



LA FONCIÈRE

Rapport annuel

2010 - 2011

Jahresbericht





# 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
ACQUISITIONS AKQUISITIONEN	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
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN	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 ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION SELON LA LOI SUR LES PLACEMENTS COLLECTIFS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE DIRECTION DE FONDS SUR LES COMPTES ANNUELS 2011 KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN-GESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT AN DEN VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2011	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**

Thomas Vonaesch

### **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**

Thomas Vonaesch

### **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 57<sup>e</sup> rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 2011 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont satisfaisants, le dividende progresse à CHF 20.20.

Le cours de bourse de LA FONCIÈRE a très bien évolué, clôturant à CHF 810.-, enregistrant un gain de CHF 70.- sur l'exercice.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'039'755'931.-.

Le cap du milliard est désormais bien franchi.

Décerné pour la première fois en novembre 2010, LA FONCIÈRE a obtenu le prix du meilleur fonds immobilier suisse. Les critères de sélection retenus par Swiss Equity, organisateur du prix, sont la performance boursière, le résultat opérationnel, le contrôle des risques et la transparence sur les cinq dernières années.

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 57. Geschäftsbericht mit der Erfolgsrechnung und der Vermögensrechnung per 30. September 2011 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden befriedigende Resultate erzielt, die Dividende erhöht sich auf CHF 20.20.

Der Börsenkurs der LA FONCIÈRE hat sich sehr gut entwickelt und schloss bei CHF 810.-. Somit wurde über das Geschäftsjahr ein Gewinn von CHF 70.- verzeichnet.

Das Gesamtvermögen des Fonds stieg auf CHF 1'039'755'931.-.

Die Grenze der ersten Milliarde ist überschritten.

Im November 2010 hat LA FONCIÈRE den zum ersten Mal verliehenen Preis für den besten Schweizer Immobilienfonds erhalten. Die Auswahlkriterien von Swiss Equity, der Organisatorin des Preises, waren die Gesamrendite am Kapitalmarkt, die operative Leistung sowie die eingegangenen Risiken und die Transparenz in der Kommunikation innerhalb der letzten fünf Jahre.

