25'700'000.00	1'458'034.50	
▣ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	7'950'000.00	496'924.00	
○ Rue de la Madeleine 22								
▣ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	8'336'450.00	8'950'000.00	512'722.00	
Yverdon-les-Bains								
Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'645'275.30	9'607'228.00	11'000'000.00	715'626.00	
Rue du Valentin 48	24	135	8	1'320'679.95	5'066'493.00	4'900'000.00	323'216.00	
Zürich								
* Schützengasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	46'450'000.00	1'853'884.20	
Total	4'233	68'832	2'186	750'923'330.35	1'257'379'536.00	1'464'050'000.00	81'405'383.15	

○ Immeubles groupés. / Überbauungen.

* Immeubles à usage commercial. / Kommerziell genutzte Liegenschaften.

▣ Immeubles à usage mixte dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20 %, mais sont inférieurs à 60 %.

Gemischte Bauten mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20 %, aber weniger als 60 % des Gesamtertrages ausmacht.

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

Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultat, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 (figurant aux pages 2, 5, 6, 18, 21 à 29) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2019.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

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

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

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

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

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat

Kurzbericht zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds La Foncière, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 (Seite 2, 5, 6, 18, 21 bis 29) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2019 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

Lausanne, le 20 décembre 2019

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Lausanne, 20. Dezember 2019

Die französische Version des Jahresberichts war Bestandteil der Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher bezieht sich auch der Bericht der Prüfgesellschaft nur auf die französische Version.



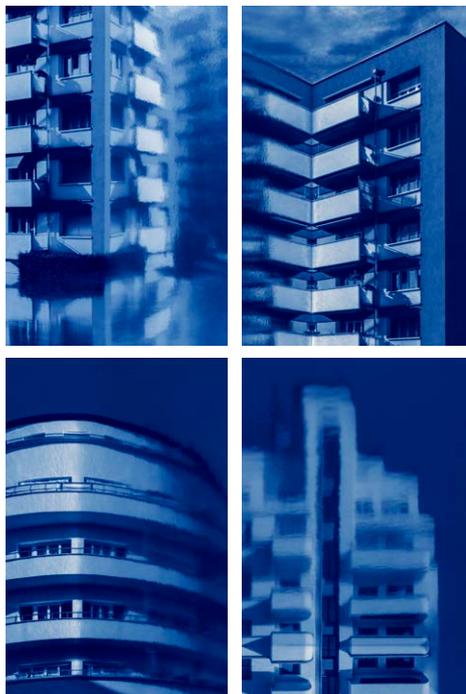
Jean-Sébastien Lasso
Expert-réviseur
Réviseur responsable
Revisionsexperte
Leitender Revisor



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.

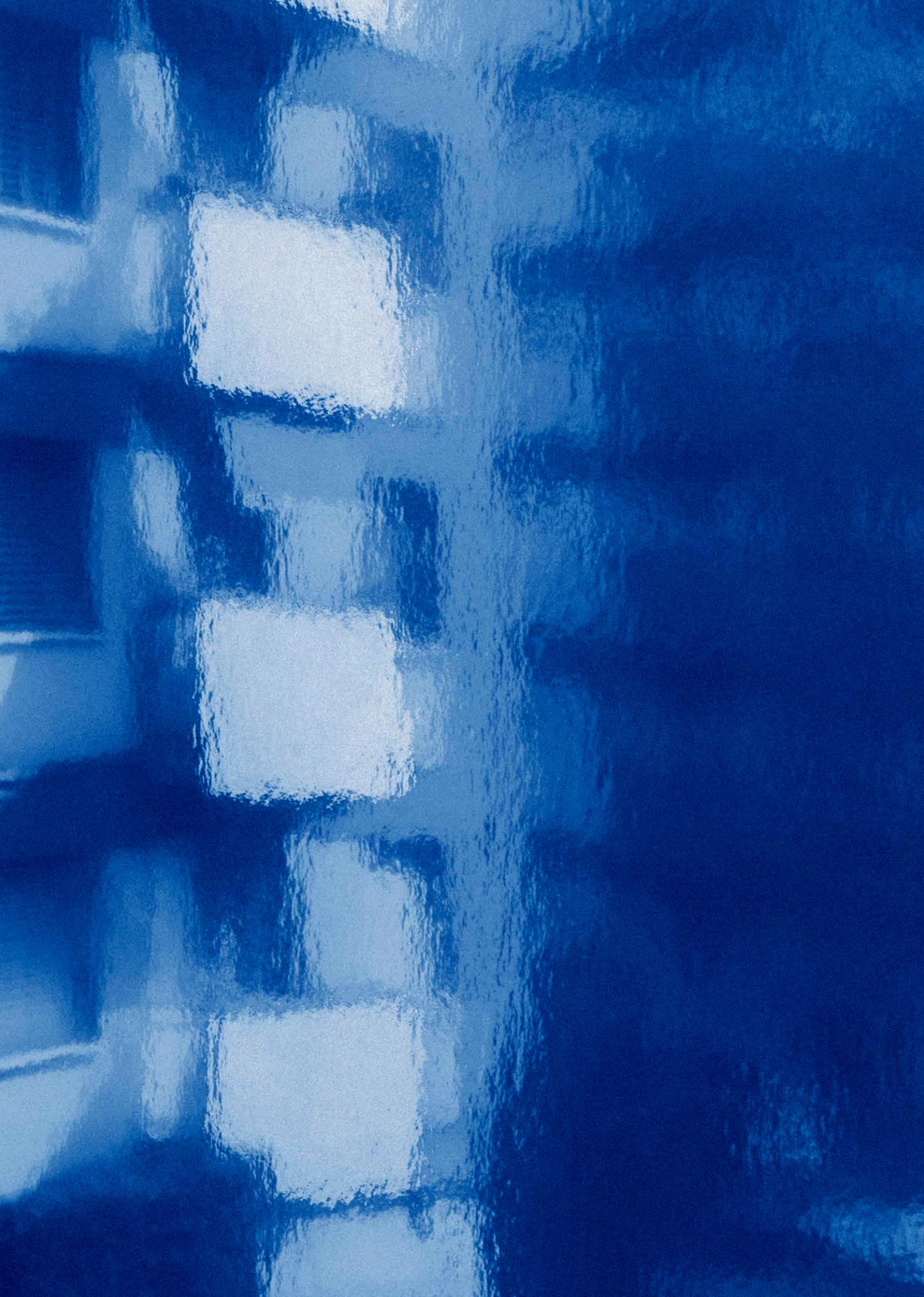
Das Konzept besteht darin, auf freie und künstlerische Art, eine Auswahl der Gebäude des Liegenschaftensparks der La Foncière darzustellen.

