

WWW.ANGEBAULTANDCO.CH



LA FONCIÈRE

RAPPORT ANNUEL | JAHRESBERICHT

2009 - 2010



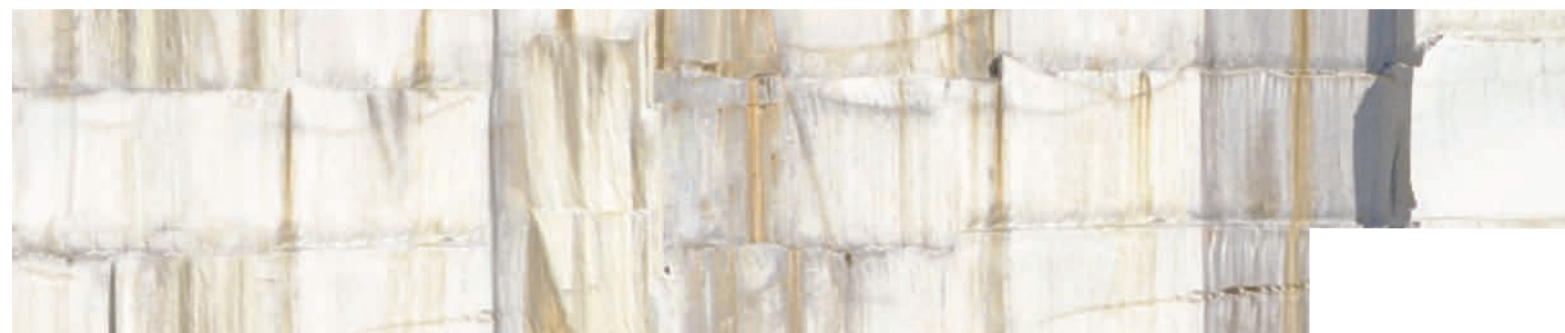
LA FONCIÈRE

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

CH. DE LA JOLIETTE 2, CP 896 | CH-1001 LAUSANNE | TÉL. +41 21 613 11 88 | FAX +41 21 613 11 89 | E-MAIL: INFO@LAFONCIERE.CH
WWW.LAFONCIERE.CH

SOMMAIRE INHALT

| | |
|---|----|
| ORGANES DE LA FONCIÈRE GESELLSCHAFTSORGANE DER LA FONCIÈRE | 4 |
| AUX PORTEURS DE PARTS DE LA FONCIÈRE AN DIE ANTEILSINHABER DER LA FONCIÈRE | 5 |
| CHIFFRES-CLÉS SCHLÜSSELZAHLEN | 6 |
| POINTS FORTS UNSERE STÄRKE | 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 LIEGENSCHAFTENBESTAND | 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 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS | 24 |
| RAPPORT SUCCINCT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LE RAPPORT ANNUEL SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS (LPCC) KURZBERICHT DER KOLLEKTIV- ANLAGENGESETZLICHEN 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, jusqu'au 31.12.2009
Thomas Vonaesch, depuis le 01.01.2010

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 Banque
Cantonale de Genève, Genf

Jean-Philippe Rochat, Rechtsanwalt, Lausanne

Generaldirektor

Arnaud de Jamblinne

Direktor

Philippe Prod'Hom, bis zum 31.12.2009
Thomas Vonaesch, seit dem 01.01.2010

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 56^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 2010 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont favorables, le dividende progresse à CHF 20.10.

Le cours de bourse de LA FONCIÈRE a bien évolué, clôturant à CHF 740.–, enregistrant un gain de CHF 50.50 sur l'exercice.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'003'582'994.–.

A la fin de l'année 2009, M. Philippe Prod'Hom, directeur, a pris sa retraite. Qu'il soit remercié pour son engagement et sa rigueur de gestion dont LA FONCIÈRE a bénéficié au cours des trente-deux dernières années.

Depuis 2010, M. Thomas Vonaesch a repris le flambeau. Titulaire du Diplôme Fédéral de Régisseur et de Courtier en immeubles, il a consacré sa carrière professionnelle à l'immobilier.

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 ANTEILSINHABER DER LA FONCIÈRE

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrte Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den 56. Geschäftsbericht mit der Erfolgsrechnung und der Vermögensrechnung per 30. September 2010 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden sehr gute Resultate erzielt, die Dividende erhöht sich auf CHF 20.10.

Der Börsenkurs der LA FONCIÈRE hat sich gut entwickelt und schloss bei CHF 740.–. Somit wurde über das Geschäftsjahr ein Gewinn von CHF 50.50 verzeichnet.

Das Gesamtvermögen des Fonds stieg auf CHF 1'003'582'994.–.

Am Ende des Jahres 2009 wurde Herr Philippe Prod'Hom, Direktor, pensioniert. Wir danken ihm hiermit ganz herzlich für sein Engagement und seine präzise Geschäftsführung, von der LA FONCIÈRE während der letzten 32 Jahre profitiert hat. Das Zepter wurde von Herrn Thomas Vonaesch Anfang 2010 übernommen. Er ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und hat seine bisherige berufliche Laufbahn den Immobilien gewidmet.