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



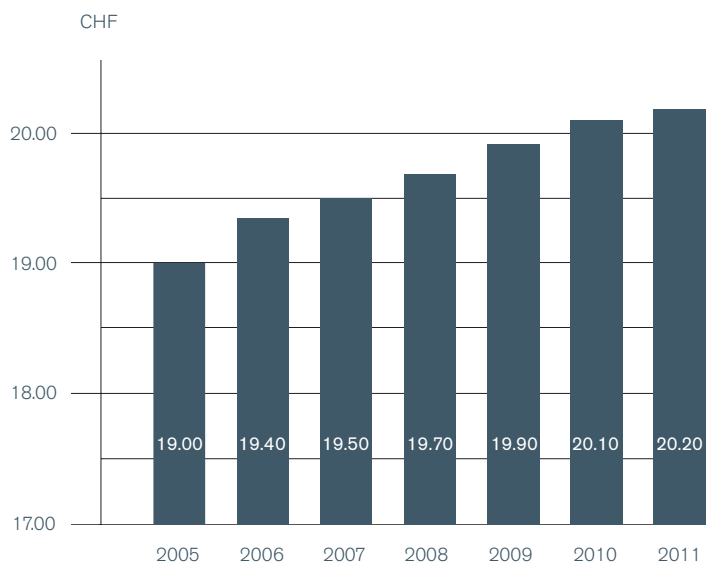
## CHIFFRES-CLÉS SCHLÜSSELZAHLEN

### ÉVOLUTION DU FONDS ENTWICKLUNG DES FONDS

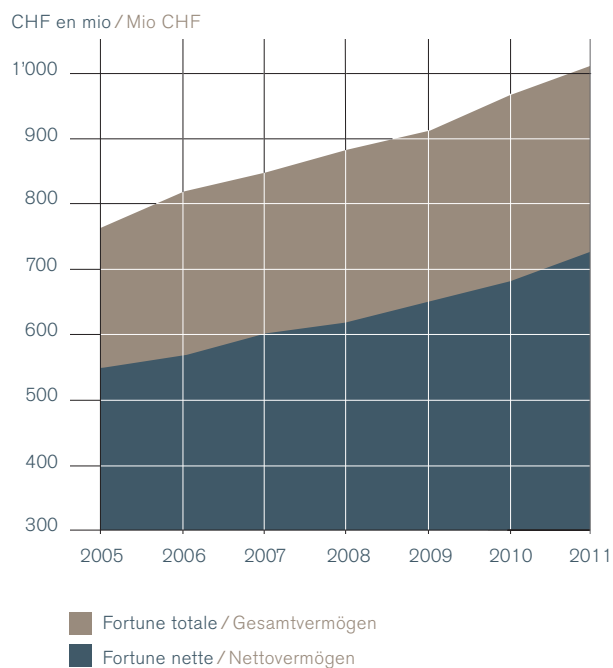
30/09		2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Fortune nette Nettovermögen	CHF	<b>724'434'826</b>	707'665'585	680'146'765	651'217'598	624'580'706	602'450'504	577'629'637
Nombre de parts Anzahl Anteile		<b>1'127'400</b>	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400	1'127'400
Valeur d'inventaire Inventarwert	CHF	<b>642.55</b>	627.70	603.30	577.65	554.00	534.35	512.35
Prix de rachat Rücknahmepreis	CHF	<b>598.00</b>	584.00	561.00	524.00	502.50	484.50	464.00
Cours de bourse Börsenkurs	CHF	<b>810.00</b>	740.00	689.50	643.00	667.00	622.00	606.00
Répartition Ausschüttung	CHF	<b>20.20</b>	20.10	19.90	19.70	19.50	19.40	19.00
Rendement Rendite	%	<b>2,49</b>	2,72	2,89	3,06	2,92	3,12	3,14

