

# Sommaire Inhalt

Organes de LA FONCIÈRE Gesellschaftsorgane der LA FONCIÈRE	4
Aux porteurs de parts An die Anteilhaber	5
Chiffres-clés Schlüsselzahlen	6
Point fort: nos rénovations Unsere Stärke: Renovierungen	8
Commentaires sur les différentes rubriques Kommentare zu den einzelnen Rubriken	9
Acquisition Akquisition	15
Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du Fonds Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Fonds	17
Compte de résultats Erfolgsrechnung	18
Utilisation du résultat Verwendung des Erfolges	19
Compte de fortune Vermögensrechnung	20
Inventaire des immeubles Liegenschaftsbestand	20
Liste des crédits hypothécaires Liste der Hypothekarkredite	21
Indices, délégation de tâches partielles, domiciles officiels de paiement Kennzahlen, Delegation von Teilaufgaben, offizielle Couponzahlstellen	22
Liste des sociétés immobilières Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	23
Liste des immeubles Liegenschaftsverzeichnis	24
Rapport succinct de l'organe de révision sur le rapport annuel selon la loi sur les placements collectifs (LPCC) Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht	26

## Organes de LA FONCIÈRE

### Fonds Suisse de Placements Immobiliers créé en 1954

#### Direction du Fonds

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

#### Conseil d'administration

Jean-Daniel Papilloud, Président  
Président de la Direction Générale de la Banque  
Cantonale du Valais, Sion

Albert Michel, Vice-président  
Président de la Direction Générale de la Banque  
Cantonale de Fribourg, Fribourg

Blaise Goetschin  
Président de la Direction Générale de la Banque  
Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat, Avocat, Lausanne

#### Directeur Général

Arnaud de Jamblinne

#### Directeur

Philippe Prod'Hom

#### Directeur adjoint

Eric Frioud

#### Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève  
Case postale 2251, 1211 Genève 2

#### Organe de révision

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

#### Experts permanents

Patrice Bezos, Architecte AGA-SIA, Genève  
Mario Fellrath, Ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne  
Maurice Klunge, Régisseur, Lausanne

## Gesellschaftsorgane der LA FONCIÈRE

### Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds, gegründet 1954

#### Fondsleitung

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

#### Verwaltungsrat

Jean-Daniel Papilloud, Präsident  
Präsident der Generaldirektion der Walliser  
Kantonalbank, Sitten

Albert Michel, Vizepräsident  
Präsident der Generaldirektion der Freiburger  
Kantonalbank, Freiburg

Blaise Goetschin  
Präsident der Generaldirektion der Genfer  
Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat, Rechtsanwalt, Lausanne

#### Generaldirektor

Arnaud de Jamblinne

#### Direktor

Philippe Prod'Hom

#### Stellvertretender Direktor

Eric Frioud

#### Depotbank

Genfer Kantonalbank, Genf  
Postfach 2251, 1211 Genf 2

#### Revisionsstelle

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

#### Ständige Experten

Patrice Bezos, Architekt AGA-SIA, Genf  
Mario Fellrath, Ingenieur ETHZ-SIA, Lausanne  
Maurice Klunge, Immobilienverwalter, Lausanne

## Aux porteurs de parts de LA FONCIÈRE

Mesdames, Messieurs,  
Chers investisseurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 55<sup>e</sup> rapport  
de gestion avec les comptes au 30 septembre  
2009 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers  
LA FONCIÈRE.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont  
favorables, le dividende progresse à CHF 19.90.

Le cours de bourse de LA FONCIÈRE a bien évolué,  
clôturant à CHF 689.50, enregistrant un gain de  
CHF 46.50 sur l'exercice.

L'immobilier de rapport, particulièrement le locatif,  
a retrouvé une fonction de valeur refuge et les prix  
sont restés très fermes.

La fortune totale du Fonds s'élève à  
CHF 965'679'940.-.

Quant à la marche des affaires, vous trouverez dans les  
pages suivantes les informations les plus significatives  
sur les événements qui ont marqué l'année.

Nous vous remercions de votre fidélité et de la confiance  
dont vous nous témoignez.

#### Président

Jean-Daniel Papilloud

#### Directeur Général

Arnaud de Jamblinne

## An die Anteilhaber von LA FONCIÈRE

Sehr geehrte Damen und Herren  
Sehr geehrte Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den 55. Geschäftsbericht mit  
der Erfolgsrechnung und der Vermögensrechnung per  
30. September 2009 des Schweizerischen Immobilien-  
Anlagefonds LA FONCIÈRE vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden vorteilhafte Resultate  
erzielt, die Dividende erhöht sich auf CHF 19.90.

Der Börsenkurs der LA FONCIÈRE hat sich gut entwickelt  
und schloss bei CHF 689.50. Somit wurde über das  
Geschäftsjahr ein Gewinn von CHF 46.50 verzeichnet.

Renditeliegenschaften, insbesondere Mietobjekte  
erlangten wieder einen Status als Fluchtwert und die  
Preise blieben stabil.

Das Gesamtvermögen des Fonds stieg auf  
CHF 965'679'940.-.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten  
Informationen über die Ereignisse, die das vergangene  
Geschäftsjahr geprägt haben.

Wir danken Ihnen für Ihre Treue und das uns  
entgegengebrachte Vertrauen.