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



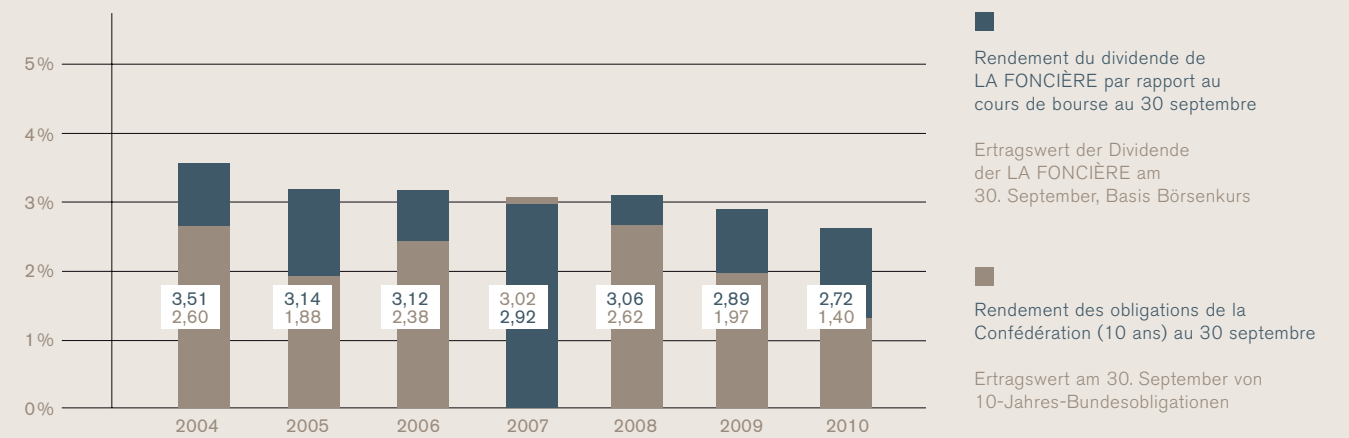
CHIFFRES-CLÉS SCHLÜSSELZAHLEN

ÉVOLUTION DU FONDS ENTWICKLUNG DES FONDS

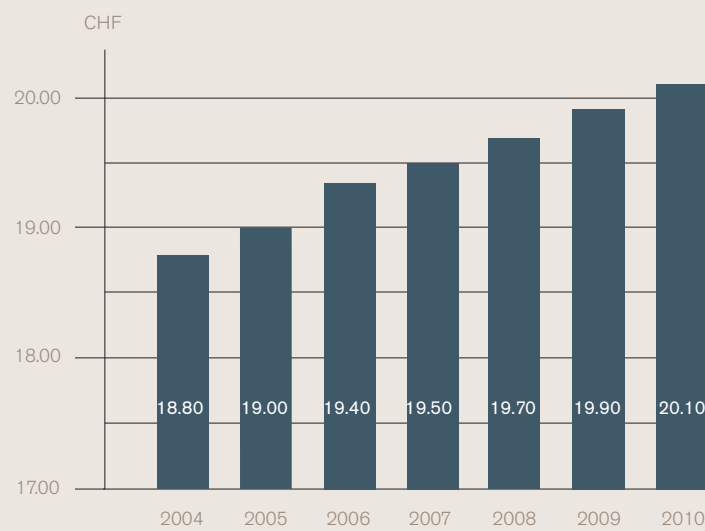
| | | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|-------------------------------------|-----|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Fortune nette Nettovermögen | CHF | 707'665'585 | 680'146'765 | 651'217'598 | 624'580'706 | 602'450'504 | 577'629'637 | 551'381'758 |
| 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 | 627.70 | 603.30 | 577.65 | 554.00 | 534.35 | 512.35 | 489.05 |
| Prix de rachat Rücknahmepreis | CHF | 584.00 | 561.00 | 524.00 | 502.50 | 484.50 | 464.00 | 443.50 |
| Cours de bourse Börsenkurs | CHF | 740.00 | 689.50 | 643.00 | 667.00 | 622.00 | 606.00 | 535.00 |
| Répartition Ausschüttung | CHF | 20.10 | 19.90 | 19.70 | 19.50 | 19.40 | 19.00 | 18.80 |
| Rendement Rendite | % | 2,72 | 2,89 | 3,06 | 2,92 | 3,12 | 3,14 | 3,51 |

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

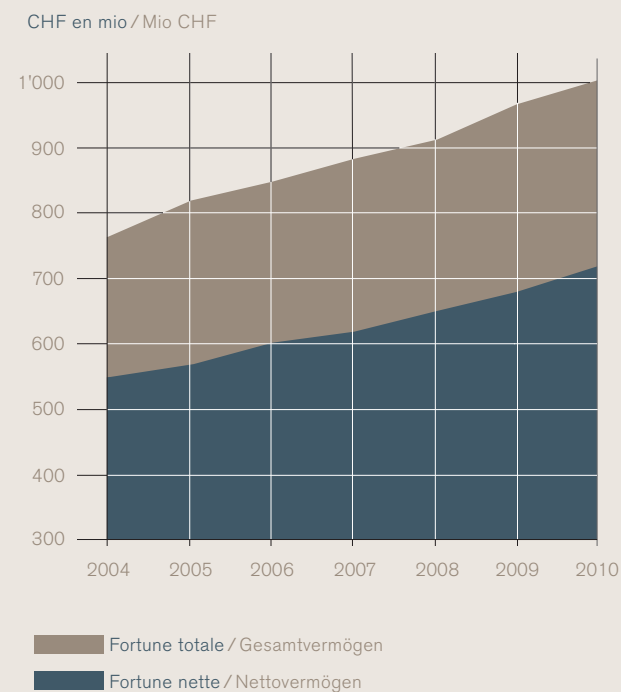
RENDEMENTS COMPARÉS VERGLEICH DER RENDITEN