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

Anhang B

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 Hypothesen 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.

Liste des immeubles au 31.03.2019

Liegenschaftenverzeichnis per 31.03.2019

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux com- merciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versiche- rungswert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
					CHF	CHF	CHF	CHF
Fribourg	Bulle							
	o Rue des Trois-Trèfles 2-4-6							
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'553'741.45	17'334'600.00	15'350'000.00	536'175.00
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'308'202.90	3'771'000.00	4'350'000.00	142'536.00
	Fribourg							
o Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'350'000.00	114'768.00	
o Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	12'150'000.00	399'517.00	
Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'041'510.65	3'701'999.00	3'650'000.00	116'530.00	
Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'087'832.60	6'979'000.00	7'600'000.00	235'813.50	
Genève	Carouge							
	Rue J.-Dalphin 46 bis	18	20	-	969'738.35	5'595'173.00	4'300'000.00	124'085.00
Genf	Genève							
	o Rue Alfred-Vincent 25							
o Rue Charles-Cusin 2	25	362	-	3'246'515.75	8'000'191.00	7'300'000.00	230'430.00	
Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	-	5'864'588.35	6'141'087.00	9'200'000.00	238'422.00	
Rue de l'ancien-Port 2	20	23	-	2'242'806.70	7'860'200.00	7'600'000.00	207'834.00	
Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'811'703.25	5'796'398.00	7'800'000.00	198'478.00	
Rue des Barques 2-4	46	611	43	14'056'617.60	16'302'276.00	22'400'000.00	645'344.50	
Av. Chabrey 21-23-25-27	59	32	80	30'709'937.90	21'878'190.00	32'250'000.00	791'043.00	
Rue de Contamines 9	41	10	39	8'321'019.90	10'975'918.00	13'500'000.00	351'595.50	
Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'493'677.15	5'755'463.00	10'050'000.00	240'233.00	
Rue Franklin 2	35	606	-	3'456'872.80	9'564'159.00	12'100'000.00	370'291.00	
Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'045'958.05	10'815'305.00	8'100'000.00	247'272.00	
Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	1'890'324.00	3'500'000.00	107'290.00	
Rte de Frontenex 57	38	29	-	1'879'702.30	9'956'177.00	8'900'000.00	266'621.00	
Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	9'883'821.00	10'974'168.00	16'150'000.00	505'816.80	
Rue Charles-Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'352'072.00	7'250'000.00	180'462.00	
Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'183'883.25	10'103'964.00	8'550'000.00	246'206.00	
* Rue de Lausanne 63-65 / Ferrier 8-10	33	6'987	43	25'226'009.45	37'776'917.00	45'850'000.00	1'426'270.00	
o Rue de Lyon 75	-	-	-	29'618'283.35	12'285'048.00	33'000'000.00	0.00	
o Rue de Lyon 67 bis								
o Rue François-Ruchon 1-3	86	492	91	14'464'255.40	27'547'117.00	31'200'000.00	857'190.50	
Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'861'280.25	7'006'031.00	8'300'000.00	227'124.00	
Rue de Miléant 3-5	68	30	-	11'019'823.95	14'608'641.00	15'800'000.00	456'359.00	
Ch. Moise-Duboule 23-25	33	108	6	1'942'873.15	7'535'873.00	7'950'000.00	242'220.50	
o Rue du Môle 2-4								
o Rue des Pâquis 39-41	67	2'681	-	14'958'333.25	17'421'785.00	30'500'000.00	792'732.95	
Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'042'105.95	6'412'526.00	6'450'000.00	197'361.00	
Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'276.05	6'806'827.00	7'000'000.00	213'768.00	
Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'377'120.80	9'579'086.00	10'250'000.00	296'254.50	
Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	5'981'259.00	5'900'000.00	171'492.00	
* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	9'365'677.00	19'050'000.00	546'306.00	
o Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'213'964.00	3'950'000.00	122'154.00	
* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	13'118'724.00	18'500'000.00	559'114.00	
o Rue St-Ours 5	33	1'533	25	12'920'535.50	12'894'070.00	21'250'000.00	596'943.50	
Rue de la Servette 89	25	601	-	4'976'560.25	6'972'146.00	8'150'000.00	267'634.00	
* Rue de la Servette 91	1	1'880	-	4'406'352.00	6'386'855.00	8'000'000.00	186'976.00	
o Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'185.40	5'596'200.00	9'300'000.00	263'412.00	
Ch. Thury 12	12	14	2	2'041'238.00	4'911'864.00	5'750'000.00	146'030.00	
o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	20'806'062.80	16'405'847.00	24'900'000.00	660'930.00	
* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	3'742'779.00	5'900'000.00	171'411.00	
Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	13'712'411.00	10'950'000.00	245'346.00	
Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'671'897.40	6'905'402.00	7'300'000.00	198'492.00	
Av. Wendt 48	56	73	23	2'992'342.00	14'118'852.00	12'100'000.00	363'496.00	
Rue de Zurich 34	14	215	1	1'004'449.80	5'356'403.00	4'250'000.00	122'922.00	
o Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	11'689'101.00	11'600'000.00	383'084.00	
Grand-Lancy								
Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'587'602.90	7'152'867.00	8'350'000.00	243'667.00	
Onex								
Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'230'956.85	9'609'171.00	10'550'000.00	337'207.50	
Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'304.25	9'767'738.00	10'900'000.00	337'061.00	
Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'523'388.00	8'239'525.00	6'950'000.00	214'020.00	
Neuchâtel	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	3'874'296.00	6'000'000.00	197'364.00
	Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	9'950'000.00	315'630.00
	Fbg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	8'200'000.00	262'452.00
	Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	2	3'539'576.75	6'641'651.00	4'000'000.00	129'400.00
Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'504.30	11'263'636.00	11'200'000.00	371'874.00	
o Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'002'183.75	13'457'364.00	11'350'000.00	381'367.00	
Valais	Martigny							
	o Av. de la Gare 50							
	o Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'503'820.00	13'000'000.00	396'012.00
	Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'014'097.00	19'050'000.00	610'079.00
	Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'151'499.00	6'300'000.00	210'555.00
Sion								
Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'020'868.85	6'058'434.00	5'200'000.00	183'056.50	
Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'034'645.00	2'950'000.00	96'270.00	
Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'793'307.00	4'150'000.00	128'574.00	
o Rue de St-Guérin 14-16-18								
o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	7'953'816.15	16'322'376.00	14'200'000.00	483'260.00	

