







SOMMAIRE/INHALT

Organes de LA FONCIÈRE <i>Organe der LA FONCIÈRE</i>	p. 4
Message aux porteurs de parts <i>Vorwort an die Anteilsinhaber</i>	p. 5
Evolution du Fonds <i>Entwicklung des Fonds</i>	p. 6
Commentaires sur les différentes rubriques <i>Kommentare zu den einzelnen Rubriken</i>	p. 8
Compte de résultats <i>Erfolgsrechnung</i>	p. 16
Utilisation du résultat <i>Verwendung des Erfolges</i>	p. 17
Compte de fortune <i>Vermögensrechnung</i>	p. 18
Inventaire des immeubles <i>Liegenschaftenbestand</i>	p. 20
Liste des achats et des ventes d'immeubles <i>Aufstellung der im Verlaufe des Jahres gekauften und verkauften Liegenschaften</i>	p. 20
Liste des sociétés immobilières <i>Verzeichnis der Immobiliengesellschaften</i>	p. 22
Liste des immeubles <i>Liegenschaftenverzeichnis</i>	p. 24
Rapport abrégé de l'organe de révision <i>Kurzbericht der Revisionsstelle</i>	p. 26

ORGANES DE LA FONCIÈRE

Fonds Suisse de Placements Immobiliers
créé en 1954

Président d'honneur

Alfred Borter, Dr en droit, Lausanne
Décédé le 30 juin 2003

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

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

Mario Fellrath, ingénieur EPFZ-SIA, Lausanne
Michel Fornallaz, architecte AGA, Genève
Maurice Klunge, régisseur, Lausanne

GESELLSCHAFTSORGANE DER LA FONCIÈRE

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds,
gegründet 1954

Ehrenpräsident

Dr. iur. Alfred Borter, Lausanne
verstorben am 30. Juni 2003

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

Depotbank

Genfer Kantonalbank, Genf
Postfach 2251 - 1211 Genf 2

Revisionstelle

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

Ständige Experten

Mario Fellrath, Ingenieur ETH-SIA, Lausanne
Michel Fornallaz, Architekt AGA, Genf
Maurice Klunge, Immobilienverwalter, Lausanne

AUX PORTEURS DE PARTS DE LA FONCIÈRE

Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 49e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 2003 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

Cet exercice s'inscrit dans la droite ligne des précédents, nous préparant au 50e anniversaire de LA FONCIÈRE dans la continuité.

La part a progressé à la bourse, passant de CHF 483.- à CHF 530.-, soit + 9.7%, et son dividende atteint CHF 18.50.

Nous souhaitons rendre hommage à notre Président d'honneur, Monsieur Alfred Borter, décédé le 30 juin 2003. C'est en novembre 1954 qu'il avait créé LA FONCIÈRE et l'a présidée jusqu'en 1992. Il a marqué LA FONCIÈRE par la rigueur de sa gestion et son souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts. Ces valeurs sont encore les nôtres aujourd'hui.

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

En vous remerciant de votre fidélité, nous vous adressons nos messages dévoués.

Jean-Daniel Papilloud
Président

Arnaud de Jamblinne
Directeur Général

AN DIE ANTEILSINHABER VON LA FONCIÈRE

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den 49. Geschäftsbericht mit der Erfolgsrechnung und der Vermögensrechnung per 30. September 2003 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE vorlegen zu dürfen.

Dieses Geschäftsjahr schloss gradlinig an die vorangehenden an und bildet so die Grundlage für Kontinuität auch im Jahr des 50. Geburtstags von LA FONCIÈRE.

Die Anteile stiegen an der Börse, nämlich von CHF 483.- auf CHF 530.-, bzw. um + 9.7%. Die Dividende beträgt nun CHF 18.50.

Wir möchten an dieser Stelle auch unseren Ehrenpräsidenten, Herrn Alfred Borter, würdigen, der am 30. Juni 2003 verstarb. Er gründete LA FONCIÈRE im November 1954 und leitete sie bis 1992. Er hat LA FONCIÈRE geprägt durch seine konsequente Bewirtschaftung und seine permanente Sorge um die Interessen der Anteilsinhaber. Dies sind auch heute noch unsere Werte.

Was den Geschäftsgang betrifft, so finden Sie auf den folgenden Seiten die wichtigsten Informationen über die Ereignisse, die das letzte Jahr geprägt haben.

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

Jean-Daniel Papilloud
Präsident

Arnaud de Jamblinne
Generaldirektor

ÉVOLUTION DU FONDS ENTWICKLUNG DES FONDS

	Fortune nette	Nombre de parts	Valeur d'inventaire	Prix de rachat	Cours de bourse	Répartition	Rendement %
	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Inventarwert	Rücknahmepreis	Börsenkurs	Ausschüttung	Rendite %
30/09							
2003	535'008'099	1'127'400	474.55	430	530	18.50	3.49
02	519'904'429	1'127'400	461.15	418.50	483	18.40	3.81
01	509'452'590	1'127'400	451.90	410.50	450	18.30	4.07
00	492'080'855	1'127'400	436.45	397.50	444	18.20	4.10
99	480'302'297	1'127'400	426.05	388.50	476	17.70	3.72
98	474'547'663	1'127'400*	420.90*	384.00*	425*	17.60*	4.14
97	473'191'567	225'480	2098.60	1912.00	2110	88.00	4.17
96	443'398'650	225'480	1966.45	1751.00	1810	87.00	4.81
95	432'686'236	225'480	1918.95	1707.50	1710	85.00	4.97

N° de valeur: 278 226

Valorennummer: 278 226

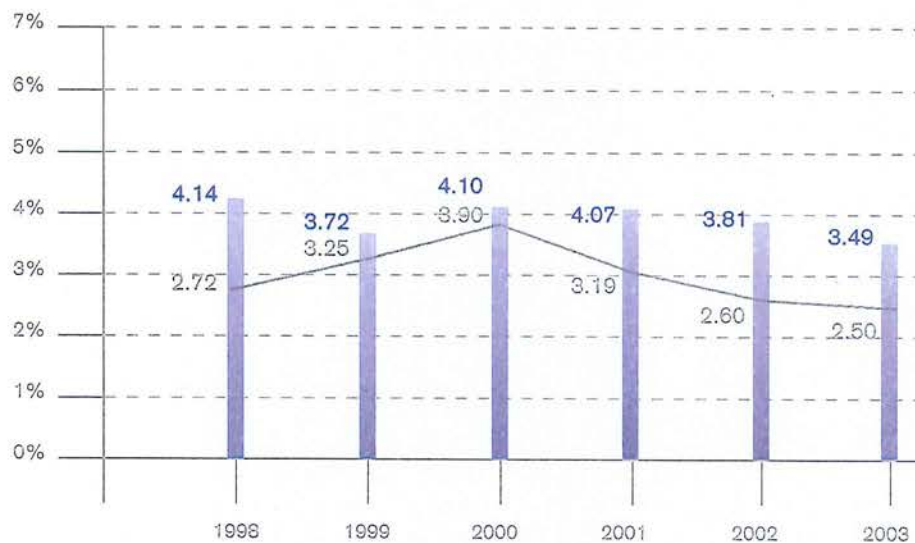
* Après le split par 5 le 25.05.1998

* Nach dem Splitting durch 5 vom 25.05.1998

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION EN FRANCS PAR PART ENTWICKLUNG DER AUSSCHÜTTUNG IN FRANKEN PER ANTEIL