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

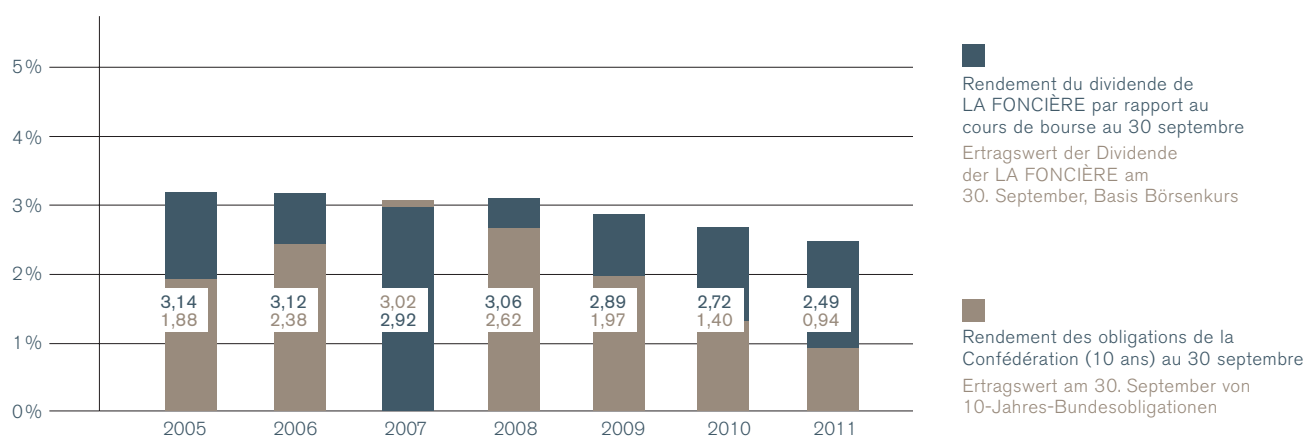
### RÉPARTITION EN FRANCS PAR PART AUSSCHÜTTUNG IN FRANKEN PRO ANTEIL



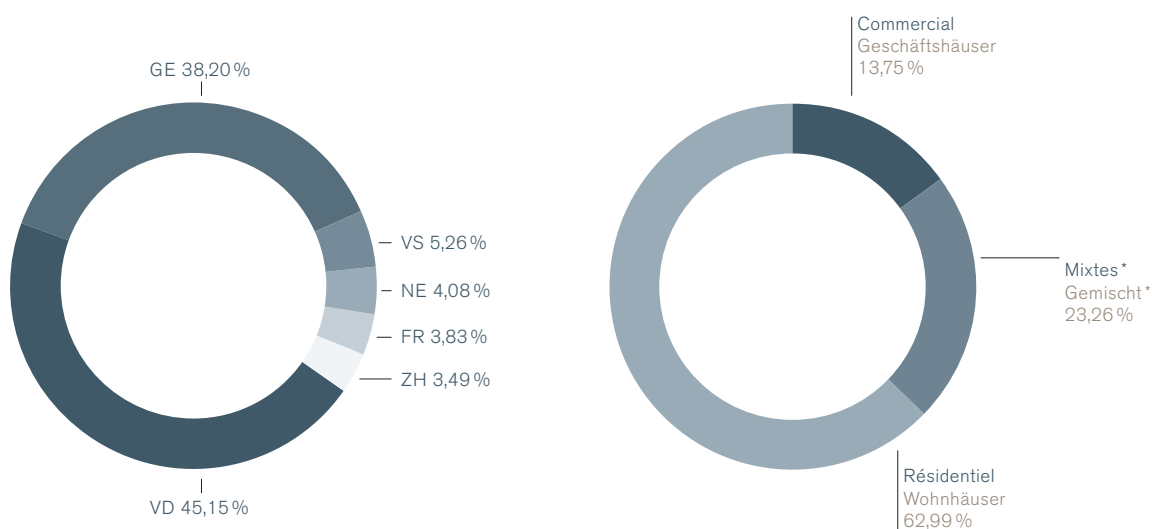
### FORTUNE TOTALE ET FORTUNE NETTE GESAMT- UND NETTOVERMÖGEN



## RENDEMENTS COMPARÉS VERGLEICH DER RENDITEN



## 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

### TRANSFORMATIONS UMBAUTEN

Rue de Lausanne 91, **Fribourg / Freiburg**



Rue du Stand 40, **Genève / Genf**



### RÉNOVATIONS RENOVIERUNGEN

Rue Pierre-à-Mazel 11, **Neuchâtel / Neuenburg**



### AMÉNAGEMENT DES COMBLES AUSBAU DACHGESCHOSS

Av. Théodore-Weber 24, **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 permet d'augmenter le revenu distribué aux porteurs de parts pour la treizième fois consécutive.

Ce rendement annuel est en progression de CHF 0.10 par rapport à l'année précédente et correspond à 3,14% sur la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 20,20% du prix de l'émission initiale des parts.

En 2011, les revenus ont permis de payer les coupons n° 43 et n° 44 au 28 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, erlaubt das Ergebnis dieses Geschäftsjahres die Ausschüttung an die Anteilhaber zum dreizehnten Mal in Folge zu erhöhen.

Der Jahresertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.10 gestiegen und entspricht 3,14% des Inventarwerts oder 20,20% des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Im Jahre 2011 erlaubten es die Erträge, am 28. Dezember für die Coupons Nr. 43 und Nr. 44 folgende Ausschüttungen vorzunehmen:

RÉPARTITION ORDINAIRE ORDENTLICHE AUSSCHÜTTUNG	COUPON N° 43 COUPON Nr. 43	COUPON N° 44 * COUPON Nr. 44 *	TOTAL TOTAL
Distribution brute Bruttoausschüttung	CHF 18.20	CHF 2.00	CHF 20.20
À déduire: impôt anticipé 35 % Abzüglich: Verrechnungssteuer 35 %	CHF 6.37	CHF 0.00	CHF 6.37
Montant net versé Nettoausschüttung	<b>CHF 11.83</b>	<b>CHF 2.00</b>	<b>CHF 13.83</b>

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

Le coupon n° 43 correspond aux revenus ordinaires provenant des sociétés immobilières détenues par le Fonds. Le coupon est imposable. Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.

Pour les étrangers, il faut se référer aux accords de double imposition, le cas échéant.

Le coupon n° 44 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 2011, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'032'050'000.-, en augmentation de CHF 40'800'000.-, soit 4,12 % par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 4,25 % et 5,80 %, le taux moyen étant de 4,90 %.

Der Coupon Nr. 43 entspricht dem ordentlichen Ertrag der Immobiliengesellschaften im Fondsbesitz. Der Coupon ist der Verrechnungssteuer unterstellt. Anteilshaber mit Wohnsitz in der Schweiz können die Anrechnung oder die Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Für Ausländer gelten gegebenenfalls die Bestimmungen der entsprechenden Doppelbesteuerungsabkommen.

Der Coupon Nr. 44 entspricht dem ordentlichen, bereits beim Fonds besteuerten Ertrag der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds. Dieser Betrag ist steuerfrei und braucht vom Anteilshaber in der Steuererklärung nicht aufgeführt zu werden.

#### **Verkehrswert der Liegenschaften**

Per 30. September 2011 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 40'800'000.- oder 4,12 % auf CHF 1'032'050'000.-. Der Diskontierungssatz liegt zwischen 4,25 % und 5,80 % und beträgt im Durchschnitt 4,90 %.



**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 627.70 au 30 septembre 2010 à CHF 642.55 au 30 septembre 2011, soit une augmentation de 2,37%.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 598.-.

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 2011, aucune demande de remboursement n'était pendante.

**Cours de bourse**

Le cours de bourse de la part LA FONCIÈRE a fluctué entre CHF 728.- et CHF 842.- pour clôturer au 30 septembre 2011 à CHF 810.-, contre CHF 740.- l'année précédente, soit une progression de 9,46%.

**Charge hypothécaire**

Tenant compte des emprunts contractés, les dettes hypothécaires s'élèvent à CHF 185'500'050.-. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire moyen est de 17,97% contre 17,29% 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 627.70 am 30. September 2010 auf CHF 642.55 am 30. September 2011, dies entspricht einer Erhöhung von 2,37%.