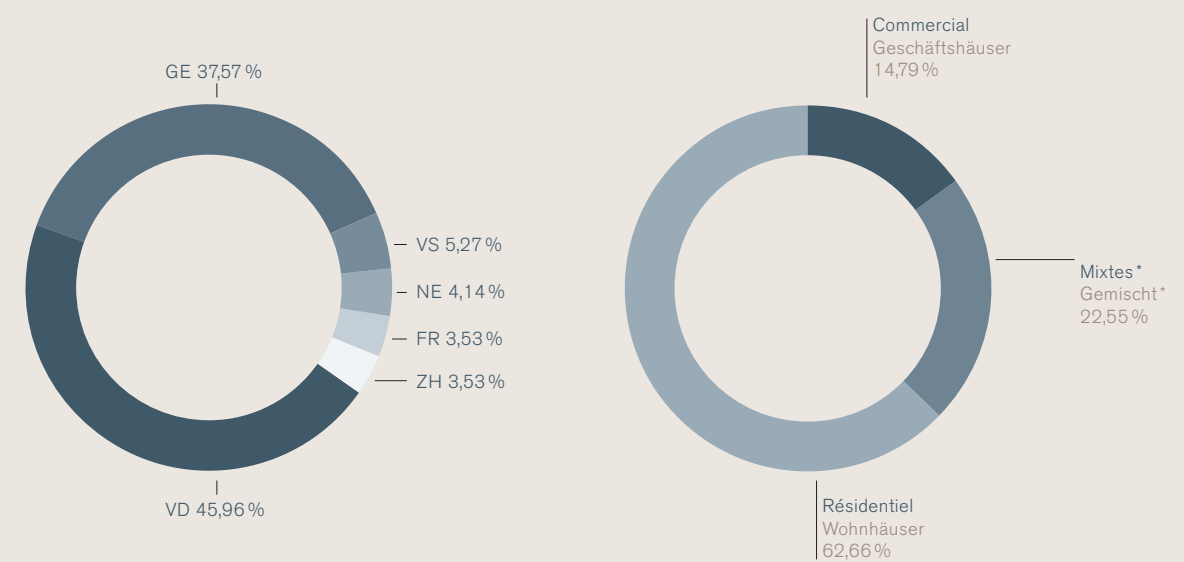
RÉPARTITION EN FRANCS PAR PART AUSSCHÜTTUNG IN FRANKEN PRO ANTEIL



FORTUNE TOTALE ET FORTUNE NETTE GESAMT- UND NETTOVERMÖGEN



RÉPARTITION PAR CANTON ET PAR TYPE D'IMMEUBLE SELON LA VALEUR VÉNALE AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN NACH KANTONEN UND NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT



* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60 %
* Gemischte Liegenschaften mit Gewerbeanteil, dessen Ertrag mehr als 20%, aber weniger als 60% des Ertrages ausmacht

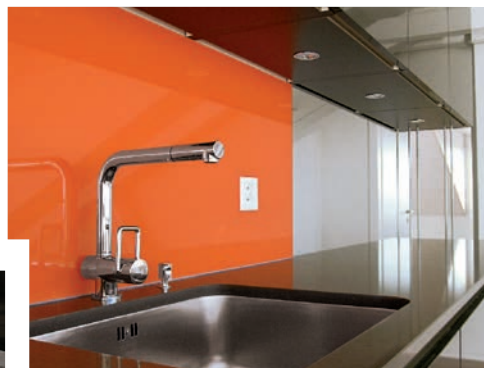
POINTS FORTS

UNSERE STÄRKE


**Rénovations
Renovierungen**

 Rue Maladière 16-18-20, **Neuchâtel** | **Neuenburg**

**Aménagement des combles
Ausbau Dachgeschoss**

 Av. de Sévery 14, **Lausanne**

**Surélévation
Aufstockung der Liegenschaft um eine Etage**

 Bd St-Georges 72, **Genève** | **Genf**

 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.

Le marché immobilier commercial est par contre plus sensible aux effets de la conjoncture.

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 pour la douzième fois consécutive.

Ce rendement annuel est en progression de CHF 0.20 par rapport à l'année précédente et correspond à 3,20% sur la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 20,10% du prix de l'émission initiale des parts.

En 2010, les revenus ont permis de payer les coupons n° 41 et n° 42 au 29 décembre comme suit:

 KOMMENTARE
ZU DEN EINZELNEN
RUBRIKEN

Ausschüttung

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt war während des letzten Geschäftsjahres immer noch sehr angespannt, insbesondere in den Regionen, in denen sich die Liegenschaften der LA FONCIÈRE befinden.

Der Büroflächenmarkt hingegen reagiert sensibler auf die Auswirkungen der Konjunkturlage.

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 dieses Jahr zum zwölften Mal in Folge erhöht werden.

Der Jahresertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.20 gestiegen und entspricht 3,20% des Inventarwerts oder 20,10% des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Im Jahr 2010 erlaubten es die Erträge, am 29. Dezember für die Coupons Nr. 41 und Nr. 42 folgende Ausschüttungen vorzunehmen:

| RÉPARTITION ORDINAIRE ORDENTLICHE AUSSCHÜTTUNG | COUPON N° 41 COUPON Nr. 41 | COUPON N° 42* COUPON Nr. 42* | TOTAL TOTAL |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Distribution brute Bruttoausschüttung | CHF 18.10 | CHF 2.00 | CHF 20.10 |
| À déduire: impôt anticipé 35% Abzüglich: Verrechnungssteuer 35% | CHF 6.335 | CHF 0.00 | CHF 6.335 |
| Montant net versé Nettoausschüttung | CHF 11.765 | CHF 2.00 | CHF 13.765 |

* Non imposable chez le porteur |* Vom Anteilhaber nicht zu versteuern

Le coupon n° 41 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° 42 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 2010, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 991'250'000.-, en augmentation de CHF 41'750'000.-, soit 4,40% par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 4,30% et 6,75%, le taux moyen étant de 4,98%.