Liste des immeubles au 31.03.2019

Liegenschaftenverzeichnis per 31.03.2019

		Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux com- merciaux en m ² Geschäfts- räume m ²	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten	Valeur assurée Versiche- rungswert	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen
					CHF	CHF	CHF	CHF
Vaud	Lausanne							
Waadt	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'033'252.00	5'450'000.00	156'285.00
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'010'060.05	4'330'075.00	3'800'000.00	114'306.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'660'236.35	6'248'646.00	5'100'000.00	156'924.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'217'939.55	5'971'385.00	13'300'000.00	327'483.00
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'480'290.80	5'406'250.00	6'150'000.00	181'182.00
	Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'283'559.05	10'335'313.00	11'700'000.00	334'260.00
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'143'912.20	4'902'045.00	6'150'000.00	172'566.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'302'884.65	9'820'795.00	12'850'000.00	382'110.00
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'910'451.00	12'452'120.00	14'400'000.00	439'500.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'869'735.00	3'384'191.00	3'050'000.00	94'506.00
	o Av. de la Harpe 7-9							
	o Rue Voltaire 9	36	-	18	2'930'878.65	10'596'980.00	10'450'000.00	302'382.00
	Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	50	7'049'753.80	12'091'409.00	17'200'000.00	497'746.50
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'888'805.25	4'465'610.00	6'650'000.00	188'532.00
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'783'158.86	22'127'683.00	24'150'000.00	714'643.00
	Av. Mon-Loisir 4	18	-	-	2'100'609.50	4'205'023.00	4'850'000.00	143'634.00
	o Av. Mon-Repos 6-8-10							
	o Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'002'973.28	17'604'039.00	19'900'000.00	565'345.50
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	22	17	5'495'130.35	9'626'118.00	10'300'000.00	290'567.00
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	6'950'000.00	196'986.00
	Av. du Mont-d'Or 4-5	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	3'600'000.00	98'676.00
	Rte d'Oron 14 B	19	12	16	1'640'284.55	3'469'120.00	4'000'000.00	124'042.50
	o Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29							
	o Av. de l'Eglise-Anglaise 5	65	1'069	155	11'924'886.50	36'937'124.00	30'400'000.00	875'860.50
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	3'248'452.35	6'638'058.00	9'050'000.00	282'238.00
	Pl. de la Palud 13	8	587	-	1'887'872.35	4'435'590.00	3'850'000.00	113'376.00
	Pl. de la Palud 14	27	317	-	2'873'672.05	4'497'073.00	6'150'000.00	184'600.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'659'086.00	3'450'000.00	102'874.50
	Rue de la Pontaise 21-25	45	119	12	3'168'293.39	10'544'792.00	10'500'000.00	319'812.50
	Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'314'953.10	5'223'580.00	6'650'000.00	201'768.00
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'408'198.95	11'302'000.00	14'900'000.00	411'940.50
	Av. Recordon 16	28	167	12	2'988'032.50	4'714'769.00	6'800'000.00	198'718.00
	Av. du Servan 24	10	33	8	2'802'614.20	4'503'375.00	4'350'000.00	129'582.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	3'800'000.00	112'245.00
	o Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'460'772.74	5'060'563.00	5'150'000.00	181'248.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'383'266.40	20'140'670.00	23'250'000.00	713'419.00
	Av. Victor-Ruffly 51-53-55	40	-	50	10'424'403.50	12'225'112.00	16'100'000.00	441'728.00
	Rue du Valentin 30-32-34	91	7'342	85	49'689'098.80	59'036'750.00	51'000'000.00	1'344'775.65
	Av. Alexandre-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'013'903.10	16'190'698.00	18'400'000.00	554'001.00
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	4'982'801.49	11'839'979.00	16'050'000.00	462'102.00
	Morges							
	Rue des Fossés 10	19	475	-	2'655'370.55	4'814'082.00	6'600'000.00	190'838.00
	Nyon							
	La Levratte E3 No 2	17	262	55	5'502'892.90	6'267'934.00	6'650'000.00	198'302.00