Der Rücknahmewert belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 598.-.

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 2011 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

**Börsenkurs**

Der Börsenkurs für einen LA FONCIÈRE-Anteil bewegte sich zwischen CHF 728.- und CHF 842.-, um dann am 30. September 2011 bei CHF 810.- (Vorjahr CHF 740.-) zu schliessen, was einem Anstieg von 9,46% entspricht.

**Hypothekarbelastung**

Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 185'500'050.-, was dem Vorjahr entspricht. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche Hypothekarbelastung 17,97%, am 30. September des Vorjahres waren es 17,29%. 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 von ordentlichen Unterhalt ausgewiesen.

Ainsi, nous avons terminé le programme complet de rénovation des cuisines et salles de bain, ainsi que des conduites sanitaires de l'immeuble situé rue de la Pontaise 21 à Lausanne.

Une rénovation complète des façades, avec isolation périphérique, et des ferblanteries a été entreprise pour l'immeuble sis rue Pierre-à-Mazel 11 à Neuchâtel.

Afin d'améliorer l'isolation des logements et le confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées dans les immeubles suivants: ch. M.-Duboule 23-25, rue Franklin 2 à Genève, ch. des Aubépines 5, av. de Montchoisi 47 à Lausanne, rue de l'Eglise 2-4-6 à Neuchâtel, rue des Trois-Trèfles 2-4-6, rue de Vevey 89-95 à Bulle.

### Rénovations extraordinaires

La transformation d'une très grande partie des surfaces commerciales de l'immeuble sis rue de Lausanne 91/ruelle du Lycée 2 à Fribourg a permis de créer 39 studios indépendants très bien agencés. Cette opération a été couronnée de succès car les logements ont été immédiatement loués. La façade et la toiture ont également été rénovées dans la foulée.

Le projet de rénovation de l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève n'est pas encore arrêté définitivement.

Les surfaces commerciales des deux derniers étages de l'immeuble de la rue du Stand 40 à Genève ont été transformées en logements, financés par un échange d'affectation très favorable pour LA FONCIÈRE.

Les combles de l'immeuble sis av. Théodore-Weber 24 à Genève ont été transformés en un superbe appartement avec terrasse panoramique.

So wurde das komplette Renovierungsprogramm der Küchen, der Badezimmer und der sanitären Anlagen der Liegenschaft an der Rue de la Pontaise 21 in Lausanne abgeschlossen.

Eine vollständige Renovation der Fassaden, einschliesslich Aussenisolation, und der Dachrinnen wurde an der Liegenschaft Rue Pierre-à-Mazel 11 in Neuenburg durchgeführt.

Um die Isolierung der Wohnungen zu verbessern und den Komfort für die Mieter zu erhöhen, wurden die Fenster in folgenden Liegenschaften ersetzt: Ch. M.-Duboule 23-25, Rue Franklin 2 in Genf, Ch. des Aubépines 5, Av. de Montchoisi 47 in Lausanne, Rue de l'Eglise 2-4-6 in Neuenburg, Rue des Trois-Trèfles 2-4-6, Rue de Vevey 89-95 in Bulle.

### Besondere Renovierungen

Der Umbau eines sehr grossen Teils der Geschäftsflächen der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 91/Ruelle du Lycée 2 in Freiburg ermöglichte die Schaffung von 39 unabhängigen, gut ausgestatteten Studios. Dieses Projekt war von Erfolg gekrönt, denn die Wohnungen konnten sofort vermietet werden. Gleich anschliessen wurden die Fassade und das Dach ebenfalls renoviert.

Das Renovierungsprojekt der Liegenschaft an der Rue de Lyon 75 in Genf steht noch nicht definitiv fest.

Die Geschäftsflächen der zwei obersten Geschosse der Liegenschaft an der Rue du Stand 40 in Genf wurden in Wohnungen umgebaut und durch einen für die LA FONCIÈRE sehr vorteilhaften Nutzungstausch finanziert.

Der Raum unter dem Dach der Liegenschaft an der Av. Théodore-Weber 24 in Genf wurde zu einer traumhaften Wohnung mit Panoramaterrasse umgebaut.



### Location / structure des loyers

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 1,18% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due à la hausse des loyers de notre parc, ainsi qu'à l'apport des deux immeubles achetés en cours d'exercice.

La plus grande partie de la fortune de LA FONCIÈRE étant investie dans des immeubles d'habitation, la situation locative du Fonds peut toujours être qualifiée d'excellente.

Au 30 septembre 2011, 6 locaux commerciaux, représentant une surface totale de 524 m<sup>2</sup>, étaient vacants.