#### Präsident

Jean-Daniel Papilloud

#### Generaldirektor

Arnaud de Jamblinne

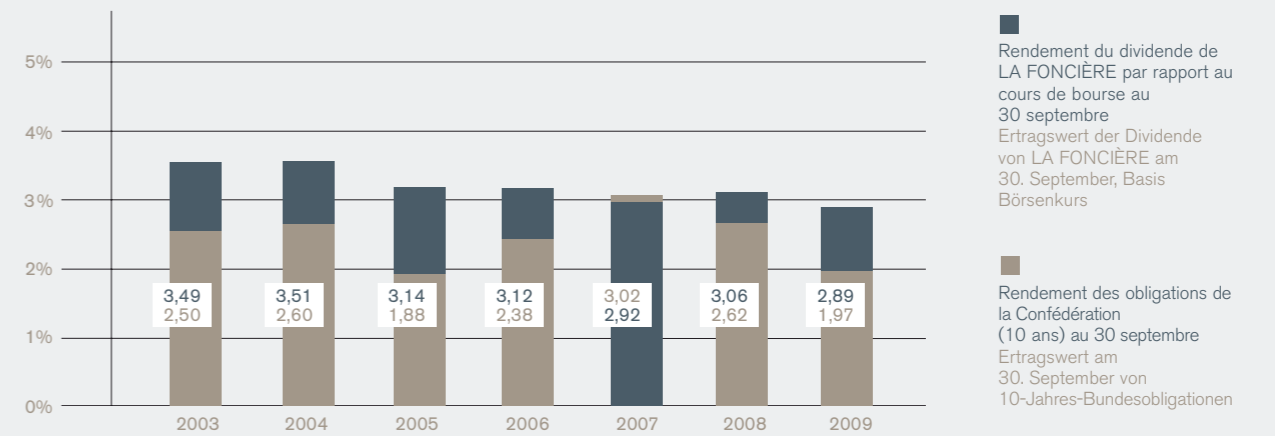
# Chiffres-clés Schlüsselzahlen

## Evolution du Fonds Entwicklung des Fonds

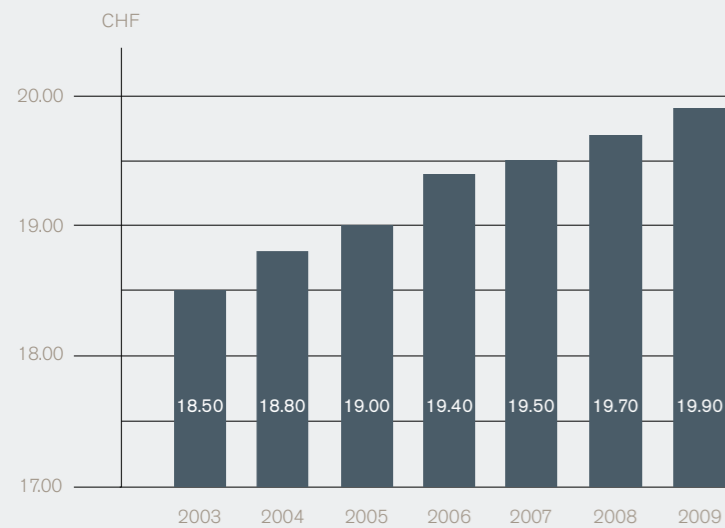
30/09		2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Fortune nette Nettovermögen	CHF	680'146'765	651'217'598	624'580'706	602'450'504	577'629'637	551'381'758	535'008'099
Nombre de parts Anzahl Anteile		1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400
Valeur d'inventaire Inventarwert	CHF	603.30	577.65	554.00	534.35	512.35	489.05	474.55
Prix de rachat Rücknahmepreis	CHF	561.00	524.00	502.50	484.50	464.00	443.50	430.00
Cours de bourse Börsenkurs	CHF	689.50	643.00	667.00	622.00	606.00	535.00	530.00
Répartition Ausschüttung	CHF	19.90	19.70	19.50	19.40	19.00	18.80	18.50
Rendement Rendite	%	2,89	3,06	2,92	3,12	3,14	3,51	3,49

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

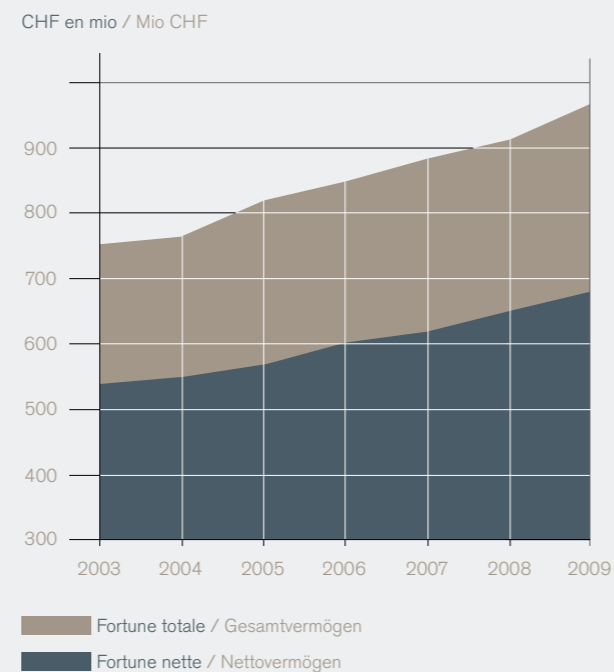
## Rendements comparés Vergleich der Renditen