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'177'711.25	12'363'512.00	13'650'000.00	403'623.00
	Prilly							
	Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'172'226.72	14'098'932.00	14'200'000.00	437'578.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'716'530.45	4'105'600.00	4'000'000.00	125'741.00
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'483'660.55	6'123'708.00	7'600'000.00	227'157.00
	Pully							
	Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'308'798.95	10'427'084.00	12'500'000.00	341'343.00
	Ch. de Mallieu 7	20	-	8	6'091'702.70	6'874'454.00	7'050'000.00	202'506.00
	Ch. des Osillons 15-17-19	25	19	34	8'515'244.75	13'896'350.00	12'100'000.00	347'691.00
	Ch. de Somais 26-28	22	-	19	5'398'626.10	8'135'266.00	8'000'000.00	237'738.00
	Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	9'900'000.00	279'768.00
	Renens							
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'243'108.90	22'329'250.00	22'950'000.00	784'342.00
	La Tour-de-Peilz							
	Av. des Alpes 29	48	188	31	2'936'131.20	9'383'480.00	9'100'000.00	292'788.00
	Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'549'019.81	11'470'100.00	6'300'000.00	201'210.00
	Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'220'397.20	4'368'100.00	4'700'000.00	133'247.00
	Vevey							
	o Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'940'841.25	10'817'840.00	10'050'000.00	307'125.00
	Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'200'019.20	22'760'660.00	24'900'000.00	726'101.50
	Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	7'650'000.00	249'167.00
	o Rue de la Madeleine 22							
	o Rue Jean-Jacques Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	8'336'450.00	8'650'000.00	255'832.00
	Yverdon-les-Bains							
	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'645'275.30	9'607'228.00	10'350'000.00	358'161.00
	Rue du Valentin 48	24	135	8	1'320'679.95	5'066'493.00	4'600'000.00	161'472.00
Zurich	Zürich							
Zürich	* Schützengasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	46'050'000.00	926'942.10
	Total	4'213	68'832	2'187	735'321'825.36	1'249'137'585.00	1'427'650'000.00	40'610'273.00

o Immeubles groupés / Überbauungen

* Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

o Immeubles à usage mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60% /

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

o Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en constructions / Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und ähngefangene Bauten



Schweizer Immobilien-Anlagefonds
(Vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie "Immobilienfonds")

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Fondsleitung:

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Chemin de la Joliette 2
Case postale 896
1001 Lausanne
Tel. +41 21 613 11 88 – Fax +41 21 613 11 89
www.lafonciere.ch

Depotbank:

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Quai de l'Île 17
Case postale 2251
1211 Genf 2

Januar 2020

Teil 1 : Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

Im Streitfall ist der französische Text rechtsgültig.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

LA FONCIÈRE ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der BANQUE CANTONALE DE GENÈVE als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von der Eidgenössischen Bankenkommission erstmals am 12. Dezember 1994 genehmigt. LA FONCIÈRE besteht jedoch seit 1954.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel der LA FONCIÈRE besteht hauptsächlich darin, den Anteilsinhabern die Möglichkeit zu bieten, indirekt in Immobilien zu investieren.

1.2.2 Anlagepolitik

Durch ihre gezielte Erwerbspolitik und durch ihre konsequente Bewirtschaftung, zielt LA FONCIÈRE darauf hin, ein Aktivvermögen zu bilden, welches im Rahmen der Vermögensverwaltung eine Diversifizierung des Risikos bietet.

LA FONCIÈRE erwirbt vorwiegend Mietliegenschaften, vorzugsweise in der Schweiz und zwar in der französischen Schweiz und in entwickelten Gebieten, im Gegensatz zu rein ländlichen Gegenden.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Detaillierte Informationen über die Anlagepolitik und ihre Beschränkungen sind im Fondsvertrag enthalten (siehe Teil 2, § 7 bis § 15).