A la date susmentionnée, 8 logements étaient vacants dont 6 ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 1,46% du revenu annuel (0,61% en 2009/2010). Il s'explique essentiellement par deux immeubles, rue Rothschild 15 à Genève, resté vide pendant cinq mois, et rue de Lausanne 91 à Fribourg, en transformation. Tous deux sont actuellement loués.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles s'élèvent à 0,09%.

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 deux nouvelles acquisitions d'immeubles. L'un est situé au Grand-Lancy, l'autre en plein centre de Genève, au bord de l'Arve. Différents par leur localisation et leur époque de construction, ils offrent tous deux 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 1,18% zugenommen. Dies liegt an den gestiegenen Mieteinnahmen in unseren Liegenschaften sowie an der Einbringung der während des Geschäftsjahres erworbenen Liegenschaften.

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

Am 30. September 2011 standen nur 6 Büroräume mit einer Gesamtfläche von 524 m<sup>2</sup> leer.

Am obigen Datum standen 8 Wohnungen leer. Seither wurden 6 wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 1,46% der Jahreseinnahmen (0,61% im Jahr 2009/2010). Dieser lässt sich grösstenteils auf zwei Liegenschaften zurückzuführen, denn das Objekt an der Rue Rothschild 15 in Genf stand während fünf Monaten leer und das an der Rue de Lausanne 91 in Freiburg wird umgebaut. Beide Liegenschaften sind jetzt wieder vermietet.

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter belaufen sich auf 0,09%.

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

### Kauf / Verkauf von Immobilien

Während dieses Geschäftsjahres hat unser Fonds zwei neue Liegenschaften gekauft. Eine befindet sich in Grand-Lancy, die andere mitten im Zentrum von Genf, am Ufer der Arve. Die Liegenschaften unterscheiden sich durch ihren Standort und die Bauepoche, verfügen aber beide in ihrer Art über qualitativ gute Wohnungen.

Verkäufe fanden keine statt.

### Perspectives

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

Nous souhaitons également 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

Wir werden unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und weiterhin darauf achten, unseren Mietern in 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 in der Westschweiz zu legen, welche sich in urbanen Zonen mit als günstig eingeschätzten Entwicklungsperspektiven 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 2010-2011

##### IMMEUBLES

**Achat:** Ch. des Semailles 49, Grand-Lancy  
Quai Ernest-Ansermet 6, Genève

**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 2010-2011

##### LIEGENSCHAFTEN

**Akquisition:** Ch. des Semailles 49, Grand-Lancy  
Quai Ernest-Ansermet 6, Genf

**Verkauf:** keine

##### WERTSCHRIFTEN

**Kauf:** keine

**Verkauf:** keine

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

## ACQUISITIONS AKQUISITIONEN

Ch. des Semailles 49, **Grand-Lancy**Quai Ernest-Ansermet 6, **Genève / Genf**



L'ANNÉE 2011  
EN CHIFFRES  
DAS JAHR 2011  
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**

Les immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur une durée de 100 ans.

## 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**

Die Sachanlagen werden linear und über eine Dauer von 100 Jahren abgeschrieben.

# COMPTE DE RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2010-2011 en CHF

## ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010-2011 in CHF

		2010-2011*	2009-2010*
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	7'345.73	15'882.42
Loyers	Mietzinseinnahmen	69'795'329.95	68'978'182.00
Autres revenus	Sonstige Erträge	113'537.70	122'729.00
<b>Total des revenus</b>	<b>Total Erträge</b>	<b>69'916'213.38</b>	<b>69'116'793.42</b>
<b>Dont à déduire :</b>	<b>Abzüglich :</b>		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	5'257'875.90	5'141'053.90
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'610'844.07	7'645'704.55
Rénovations	Renovierungen	5'876'155.30	5'101'391.30
Rénovations extraordinaires	Ausserordentliche Renovierungen	2'500'797.00	29'753.05
<b>Administration des immeubles :</b>	<b>Liegenschaftsbewirtschaftung :</b>		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'298'501.55	4'312'280.75
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	8'892'845.10	9'075'567.90
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	4'615'043.80	4'568'209.85
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	437'160.29	450'753.51
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	1'623'499.00	1'386'879.00
<b>Provisions pour réparations futures :</b>	<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen :</b>		
Attribution	Zuweisung	5'876'155.30	5'101'391.30
Prélèvement	Entnahme	- 5'876'155.30	- 5'101'391.30
<b>Rémunérations réglementaires et autres charges :</b>	<b>Reglementarische Vergütungen und sonstige Aufwendungen :</b>		
Rémunérations réglementaires à la direction**	Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung**	3'010'749.00	2'897'040.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	496'673.90	486'298.68
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	271'490.40	276'013.20
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	104'831.25	130'315.85
<b>Total des charges</b>	<b>Total Abzüge</b>	<b>44'996'466.56</b>	<b>41'501'261.54</b>
<b>Résultat net</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>24'919'746.82</b>	<b>27'615'531.88</b>
Gains de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>24'919'746.82</b>	<b>27'615'531.88</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	14'510'234.60	22'338'548.20
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>39'429'981.42</b>	<b>49'954'080.08</b>