RENDEMENTS COMPARÉS VERGLEICH DER RENDITEN

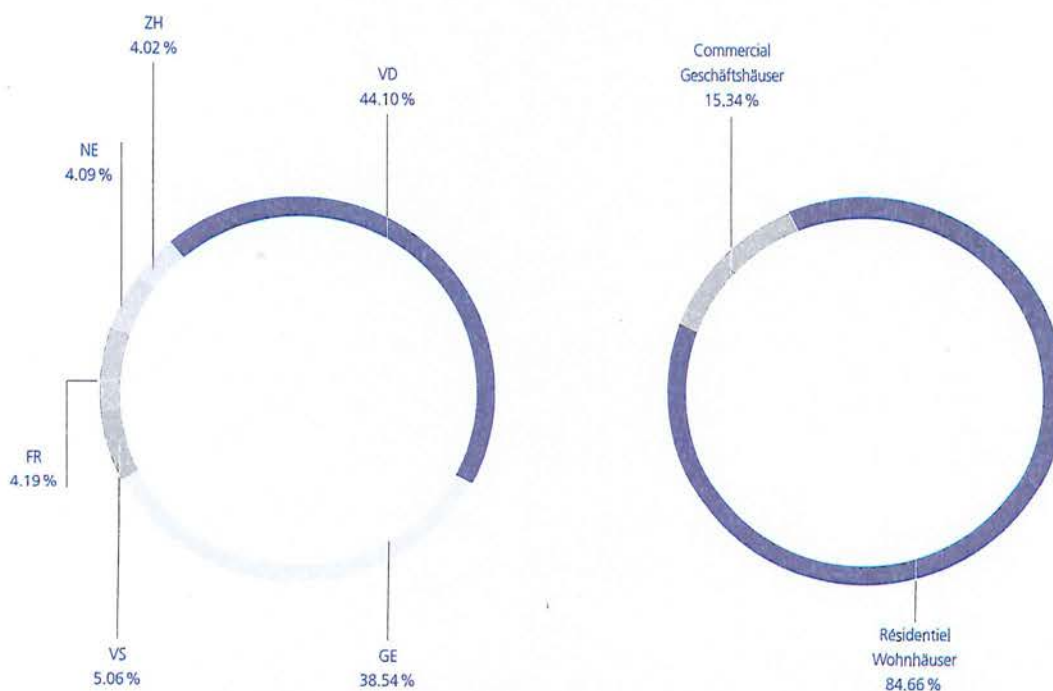


■ Rendement des obligations de la Confédération (10 ans) au 30 septembre
Ertragswert am 30. September von 10-Jahres-Bundesobligationen

■ Rendement du dividende de LA FONCIÈRE par rapport au cours de bourse au 30 septembre
Ertragswert am 30. September der Dividende von LA FONCIÈRE, Basis Börsenkurs

RÉPARTITION PAR CANTONS ET PAR TYPE D'IMMEUBLES SELON LA VALEUR VÉNALE

AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN NACH KANTONEN UND TYP GEMÄSS DES VERKEHRSWERTES



COMMENTAIRES SUR LES DIFFÉRENTES RUBRIQUES

Répartition

Le marché immobilier locatif a été très soutenu, voire tendu au cours du dernier exercice, les taux d'occupation atteignant des sommets, surtout dans les grandes villes.

Le marché immobilier commercial a, par contre, connu une année plus difficile, l'offre de surfaces de bureaux excédant la demande.

LA FONCIÈRE étant largement investie dans l'immobilier locatif, le résultat de l'exercice peut être qualifié de bon. Une nouvelle hausse du revenu distribué aux porteurs de parts a, dès lors, pu être accordée.

Ce rendement annuel est en augmentation de CHF 0.10 par rapport à l'année précédente et correspond à 3.90 % sur la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 18.5 % du prix de l'émission initiale des parts.

En 2003, les revenus ont permis de payer les coupons No 27 et No 28 au 29 décembre comme suit:

Répartition ordinaire <i>Ordentliche Ausschüttung</i>	Coupon No 27 <i>Coupon Nr. 27</i>	Coupon No 28* <i>Coupon Nr. 28*</i>	Total <i>Total</i>
Distribution brute <i>Brutto Ausschüttung</i>	CHF 16.80	CHF 1.70	CHF 18.50
à déduire: Impôt anticipé 35 % <i>abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %</i>	CHF 5.88	CHF 0.00	CHF 5.88
Montant net versé <i>Netto Ausschüttung</i>	CHF 10.92	CHF 1.70	CHF 12.62

*non imposable chez le porteur.

*vom Anteilseigner nicht mehr zu versteuern.

KOMMENTARE ZU DEN EINZELNEN RUBRIKEN

Ausschüttung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich während des letzten Geschäftsjahres verschärft und kann als angespannt bezeichnet werden. Die Vermietungsraten erzielten Spitzenwerte, vor allem in den grossen Städten.

Der Büroflächenmarkt hingegen hat ein schwierigeres Jahr hinter sich, da das Angebot an Büroflächen die Nachfrage übersteigt.

Da LA FONCIÈRE weitgehend in Wohnliegenschaften investiert hat, kann das Ergebnis des Geschäftsjahres als gut bezeichnet werden. Infolgedessen konnte eine Erhöhung der Ausschüttung an die Anteilsinhaber gewährt werden. Dieser Jahresertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.10 gestiegen und entspricht 3.90% gegenüber dem Inventarwert oder 18.5% des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Im Jahre 2003 erlaubten es die Erträge, am 29. Dezember für die Coupons Nr. 27 und Nr. 28 folgende Ausschüttungen vorzunehmen:

Le coupon No 27 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 No 28 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.

Der Coupon Nr. 27 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterworfen, die zurückgefordert werden kann.

Anteilsinhaber 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. 28 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Er ist steuerfrei und dieser Ertrag muss vom Anteilsinhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt werden.



VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

Conformément aux dispositions légales, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles. Au 30 septembre 2003, tenant compte des nouvelles acquisitions, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 746'550'000.– en augmentation de CHF 40'600'000.–, soit 5.75% par rapport à l'année dernière. Cette évaluation est fondée sur la valeur intrinsèque des bâtiments et sur la valeur de rendement, cette dernière étant prépondérante. La valeur intrinsèque prend en considération le prix des terrains, l'année de construction, le confort des appartements et leur état d'entretien. La valeur de rendement est fonction du revenu locatif capitalisé à un taux qui tient compte de plusieurs facteurs dont le loyer de l'argent, les charges d'exploitation de l'immeuble, la qualité de construction et de l'environnement ainsi que le risque locatif de chaque immeuble. Le ratio moyen entre l'état locatif et la valeur vénale de tous les immeubles représente 8.06%.

Nous attirons votre attention sur 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 net de l'immeuble est diminué d'autant.

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTEN

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen hat das unabhängige und ständige Expertengremium die Bewertung aller Liegenschaften vorgenommen. Per 30. September 2003 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens, unter Berücksichtigung der Neuerwerbungen, im Vergleich zum Vorjahr um CHF 40'600'000.– oder 5.75% auf CHF 746'550'000.–. Diese Bewertung basiert auf dem Realwert der Liegenschaften und auf dem Ertragswert, wobei letzterer stärker gewichtet wird. Der Realwert berücksichtigt die Grundstückspreise, das Baujahr, den Ausbaustandard der Wohnungen und deren Unterhaltszustand. Der Ertragswert hängt von den Mieteinnahmen ab, die zu einem Satz kapitalisiert werden, der mehrere Faktoren wie Zinssatz, Betriebskosten für die Liegenschaft, Qualität von Bau und Umgebung sowie die Mietrisiken der einzelnen Liegenschaften berücksichtigt. Das durchschnittliche Verhältnis zwischen den Soll-Mietzinsen und dem Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt 8.06%.