1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in den Wertschwankungen der Vermögenswerte, die nicht ausgeschlossen werden können, wobei es klar ist, dass eine Steigerung der Immobilienwerte ins Unendliche nicht garantiert werden kann. Auch die an der Börse kotierten Anteile unterliegen den Auswirkungen dieser Kotierung und gegebenenfalls den Schwankungen des Börsenmarktes.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds können wie folgt beschrieben werden:

- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen: Der Fonds investiert in Immobilien, deren Wert von der konjunkturellen Entwicklung und den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt.
- Änderungen des Schweizer Immobilienmarktes: Zyklische Schwankungen des Angebots und der Nachfrage können sowohl auf dem Markt für Mieter als auch auf dem Markt für Eigentümer auftreten. Diese Schwankungen stehen nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. Ein Überangebot kann zu einer Reduzierung der Mieteinnahmen und der Immobilienpreise führen, während eine Verringerung des Angebots zu einem Anstieg derselben führen kann. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung der Werte von Immobilien in Abhängigkeit ihrer Lage sehr unterschiedlich verläuft. Dieser Vorbehalt muss ausgedehnt werden auf die Immobilienerträge, die aufgrund der nicht linear verlaufenden Vermietungsraten und Nebenkosten ebenfalls variieren können.
- Begrenzte Liquidität: Der Schweizer Immobilienmarkt ist im Allgemeinen durch eine reduzierte Liquidität gekennzeichnet, die mehr oder weniger signifikant sein kann und die negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Preise haben kann. Aufgrund der begrenzten Liquidität besteht auch das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. nach Rückgabe einer erheblichen Anzahl von Anteilen) von Gebäuden, Gegenständen oder Immobilienparks mit grossen Beständen, aufgrund von ungünstigen Bedingungen und/oder einer ungünstigen Marktsituation, überhaupt nicht oder nur mittels Preiszugeständnissen realisiert werden kann.
- Entwicklung der Zinsen/der Inflation: Zinssatzänderungen, insbesondere der Zinssätze für Hypotheken sowie Inflation und/oder Inflationserwartungen, können einen entscheidenden Einfluss auf den Wert und Preis von Gebäuden sowie auf die Entwicklung von Mieteinnahmen und Finanzierungskosten haben.
- Bewertung von Gebäuden: Die Bewertung von Gebäuden hängt von einer grossen Zahl von Faktoren ab (z.B. Standort, Baujahr, Unterhaltungszustand, Qualität der Mieter, Veränderungen der Mieten, Solvenz Risiken bei den Mietern, Leerstandsrisiko, Möglichkeiten der Rendite-Verbesserung, potenzielle Vermögenszuwächse), einschliesslich einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser verschiedenen Faktoren. Die Werte der Gebäude, die durch den Fonds an einem bestimmten Stichtag festgelegt und von unabhängigen

Bewertungsexperten überprüft werden, können daher von den realisierten Verkaufspreisen abweichen, da diese durch Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs bestimmt werden.

- **Neubau von Gebäuden:** Der Neubau von Gebäuden, und insbesondere der von Grossprojekten, ist mit Risiken in Bezug auf die Planung und die Durchführung eines Bauprojekts verbunden (Kosten, Qualität oder Fristen). Bis zur Fertigstellung können weitere Investitionen erhebliche finanzielle Mittel über einen langen Zeitraum benötigen und eine relativ lange Zeit kann vergehen, bevor diese Gebäude eine Rendite erzielen.
- **Umweltrisiken:** Die Fondsleitung untersucht die Immobilien und Projekte im Zusammenhang mit ihrem Erwerb, um Umweltrisiken zu identifizieren. Die Möglichkeit, dass bisher unentdeckt gebliebene kontaminierte Standorte später entdeckt werden, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften:** Potentielle nachträgliche Änderungen von Gesetzen, sonstigen Bestimmungen oder der Praxis der Behörden, insbesondere in den Bereichen Steuerrecht, Mietrecht, Schutz der Umwelt, Raumordnung und Bau, können einen Einfluss auf die Immobilienpreise, Kosten und Erlöse und damit auch auf die Bewertung der Vermögenswerte und Anteile des Fonds haben.
- **Investitionen in Immobiliengesellschaften:** Die oben genannten spezifischen Risiken bestehen auch bei Beteiligungen an Immobilienvermögen, die durch Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, diese mit Kosten belastet sein können, die nur schwer zu identifizieren sind. Darüber hinaus ist es möglich, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Beteiligung es keinen Sekundärmarkt mit ausreichender Liquidität gibt.
- **Preisfeststellung auf dem Sekundärmarkt:** Es kann nicht garantiert werden, dass die Anteile zu einem Preis gehandelt werden, der dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert entspricht oder diesen übersteigt; unter bestimmten Umständen kann der Preis der Anteile stark vom Nettoinventarwert der Anteile abweichen (Agio/Disagio). Es sollte auch beachtet werden, dass ein Anstieg der Anteile in der Vergangenheit nicht einen Indikator für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft darstellt. Die vorübergehende und ausnahmsweise Aussetzung der Rücknahme von Anteilen im Interesse aller Anleger, insbesondere im Falle der Kündigung einer grossen Anzahl von Anteilen, kann einen erheblichen Einfluss auf den Preis der Anteile auf dem Sekundärmarkt haben.