\* 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

		2010-2011*	2009-2010*
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'919'746.82	27'615'531.88
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	1'529'089.01	1'574'297.13
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</b>	<b>26'448'835.83</b>	29'189'829.01
Versement aux porteurs de parts	Ausschüttung an die Anteilhaber		
Coupons n° 41 - 42	Coupons Nr. 41 - 42		22'660'740.00
Coupons n° 43 - 44	Coupons Nr. 43 - 44	22'773'480.00	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	2'200'000.00	5'000'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	1'475'355.83**	1'529'089.01
<b>Total comme ci-dessus</b>	<b>Total wie oben</b>	<b>26'448'835.83</b>	29'189'829.01

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

\*\* Dont CHF 192.55 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution  
Bei der Ausschüttung sind davon CHF 192.55 nicht der Verrechnungssteuer



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

ACTIFS	AKTIVEN	2011*	2010*
<b>Banque</b>	<b>Bank</b>		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	<b>1'085'781.10</b>	5'881'294.93
Avoirs en banque à terme	Bankguthaben auf Zeit	<b>0.00</b>	0.00
<b>Immeubles</b>	<b>Grundstücke</b>		
Immeubles d'habitation	Wohnbauten	<b>650'050'000.00</b>	620'550'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	<b>141'900'000.00</b>	146'600'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	<b>240'100'000.00</b>	224'100'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	<b>6'620'150.42</b>	6'451'699.90
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>Total Fondsvermögen</b>	<b>1'039'755'931.52</b>	1'003'582'994.83
<b>Dont à déduire :</b>	<b>Abzüglich :</b>		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	<b>185'500'050.00</b>	171'340'050.00
Autres engagements	Sonstige Verbindlichkeiten	<b>10'642'055.20</b>	11'264'359.93
<b>Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>843'613'826.32</b>	820'978'584.90
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	<b>119'179'000.00</b>	113'313'000.00
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>724'434'826.32</b>	707'665'584.90
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	<b>1'127'400</b>	1'127'400
Valeur d'inventaire par part	Inventarwert pro Anteil	<b>642.55</b>	627.70

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

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES au 30 septembre 2011 LIEGENSCHAFTENBESTAND per 30. September 2011

	COÛT DE REVIENT GESTEHUNGSKOSTEN	VALEUR VÉNALE VERKEHRSWERT	VALEUR D'ASSURANCE VERSICHERUNGSWERT
Immeubles d'habitation Wohnhäuser	CHF 344'595'807.19	CHF 650'050'000.00	CHF 667'423'745.00
Immeubles mixtes Gemischte Gebäude	CHF 119'361'084.63	CHF 240'100'000.00	CHF 231'276'663.00
Immeubles commerciaux Geschäftshäuser	CHF 60'591'713.05	CHF 141'900'000.00	CHF 73'917'772.00
	<b>CHF 524'548'604.87</b>	<b>CHF 1'032'050'000.00</b>	<b>CHF 972'618'180.00</b>



		2011*	2010*
<b>Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat</b>	<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	Stand des Abschreibungskontos der Grundstücke	<b>68'010'378.00</b>	66'386'879.00
Montant des provisions pour réparations futures	Stand des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	<b>51'000'000.00</b>	51'000'000.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	<b>64'446'151.15</b>	62'246'151.15
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Stand der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	<b>0</b>	0
<b>Variation de la fortune nette du Fonds</b>	<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	<b>707'665'584.90</b>	680'146'764.82
Distribution coupons n° 41 - 42 et n° 39 - 40	Ausschüttung Coupons Nr. 41 - 42 und Nr. 39 - 40	<b>-22'660'740.00</b>	-22'435'260.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr		0.00
Résultat total	Gesamterfolg	<b>39'429'981.42</b>	49'954'080.08
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>724'434'826.32</b>	707'665'584.90