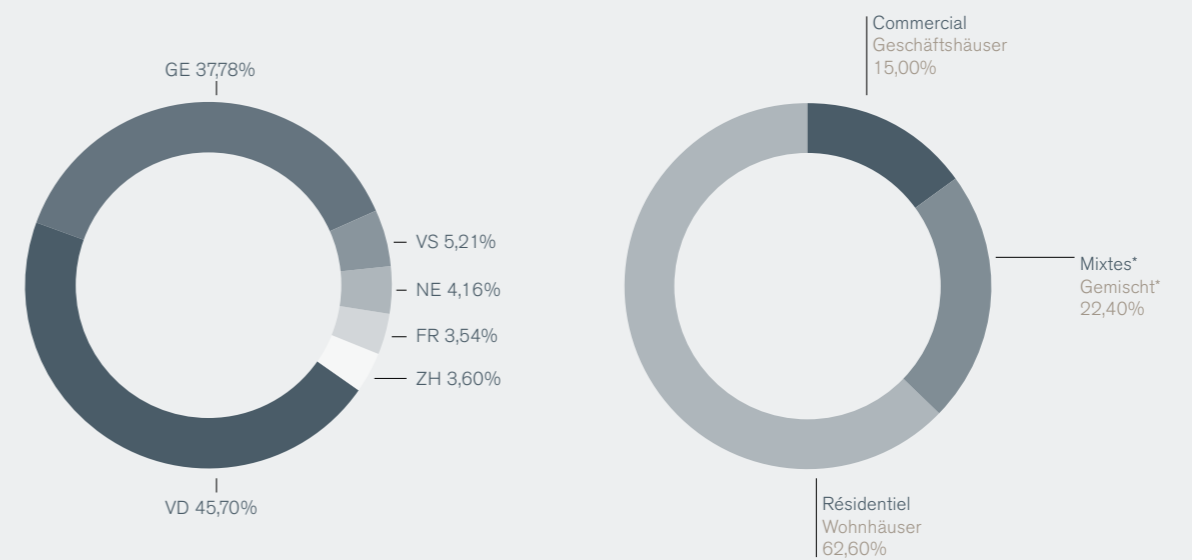
## Répartition en francs par part Ausschüttung in Franken pro Anteil



## Fortune totale et fortune nette Gesamt- und Nettovermögen



## Répartition par canton et par type d'immeuble selon la valeur vénale Verteilung der Liegenschaften nach Kantonen und Art gemäss Verkehrswert



\* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20% mais sont inférieurs à 60%.  
\* Gemischte Liegenschaften mit kommerziellem Anteil, wenn der Ertrag daraus mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht.

## Point fort: Nos rénovations

Appliquant depuis de nombreuses années les principes de gestion durable, LA FONCIÈRE attache une grande importance au maintien et à la mise en valeur de son patrimoine. L'aspect esthétique est également pris en compte afin d'apporter une plus-value à celui qui habitera les lieux, à l'environnement urbain ainsi qu'aux porteurs de parts.



Av. du Léman 70, Lausanne

## Unsere Stärke: Renovierungen

Seit vielen Jahren wendet LA FONCIÈRE nachhaltige Verwaltungsgrundsätze an und legt grossen Wert auf den Erhalt und die Bewirtschaftung ihres Vermögens. Der ästhetische Aspekt kommt auch zu, denn dadurch wird ein Mehrwert für die Bewohner, für die Umgebung und auch für die Anteilhaber geschaffen.



Av. Général-Guisan 22-24, Vevey



## Commentaires sur les différentes rubriques

### Répartition

Le marché immobilier locatif est resté très soutenu au cours du dernier exercice, particulièrement dans les régions dans lesquelles sont situés les immeubles de LA FONCIÈRE. Les taux de vacants restent très bas.

Le marché immobilier commercial a par contre subi directement les effets de la conjoncture. Les surfaces vacantes se relouent plus difficilement.

LA FONCIÈRE étant largement investie dans l'immobilier locatif en Suisse romande, le résultat de cet exercice peut être qualifié de bon. Le revenu distribué aux porteurs de parts a, dès lors, pu être augmenté cette année encore et pour la onzième fois consécutive.

Ce rendement annuel est en progression de CHF 0.20 par rapport à l'année précédente et correspond à 3,30% sur la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 19,90% du prix de l'émission initiale des parts.

En 2009, les revenus ont permis de payer les coupons n° 39 et n° 40 au 23 décembre comme suit:

## Kommentare zu den einzelnen Rubriken

### Ausschüttung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war während des letzten Geschäftsjahres immer noch sehr verhalten, insbesondere in den Regionen, in denen sich die Liegenschaften von LA FONCIÈRE befinden. Die Leerstandsdaten bleiben sehr tief.

Der Büroflächenmarkt hingegen hat die Auswirkungen der Konjunkturlage direkt gespürt. Es ist schwieriger geworden, leer stehende Flächen zu vermieten.

Da LA FONCIÈRE weitgehend in Wohnliegenschaften in der Westschweiz investiert, kann das Ergebnis dieses Geschäftsjahres als gut eingestuft werden. Die Ausschüttung an die Anteilhaber konnte deshalb auch dieses Jahr erhöht werden, und dies zum elften Mal in Folge.

Der Jahresertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.20 gestiegen und entspricht 3,30% des Inventarwerts oder 19,90% des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Im Jahre 2009 erlaubten es die Erträge, am 23. Dezember für die Coupons Nr. 39 und Nr. 40 folgende Ausschüttungen vorzunehmen:

Répartition ordinaire Ordentliche Ausschüttung	Coupon n° 39 Coupon Nr. 39	Coupon n° 40* Coupon Nr. 40*	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 17.80	CHF 2.10	CHF 19.90
à déduire: impôt anticipé 35% abzüglich: Verrechnungssteuer 35%	CHF 6.23	CHF 0.00	CHF 6.23
Montant net versé Nettoausschüttung	<b>CHF 11.57</b>	<b>CHF 2.10</b>	<b>CHF 13.67</b>

\*non imposable chez le porteur  
\*vom Anteilhaber nicht mehr zu versteuern

Le coupon n° 39 correspond aux revenus ordinaires provenant des sociétés immobilières détenues par le Fonds. Le coupon est imposable et l'impôt anticipé récupérable.

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° 40 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.

#### Valeur vénale des immeubles

Au 30 septembre 2009, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 949'500'000.-, en augmentation de CHF 48'350'000.-, soit 5,37% par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 4,40% et 5,95%, le taux moyen étant de 5,11%.