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. 41 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt, 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. 42 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilsinhaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

Verkehrswert der Liegenschaften

Per 30. September 2010 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 41'750'000.- oder 4,40% auf CHF 991'250'000.-. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 4,30% und 6,75% und beträgt im Durchschnitt 4,98%.

Hervorzuheben ist, dass es in der Westschweiz, im Gegensatz zur deutschen Schweiz, nicht üblich ist, die Nebenkosten (Hauswartung, Strom- und Wasserkosten, usw.) auszugliedern, 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, est passée de CHF 603.30 au 30 septembre 2009 à CHF 627.70 au 30 septembre 2010, soit une augmentation de 4,04%.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 584.-.

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 2010, aucune demande de remboursement n'était pendante.

Cours de bourse

Le cours de bourse de la part LA FONCIÈRE a fluctué entre CHF 663.50 et CHF 752.50 pour clôturer au 30 septembre 2010 à CHF 740.-, contre CHF 689.50 l'année précédente, soit une progression de 7,32%.

Charge hypothécaire

Tenant compte des emprunts contractés, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 171'340'050.-, inchangées sur l'exercice. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire moyen est de 17,29% contre 18,05% au 30 septembre de l'année précédente, toujours bien en deçà de la limite légale de 50%.

Rénovations

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

Inventarwert / Anzahl der Anteile im Umlauf

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 603.30 am 30. September 2009 auf CHF 627.70 am 30. September 2010, dies entspricht einer Erhöhung von 4,04%.

Der Rücknahmewert belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 584.-.

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 2010 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

Börsenkurs

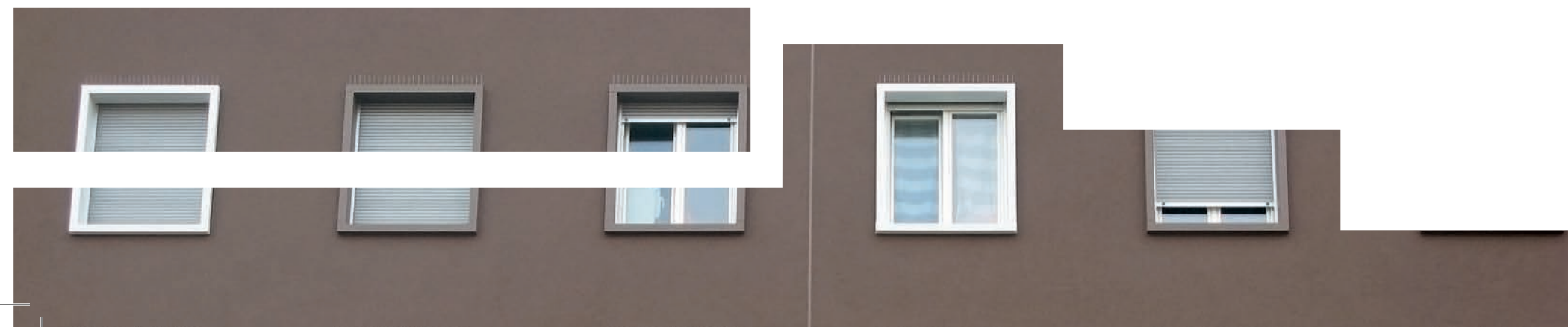
Der Börsenkurs für einen LA FONCIÈRE-Anteil bewegte sich zwischen CHF 663.50 und 752.50, um dann am 30. September 2010 bei CHF 740.- (Vorjahr CHF 689.50) zu schliessen, was einem Anstieg von 7,32% entspricht.

Hypothekarbelastung

Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 171'340'050.-, was dem Vorjahr entspricht. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche Hypothekarbelastung 17,29%, am 30. September des Vorjahres waren es 18,05%. Sie liegt somit noch immer weit unter der gesetzlichen Limite von 50%.

Renovierungen

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





Ainsi, nous avons terminé le programme complet de rénovation des cuisines et salles de bain, ainsi que des conduites sanitaires des immeubles situés au ch. de Bethléem 10-14-16 à Fribourg et à la rue St-Guérin 10-12 à Sion.

Une rénovation complète de façades, fenêtres et ferblanteries a été entreprise pour les immeubles sis rue Maladière 16-18-20 à Neuchâtel. L'enveloppe des immeubles rue St-Paul 1-3-5 à Fribourg a également été entièrement refaite.

Afin d'améliorer l'isolation des logements et le confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées dans les immeubles suivants: rue des Mouettes 9, rue Franklin 4-6 et rue Voltaire 16 à Genève, av. Cécil 5, route d'Oron 14B et av. du Léman 64-66-68 à Lausanne, bd de la Forêt 33-35 à Pully.

Rénovations extraordinaires

De nouvelles alternatives sont à l'étude pour notre immeuble sis à la rue de Lyon 75 à Genève. La rénovation n'a pas encore débuté.

Un projet de transformation de certaines surfaces commerciales en logements a été lancé pour l'immeuble sis rue de Lausanne 91 à Fribourg.

So wurde das komplette Renovierungsprogramm der Küchen, der Badezimmer und der sanitären Anlagen der Liegenschaft am Ch. de Bethléem 10-14-16 in Freiburg und an der Rue St-Guérin 10-12 in Sitten abgeschlossen.