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

## HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS garantis par des hypothèques

## HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH sichergestellte Verbindlichkeiten

DURÉE LAUFZEIT	TAUX ZINSSATZ	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2010 CHF	TIRAGE AUFNAHME CHF	REMBOURSÉ RÜCKGEZAHLT CHF	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2011 CHF
26.01.2011 – 25.03.2011	1.15667%	0.00	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00
28.12.2010 – 28.04.2011	1.18917%	0.00	5'000'000.00	5'000'000.00	0.00
25.03.2011 – 30.06.2011	1.18250%	0.00	3'000'000.00	3'000'000.00	0.00
30.06.2011 – 29.09.2011	1.17500%	0.00	10'000'000.00	10'000'000.00	0.00
29.09.2011 – 22.11.2011	1.00737%	0.00	6'000'000.00		6'000'000.00
22.11.2005 – 22.11.2011	3,03500%	20'000'000.00			20'000'000.00
30.12.2010 – 30.12.2011	1.11830%	0.00	6'000'000.00		6'000'000.00
01.03.2005 – 29.02.2012	2,95000%	13'380'000.00			13'380'000.00
26.03.2007 – 26.03.2012	3,50500%	15'000'000.00			15'000'000.00
15.01.2009 – 15.01.2013	2.17000%	10'000'000.00			10'000'000.00
23.01.2006 – 23.01.2013	3,04000%	15'000'000.00			15'000'000.00
01.01.2011 – 31.12.2013	3.44000%	0.00	820'000.00		820'000.00
01.05.2006 – 30.04.2014	3,20000%	11'960'050.00			11'960'050.00
01.06.2007 – 02.06.2014	3,85000%	5'000'000.00			5'000'000.00
12.10.2009 – 10.10.2014	2,32500%	10'000'000.00			10'000'000.00
15.01.2007 – 16.01.2015	3,51000%	10'000'000.00			10'000'000.00
22.12.2008 – 22.12.2015	2,77500%	23'000'000.00			23'000'000.00
28.01.2010 – 28.01.2016	2,52250%	6'000'000.00			6'000'000.00
01.01.2011 – 29.01.2016	4,23000%	0.00	1'340'000.00		1'340'000.00
22.12.2008 – 22.12.2016	2,89250%	22'000'000.00			22'000'000.00
15.01.2009 – 16.01.2017	2,93750%	10'000'000.00			10'000'000.00
		<b>171'340'050.00</b>	<b>35'160'000.00</b>	<b>21'000'000.00</b>	<b>185'500'050.00</b>

## INDICES (calculés selon directive de la SFA)

## KENNZAHLEN (gemäss Richtlinie der SFA berechnet)

		30.09.11	30.09.10
Quote-part des pertes sur loyers Mietzinsausfallrate		1,59%	0,76%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote		17,97%	17,29%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67,34%	67,09%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>F</sub> ) Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>F</sub> )		0,83%	0,85%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)		5,44%	7,06%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite		2,49%	2,72%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)		91,39%	82,06%
Agio / disagio Agio / Disagio		26,06%	17,89%
Rendement de placement Anlagerendite		5,64%	7,48%
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR 30.09.2011		
Performance (1 an) Performance (1 Jahr)	6,61%	12,18%	10,21%
Performance (3 ans) Performance (3 Jahre)	29,87%	36,36%	20,74%
Performance (5 ans) Performance (5 Jahre)	36,16%	49,46%	40,47%

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.  
Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

## DÉLÉGATION DE TÂCHES PARTIELLES DELEGATION VON TEILAUFGABEN

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir:  
Die Verwaltung der Liegenschaften wird als Teilmandat durch Spezialisten ausgeführt. Dies sind:

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

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre INVESTISSEMENTS FONCIERS SA 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 wurden.

## 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 SA, LUGANO
- CLARIDEN LEU AG, ZÜRICH
- RBS COUTTS BANK AG, ZÜRICH
- BANQUE DE DÉPÔTS ET DE GESTION SA, LAUSANNE
- BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD SA, GENÈVE

# LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES au 30 septembre 2011

## VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN per 30. September 2011

### BULLE

SI TIVOLI «B»  
SI AUX TROIS TRÈFLES S.A.

### CAROUGE GE

SI DOMAINE DU PARC B SA  
SI RUE J-A-GAUTIER 10-12 SA  
SI GRENADE-LÉMAN SA  
SI SERVETTE-LEVANT SA  
SI SERVETTE-PARC B SA  
SI SERVETTE-PARC C SA

### FRIBOURG / FREIBURG

BETHLÉEM SQUARE SA  
LA CITÉ SA FRIBOURG  
PÉROLLES SA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE B  
SI PÉROLLES 67 SA