1.2.4 Ausnahmen vom Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Parteien durchzuführen

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von dem Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Personen durchzuführen, bewilligen, sofern: (a) die massgeblichen Dokumente der kollektiven Kapitalanlage diese Möglichkeit vorsehen, (b) die Ausnahme im Interesse der Anleger ist, und (c) zusätzlich zu der Schätzung der ständigen Experten des Immobilienfonds, ein von den Experten des Fonds und ihrer Arbeitgeber, der Fondsleitung sowie der Depotbank unabhängiger Experte bestätigt, dass der Kaufpreis und der Verkaufspreis des Immobilienwertes, sowie die Transaktionskosten, marktkonform sind.

1.2.5 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für Anleger, die von den eigentlichen Immobilienvorzügen profitieren möchten, ohne sich um die Bewirtschaftung kümmern zu müssen, welche eine Immobilie mit sich bringt, dabei aber in Bezug auf die Liquidität die Vorteile der Übertragbarkeit der Anteile beibehält.

Das Vorgehende ist ohne Einschränkungen anwendbar auf private oder institutionelle Anleger, wobei die zu investierenden Beträge bei jedem Einzelnen von seinen Möglichkeiten und seiner Risikoneigung, seiner Kapitalverfügbarkeit oder auch von seiner Erfahrung mit dieser Anlageart abhängig sind.

Auf jeden Fall ist LA FONCIÈRE besonders auf Anleger mit mittel- bis langfristigen Anlagezielen eingestellt.

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuer-antrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise

oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (z.B. Abgeltungssteuer, Besteuerung von Zinserträgen der EU, Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für Auskünfte dazu wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Die steuerlichen Konsequenzen für Anleger können von Land zu Land variieren. Die Fondsleitung und die Depotbank können auf keinen Fall verantwortlich gemacht werden für steuerliche Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Kauf, dem Verkauf oder dem Halten von Fondsanteilen.

Der Immobilienfonds hat folgende Steuerstatus:

FATCA:

Der Immobilienfonds wurde bei den US-Steuerbehörden als *registered deemed compliant financial institution* im Sinne der Sektion 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, hiernach „FATCA“) registriert.

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch):

Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. Seit der Gründung als Aktiengesellschaft am 1. November 1954 ist die Fondsleitung mit Sitz in Lausanne im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. September 2019 à CHF 1'000'000.-. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, die WALLISER KANTONALBANK und die FREIBURGER KANTONALBANK sind die Hauptaktionäre der Fondsleitung.

Verwaltungsrat:

Albert MICHEL, **Präsident**
Präsident des Verwaltungsrates der
FREIBURGER KANTONALBANK, Freiburg

Pascal PERRUCHOUD, **Vize-Präsident**
Präsident der Generaldirektion der
WALLISER KANTONALBANK, Sitten

Blaise GOETSCHIN
Präsident der Generaldirektion der
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genf

Jean-Philippe ROCHAT
Rechtsanwalt, Lausanne

Geschäftsleitung :

Arnaud de JAMBLINNE, **Generaldirektor**
Thomas VONAESCH, **Direktor**
Jean-Marie PILLOUD, **stellvertretender
Direktor**

Die Summe der verwalteten Guthaben der kollektiven Kapitalanlage, welche die Fondsleitung in der Schweiz verwaltet, belief sich am 30. September 2019 auf CHF 1'480 Mio.

Ausserdem erbrachte die Fondsleitung am 30. September 2019 folgende Leistungen:

- Leitung der Schweizer Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE
- Verwaltung des eigenen Vermögens.

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

2.2 Delegation von Teilaufgaben

Die teilweise Immobilienverwaltung der Liegenschaften wird durch qualifizierte Beauftragte sichergestellt. Dies sind:

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

Diese Firmen, bzw. deren Personal zeichnen sich aus durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung.

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

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE. Die Bank wurde 1994 als staatsrechtliche Aktiengesellschaft in Genf gegründet.

Die Haupttätigkeiten der Bank liegen in allen Geschäften, die dem Eidgenössischen Bankengesetz unterstehen.

Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Participating Foreign Financial Institution im Sinne der Sektionen 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (FATCA) angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind:

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENF
- FREIBURGER KANTONALBANK, FREIBURG
- WALLISER KANTONALBANK, SITTEN
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUENBURG
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZUERICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENF

4.2 Vertriebsträger

Es gibt keine Vertriebsträger, da der Fonds an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist.

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genf.

4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

Patrice BEZOS, Architekt AGA-SIA, Genf
Mario FELLRATH, Ingenieur ETHZ-SIA, Lausanne
Louis GANTY, Immobilienschätzer mit eidgenössischem Fachausweis, Corsier

Die Schätzungsexperten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in ihrem jeweiligen Immobiliensektor. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. und den Schätzungsexperten abgeschlossener Auftrag.

4.5 Bewertung der Liegenschaften

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 bis 94 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.sfama.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. 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 zu den Bewertungen führen.