Il convient de souligner le fait qu'en Suisse romande, contrairement à la Suisse alémanique, il est de coutume de ne pas facturer aux locataires les frais annexes (frais de conciergerie, eau, électricité, etc.). Le rendement de l'immeuble est diminué d'autant.

Der Coupon Nr. 39 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterworfen, die zurückgefordert werden kann.

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. 40 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.

#### Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2009 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 48'350'000.- oder 5,37% auf CHF 949'500'000.-. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 4,40% und 5,95% und beträgt im Durchschnitt 5,11%.

Hervorzuheben ist, dass es in der Westschweiz, im Gegensatz zur deutschen Schweiz, nicht üblich ist, den Mietern die Nebenkosten (Hauswartung, Strom- und Wasserkosten, usw.) aufzuerlegen, was sich entsprechend auf die Rendite auswirkt.

#### Valeur d'inventaire / Nombre de parts en circulation

La valeur d'inventaire de la part, calculée sur la base de la fortune nette, a passé de CHF 577.65 au 30 septembre 2008 à CHF 603.30 au 30 septembre 2009, soit une augmentation de 4,44%.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 561.-.

Aucune part n'ayant été émise, ni reprise au cours de l'exercice, le nombre de parts en circulation est demeuré inchangé à 1'127'400. Au 30 septembre 2009, aucune demande de remboursement n'était pendante.

#### Cours de bourse

Le cours de bourse de la part LA FONCIÈRE a fluctué entre CHF 560.- et CHF 693.- pour clôturer au 30 septembre 2009 à CHF 689.50, contre CHF 643.- l'année précédente, soit une progression de 7,23%.

#### Charge hypothécaire

Tenant compte des nouveaux emprunts contractés, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 171'340'050.-, en augmentation de CHF 23'000'000.-. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire moyen est de 18,05% contre 16,46% au 30 septembre de l'année précédente, toujours bien en deçà de la limite légale de 50%.

#### Dépenses pour l'entretien et les rénovations

Pour maintenir, voire accroître à long terme la valeur des immeubles, nous avons poursuivi de façon intensive notre programme de transformations, de rénovations et d'entretien.

Ainsi, nous avons quasiment terminé le programme complet de rénovation des cuisines et salles de bain, ainsi que des conduites sanitaires de l'immeuble situé à l'av. de la Gare 50 à Martigny.

#### Inventarwert / Anzahl der Anteile im Umlauf

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 577.65 am 30. September 2008 auf CHF 603.30 am 30. September 2009, dies entspricht einem Anstieg von 4,44%.

Der Rücknahmewert belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 561.-.

Da während des gesamten Geschäftsjahres weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen wurden, beträgt die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile unverändert 1'127'400. Am 30. September 2009 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

#### Börsenkurs

Der Börsenkurs für einen LA FONCIÈRE-Anteil bewegte sich zwischen CHF 560.- und 693.-, um dann am 30. September 2009 bei CHF 689.50 (Vorjahr CHF 643.-) zu schliessen, was einem Anstieg von 7,23% entspricht.

#### Hypothekarkosten

Unter Berücksichtigung der neuen aufgenommen Kredite belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 171'340'050.-, das sind CHF 23'000'000.- mehr als im Vorjahr. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche Hypothekarkostenbelastung 18,05%, am 30. September des Vorjahres waren es 16,46%. Sie liegt somit noch immer weit unter der gesetzlichen Limite von 50%.

#### Ausgaben für Unterhalt und Renovierungen

Um den Wert der Liegenschaften langfristig zu halten, bzw. zu steigern, haben wir unser Unterhalts- und Renovierungsprogramm intensiv weitergeführt. So wurde das komplette Renovierungsprogramm der Küchen, der Badezimmer und der sanitären Anlagen der Liegenschaft an der Av. de la Gare 50 in Martigny praktisch abgeschlossen.

Une rénovation complète de façades, fenêtres et ferblanteries a été entreprise pour l'immeuble sis av. du Léman 70 à Lausanne.

L'enveloppe de l'immeuble sis av. Général-Guisan 22-24 à Vevey a également été entièrement refaite et largement modernisée afin de remettre l'immeuble au niveau du quartier, en pleine rénovation.

Afin d'améliorer l'isolation des logements et le confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées dans les immeubles suivants: ch. de Bethléem 10-14-16 à Fribourg, av. de la Harpe 7-9 à Lausanne, ch. de Pré-Russin 1-3 à Aigle et rue de Miléant 3-5 à Genève.

### Rénovations extraordinaires

L'étude de rénovation de la façade et des systèmes techniques de notre immeuble sis à la rue de Lyon 75 à Genève se prolonge encore, la rénovation n'a pas encore débuté.

Eine vollständige Renovation der Fassaden, der Fenster und der Dachrinnen wurde in der Liegenschaft Av. du Léman 70 in Lausanne durchgeführt.

Die Gebäudehülle der Liegenschaft Av. Général-Guisan 22-24 in Vevey wurde ebenfalls total erneuert und modernisiert, damit die Liegenschaft dem Standard im Quartier entspricht, in welchem zur Zeit sehr viel renoviert wird.

Um die Isolierung der Wohnungen zu verbessern und den Komfort für die Mieter zu erhöhen, wurden die Fenster in folgenden Liegenschaften ersetzt: Ch. de Bethléem 10-14-16 in Fribourg, Av. de la Harpe 7-9 in Lausanne, Ch. de Pré-Russin 1-3 in Aigle und Rue de Miléant 3-5 in Genf.

### Besondere Renovierungen

Die Planung für die Renovierung der Fassade und der technischen Systeme unserer Liegenschaft an der Rue de Lyon 75 in Genf dauert noch an, mit den Renovierungsarbeiten wurde noch nicht begonnen.