Bitte beachten Sie die Tatsache, dass es in der französischen Schweiz, im Gegensatz zur deutschen Schweiz, üblich ist, den Mietern die Nebenkosten (Hauswartung, Strom- und Wasserkosten, usw.) nicht in Rechnung zu stellen. Die Nettorendite der Liegenschaft ist dementsprechend geringer.



VALEUR D'INVENTAIRE / NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

La valeur d'inventaire d'une part, calculée sur la base de la fortune nette, a passé de CHF 461.15 au 30 septembre 2002 à CHF 474.55 au 30 septembre 2003, soit une augmentation de 2.91 %.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 430.-.

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 2003, aucune demande de remboursement n'était pendante.

COURS DE BOURSE

Le cours de bourse de la part LA FONCIÈRE a fluctué entre CHF 483/550.- pour clôturer au 30.09.2003 à CHF 530.- contre CHF 483.- un an avant, soit une progression de 9.73 %.

AGIO

L'agio, soit la différence entre le cours de bourse au 30.09.2003 et la valeur d'inventaire, s'élève à CHF 55.45 soit 11.68 %.

RENDEMENT / PERFORMANCE

Le rendement du dividende sur le cours de bourse au jour de clôture de l'exercice représente 3.49%. La performance* sur l'exercice, soit l'augmentation du cours de bourse additionnée au dividende, représente 12.33% (source: banque dépositaire).

* La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.

INVENTARWERT/ANZAHL DER ANTEILE, DIE SICH IM UMLAUF BEFINDEN

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 461.15 am 30. September 2002 auf CHF 474.55 am 30. September 2003, dies entspricht einem Anstieg von 2.91 %.

Der Rücknahmewert belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 430.-.

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 2003 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

BÖRSENKURS

Der Börsenkurs für einen LA FONCIERE Anteil bewegte sich zwischen CHF 483.- und 550.-, um dann am 30.09.2003 bei CHF 530.- (Vorjahr CHF 483.-), abzuschliessen, was einer Erhöhung von 9.73 % entspricht.

AGIO

Das Agio, d.h. die Differenz zwischen dem Börsenkurs am 30.09.2003 und dem Inventarwert beträgt CHF 55.45 oder 11.68 %.

ERTRAG/PERFORMANCE

Der Dividendenertrag auf dem Börsenkurs beträgt am Schlußtag des Geschäftsjahres 3.49%. Die Performance über das Geschäftsjahr, d.h. die Erhöhung des Börsenkurses plus die Dividende entspricht 12.33%. (Quelle: Depotbank)*

* Die historische Performance bietet keine Garantie für die Zukunft.

CHARGE HYPOTHÉCAIRE

Tenant compte des amortissements contractuels effectués, des nouveaux emprunts contractés, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 143'214'400.-, en augmentation de CHF 22'587'459.-. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, la charge hypothécaire moyenne est de 19.18 % contre 17.09 % 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 rénovation et d'entretien.

Le remplacement des conduites sanitaires et la modernisation des cuisines et salles de bains ont été terminés dans les immeubles Route des Flumeaux 1 à Prilly, ainsi qu'à l'Avenue de la Moya 10 à Martigny. Toute la distribution d'eau chaude et eau froide de l'immeuble Rue de Vermont 8 à Genève a été remplacée. Améliorant l'isolation, les menuiseries extérieures ont été remplacées dans les immeubles sis Chemin du Vieux-Collège 6-8 à Prilly, Chemin de Pré-Fleuri 1-3 et Avenue de Sévery 14 à Lausanne.

RÉNOVATIONS EXTRAORDINAIRES

Nous avons terminé la rénovation intégrale de notre immeuble zurichois, situé à la Schützengasse 1. Cet immeuble est techniquement neuf et correspond aux normes en vigueur actuellement. Son intégration dans le quartier est une réussite. Il est d'ailleurs entièrement loué.

HYPOTHEKARLASTEN

Unter Berücksichtigung der getätigten vertraglich festgelegten Abschreibungen und der neu aufgenommenen Kredite, belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 143'214'400.-, das sind CHF 22'587'459.- mehr als im Vorjahr. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche Hypothekarbelastung 19.18%, am 30. September des Vorjahres waren es 17.09%, und 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.

Die Erneuerung der sanitären Leitungssysteme und die Modernisierung der Küchen und Badezimmer wurden in den Liegenschaften Route des Flumeaux 1 in Prilly sowie Avenue de la Moya 10 in Martigny abgeschlossen. Die gesamten Warm- und Kaltwasserleitungen in der Liegenschaft Rue de Vermont 8 in Genf wurden ersetzt. Zur Verbesserung der Isolation wurden in den Liegenschaften Chemin du Vieux-Collège 6-8 in Prilly, Chemin de Pré-Fleuri 1-3 und Avenue de Sévery 14 in Lausanne die Fenster ersetzt.

AUSSERORDENTLICHE RENOVIERUNGEN

Wir haben die umfassende Renovierung unserer Zürcher Liegenschaft an der Schützengasse 1 abgeschlossen. Die technischen Einrichtungen der Liegenschaft sind neu und entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Die Eingliederung der Liegenschaft ins Quartier ist gelungen. Ausserdem ist sie vollständig vermietet.



AUTRES FRAIS

Les frais liés à la relocation de notre immeuble à Zurich pèsent lourd dans cette catégorie de charges qui a subi une augmentation importante au cours de ce dernier exercice. Viennent s'y ajouter des frais exceptionnels de constitution de cédulas pour garantir les prêts hypothécaires finançant l'expansion de LA FONCIÈRE.

LOCATION/STRUCTURE DES LOYERS

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 2.7% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est autant due à l'apport du revenu locatif des immeubles achetés en cours d'exercice qu'à la progression des loyers.

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 2003, 1 local commercial de 85 m² était vacant. Il a été reloué depuis.

A la date susmentionnée, seuls 2 logements étaient vacants pour des raisons de transformation. Depuis, ils ont tous trouvé preneurs.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 1.6% du revenu annuel (1.17% en 2001/2002), les 3/4 de cette somme étant attribuables à notre immeuble de Zurich. Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles s'élèvent à 0.05%.

SONSTIGE AUFWENDUNGEN

Die «Sonstige Aufwendungen» sind im Verlauf des letzten Geschäftsjahres stark angestiegen. Die mit der Wiedervermietung unseres Gebäudes in Zürich verbundenen Kosten stellen einen grossen Anteil der Aufwendungen in dieser Aufwandskategorie dar. Dazu kommen ausserordentliche Aufwendungen für das Ausstellen von Schuldbriefen, um die Hypotheken für die Finanzierung der Expansion von LA FONCIÈRE zu garantieren.

VERMIETUNG/MIETZINSSTRUKTUR

Der Totalbetrag der eingenommenen Mieten hat gegenüber dem Vorjahr um 2.7% zugenommen. Dies liegt zum einen an den zusätzlichen Mieteinnahmen aus den während des laufenden Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften und andererseits an den gestiegenen Mieten.