Was die LA FONCIÈRE betrifft, stützt sich die Schätzung auf die DCF (Discounted Cash Flow) Methode. Diese Bewertung besteht aus einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft, unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften, zur Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben über 10 Jahre. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwerts ermöglichen die Berechnung des Verkehrswerts. Dieser letztere entspricht dem Preis der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt werden könnte.

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer	278'226
Kotierung:	SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr:	vom 1. Oktober zum 30. September
Laufzeit:	unbestimmt
Rechnungseinheit:	Schweizer Franken
Anteile	<p>Inhaber. Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.</p> <p>Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.</p>
Verwendung der Erträge	jährliche Ausschüttung, gemäss § 22 Anlagefondsvertrages

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 4 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 1.- gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Ausgabe berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen und zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf CHF 1.- gerundet. (bezüglich Ausgabe, s. obiges Kap. 5.2, 1. Absatz; bezüglich Rücknahme s. den 2. Absatz).

Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

Wurden Anteilscheine ausgegeben, so sind diese im Falle eines Rücknahmeantrags zurückzugeben.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE sicher. (s. obiges Kap. 5.1: Schweizer Börse SIX Swiss Exchange, www.six-swiss-exchange.com, Valorenummer 278226 / Reuters FOC.S/ Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263)

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile im Publikationsorgan gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank Nettoinventarwerts	höchstens 4 % des
---	-------------------

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung Nettoinventarwerts	höchstens 2 % des
--	-------------------

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (§ 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert	höchstens 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert	höchstens 5 %

5.3.2 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 0,5 % des Gesamtvermögens der Fonds pro Jahr
--	--

Diese wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds.

Depotbankkommission der Depotbank	0,35 ‰ des Nettovermögens der Bank pro Jahr
-----------------------------------	---

Die Kommission der Depotbank wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von 1 % des Bruttobetragtes der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze der Verwaltungskommission sind aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

5.3.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus. Im Rahmen des Vertriebs in oder von der Schweiz aus bezahlen die Fondsleitung und deren Beauftragte keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

5.3.4 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio $_{REF\ GAV}$, TER $_{REF\ GAV}$) betrug:

am 30.09.2018 à : 0,76 %
am 30.09.2019 à : 0,75 %

5.3.5 Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions")

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen in Form von so genannten "soft commissions" geschlossen.

5.3.6 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.lafonciere.ch und www.swissfunddata.ch abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Die Veröffentlichung der Preise der an der Börse kotierten Anteile erfolgen jeden Werktag auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch (vgl. obiges Kap. 5.2).

5.5 Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für die Schweiz liegt eine Vertriebsbewilligung vor:
- b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2 : Fondsvertrag

I Grundlagen

§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung LA FONCIÈRE besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.
3. Depotbank ist BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörde besteht.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen kollektiven Kapitalanlagen voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandsabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können und die Portefeuilles mit den Konten übereinstimmen;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit die erforderlichen Auskünfte über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von höchstens drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgegebene Anteilscheine waren bis zum 30. September 2015 der Fondsleitung, der Depotbank oder deren Beauftragten abzugeben, um buchmässig in Anteile der gleichen Klasse in der Form von Wertrechten umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Oktober 2015 noch auf den Inhaber lautende Anteilscheine bestanden, erfolgte eine zwangsweise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 7 Bst. a des Fondsvertrags. Sollten solche Anteilscheine nicht bis zu diesem Zeitpunkt umgetauscht worden sein, wurde umgehend ein den auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen entsprechender Betrag in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger bei der Depotbank hinterlegt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
- c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht in Form von physischen Wertpapieren, sondern in Form von Wertrechten im Sinne von Art. 973c OR sowie des Bundesgesetzes über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008 (BEG) ausgegeben und sind im Hauptregister der SIX SIS SA eingetragen. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Inhaber oder Namen lautenden Anteilscheines zu verlangen.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A) Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
 - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
- Kommerziell genutzte Liegenschaften (überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Bauten mit gemischter Nutzung (eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht)
- Stockwerkeigentum
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
- Baurechtsgrundstücke und -gebäude (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Ausländische Immobilienwerte, deren Wert hinreichend beurteilt werden kann.
- e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

3. Die Fondsleitung darf zur Beschaffung von Kapitalanlagen für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben sowie Forderungen aus Pensionsgeschäften auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B) Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds hierzu Stellung zu nehmen.

Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.

C) Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke und -gebäude bis höchstens 20%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften (s. Art. 86, al. 3, lit. c) KKV) bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 30%.

IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabebewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf volle Franken gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 4. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert, gestützt auf die Schlusskurse des Vortages, auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 4 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung von höchstens 2 % des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.5 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Ende eines jeden Trimesters ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

Nebst der obigen Verwaltungskommission hat die Fondsleitung Anspruch auf folgende Vergütungen:

- a) Für die Massnahmen und die Arbeiten, die für den Bau, die Renovation oder den Umbau (wirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Bauaufsicht) ergriffen bzw. geleistet werden mussten, belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von 3 % der Kosten der Arbeiten, nachdem die gewohnten Honorare an Dritte und an Auftragnehmer überwiesen worden sind.
- b) Für die Massnahmen und die Arbeiten, die für den Kauf und den Verkauf von Grundstücken ergriffen bzw. geleistet werden, belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entschädigung von 2 % des Kauf- oder Verkaufspreises, vorausgesetzt die Fondsleitung hat nicht einen Dritten mit dem Kauf oder Verkauf beauftragt.
- c) Als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds 6 % der jährlichen Bruttomietzins- und anderen Einnahmen.