### Location / structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 1,60% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due à la hausse des loyers de notre parc, ainsi qu'à l'apport des immeubles achetés 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 2009, 7 locaux commerciaux, représentant une surface totale de 872 m<sup>2</sup>, étaient vacants; 3 d'entre eux le sont à dessein, dans l'attente d'une transformation.

A la date susmentionnée, 6 logements étaient vacants. 5 ont trouvé preneur depuis lors.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 1,12% du revenu annuel (0,29% en 2007/2008). Cette augmentation est due en grande partie au fait que l'immeuble sis rue Rothschild 15 à Genève était vacant plusieurs mois. Il est reloué depuis.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles s'élèvent à 0,16%.

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

### Achat / vente d'immeubles

Au cours de cet exercice, notre Fonds a procédé à de nouvelles acquisitions de deux immeubles. Situés à Nyon, il s'agit de deux immeubles locatifs mitoyens de celui faisant déjà partie de notre parc. Ces trois immeubles, formant un ensemble, consolident avantageusement notre implantation sur la Côte vaudoise.

Il n'y a pas eu de vente.

### Vermietung / Mietzinsstruktur

Das Total der eingenommenen Mieten hat gegenüber dem Vorjahr um 1,60% zugenommen. Dies liegt an den gestiegenen Mieteinnahmen für unsere Liegenschaften, sowie an der Einbringung der während des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften.

Da der grösste Teil des Vermögens der LA FONCIÈRE in Wohnliegenschaften angelegt ist, kann die Mietsituation des Fonds nach wie vor als ausgezeichnet bezeichnet werden.

Am 30. September 2009 standen nur 7 Büroräume mit einer Gesamtfläche von 872 m<sup>2</sup> leer. Bei dreien dieser Räume war dies in Erwartung einer Umgestaltung so gewollt.

Am obigen Datum standen 6 Wohnungen leer. Seither wurden 5 davon wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 1,12 % der Jahreseinnahmen (0,29 % im Jahr 2007/2008). Dieser Anstieg ist grösstenteils darauf zurückzuführen, dass die Liegenschaft an der Rue Rothschild 15 in Genf während mehrerer Monate leer stand. Inzwischen wurde sie wieder vermietet.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter belaufen sich auf 0,16%.

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

### Kauf / Verkauf von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres hat unser Fonds zwei Liegenschaften gekauft.

Diese zwei Mietliegenschaften, die an ein Gebäude grenzen, welches bereits zu unserem Bestand gehört, befinden sich in Nyon.

Die drei Liegenschaften bilden zusammen eine Einheit und tragen zur Festigung unserer Verwurzelung in der Region Côte bei.

Verkäufe fanden keine statt.



## Perspectives

Forts de nos résultats, nous poursuivrons 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 confirmer notre stratégie qui consiste à privilégier les acquisitions d'immeubles de logements situés en Suisse romande, dans des zones urbaines dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables.

### Liste des achats et des ventes de l'exercice 2008-2009

#### Immeubles

**Achat :** La Levratte 4-6, Nyon

**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

## Aussichten

Auf die erzielten Resultate vertrauend, werden wir unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und weiterhin darauf achten, unsere Mieter in qualitativ guten Wohnungen und Geschäftsräumen unterzubringen sowie gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen an die Anteilhaber sicherzustellen.

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

### Aufstellung der Käufe und Verkäufe während des Geschäftsjahres 2008-2009

#### Liegenschaften

**Akquisition:** La Levratte 4-6, Nyon

**Verkauf:** keine

#### Wertschriften

**Kauf :** keine

**Verkauf:** keine

**Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet werden:** keine

# Acquisition Akquisition

La Levratte 4-6, Nyon







## L'année 2009 en chiffres Das Jahr 2009 in Zahlen

### Principes comptables et d'évaluation des comptes annuels du 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.

#### **Date de clôture**

Le Fonds, ainsi que toutes les sociétés immobilières détenues par le Fonds 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 Association (SFA) 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. Cette dernière correspond au prix qui pourrait être obtenu si l'immeuble devait être vendu avec soin au moment de l'évaluation.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeuble du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors résulter des différences par rapport aux évaluations.

##### **Evaluation de l'impôt de liquidation**

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

##### **Evaluation des autres positions du compte de fortune**

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

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Fonds

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.

#### **Bilanzstichtag**

Der Fonds und alle Immobiliengesellschaften schliessen ihre Jahresrechnung zum 30. September ab.

#### Bewertungsgrundsätze

##### **Bewertung der Gebäude**

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Richtlinien der Swiss Funds Association (SFA) vom 2. April 2008 hat das unabhängige, ständige Expertengremium alle Liegenschaften mit der Discounted Cash Flow (DCF) Methode bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft, unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften. Die Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes. Dieser entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wahrscheinlich erzielbaren Preis zum Zeitpunkt der Schätzung.

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.

##### **Schätzung der Liquidationssteuern**

Die Liquidationssteuern werden aufgrund der aktuellen Steuersätzen 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.