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

Am 30. September 2003 stand 1 Büroraum von 85 m² leer. Dieser wurde mittlerweile bereits wieder vermietet.

Am Jahresabschluss standen nur 2 Wohnungen leer, hauptsächlich wegen Umbauten. Seither wurden beide wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 1.6% der Jahreseinnahmen (1.17% im Jahr 2001/2002); 3/4 davon betreffen unsere Zürcher Liegenschaft. Die Mietausfälle infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter betragen 0.05%.



ACHAT / VENTE D'IMMEUBLES

Notre Fonds a procédé à l'acquisition de huit immeubles en cours d'exercice. Ils sont tous situés en pleine ville.

A Lausanne, nous avons acquis deux immeubles au centre ville, dans la zone piétonne de la Place de la Palud. Leur rez-de-chaussée est dévolu aux commerces et les étages sont partiellement à destination de bureaux pour l'un et uniquement locatif pour l'autre.

Nous avons acquis deux immeubles, affectés exclusivement aux logements, au Pont de Chailly ainsi qu'un groupe de trois immeubles locatifs à Montchoisi. Ces immeubles ont la particularité d'offrir de grandes pièces.

A Genève, nous avons acquis un bel immeuble «début de siècle» dans le quartier des Délices, composé essentiellement de grands logements.

PERSPECTIVES

A la veille du 50^e anniversaire de LA FONCIÈRE, nous souhaitons confirmer notre stratégie qui consiste à privilégier les acquisitions d'immeubles de logements situés en Suisse romande, dans des zones urbaines.

Profitant de taux hypothécaires attrayants, nous finançons les nouvelles acquisitions par l'augmentation de la dette.

Nous poursuivons également 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.

KAUF / VERKAUF VON IMMOBILIEN

Während des Geschäftsjahres hat unser Fonds acht neue Liegenschaften erworben. Alle liegen mitten in der Stadt.

In Lausanne haben wir zwei im Stadtzentrum, in der Fussgängerzone Place de la Palud, gelegene Liegenschaften gekauft. In den Erdgeschossen befinden sich Geschäftsräumlichkeiten. Die weiteren Stockwerke sind in der einen Liegenschaft teilweise für Büros bestimmt und in der anderen ausschliesslich für Wohnungen.

Des weiteren haben wir zwei Wohnliegenschaften am Pont de Chailly gekauft sowie eine Gruppe von drei Liegenschaften in Montchoisi. Das Besondere an diesen Liegenschaften ist, dass die Wohnungen über grosse Zimmer verfügen.

In Genf haben wir ein schönes Patriziergebäude aus den 20-er Jahren mit überwiegend grossen Wohnungen im Quartier Délices gekauft.

AUSSICHTEN

Kurz vor dem 50. Geburtstag der LA FONCIÈRE möchten wir unsere Strategie bestätigen, die darin besteht, einen Schwerpunkt auf den Erwerb von Wohnliegenschaften zu legen, die in urbanen Zonen der französischen Schweiz liegen.

Wir profitieren von den attraktiven Hypothekarzinsätzen und finanzieren diese Neuerwerbungen durch Erhöhung der Verschuldung.

Auch unsere Miet- und Bewirtschaftungspolitik möchten wir weiterführen, indem wir darauf achten, unsere Mieter in qualitativ guten Wohnungen und Geschäftsräumen unterzubringen und gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen an die Anteilsinhaber sicherzustellen.



L'année 2003 en chiffres | 2003. Jahr in Zahlen

COMPTE DE RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2002/2003
ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2002/2003

	01.10.2002-30.9.2003 CHF	01.10.2001-30.9.2002 CHF
Produits des avoirs en banque <i>Erträge der Bankguthaben</i>	25'554.56	171'606.18
Loyers – <i>Mietzinseinnahmen</i>	59'156'341.30	57'581'023.00
Autres revenus – <i>Sonstige Erträge</i>	145'347.60	145'466.75
Total des revenus – <i>Total Erträge</i>	59'327'243.46	57'898'095.93
dont à déduire – <i>abzüglich:</i>		
Intérêts hypothécaires – <i>Hypothekarzinsen</i>	4'794'879.36	4'910'669.82
Entretien et réparations <i>Unterhalt und Reparaturen</i>	10'417'242.23	9'919'345.10
Rénovations extraordinaires <i>Ausserordentliche Renovierungen</i>	2'633'022.45	2'643'577.55
Administration des immeubles <i>Liegenschaftsbewirtschaftung:</i>		
Conciergerie, eau, électricité et assurances <i>Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherungen</i>	3'898'828.25	3'882'060.40
Impôts et taxes / <i>Steuern und Gebühren</i>	7'590'045.05	7'064'585.20
Frais d'administration / <i>Verwaltungsaufwand</i>	3'858'652.65	3'737'132.05
Frais d'évaluation et de révision <i>Schätzungs- und Revisionsaufwand</i>	266'471.20	265'773.20
Amortissements des immeubles <i>Abschreibungen auf Liegenschaften</i>		
Attribution – <i>Zuweisung</i>	2'000'000.00	2'000'000.00
Provisions pour réparations futures <i>Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>		
Attribution – <i>Zuweisung</i>	6'352'000.00	6'665'000.00
Prélèvement – <i>Entnahme</i>	-6'352'000.00	-6'165'000.00
Rémunérations réglementaires à la direction* <i>Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung*</i>	1'805'298.00	1'422'356.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire <i>Reglementarische Vergütungen an die Depotbank</i>	411'318.81	374'016.31
Frais de publications et d'impression <i>Drucksachen und Publikationen</i>	78'167.40	88'036.35
Frais de relocation et autres charges <i>Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen</i>	647'582.78	275'579.21
Total des charges – <i>Total Abzüge</i>	38'401'508.18	37'083'131.19
Résultat net – <i>Nettoertrag</i>	20'925'735.28	20'814'964.74
Gains de capital réalisés <i>Realisierte Kapitalgewinne</i>	0.00	0.00
Résultat réalisé – <i>Realisierter Erfolg</i>	20'925'735.28	20'814'964.74
Gains et pertes de capital non réalisés <i>Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste</i>	14'922'095.35	10'268'293.80
Résultat total de l'exercice <i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	35'847'830.63	31'083'258.54

* 0.25% de la fortune totale.

* 0.25% des Gesamtvermögens.