Eine vollständige Renovation der Fassaden, der Fenster und der Dachrinnen wurde an den Liegenschaften Rue Maladière 16-18-20 in Neuenburg durchgeführt. Die Gebäudehüllen der Liegenschaften Rue St-Paul 1-3-5 in Freiburg wurden ebenfalls total erneuert.

Um die Isolierung der Wohnungen zu verbessern und den Komfort für die Mieter zu erhöhen, wurden die Fenster in folgenden Liegenschaften ersetzt: Rue des Mouettes 9, Rue Franklin 4-6 und Rue Voltaire 16 in Genf, Av. Cécil 5, Route d'Oron 14B und Av. du Léman 64-66-68 in Lausanne sowie Bd. de la Forêt 33-35 in Pully.

Besondere Renovierungen

Neue Alternativen werden für unsere Liegenschaft an der Rue de Lyon 75 in Genf geprüft. Die Renovierungsarbeiten haben noch nicht begonnen.

Ein Projekt für den Umbau von Geschäftsräumen in Wohnungen wurde in der Liegenschaft Rue de Lausanne 91 in Freiburg in Angriff genommen.

Location / structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 2,66% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due à la hausse des loyers de notre parc, ainsi qu'à l'apport de l'immeuble acheté 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 2010, 11 locaux commerciaux, représentant une surface totale de 1'852 m², étaient vacants dans l'attente d'une transformation.

À la date susmentionnée, 10 logements étaient vacants. Tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 0,61% du revenu annuel (1,12% en 2008/2009).

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

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 une nouvelle acquisition d'immeuble. Bien situé à Pully, il s'agit d'un immeuble locatif offrant une belle qualité de logements.

Il n'y a pas eu de vente.

Mieten / Mietzinsstruktur

Das Total der eingenommenen Mieten hat gegenüber dem Vorjahr um 2,66% zugenommen. Dies liegt an den gestiegenen Mieteinnahmen in unseren Liegenschaften sowie an der Einbringung der während des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaft.

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

Am 30. September 2010 standen nur 11 Büroräume mit einer Gesamtfläche von 1'852 m² leer. dies in Erwartung eines Umbaus.

Am obigen Datum standen 10 Wohnungen leer. Seither wurden alle wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,61% der Jahreseinnahmen (1,12% im Jahr 2008/2009).

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter belaufen sich auf 0,13%.

Kein Mieter zahlt mehr als 5% des gesamten Miet-ertrages an Miete.

Kauf / Verkauf von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres hat unser Fonds eine neue Liegenschaft gekauft. Die Mietliegenschaft an guter Lage in Pully verfügt über qualitativ gute Wohnungen.

Verkäufe fanden keine statt.



Perspectives

Forts de nos résultats, nous poursuivons notre politique de location et d'entretien veillant à pourvoir nos locataires en logements et locaux professionnels de qualité, tout en assurant des distributions aux porteurs de parts.

Nous souhaitons également 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.

La capacité de croissance dans ce marché de niche n'étant pas immense, le potentiel de surélévation d'immeuble et d'aménagement de combles est systématiquement étudié.

Aussichten

In Anbetracht der erzielten Resultate werden wir unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und weiterhin darauf achten, unseren Mietern qualitativ gute Wohnungen und Geschäftsräume anzubieten sowie gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen an die Anteilhaber sicherzustellen.

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

Da die Wachstumsmöglichkeiten in dieser Nische begrenzt sind, wird das Potenzial von Gebäudeaufstockungen und Ausbauten von Dachstöcken systematisch geprüft.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DE L'EXERCICE 2009 - 2010

IMMEUBLES

Achat : Ch. de Mallieu 7, Pully

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

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES 2009 - 2010

LIEGENSCHAFTEN

Akquisition : Ch. de Mallieu 7, Pully

Verkauf : keine

WERTSCHRIFTEN

Kauf : keine

Verkauf : keine

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

ACQUISITION AKQUISITION

Ch. de Mallieu 7, Pully





L'ANNÉE 2010 EN CHIFFRES DAS JAHR 2010 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.

Amortissement des immobilisations corporelles

En fonction d'une nouvelle politique d'amortissement, un montant de 1,00% sur la valeur nette comptable de chaque immeuble sera déduit annuellement.

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.

Abschreibung der Sachanlagen

Im Zusammenhang mit einer neuen Abschreibungspolitik wird jeder Immobilie jährlich 1,00% des Nettobuchwertes abgezogen.

COMPTE DE RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2009-2010 en CHF ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009-2010 in CHF