## Compte de résultats de l'exercice 2008-2009 en CHF Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2008-2009 in CHF

		2008-2009*	2007-2008*
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	29'814.89	205'739.92
Loyers	Mietzinseinnahmen	67'192'273.85	66'135'234.05
Autres revenus	Sonstige Erträge	120'222.55	116'438.75
<b>Total des revenus</b>	<b>Total Erträge</b>	<b>67'342'311.29</b>	<b>66'457'412.72</b>
<b>Dont à déduire:</b>	<b>abzüglich:</b>		
Intérêts hypothécaires	Hypothekenzinsen	4'947'349.90	4'795'390.60
Entretien et réparations	Unterhalt und Reparaturen	12'614'586.49	12'169'187.19
Rénovations extraordinaires	Ausserordentliche Renovierungen	184'295.35	115'728.05
<b>Administration des immeubles:</b>	<b>Liegenschaftsbewirtschaftung:</b>		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'315'010.70	4'249'969.03
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	9'126'294.15	8'594'574.55
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	4'407'438.50	4'397'167.95
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	268'557.60	267'652.80
<b>Amortissements des immeubles:</b>	<b>Abschreibungen auf Liegenschaften:</b>		
Attribution	Zuweisung	1'000'000.00	2'000'000.00
<b>Provisions pour réparations futures:</b>	<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen:</b>		
Attribution	Zuweisung	4'990'000.00	4'872'000.00
Prélèvement	Entnahme	-4'990'000.00	-4'872'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction**	Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung**	2'743'467.70	2'623'665.60
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	473'585.15	461'521.55
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	123'270.40	130'956.10
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	351'250.23	439'992.65
<b>Total des charges</b>	<b>Total Abzüge</b>	<b>40'555'106.17</b>	<b>40'245'806.07</b>
<b>Résultat net</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>26'787'205.12</b>	<b>26'211'606.65</b>
Gains de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>26'787'205.12</b>	<b>26'211'606.65</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	24'351'741.85	22'409'585.15
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>51'138'946.97</b>	<b>48'621'191.80</b>

\* Résultat au 30.09 de chaque année. \*\* 0,3% de la fortune totale — Aucune rétrocession n'a été payée.  
\* Erfolg per 30.09. des Jahres. \*\* 0,3% des Gesamtvermögens — Keine Rückvergütungen sind bezahlt worden.

## Utilisation du résultat en CHF Verwendung des Erfolges in CHF

		2008-2009*	2007-2008*
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'787'205.12	26'211'606.65
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	1'622'352.01	1'620'525.36
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</b>	<b>28'409'557.13</b>	<b>27'832'132.01</b>
Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 37-38	Coupons Nr. 37-38		22'209'780.00
Coupons n° 39-40	Coupons Nr. 39-40	22'435'260.00	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	4'400'000.00	4'000'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	1'574'297.13**	1'622'352.01
<b>Total comme ci-dessus</b>	<b>Total wie oben</b>	<b>28'409'557.13</b>	<b>27'832'132.01</b>

\* Résultat au 30.09 de chaque année. \*\* Dont CHF 5'421.55 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.  
\* Erfolg per 30.09. des Jahres. \*\* Bei der Ausschüttung sind davon CHF 5'421.55 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

# Compte de fortune en CHF (sur la base de la valeur vénale)

## Vermögensrechnung in CHF (auf Grund des Verkehrswertes)

		2009*	2008*
<b>ACTIFS</b>	<b>AKTIVEN</b>		
<b>Banque</b>	<b>Bank</b>		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	6'096'494.15	252'202.00
Avoirs en banque à terme	Bankguthaben auf Zeit	4'000'000.00	1'300'000.00
<b>Immeubles</b>	<b>Grundstücke</b>		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	594'650'000.00	559'800'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	142'200'000.00	137'050'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	212'650'000.00	204'300'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	6'083'446.57	6'918'908.65
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>Total Fondsvermögen</b>	<b>965'679'940.72</b>	<b>909'621'110.65</b>
<b>Dont à déduire:</b>	<b>abzüglich:</b>		
Dettes hypothécaires	Hypothekarschulden	171'340'050.00	148'340'050.00
Autres engagements	Sonstige Verbindlichkeiten	9'581'125.90	11'985'462.80
<b>Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>784'758'764.82</b>	<b>749'295'597.85</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	104'612'000.00	98'078'000.00
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>680'146'764.82</b>	<b>651'217'597.85</b>
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	1'127'400	1'127'400
Valeur d'inventaire par part	Inventarwert pro Anteil	603.30	577.65

\* Résultat au 30.09 de chaque année. \* Erfolg per 30.09. des Jahres.

# Inventaire des immeubles au 30 septembre 2009

## Liegenschaftenbestand per 30. September 2009

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnhäuser	CHF 317'055'408.74	CHF 594'650'000.00	CHF 627'562'462.00
Immeubles mixtes Gemischte Gebäude	CHF 107'856'023.63	CHF 212'650'000.00	CHF 207'024'767.00
Immeubles commerciaux Geschäftshäuser	CHF 65'492'577.30	CHF 142'200'000.00	CHF 90'188'147.00
	<b>CHF 490'404'009.67</b>	<b>CHF 949'500'000.00</b>	<b>CHF 924'775'376.00</b>

		2009*	2008*
<b>Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat</b>	<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	65'000'000.00	64'000'000.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	51'000'000.00	51'000'000.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	57'246'151.15	52'846'151.15
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
<b>Variation de la fortune nette du Fonds</b>	<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	651'217'597.85	624'580'706.05
Distribution coupons n° 37-38 et n° 35-36	Ausschüttung Coupons Nr. 37-38 und Nr. 35-36	-22'209'780.00	-21'984'300.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilverkehr	0.00	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	51'138'946.97	48'621'191.80
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>680'146'764.82</b>	<b>651'217'597.85</b>

\* Résultat au 30.09 de chaque année. \* Erfolg per 30.09. des Jahres.