UTILISATION DU RÉSULTAT VERWENDUNG DES ERFOLGES

	01.10.2002-30.9.2003 CHF	01.10.2001-30.9.2002 CHF
Résultat net de l'exercice <i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	20'925'735.28	20'814'964.74
Bénéfices en capital de l'exercice <i>Kapitalgewinne des Rechnungsjahres</i>	0.00	0.00
Report de l'année précédente <i>Vortrag des Vorjahres</i>	1'679'015.12	1'608'210.38
Résultat disponible pour être réparti <i>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</i>	22'604'750.40	22'423'175.12
Versement aux porteurs de parts <i>Ausschüttung an die Anteilscheininhaber</i>		
Coupon No25/26 <i>Coupon Nr.25/26</i>		20'744'160.00
Coupons No27/28 <i>Coupons Nr.27/28</i>	20'856'900.00	
Attribution au fonds de réinvestissement <i>Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen</i>	0.00	0.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau <i>Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung</i>	1'747'850.40*	1'679'015.12
Total comme ci-dessus <i>Total wie oben</i>	22'604'750.40	22'423'175.12

* Dont CHF 142'585.65 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

* Bei der Ausschüttung sind davon CHF 142'585.65 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

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 S.A. LUGANO, LUGANO
- BANK LEU AG, ZÜRICH
- BANK VON ERNST & CIE AG, BERN
- LUZERNER REGIOBANK AG, LUZERN
- BANQUE DE DÉPÔTS ET DE GESTION, LAUSANNE
- BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD S.A., GENÈVE

COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 2003
 VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2003

	30.9.03 Sur la base de la valeur vénale Auf Grund des Verkehrswertes	30.9.02 Sur la base de la valeur vénale Auf Grund des Verkehrswertes
	CHF	CHF
Immeubles – Grundstücke		
Terrains à bâtir – Bauland	0.00	0.00
Constructions commencées (y compris le terrain) Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Constructions terminées (y compris le terrain) Fertige Bauten (inklusive Land)	746'550'000.00	705'950'000.00
Total des immeubles Total Grundstücke	746'550'000.00	705'950'000.00
Avoirs en banque à vue Bankguthaben auf Sicht	2'829'028.95	10'936'675.50
Avoirs en banque à terme Bankguthaben auf Zeit	11'000'000.00	0.00
Autres actifs – Übrige Aktiven	5'425'390.64	5'232'660.86
Fortune totale du fonds Totale Fondsvermögen	765'804'419.59	722'119'336.36
dont à déduire – abzüglich		
Dettes hypothécaires Hypothekarschulden	143'214'400.00	120'626'941.05
Autres engagements Sonstige Verbindlichkeiten	12'257'919.80	12'539'966.15
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	610'332'099.79	588'952'429.16
Estimation des impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern	75'324'000.00	69'048'000.00
Fortune nette du fonds Nettofondsvermögen	535'008'099.79	519'904'429.16

	30.9.03 Sur la base de la valeur vénale Auf Grund des Verkehrswertes	30.9.02 Sur la base de la valeur vénale Auf Grund des Verkehrswertes
	CHF	CHF
Nombre de parts en circulation <i>Anzahl Anteile im Umlauf</i>	1'127'400.00	1'127'400.00
Valeur d'inventaire par part <i>Inventarwert pro Anteil</i>	474.55	461.15
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat <i>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</i>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles <i>Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke</i>	53'900'000.00	51'900'000.00
Montant des provisions pour réparations futures <i>Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen</i>	47'300'000.00	47'300'000.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant <i>Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteilen</i>	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du fonds <i>Veränderung des Nettofondsvermögens</i>		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice <i>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</i>	519'904'429.16	509'452'590.62
Distribution coupons No 25/26 et 23/24 <i>Ausschüttung Coupons Nr.25/26 und 23/24</i>	-20'744'160.00	-20'631'420.00
Solde des mouvements des parts <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	0.00	0.00
Résultat total – <i>Gesamterfolg</i>	35'847'830.63	31'083'258.54
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice <i>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</i>	535'008'099.79	519'904'429.16

INVENTAIRE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2003
LIEGENSCHAFTENBESTAND PER 30. SEPTEMBER 2003

	Coût de revient <i>Gestehungskosten</i>	Valeur vénale <i>Verkehrswert</i>	Valeur d'assurance <i>Versicherungswert</i>
	CHF	CHF	CHF
Immeubles d'habitation <i>Wohnbauten</i>	364 091 961.05	632 000 000.00	747 782 502.00
Bâtiments à caractère commercial <i>Geschäftshäuser</i>	58 188 097.25	114 550 000.00	77 633 990.00
Total	422 280 058.30	746 550 000.00	825 416 492.00

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES
DE L'EXERCICE 2002/2003

IMMEUBLES

Achats :

Rue Henri-Frédéric-Amiel 1, Genève
Avenue de Béthusy 80, Lausanne
Avenue de Béthusy 82-84, Lausanne
Place de la Palud 13, Lausanne
Place de la Palud 14, Lausanne
Avenue de Montchoisi 18, Lausanne
Avenue de Montchoisi 18 bis, Lausanne
Avenue de Montchoisi 20, Lausanne

Ventes : aucune

PAPIERS-VALEURS

Achats : aucun
Ventes : aucune

Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés
par la même direction ou par des directions liées : néant.

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND
VERKÄUFE WÄHREND DES
GESCHÄFTSJAHRES 2002/2003

LIEGENSCHAFTEN

Käufe :

Rue Henri-Frédéric-Amiel 1, Genève
Avenue de Béthusy 80, Lausanne
Avenue de Béthusy 82-84, Lausanne
Place de la Palud 13, Lausanne
Place de la Palud 14, Lausanne
Avenue de Montchoisi 18, Lausanne
Avenue de Montchoisi 18 bis, Lausanne
Avenue de Montchoisi 20, Lausanne

Verkäufe : keine

WERTSCHRIFTEN

Käufe : keine
Verkäufe : keine

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

NOUVELLES ACQUISITIONS
ET RÉNOVATIONS
NEUERWERBUNGEN
UND RENOVIERUNGEN



Schützengasse 1, Zürich



Rue H.-F. Amiel 1, Genève



Place de la Palud 13, Lausanne



Avenue de Béthusy 80, Lausanne



Avenue de Montchoisi 20, Lausanne

LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES AU 30 SEPTEMBRE 2003

SIÈGE - S/IZ	SOCIÉTÉS - GESELLSCHAFTEN
AIGLE	S.I. PRÉ RUSSIN A S.I. PRÉ RUSSIN B
BULLE	S.I. TIVOLI «B» S.I. AUX TROIS TRÈFLES S.A.
FRIBOURG/FREIBURG	BETHLEEM-SQUARE S.A. LA CITÉ S.A. FRIBOURG PÉROLLES S.A. société immobilière B. S.I. PÉROLLES 67 S.A.
GENÈVE/GENÈVE	S.I. ACARIS S.I. ANDRÉANNE S.I. DU BOULEVARD DU PONT D'ARVE 61 S.I. CHARMILLES-AVENIR S.I. CHARMILLES COTEAU A S.I. COULOUVRENIÈRE-STAND, lettre B S.A. DES DEUX PARCS N° 19 S.I. DOMAINE DU PARC B S.A. DES IMMEUBLES RUES DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL S.I. RUE FRANKLIN NO 4-6 S.I. RUE J.-A.-GAUTIER 10-12 GIKI S.A. S.I. DE LA GRENADE-LEMAN S.I. LOSANA A S.I. LOSANA B S.I. MALAGNOU-MUSSARD S.A. S.I. CHEMIN MOÏSE DUBOULE ANGLE CHEMIN DE LA TOURELLE S.I. MOJAC S.I. PÂQUIS-MÔLE S.I. PAULISTA B S.I. LE PINSON S.I. PLAISANT-LOGIS S.I. RUE SAINT-OURS 3 S.I. RUE SAINT-OURS 5-7 S.I. SERVETTE-LEVANT S.I. SERVETTE-PARC B S.I. SERVETTE-PARC C SICSA, Société Industrielle et Commerciale S.A. S.I. SISMONDILAC B S.I. VERMONT-BEAULIEU S.I. RUE VOLTAIRE 16 S.I. VOLTAIRE-GUTENBERG S.I. AVENUE WEBER 24 S.I. RUE DE ZÜRICH NO 36
LAUSANNE	ADAL S.A. S.I. LES ARCADES, Vevey ARTIS B S.A. S.I. LES AUBÉPINES C S.I. DU PLATEAU DE BÉTHUSY-CHAILLY A S.A. S.I. HAUTS DE BOURG S.A. S.I. DE L'AVENUE CÉCIL C CHANDIEU-PALEYRES A S.A. CHANDIEU-PALEYRES B S.A. S.I. DE LA BYRONNE S.I. DE LA BYRONNE B S.I. CHEMIN DES CLOCHETONS S.I. DU CLOS DU MIDI

VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN PER 30. SEPTEMBER 2003

SIÈGE – SITZ	SOCIÉTÉS – GESELLSCHAFTEN
LAUSANNE	DESA S.A. L'ÉPI DES ALPES S.A. LA GRAND VIGNE B S.A. S.I. MON REPOS-ÉTRAZ A S.I. MON REPOS-ÉTRAZ B S.I. MON REPOS-ÉTRAZ C FLEUR DES CHAMPS A S.I. BOULEVARD DE LA FORÊT NO 33 S.I. DE LA RUE DES FOSSÉS A S.I. HARPE-VOLTAIRE JOLIETTE-MONTBENON S.A. S.I. DE JURIGOZ F S.I. KATHRINE C S.I. AVENUE MARIA BELGIA NO 2 S.I. ANGLE MAUPAS-ROSIERS S.I. DE L'AVENUE DE MILAN NO 1 (SIAM) MILOUIN B S.A. MOUSQUINES-LÉMAN A S.A. MOUSQUINES-LÉMAN B S.A. MOUSQUINES-LÉMAN C S.A. MOUSQUINES-LÉMAN D S.A. S.I. ROUTE DE NEUCHÂTEL 39 S.I. LES OISILLONS-LA FEUILLÉE S.A. S.I. PLACE DE LA PALUD N° 13 S.A. S.I. PLACE DE LA PALUD N° 14 S.A. LE PAPIILLON S.A. S.I. PONTAISE-DRUEY A S.I. PONTAISE-DRUEY B S.I. LE PRÉ-FLEURI B S.A. S.I. LE PRÉ-FLEURI C S.A. CARREFOUR RECORDON S.A. S.I. SOMAIS 26-28 S.A. LA SORBIÈRE S.A. SOUS-MARNE S.A. S.I. SQUARE DU CENTRE S.A. S.I. LA SUETTAZ G.S.A. VAL D'OR S.A. S.I. LA VIOLETTE B S.A. S.I. WINDSOR LAUSANNE S.A.
MARTIGNY	S.I. LES BRUYÈRES S.A. LES COCCINELLES SA IMMOBILIÈRE S.I. LES CONDÉMINES S.A. S.I. L'EMBASSY S.A. S.I. ANGLE AV. DE LA GARE – AV. MOYA S.A.
MONTREUX	S.I. TAMINA S.A.
NEUCHÂTEL/NEUENBURG	S.I. LA MALADIÈRE A.B.C. RECESA S.A. S.I. RUE DU STADE S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 81 S.A. S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 83 S.A.
UITIKON	BEATECK AG
VEVEY	S.I. RUE MADELEINE NO 22 VEVEY S.A.
YVERDON	CENTRE-VILLE YVERDON S.A. CENTRE-VILLE YVERDON B S.A. CHAMP-FLEURY D S. À R. L. S.I. CHAPELINE S. À R. L.

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.

LISTE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2003

* Bâtiments à caractère commercial / Geschäftshäuser
 * Immeubles groupés / Gruppen-Liegenschaften