| | | 2009-2010* | 2008-2009* |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Produits des avoirs en banque | Erträge der Bankguthaben | 15'882.42 | 29'814.89 |
| Loyers | Mietzinseinnahmen | 68'978'182.00 | 67'192'273.85 |
| Autres revenus | Sonstige Erträge | 122'729.00 | 120'222.55 |
| Total des revenus | Total Erträge | 69'116'793.42 | 67'342'311.29 |
| Dont à déduire : | Abzüglich : | | |
| Intérêts hypothécaires | Hypothekarzinsen | 5'141'053.90 | 4'947'349.90 |
| Entretien courant | Ordentlicher Unterhalt | 7'645'704.55 | 7'624'586.49 |
| Rénovations | Renovierungen | 5'101'391.30 | 4'990'000.00 |
| Rénovations extraordinaires | Ausserordentliche Renovierungen | 29'753.05 | 184'295.35 |
| Administration des immeubles : | Liegenschaftsbewirtschaftung : | | |
| Conciergerie, eau, électricité et assurances | Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung | 4'312'280.75 | 4'315'010.70 |
| Impôts et taxes | Steuern und Gebühren | 9'075'567.90 | 9'126'294.15 |
| Frais d'administration | Verwaltungsaufwand | 4'568'209.85 | 4'407'438.50 |
| Amortissements des immobilisations corporelles | Abschreibungen der Sachanlagen | 1'386'879.00 | 1'000'000.00 |
| Provisions pour réparations futures : | Rückstellungen für künftige Reparaturen : | | |
| Attribution | Zuweisung | 5'101'391.30 | 4'990'000.00 |
| Prélèvement | Entnahme | -5'101'391.30 | -4'990'000.00 |
| Rémunérations réglementaires et autres charges : | Reglementarische Vergütungen und sonstige Aufwendungen : | | |
| Rémunérations réglementaires à la direction** | Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung** | 2'897'040.00 | 2'743'467.70 |
| Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire | Reglementarische Vergütungen an die Depotbank | 486'298.68 | 473'585.15 |
| Frais d'évaluation et de révision | Schätzungs- und Revisionsaufwand | 276'013.20 | 268'557.60 |
| Frais de publications et d'impression | Drucksachen und Publikationen | 130'315.85 | 123'270.40 |
| Frais de relocation et autres charges | Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen | 450'753.51 | 351'250.23 |
| Total des charges | Total Abzüge | 41'501'261.54 | 40'555'106.17 |
| Résultat net | Nettoertrag | 27'615'531.88 | 26'787'205.12 |
| Gains de capital réalisés | Realisierte Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 |
| Résultat réalisé | Realisierter Erfolg | 27'615'531.88 | 26'787'205.12 |
| Gains et pertes de capital non réalisés | Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 22'338'548.20 | 24'351'741.85 |
| Résultat total de l'exercice | Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 49'954'080.08 | 51'138'946.97 |

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

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

UTILISATION DU RÉSULTAT en CHF VERWENDUNG DES ERFOLGES in CHF

| | | 2009-2010* | 2008-2009* |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Résultat net de l'exercice | Nettoertrag des Rechnungsjahres | 27'615'531.88 | 26'787'205.12 |
| 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 | 1'574'297.13 | 1'622'352.01 |
| Résultat disponible pour être réparti | Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag | 29'189'829.01 | 28'409'557.13 |
| Versement aux porteurs de parts | Ausschüttung an die Anteilhaber | | |
| Coupons n° 39-40 | Coupons Nr. 39-40 | | 22'435'260.00 |
| Coupons n° 41-42 | Coupons Nr. 41-42 | 22'660'740.00 | |
| Attribution au fonds de réinvestissement | Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen | 5'000'000.00 | 4'400'000.00 |
| Report de revenu ordinaire à compte nouveau | Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung | 1'529'089.01 ** | 1'574'297.13 |
| Total comme ci-dessus | Total wie oben | 29'189'829.01 | 28'409'557.13 |

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

** Dont CHF 55'619.55 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution
Bei der Ausschüttung sind davon CHF 55'619.55 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen



COMPTE DE FORTUNE EN CHF (sur la base de la valeur vénale) VERMÖGENSRECHNUNG IN CHF (auf Grund des Verkehrswertes)

| ACTIFS | AKTIVEN | 2010* | 2009* |
|---|---|-------------------------|----------------|
| Banque | Bank | | |
| Avoirs en banque à vue | Bankguthaben auf Sicht | 5'881'294.93 | 6'096'494.15 |
| Avoirs en banque à terme | Bankguthaben auf Zeit | 0.00 | 4'000'000.00 |
| Immeubles | Grundstücke | | |
| Immeubles d'habitation | Wohnbauten | 620'550'000.00 | 594'650'000.00 |
| Immeubles à usage commercial | Kommerziell genutzte Liegenschaften | 146'600'000.00 | 142'200'000.00 |
| Immeubles à usage mixte | Gemischte Bauten | 224'100'000.00 | 212'650'000.00 |
| Autres actifs | Übrige Aktiven | 6'451'699.90 | 6'083'446.57 |
| Fortune totale du Fonds | Total Fondsvermögen | 1'003'582'994.83 | 965'679'940.72 |
| Dont à déduire: | Abzüglich: | | |
| Dettes hypothécaires | Hypothekarschulden | 171'340'050.00 | 171'340'050.00 |
| Autres engagements | Sonstige Verbindlichkeiten | 11'264'359.93 | 9'581'125.90 |
| Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation | Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 820'978'584.90 | 784'758'764.82 |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation | Geschätzte Liquidationssteuern | 113'313'000.00 | 104'612'000.00 |
| Fortune nette du Fonds | Nettofondsvermögen | 707'665'584.90 | 680'146'764.82 |
| Nombre de parts en circulation | Anzahl Anteile im Umlauf | 1'127'400 | 1'127'400 |
| Valeur d'inventaire par part | Inventarwert pro Anteil | 627.70 | 603.30 |