# Liste des crédits hypothécaires

## Liste der Hypothekarkredite

DURÉE LAUFZEIT	TAUX ZINSSATZ	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2008 CHF	TIRAGE AUFNAHME CHF	REMBOURSÉ RÜCKGEZahlt CHF	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2009 CHF
VARIABLE 15.01.2009	3,0000%	10'000'000.00		10'000'000.00	0.00
VARIABLE 15.01.2009	3,0000%	10'000'000.00		10'000'000.00	0.00
20.12.2004 - 22.12.2008	2,4200%	22'000'000.00		22'000'000.00	0.00
21.01.2009 - 20.03.2009	1,4417%	0.00	2'000'000.00	2'000'000.00	0.00
10.10.2005 - 12.10.2009	2,4600%	10'000'000.00			10'000'000.00
28.01.2005 - 28.01.2010	2,4050%	6'000'000.00			6'000'000.00
22.11.2005 - 22.11.2011	3,0350%	20'000'000.00			20'000'000.00
01.03.2005 - 29.02.2012	2,9500%	13'380'000.00			13'380'000.00
26.03.2007 - 26.03.2012	3,5050%	15'000'000.00			15'000'000.00
15.01.2009 - 15.01.2013	2,1700%	0.00	10'000'000.00		10'000'000.00
23.01.2006 - 23.01.2013	3,0400%	15'000'000.00			15'000'000.00
01.05.2006 - 30.04.2014	3,2000%	11'960'050.00			11'960'050.00
01.06.2007 - 02.06.2014	3,8500%	5'000'000.00			5'000'000.00
15.01.2007 - 16.01.2015	3,5100%	10'000'000.00			10'000'000.00
22.12.2008 - 22.12.2015	2,7750%	0.00	23'000'000.00		23'000'000.00
22.12.2008 - 22.12.2016	2,8925%	0.00	22'000'000.00		22'000'000.00
15.01.2009 - 16.01.2017	2,9375%	0.00	10'000'000.00		10'000'000.00
		<b>148'340'050.00</b>	<b>67'000'000.00</b>	<b>44'000'000.00</b>	<b>171'340'050.00</b>

## Indices (calculés selon directive de la SFA)

### Kennzahlen (gemäss Richtlinie der SFA berechnet)

	30.09.09	30.09.08
Taux de perte sur loyer Mietzinsausfallrate	1,27%	0,33%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	18,05%	16,46%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60,57%	60,94%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> ) Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	0,85%	0,88%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,52%	7,47%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2,86%	3,03%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	80,74%	78,73%
Agio / disagio Agio / Disagio	14,29%	11,31%
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	10,30%	-0,67%
Rendement de placement Anlagerendite	8,00%	7,94%

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.

## Délégation de tâches partielles Delegation von Teilaufgaben

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

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

- RÉGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- BROLLIET SA, CAROUGE (GE)
- FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIÈRE DUC & SARRASIN SA, MARTIGNY
- GENDRE & ÉMONET GÉRANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX
- INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZÜRICH
- RÉGIE LUGINBÜHL, MORGES
- RÉGIE NAEF & CIE SA, GENÈVE
- RÉGIE NAFILYAN-REGISA SA, LAUSANNE
- OPTIGESTION SERVICES IMMOBILIERS SA, PESEUX
- PATRICK BOBST RÉGIE IMMOBILIÈRE SA, YVERDON-LES-BAINS
- PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIÈRE, GENÈVE
- PRIVAMOB SA, LAUSANNE
- RYTZ & CIE SA, NYON
- AGENCE IMMOBILIÈRE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

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

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

## Domiciles officiels de paiement Offizielle Couponzahlstellen

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE
- BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, FRIBOURG
- BANQUE CANTONALE DU VALAIS, SION
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUCHÂTEL
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- BANCA PRIVATA EDMOND DE ROTHSCHILD SA, LUGANO, LUGANO
- CLARIDEN LEU, ZÜRICH
- RBS COUTTS BANK AG, ZÜRICH
- BANQUE DE DÉPÔTS ET DE GESTION, LAUSANNE
- BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD SA, GENÈVE