CANTON		Nb. de logements	Locaux commerciaux en m2	Nb. de garages et divers	Coût de revient	Valeur assurée	Val. vénale estimée	Loyers encaissés
KANTON		Anzahl Wohnungen	Geschäfts- räume m2	Anzahl Garagen/ Diverse	Gestehungs- kosten CHF	Versiche- rungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Mietzins- einnahmen CHF
FRIBOURG								
FRIBOURG								
	*Rue des Ages 2	48	227	-				
	*Rue des Ages 4-6	16	-	20	6'724'921.90	16'085'500.00	10'400'000.00	905'532.50
	*Rue de Vevey 89-95	20	335	-				
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	977'547.20	3'349'300.00	2'450'000.00	229'835.25
	Ch. de Bethléem 10-12-14-15	18	-	7	895'590.70	3'976'300.00	2'500'000.00	195'490.00
	*Rue de Lausanne 91	13	3'718	-	6'952'470.90	14'299'300.00	9'700'000.00	880'343.25
	Bd de Pérolles 67	18	-	10	732'240.75	3'934'100.00	2'150'000.00	169'392.50
	Rue St-Paul 1-3-5	35	-	8	1'182'819.00	6'939'800.00	4'100'000.00	340'035.00
GENÈVE								
GENF								
	Rue J-Dalpin 46 bis	18	-	-	731'723.90	3'600'000.00	2'750'000.00	198'480.00
	*Rue Alfred-Vincent 25	10	166	-				
	*Rue Charles-Cusin 2	15	181	-	3'198'363.25	6'729'000.00	5'350'000.00	433'500.00
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	15	45	-	5'158'348.80	3'885'000.00	5'100'000.00	278'578.00
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	-	-	1'983'760.00	6'642'000.00	4'200'000.00	339'060.00
	Rue des Barques 2-4	46	554	43	13'490'119.60	13'711'000.00	14'300'000.00	1'127'352.00
	Rue de Contamines 9	39	-	39	7'206'947.90	7'679'000.00	7'000'000.00	520'797.05
	Rue Pierre-Fatio 8	12	261	6	2'316'740.95	4'841'000.00	5'500'000.00	418'149.00
	Rue Franklin 2	35	624	-	2'830'550.55	7'556'000.00	7'300'000.00	638'934.90
	Rue Franklin 4-6	40	224	-	2'516'338.90	5'564'000.00	5'050'000.00	430'187.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	40	53	1'435'703.55	2'690'000.00	2'550'000.00	192'216.00
	Route de Frontenex 57	37	-	-	1'677'592.70	6'000'000.00	5'800'000.00	442'770.00
	Rue J.-A.-Gautier 10-12	50	1'290	4	6'544'002.60	7'580'000.00	8'250'000.00	712'690.00
	Rue Charles-Giron 9	15	-	2	1'436'965.20	3'400'000.00	3'700'000.00	297'916.00
	Av. de la Grenade 9-11	20	-	-	2'617'569.95	4'300'000.00	5'650'000.00	438'780.00
	*Rue de Lausanne 63-65	1	6'661	56	8'904'120.15	10'950'000.00	19'150'000.00	1'725'788.50
	*Rue de Lyon 75	2	4'579	9	7'077'633.15	9'931'000.00	13'900'000.00	1'256'775.00
	*Rue de Lyon 67 bis	24	183	-				
	*Rue Fr.-Ruchon 1-3	46	318	89	5'004'607.35	12'645'000.00	12'900'000.00	1'122'903.00
	Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	1'545'130.15	6'220'000.00	4'900'000.00	368'525.00
	Rue de Miléant 3-5	68	-	-	9'960'861.90	9'550'000.00	9'700'000.00	773'545.00
	Ch. M.-Duboule 23-25	33	-	5	1'529'892.05	3'891'000.00	4'600'000.00	392'568.50
	*Rue du Môle 2-4	45	144	-	8'133'630.85	15'255'000.00	16'900'000.00	1'469'699.00
	*Rue des Pâquis 39-41	24	1'860	-				
	Rue des Mouettes 9	24	203	-	1'376'335.75	3'686'000.00	3'200'000.00	279'990.00
	Rue des Pâquis 18	24	522	-	1'616'048.45	4'351'000.00	4'500'000.00	372'517.50
	Av. Eugène-Pittard 1	27	337	23	7'076'661.35	6'757'000.00	7'500'000.00	576'338.00
	Bd. du Pont-d'Arve 61	14	42	-	1'414'260.65	2'969'000.00	2'800'000.00	239'291.00
	*Rue Rothschild 15	-	2'812	-	3'190'525.95	5'687'000.00	11'000'000.00	890'496.00
	Rue du Roveray 20	11	298	-	1'946'420.30	1'802'000.00	2'650'000.00	219'555.00
	*Bd. St-Georges 72	-	3'868	-	8'276'449.50	8'524'000.00	10'100'000.00	894'469.00
	Rue St-Ours 5	33	1'269	25	12'539'443.65	9'112'000.00	14'400'000.00	1'118'884.50
	Rue de la Servette 89	25	620	-	3'497'598.35	4'914'000.00	5'700'000.00	477'000.00
	*Rue de la Servette 91	1	1'692	-	3'025'260.00	4'607'000.00	5'700'000.00	497'445.00
	*Rue du Stand 40	-	1'591	-	1'408'079.85	3'993'000.00	4'600'000.00	401'292.00
	Ch. Thury 12	12	-	2	1'879'864.80	4'131'000.00	3'200'000.00	261'310.00
	Rue de Vermont 8	36	332	65	5'622'350.15	7'167'000.00	8'150'000.00	676'960.00
	*Rue Voltaire 16	-	1'277	-	1'534'134.65	2'969'000.00	3'500'000.00	304'357.00
	Av. Théodore-Weber 24	20	-	-	3'024'698.35	3'304'000.00	3'400'000.00	269'511.00
	Av. Wendt 48	56	-	22	2'513'875.35	8'396'000.00	8'200'000.00	651'117.50
	Rue de Zurich 34	14	162	1	586'878.25	2'560'000.00	2'600'000.00	205'323.15
	Rue de Zurich 36-38	31	2'721	-	3'385'177.00	9'215'000.00	7'600'000.00	668'395.00
	Av. du Gros-Chêne 28 - B.C. 47	40	-	28	6'043'918.20	6'911'000.00	7'300'000.00	573'561.00
	Av. du Gros-Chêne 34 - B.C. 53	40	-	28	6'445'635.00	7'321'000.00	7'100'000.00	543'724.00
NEUCHÂTEL								
NEUCHÂTEL								
	Av. L.-Robert 81-83	35	786	19	2'353'230.10	7'380'000.00	4'450'000.00	422'396.35
	Rue de l'Eglise 2-4-6	30	92	-	1'249'739.15	7'870'000.00	4'750'000.00	381'600.00
	Faubourg du Lac 31	30	403	-	2'224'996.25	6'550'000.00	5'500'000.00	445'267.10
	Rue Maladière 16-18-20	60	329	-	2'992'901.25	8'910'000.00	7'600'000.00	644'791.50
	Rue Pierre-à-Mazel 11	43	527	-	3'883'762.45	11'000'000.00	8'200'000.00	651'344.50
VALAIS								
WALLIS								
	*Av. de la Gare 50	20	729	-				
	*Av. de la Moya 2-2 bis	25	359	26	4'978'342.35	12'987'000.00	6'750'000.00	610'355.15
	Av. de la Moya 8-10-12-14	106	388	58	6'577'930.35	15'235'000.00	11'800'000.00	993'818.75
	Rue du Léman 31	33	-	25	4'398'965.95	6'404'000.00	4'500'000.00	362'160.00
	Rue Amandiers 11-13-15	38	115	6	1'352'066.45	5'195'000.00	3'100'000.00	289'375.75
	Rue des Rochers 3-5	16	-	14	642'529.15	2'717'000.00	1'800'000.00	160'520.00
	Rue St-Guérin 10-12	26	-	-	953'934.70	3'397'000.00	2'300'000.00	216'950.00
	*Rue St-Guérin 14-16-18	38	175	34				
	*Ch. Vieux-Canal 35-37	29	362	49	6'346'030.05	14'615'000.00	7'550'000.00	766'280.00