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

INVENTAIRE DES IMMEUBLES au 30 septembre 2010 LIEGENSCHAFTENBESTAND per 30. September 2010

| | COÛT DE REVIENT GESTEHUNGSKOSTEN | VALEUR VÉNALE VERKEHRSWERT | VALEUR D'ASSURANCE VERSICHERUNGSWERT |
|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| Immeubles d'habitation Wohnhäuser | CHF 326'872'569.14 | CHF 620'550'000.00 | CHF 642'566'050.00 |
| Immeubles mixtes Gemischte Gebäude | CHF 108'476'453.03 | CHF 224'100'000.00 | CHF 210'958'553.00 |
| Immeubles commerciaux Geschäftshäuser | CHF 67'152'318.30 | CHF 146'600'000.00 | CHF 91'703'740.00 |
| | CHF 502'501'340.47 | CHF 991'250'000.00 | CHF 945'228'343.00 |

| Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat | Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen | 2010* | 2009* |
|--|---|-----------------------|----------------|
| Montant du compte d'amortissement des immeubles | Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke | 66'386'879.00 | 65'000'000.00 |
| 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 | 62'246'151.15 | 57'246'151.15 |
| 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 |
| Variation de la fortune nette du Fonds | Veränderung des Nettofondsvermögens | | |
| Fortune nette du Fonds au début de l'exercice | Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 680'146'764.82 | 651'217'597.85 |
| Distribution coupons n° 39-40 et n° 37-38 | Ausschüttung Coupons Nr. 39-40 und Nr. 37-38 | -22'435'260.00 | -22'209'780.00 |
| Solde des mouvements des parts | Saldo aus dem Anteilsverkehr | 0.00 | 0.00 |
| Résultat total | Gesamterfolg | 49'954'080.08 | 51'138'946.97 |
| Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice | Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 707'665'584.90 | 680'146'764.82 |

* 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 30.09.2009 CHF | TIRAGE AUFNAHME CHF | REMBOURSÉ RÜCKGEZAHLT CHF | MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2010 CHF |
|-----------------------|------------------|---|---------------------------|---------------------------------|---|
| 10.10.2005-12.10.2009 | 2,4600% | 10'000'000.00 | | 10'000'000.00 | 0.00 |
| 28.01.2005-28.01.2010 | 2,4050% | 6'000'000.00 | | 6'000'000.00 | 0.00 |
| 28.12.2009-28.06.2010 | 1,3433% | 0.00 | 5'000'000.00 | 5'000'000.00 | 0.00 |
| 20.01.2010-30.06.2010 | 1,3383% | 0.00 | 5'000'000.00 | 5'000'000.00 | 0.00 |
| 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% | 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 |
| 12.10.2009-10.10.2014 | 2,3250% | 0.00 | 10'000'000.00 | | 10'000'000.00 |
| 15.01.2007-16.01.2015 | 3,5100% | 10'000'000.00 | | | 10'000'000.00 |
| 22.12.2008-22.12.2015 | 2,7750% | 23'000'000.00 | | | 23'000'000.00 |
| 28.01.2010-28.01.2016 | 2,5225% | 0.00 | 6'000'000.00 | | 6'000'000.00 |
| 22.12.2008-22.12.2016 | 2,8925% | 22'000'000.00 | | | 22'000'000.00 |
| 15.01.2009-16.01.2017 | 2,9375% | 10'000'000.00 | | | 10'000'000.00 |
| | | 171'340'050.00 | 26'000'000.00 | 26'000'000.00 | 171'340'050.00 |

INDICES (calculés selon directive de la SFA)

KENNZAHLEN (gemäss Richtlinie der SFA berechnet)

| | 30.09.10 | 30.09.09 |
|---|----------|----------|
| Quote-part des pertes sur loyers Mietzinsausfallrate | 0,76 % | 1,27 % |
| Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote | 17,29 % | 18,05 % |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 67,09 % | 60,57 % |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF}) Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) | 0,85 % | 0,85 % |
| Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) | 7,06 % | 7,52 % |
| Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite | 2,72 % | 2,86 % |
| Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 78,13 % | 80,74 % |
| Agio / disagio Agio / Disagio | 17,89 % | 14,29 % |
| Performance (1 an) Performance (1 Jahr) | 10,21 % | 10,30 % |
| Performance (3 ans) Performance (3 Jahre) | 20,74 % | 20,89 % |
| Performance (5 ans) Performance (5 Jahre) | 40,47 % | 49,33 % |
| Rendement de placement Anlagerendite | 7,48 % | 8,00 % |

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.

Benchmark SXI Real Estate Funds TR: 10,74% (1 an/Jahr), 22,34% (3 ans/Jahre), 28,19% (5 ans/Jahre).

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 Spezialisten sichergestellt. Dies sind:

- RÉGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- BROLLIET SA, CAROUGE (GE)
- FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIÈRE DUC & SARRASIN SA, MARTIGNY
- GENDRE & ÉMONET GÉRANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX
- GRUYÈRE IMMO SA, BULLE
- INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZÜRICH
- RÉGIE LUGINBÜHL, MORGES
- NAEF IMMOBILIER GENÈVE 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 Verträgen festgehalten, die zwischen INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A. und besagten Spezialisten 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 LUGANO S.A., LUGANO
- CLARIDEN LEU AG, ZÜRICH
- RBS COUTTS BANK AG, ZÜRICH
- BANQUE DE DÉPÔTS ET DE GESTION S.A., LAUSANNE
- BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD S.A., GENÈVE

LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES au 30 septembre 2010 VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN per 30. September 2010

| |
|--|
| BULLE |
| S.I. TIVOLI «B» |
| S.I. AUX TROIS TRÉFLES S.A. |
| CAROUGE GE |
| S.I. DOMAINE DU PARC B SA |
| S.I. RUE J.-A.-GAUTIER 10-12 SA |
| S.I. GRENADE-LÉMAN SA |
| S.I. SERVETTE-LEVANT SA |
| S.I. SERVETTE-PARC B SA |
| S.I. SERVETTE-PARC C SA |
| FRIBOURG / FREIBURG |
| BETHLÉEM SQUARE SA |
| LA CITÉ S.A. FRIBOURG |
| PÉROLLES S.A. SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE B. |
| S.I. PÉROLLES 67 S.A. |
| GENÈVE / GENF |
| S.I. ACARIS SA |
| S.I. ANDRÉANNE SA |
| S.I. DU BOULEVARD DU PONT DARVE 61 SA |
| S.I. CHARMILLES-AVENIR SA |
| S.I. CHARMILLES COTEAU A SA |
| S.I. COULOUVRENIÈRE-STAND, LETTRE B SA |
| S.A. DES DEUX PARCS N° 19 |
| S.A. DES IMMEUBLES RUE DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL |
| S.I. RUE FRANKLIN N° 4-6 SA |
| GIKI SA |
| S.I. LOSANA A SA |
| S.I. LOSANA B SA |
| S.I. MALAGNOU-MUSSARD SA |
| S.I. CHEMIN MOISE DUBOULE ANGLE CHEMIN DE LA TOURELLE SA |
| S.I. MOJAC SA |
| S.I. PÂQUIS-MÔLE SA |
| S.I. PAULISTA B SA |
| S.I. LE PINSON SA |
| S.I. PLAISANT LOGIS SA |
| S.I. RUE SAINT-OURS 3 SA |
| S.I. RUE SAINT-OURS 5-7 SA |
| SICSA, SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE SA |
| S.I. SISMONDILAC B SA |
| S.I. VERMONT-BEAULIEU SA |
| S.I. RUE VOLTAIRE 16 SA |
| S.I. VOLTAIRE-GUTENBERG SA |
| S.I. AVENUE WEBER 24 SA |
| S.I. RUE DE ZÜRICH N° 36 SA |
| LAUSANNE |
| ADAL SA |
| S.I. LES ARCADES, VEVEY SA |
| ARTIS B. S.A. |
| S.I. LES AUBÉPINES C. SA |
| S.I. DU PLATEAU DE BÉTHUSY-CHAILLY A SA |
| S.I. HAUTS DE BOURG S.A. |
| S.I. DE LA BYRONNE SA |
| S.I. DE LA BYRONNE B SA |
| S.I. DE L'AVENUE CÉCIL C SA |
| CHANDIEU PALEYRES A S.A. |
| CHANDIEU PALEYRES B S.A. |
| S.I. DU CLOS DU MIDI SA |
| DESA S.A. |
| L'ÉPI DES ALPES S.A. |
| S.I. MON REPOS-ÉTRAZ A. SA |
| S.I. MON REPOS-ÉTRAZ B. SA |
| S.I. MON REPOS-ÉTRAZ C. SA |
| FAUCON-MARTERREY-LANGALLERIE C. SA |
| FLEUR DES CHAMPS A. SA |

| |
|--|
| LAUSANNE |
| S.I. DE FLORÉAL C SA |
| S.I. BOULEVARD DE LA FORÊT N° 33 SA |
| S.I. DE LA RUE DES FOSSÉS A SA |
| LA GRAND VIGNE B |
| S.I. HARPE-VOLTAIRE SA |
| JOLIETTE-MONTBENON S.A. |
| S.I. DE JURIGOZ F SA |
| S.I. KATHRINE C. SA |
| S.I. AVENUE MARIA BELGIA N° 2 SA |
| S.I. DE L'AVENUE DE MILAN N° 1, Lausanne (SIAM) SA |
| MILOUIN B SA |
| 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 SA |
| S.I. LES OISILLONS-LA FEUILLÉE S.A. |
| S.I. PLACE DE LA PALUD N° 13 SA |
| S.I. PLACE DE LA PALUD N° 14 SA |
| LE PAPILLON S.A. |
| S.I. PONTAISE-DRUEY A. SA |
| S.I. PONTAISE-DRUEY B. SA |
| S.I. LE PRÉ FLEURI B S.A. |
| S.I. LE PRÉ FLEURI C. S.A. |
| S.I. PRÉ RUSSIN A SA |
| S.I. PRÉ RUSSIN B SA |
| CARREFOUR RECORDON S.A. |
| SOCIÉTÉ ANONYME D'IMMEUBLES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX |
| 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 AVENUE DE LA GARE - AVENUE MOYA S.A. |
| MONTREUX |
| S.I. TAMINA S.A. MONTREUX |
| PESEUX NE |
| S.I. LA MALADIÈRE A.B.C. S.A. |
| S.I. RECESA S.A. |
| S.I. RUE DU STADE S.A. |
| VEVEY |
| S.I. RUE MADELEINE N° 22 VEVEY S.A. |
| YVERDON-LES-BAINS |
| 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. |
| ZÜRICH / ZÜRICH |
| BEATECK AG |

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 2010
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS per 30. September 2010

Table with 8 columns: Adresse, Nombre de logements, Locaux commerciaux, Nombre de garages, Coût de revient, Valeur assurée, Valeur vénale, Loyers encaissés. Includes sections for Freiburg, Genève, Neuchâtel, and Valais.

Table with 8 columns: Adresse, Nombre de logements, Locaux commerciaux, Nombre de garages, Coût de revient, Valeur assurée, Valeur vénale, Loyers encaissés. Includes sections for Aigle, Morges, Prilly, Renens, Vevey, and Zurich.

* Immeubles commerciaux / Geschäftshäuser

° Immeubles groupés / Überbauungen

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

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

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 2010.

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 2010 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 2010 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 17 décembre 2010

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresbericht für das am 30. September 2010 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 17. Dezember 2010



PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Blaise Conne

Expert-réviseur
Revisionsexperte
Réviseur responsable
Leitender Revisor

Jean-Sébastien Lassonde

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.