## Liste des sociétés immobilières au 30 septembre 2009

### Verzeichnis der Immobiliengesellschaften per 30. September 2009

BULLE	LAUSANNE
S.I. TIVOLI «B»	S.I. BOULEVARD DE LA FORÊT N° 33
S.I. AUX TROIS TRÈFLES SA.	S.I. DE LA RUE DES FOSSÉS A
<b>FRIBOURG / FREIBURG</b>	LA GRAND VIGNE B SA.
BETHLÉEM SQUARE SA.	S.I. HARPE-VOLTAIRE
LA CITÉ S.A. FRIBOURG	JOLIETTE-MONTBENON SA.
PÉROLLES S.A. société immobilière B.	S.I. DE JURIGOZ F
S.I. PÉROLLES 67 SA.	S.I. KATHRINE C
<b>GENÈVE / GENF</b>	S.I. AVENUE MARIA BELGIA N° 2
S.I. ACARIS	S.I. DE L'AVENUE DE MILAN N° 1, Lausanne (SIAM)
S.I. ANDRÉANNE	MILQUIN B SA.
S.I. DU BOULEVARD DU PONT D'ARVE 61	MOUSQUINES-LÉMAN A SA.
S.I. CHARMILLES-AVENIR	MOUSQUINES-LÉMAN B SA.
S.I. CHARMILLES COTEAU A	MOUSQUINES-LÉMAN C SA.
S.I. COULOUVRENIÈRE-STAND, lettre B	MOUSQUINES-LÉMAN D SA.
S.A. DES DEUX PARCS N° 19	S.I. ROUTE DE NEUCHÂTEL 39
S.I. DOMAINE DU PARC B	S.I. LES OISILLONS-LA FEUILLÉE SA.
S.A. DES IMMEUBLES RUES DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL	S.I. PLACE DE LA PALUD N° 13 SA.
S.I. RUE FRANKLIN N° 4-6	S.I. PLACE DE LA PALUD N° 14 SA.
S.I. RUE J.-A.-GAUTIER 10-12	LE PAPIILLON SA.
GIKI SA.	S.I. PONTAISE-DRUEY A
S.I. DE LA GRENADE-LÉMAN	S.I. PONTAISE-DRUEY B
S.I. LOSANA A	S.I. LE PRÉ-FLEURI B SA.
S.I. LOSANA B	S.I. LE PRÉ-FLEURI C SA.
S.I. MALAGNOU-MUSSARD SA.	S.I. PRÉ RUSSIN A SA.
S.I. CHEMIN MOÏSE DUBOULE ANGLE CHEMIN DE LA TOURELLE	S.I. PRÉ RUSSIN B SA.
S.I. MOJAC	CARREFOUR RECORDON SA.
S.I. PÂQUIS-MÔLE	SOCIÉTÉ D'IMMEUBLES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX
S.I. PAULISTA B	S.I. SOMAIS 26-28 SA.
S.I. LE PINSON	LA SORBIÈRE SA.
S.I. PLAISANT-LOGIS	SOUS-MARNE SA.
S.I. RUE SAINT-OURS 3	S.I. SQUARE DU CENTRE SA.
S.I. RUE SAINT-OURS 5-7	S.I. LA SUETTAZ G. SA.
S.I. SERVETTE-LEVANT	VAL D'OR SA.
S.I. SERVETTE-PARC B	S.I. LA VIOLETTE B SA.
S.I. SERVETTE-PARC C	S.I. WINDSOR LAUSANNE SA.
SICSA, Société Industrielle et Commerciale SA.	<b>MARTIGNY</b>
S.I. SISMONDILAC B	S.I. LES BRUYÈRES SA.
S.I. VERMONT-BEAULIEU	LES COCCINELLES SA. IMMOBILIÈRE
S.I. RUE VOLTAIRE 16	S.I. LES CONDÉMINES SA.
S.I. VOLTAIRE-GUTENBERG	S.I. L'EMBASSY SA.
S.I. AVENUE WEBER 24	S.I. ANGLE AV. DE LA GARE - AV. MOYA SA.
S.I. RUE DE ZÜRICH N° 36	<b>MONTREUX</b>
<b>LAUSANNE</b>	S.I. TAMINA SA. MONTREUX
ADAL SA.	<b>PESEUX (NE)</b>
S.I. LES ARCADES, Vevey	S.I. LA MALADIÈRE A.B.C. S.A.
ARTIS B SA.	S.I. RECESA S.A.
S.I. LES AUBÉPINES C	S.I. RUE DU STADE SA.
S.I. DU PLATEAU DE BÉTHUSY-CHAILLY A SA.	<b>VEVEY</b>
S.I. HAUTS DE BOURG SA.	S.I. RUE MADELEINE N° 22 VEVEY SA.
S.I. DE LA BYRONNE	<b>YVERDON-LES-BAINS</b>
S.I. DE LA BYRONNE B	CENTRE-VILLE YVERDON SA.
S.I. DE L'AVENUE CÉCIL C	CENTRE-VILLE YVERDON B SA.
CHANDIEU-PALEYRES A SA.	CHAMP FLEURY D SÀRL.
CHANDIEU-PALEYRES B SA.	S.I. CHAPELINE SÀRL.
S.I. DU CLOS DU MIDI	<b>ZÜRICH</b>
DESA SA.	BEATECK AG
L'ÉPI DES ALPES SA.	
S.I. MON REPOS-ÉTRAZ A	
S.I. MON REPOS-ÉTRAZ B	
S.I. MON REPOS-ÉTRAZ C	
FAUCON-MARTEREY-LANGALLERIE C S.A.	
FLEUR DES CHAMPS A.	
S.I. DE FLORÉAL C	

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100% au Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

Das Aktienkapital sämtlicher Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE.

Les sociétés S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 81 S.A. et S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 83 S.A., domiciliées à Neuchâtel, ont été liquidées durant l'exercice sous revue. Die Immobiliengesellschaften RUE LÉOPOLD-ROBERT 81 S.A. und S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 83 S.A., mit Sitz in Neuenburg, wurden während der betroffenen Berichtsperiode liquidiert.

La société S.I. ANGLE MAUPAS-ROSIERS, domiciliée à Lausanne, a été liquidée durant l'exercice sous revue. Die Immobiliengesellschaft S.I. ANGLE MAUPAS-ROSIERS, mit Sitz in Lausanne, wurde während der betroffenen Berichtsperiode liquidiert.



## Rapport succinct de l'organe de révision sur le rapport annuel selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit du rapport annuel du Fonds de placement La Foncière comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a – h et l'art. 90 (figurant aux pages 17 à 25) de la loi sur les placements collectifs pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2009.

### Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel, conformément aux dispositions de la loi sur les placements collectifs, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de Fonds. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de Fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

### Responsabilité de la société d'audit

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur le rapport annuel. 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 le rapport annuel ne contienne 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 le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que de l'évaluation des risques que le rapport annuel puisse contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. 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 du rapport annuel dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir den Jahresbericht des Anlagefonds La Foncière, bestehend aus der Jahresrechnung und den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a – h und Art. 90 Kollektivanlagengesetz (Seite 17 bis 25), für das am 30. September 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit den kollektivanlagengesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über den Jahresbericht 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 der Jahresbericht frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im Jahresbericht enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im Jahresbericht als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresberichts. 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, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2009 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives, ainsi qu'au contrat de fonds 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) et d'indépendance (art. 127 LPCC et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Lausanne, le 18 décembre 2009

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresbericht für das am 30. September 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

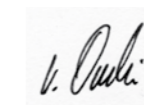
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 127 KAG und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, den 18. Dezember 2009

PRICEWATERHOUSECOOPERS 



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



Rachid von Orelli  
Expert-réviseur  
Revisionsexperte

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

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