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30. SEPTEMBER 2003

CANTON		Nb. de logements	Locaux commerciaux en m2	Nb. de garages et divers	Coût de revient	Valeur assurée	Val. vénale estimée	Loyers encaissés
KANTON		Anzahl Wohnungen	Geschäfts- räume m2	Anzahl Garagen/ Diverse	Gestehungs- kosten CHF	Versiche- rungswert CHF	Geschätzter Verkehrswert CHF	Mietzins- einnahmen CHF
VAUD								
WAADT	Ch. Pré-Russin 1-3	24	-	11	890'966.86	4'272'520.00	2'400'000.00	217'357.50
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'000'118.18	3'549'279.00	3'000'000.00	244'165.00
	Av. de Béthusy 80	18	-	-	1'789'932.00	3'296'693.00	2'400'000.00	88'554.50
	Av. de Béthusy 82-84	26	-	-	2'390'243.50	5'498'826.00	3'200'000.00	133'122.00
	*Rue de Bourg 43/							
	Cheneau de Bourg 10	3	1'609	-	5'706'486.50	5'144'690.00	6'900'000.00	585'337.75
	Av. Cécil 5	23	38	21	1'668'733.20	3'942'079.00	3'700'000.00	291'419.00
	Ch. de Chandieu 8-10	18	-	16	1'250'835.05	3'729'078.00	2'700'000.00	201'782.50
	Ch. des Clochetons 41	30	354	-	1'638'130.58	4'985'907.00	3'800'000.00	380'693.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	26	403	43	10'111'638.75	8'642'300.00	9'600'000.00	762'580.00
	Av. d'Echallens 59	60	-	-	7'662'904.00	7'662'904.00	7'200'000.00	634'335.00
	*Av. de la Harpe 7-9	24	-	-				
	*Rue Voltaire 9	12	-	18	2'566'364.75	8'527'221.00	7'000'000.00	551'916.00
	Ch. de la Joliette 2-4	45	1'398	50	5'033'611.90	9'925'535.00	11'000'000.00	887'607.50
	Av. Léman 64-66-68-70	97	-	40	4'998'787.26	18'166'335.00	14'250'000.00	1'120'755.00
	*Av. Montchoisi 47	25	-	11	3'170'159.20	4'202'834.00	3'950'000.00	306'600.00
	Av. Mon-Loisir 4	16	-	-	1'307'981.30	3'216'215.00	2'450'000.00	175'060.00
	*Av. Mon-Repas 6-8-10/							
	*Rue Etraz 7-9-11	60	1'232	-	3'223'380.73	15'346'231.00	11'950'000.00	954'995.00
	*Av. Montchoisi 18-18 bis-20	39	-	15	3'738'486.35	7'438'468.00	4'100'000.00	115'020.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	-	5	671'344.75	2'445'387.00	1'900'000.00	152'275.00
	Route d'Oron 14 B	19	-	16	1'435'546.75	3'052'822.00	2'300'000.00	197'527.50
	*Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29/							
	*Av. de l'Eglise Anglaise 5	65	1'125	145	11'017'684.95	31'442'411.00	18'400'000.00	1'472'721.50
	Ch. des Paleyres 14-16	49	-	20	2'301'337.75	5'841'489.00	4'650'000.00	455'653.00
	Place de la Palud 13	7	613	-	1'709'910.50	3'433'313.00	2'350'000.00	98'454.00
	Place de la Palud 14	27	330	-	2'727'392.50	3'604'117.00	3'750'000.00	156'222.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'091'915.35	2'340'003.00	2'300'000.00	186'000.00
	Rue de la Pontaise 21-25	46	30	11	1'659'933.94	8'285'922.00	5'300'000.00	432'531.00
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	167	15	4'380'027.55	7'987'750.00	8'400'000.00	678'721.50
	Rue Pré-du-Marché 11-13	20	495	1	4'014'530.65	4'596'750.00	4'000'000.00	340'700.00
	Av. Recordon 16	28	183	12	2'477'815.75	4'148'988.00	4'000'000.00	341'341.00
	Av. du Servan 24	13	-	8	1'734'279.85	3'353'117.00	2'550'000.00	191'910.00
	Av. Sévery 14	16	-	8	1'019'872.85	2'412'540.00	2'000'000.00	166'920.00
	Av. Tivoli 8	24	238	-	1'336'487.79	4'068'218.00	3'400'000.00	313'268.00
	*Av. Tivoli 64-66-68	38	275	41				
	*Av. Tivoli 70	56	413	21	9'012'332.35	17'723'790.00	14'250'000.00	1'200'255.00
	Av. Victor Ruffy 51-53-55	38	-	48	8'957'348.35	9'880'782.00	9'500'000.00	749'931.00
	Av. Vinet 7-9-11-13	79	-	11	5'808'737.40	13'445'295.00	11'700'000.00	931'418.00
	Av. Nestlé 21	45	109	35	4'138'545.19	9'911'073.00	10'900'000.00	823'014.00
	Rue des Fossés 10	18	433	-	2'407'435.15	4'145'526.00	4'000'000.00	327'294.00
	La Levratte E3 n°2	17	209	55	5'473'610.00	5'464'017.00	5'200'000.00	404'815.00
	Rte des Flumeaux 1	29	1'631	10	4'492'460.47	11'964'390.00	10'000'000.00	827'931.00
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	12	1'127'079.85	2'951'944.00	2'550'000.00	207'356.00
	Ch. du Vieux-Colège 6-8	33	-	-	2'229'835.45	5'016'806.00	4'650'000.00	373'140.00
	Bd de la Forêt 33-35	36	-	26	2'927'966.65	6'532'774.00	6'250'000.00	481'896.00
	Ch. des Oisillons 15-17-19	23	-	35	8'248'241.20	11'752'783.00	10'100'000.00	739'668.00
	Ch. de Somais 26-28	22	-	19	4'731'928.30	6'656'230.00	4'750'000.00	380'750.00
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	134	-	106	11'697'893.85	17'993'996.00	16'850'000.00	1'390'308.00
	Av. des Alpes 29	48	-	31	2'343'186.40	7'641'896.00	5'300'000.00	460'897.50
	Av. des Alpes 46-48	33	-	13	1'388'742.01	7'897'561.00	4'250'000.00	351'410.00
	Ch. de Béranges 16	20	-	12	2'724'044.35	3'532'595.00	3'000'000.00	237'013.00
	Av. Général-Guisan 22-24	37	475	2	3'144'199.85	8'345'977.00	6'100'000.00	521'472.60
	Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	85	4'629'369.10	17'522'876.00	14'300'000.00	1'167'982.50
	Rue d'Italie 58	26	791	6	1'725'025.17	6'761'980.00	4'900'000.00	412'915.00
	*Rue de la Madeleine 22	14	875	-				
	*Rue J.-J. Rousseau 6	13	94	-	1'561'909.27	3'005'297.00	5'100'000.00	410'798.00
	Rue du Cheminet 52	9	-	1	293'096.80	1'507'159.00	1'050'000.00	88'740.00
	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	217	29	2'180'284.55	8'374'961.00	6'450'000.00	577'395.00
	Rue du Valentin 48	24	136	8	1'070'488.80	4'458'542.00	3'150'000.00	268'242.60
ZÜRICH		-	2'832	-	12'112'936.60	11'529'000.00	30'000'000.00	630'916.05
TOTAL		3'746	60'124	1'881	422'280'033.30	825'416'492.00	746'550'000.00	59'156'341.30

RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

En notre qualité d'organe de révision légalement reconnu du Fonds de placements immobiliers LA FONCIÈRE, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2003. Les indications de l'exercice précédent mentionnées dans le rapport annuel ont été vérifiées par un autre organe de révision.

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel incombe à la direction du Fonds alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le rapport annuel puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du rapport annuel en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

KURZBERICHT DER REVISIONSTELLE

Als anlagefondsgesetzliche Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Anlagefonds LA FONCIERE für das am 30. September 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die in der Jahresrechnung aufgeführten Vorjahresangaben wurden von einer anderen Revisionsstelle geprüft.

Für den Jahresbericht ist die Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diesen zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Jahresberichtes mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung des Jahresberichtes als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Selon notre appréciation

- les placements, le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire et l'utilisation du résultat sont conformes à la loi suisse, aux ordonnances ainsi qu'au règlement et au prospectus;
- les indications sur l'émission, le rachat et le nombre total des parts en circulation et la liste des achats et des ventes sont exactes;
- les indications sur les offices de dépôts et les personnes auxquelles ont été déléguées des compétences en matière d'investissement ou d'autres tâches, de même que les informations concernant des affaires d'une importance économique ou juridique particulière figurent dans le rapport annuel, conformément aux prescriptions;
- l'estimation de la valeur vénale de la fortune du Fonds et la déduction opérée au titre des impôts dus en cas de liquidation du Fonds sont conformes à la loi et aux usages du marché;
- les méthodes d'estimation, les taux de capitalisation appliqués, les prix de revient, les valeurs assurées et les valeurs vénales estimées de chacun des immeubles sont indiqués de manière exacte.

Lausanne, le 15 décembre 2003

Gemäss unserer Beurteilung

- entsprechen die Anlagen, die Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Erfolges dem schweizerischen Gesetz, den Verordnungen sowie dem Fondsreglement und dem Prospekt;
- sind die Angaben über Ausgabe, Rücknahme und Schlussbestand der Anteile und die Aufstellung der Käufe und Verkäufe richtig;
- sind die Angaben über die Hinterlegungsstellen und die Personen, an welche Anlageentscheide oder weitere Teilaufgaben delegiert wurden, sowie über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung im Jahresbericht vorschriftskonform aufgeführt;
- sind die Verkehrswertschätzung des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform;
- sind die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

Lausanne, den 15 Dezember 2003

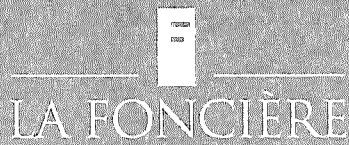
PRICEWATERHOUSECOOPERS 



JB Conne



M Caputo



INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

CP 896, Chemin de la Joilette 2 - CH-1001 Lausanne - Tel. +41 21 613 11 88 - Fax +41 21 613 11 89
E-mail: info@lafonciere.ch - www.lafonciere.ch