- d) Im Falle der Auflösung des Immobilienfonds belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine pauschalierte Entschädigung von 0,5 % für die Liquidationskosten auf alle Ausschüttungen an die Anteilhaber.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich 0,35 0/oo des Nettoinventarwertes, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbank-kommission).

Neben dieser Kommission, hat die Depotbank Anrecht auf folgende Entschädigungen:

- a) Für die Aufbewahrung von unbelehnten Schuldbriefen, von Aktien von Immobiliengesellschaften und von Wertpapieren: CHF 125.-- pro Position;
- b) Für den Umtausch der Anteilscheine: eine Entschädigung von CHF 1.-- pro Anteilschein, unabhängig davon, wie viel Anteile dieser darstellt.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1 % des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes und der Preise des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
- g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;

- k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Honorar der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten;
 - Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer sowie für Warmwasser und Dienstleistungen von Unternehmen für die Wartung der Liegenschaften;
 - Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Emission und/oder Kotierung des Immobilienfonds im Inland anfallen.
5. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
8. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung ("verbundene Zielfonds"), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 3 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Eine mögliche Wiederanlage des Nettoertrages ist auf 25 % beschränkt.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 10 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als CHF 1,-- beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch. Die täglichen Transaktionen finden an der Börse statt und sind aus diesen gleichen Medien ersichtlich. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden.

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

- c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
- die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der durch die Veräusserung von Vermögenswerten und Rechten realisierten Kapitalgewinne
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen
 - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 („KAG“), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 („KKV“) sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 („KKV-FINMA“).

Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die französische Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 13. Januar 2017 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt das Fondsreglement vom 9. Oktober 2015.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Die Fondsleitung:

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Die Depotbank:

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 : Prospekt

1	Informationen über den Immobilienfonds	2
1.1	Allgemeine Angaben	2
1.2	Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	2
1.2.1	Anlageziel	2
1.2.2	Anlagepolitik	2
1.2.3	Die wesentlichen Risiken	3
1.2.4	Ausnahmen vom Verbot, Transaktionen mit nahe stehenden Parteien durchzuführen	4
1.2.5	Der Einsatz der Derivate	5
1.3	Profil des typischen Anlegers	5
1.4	Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	5
2	Informationen über die Fondsleitung.....	7
2.1	Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	7
2.2	Delegation von Teilaufgaben.....	8
2.3	Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	8
3	Informationen über die Depotbank.....	9
4	Informationen über Dritte	9
4.1	Zahlstellen	9
4.2	Vertriebsträger	10
4.3	Prüfgesellschaft	10
4.4	Schätzungsexperten	10
4.5	Bewertung der Liegenschaften	10
5	Weitere Informationen	11
5.1	Nützliche Hinweise	11
5.2	Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel.....	11
5.3	Vergütungen und Nebenkosten	13
5.3.1	Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)	13
5.3.2	Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)	13
5.3.3	Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	14
5.3.4	Total Expense Ratio.....	14
5.3.5	Gebührenteilungsvereinbarungen ("commission sharing agreements") und geldwerte Vorteile ("soft commissions").....	14
5.3.6	Anlage in verbundene kollektive Kapitalanlagen	14
5.4	Publikationen des Immobilienfonds.....	14
5.5	Versicherungen der Immobilien	15
5.6	Verkaufsrestriktionen	15
5.7	Ausführliche Bestimmungen	15

Teil 2 : Fondsvertrag

I	Grundlagen	16
§1	Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	16

II	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	16
§ 2	Der Fondsvertrag	16
§ 3	Die Fondsleitung	16
§ 4	Die Depotbank.....	18
§ 5	Die Anleger	19
§ 6	Anteile und Anteilsklassen	21
III	Richtlinien der Anlagepolitik	22
A)	Anlagegrundsätze	22
§ 7	Einhaltung der Anlagevorschriften	22
§ 8	Anlagepolitik	22
§ 9	Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel	23
B)	Anlagetechniken und -instrumente	24
§ 10	Effektenleihe	24
§ 11	Pensionsgeschäfte.....	24
§ 12	Derivate.....	24
§ 13	Aufnahme und Gewährung von Krediten	24
§ 14	Belastung der Grundstücke	24
C)	Anlagebeschränkungen	25
§ 15	Risikoverteilung und deren Beschränkungen	25
IV	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	25
§ 16	Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten.....	25
§ 17	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	26
V	Vergütungen und Nebenkosten	28
§ 18	Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	28
§ 19	Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens	28
VI	Rechenschaftsablage und Prüfung	31
§ 20	Rechenschaftsablage	31
§ 21	Prüfung.....	31
VII	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	31
§ 22	31
VIII	Publikationen des Immobilienfonds	32
§ 23	32
IX	Umstrukturierung und Auflösung	32
§ 24	Vereinigung.....	32
§ 25	Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	34
X	Änderung des Fondsvertrages	34
§ 26	34
XI	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	35
§ 27	35