### GENÈVE / GENÈVE

SI ACARIS SA  
SI ANDRÉANNE SA  
SI DU BOULEVARD DU PONT D'ARVE 61 SA  
SI CHARMILLES-AVENIR SA  
SI CHARMILLES COTEAU A SA  
SI COULOUVRENIÈRE-STAND LETTRE B SA  
SA DES DEUX PARCS N° 19  
SA DES IMMEUBLES RUE DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL  
SI RUE FRANKLIN N° 4-6 SA  
GIKI SA  
SI LOSANA A SA  
SI LOSANA B SA  
SI MALAGNOU-MUSSARD SA  
SI CHEMIN MOISE DUBOULE ANGLE CHEMIN DE LA TOURELLE SA  
SI MOJAC SA  
SI PÂQUIS-MÔLE SA  
SI PAULISTA B SA  
SI LE PINSON SA  
SI PLAISANT LOGIS SA  
SI RESIDENCE-PALETTES B SA  
SI RUE SAINT-OURS 3 SA  
SI RUE SAINT-OURS 5-7 SA  
SICSA Société Industrielle et Commerciale SA  
SI SISMONDILAC B SA  
SI VERMONT-BEAULIEU SA  
SI RUE VOLTAIRE 16 SA  
SI VOLTAIRE-GUTENBERG SA  
SI AVENUE WEBER 24 SA  
SI RUE DE ZÜRICH N° 36 SA

### LAUSANNE

ADAL SA  
SI LES ARCADES VEVEY SA  
ARTIS B SA  
SI LES AUBÉPINES C SA  
SI DU PLATEAU DE BÉTHUSY-CHAILLY A SA  
SI HAUTS DE BOURG SA  
SI DE LA BYRONNE SA  
SI DE LA BYRONNE B SA  
SI DE L'AVENUE CÉCIL C SA  
CHANDIEU PALEYRES A SA  
CHANDIEU PALEYRES B SA  
SI DU CLOS DU MIDI SA  
DESA SA  
L'ÉPI DES ALPES SA  
SI MON REPOS-ÉTRAZ A SA  
SI MON REPOS-ÉTRAZ B SA  
SI MON REPOS-ÉTRAZ C SA  
FAUCON-MARTEREY-LANGALLERIE C SA  
FLEUR DES CHAMPS A SA  
SI DE FLORÉAL C SA

### LAUSANNE

SI BOULEVARD DE LA FORÊT N° 33 SA  
SI DE LA RUE DES FOSSÉS A SA  
LA GRAND VIGNE B  
SI HARPE-VOLTAIRE SA  
JOLIETTE-MONTBENON SA  
SI DE JURIGOZ F SA  
SI KATHRINE C SA  
SI AVENUE MARIA BELGIA N° 2 SA  
SI DE L'AVENUE DE MILAN N° 1 Lausanne (SIAM) SA  
MILOUIN B SA  
MOUSQUINES-LÉMAN A SA  
MOUSQUINES-LÉMAN B SA  
MOUSQUINES-LÉMAN C SA  
MOUSQUINES-LÉMAN D SA  
SI ROUTE DE NEUCHÂTEL 39 SA  
SI LES OISILLONS-LA FEUILLÉE SA  
SI PLACE DE LA PALUD N° 13 SA  
SI PLACE DE LA PALUD N° 14 SA  
LE PAILLON SA  
SI PONTAISE-DRUEY A SA  
SI PONTAISE-DRUEY B SA  
SI LE PRÉ FLEURI B SA  
SI LE PRÉ FLEURI C SA  
SI PRÉ RUSSIN A SA  
SI PRÉ RUSSIN B SA  
CARREFOUR RECORDON SA  
SOCIÉTÉ ANONYME D'IMMEUBLES INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX  
SI SOMAIS 26-28 SA  
LA SORBIÈRE SA  
SOUS-MARNE SA  
SI SQUARE DU CENTRE SA  
SI LA SUETTAZ G SA  
VAL D'OR SA  
SI LA VIOLETTE B SA  
SI WINDSOR LAUSANNE SA

### MARTIGNY

SI LES BRUYÈRES SA  
LES COCCINELLES SA IMMOBILIÈRE  
SI LES CONDÉMINES SA  
SI L'EMBASSY SA  
SI ANGLE AVENUE DE LA GARE - AVENUE MOYA SA

### MONTREUX

SI TAMINA SA MONTREUX

### PESEUX NE

SI LA MALADIÈRE ABC SA  
SI RECESA SA  
SI RUE DU STADE SA

### VEVEY

SI RUE MADELEINE N° 22 VEVEY SA

### YVERDON-LES-BAINS

CENTRE-VILLE YVERDON SA  
CENTRE-VILLE-YVERDON B SA  
CHAMP-FLEURY D Sàrl  
SI CHAPELINE Sàrl

### 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 2011

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS per 30. September 2011

	Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m <sup>2</sup> Geschäfts-räume m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen / Diverse	Coût de revient Gestehungs-kosten CHF	Valeur assurée Versiche-rungswert CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert CHF	Loyers encaissés Mietzins-einnahmen CHF
<b>FRIBOURG</b>	<b>BULLE</b>						
	48	196	-	-	-	-	-
	16	305	23	7'424'024.30	16'816'900.00	12'300'000.00	992'516.00
	20	190	-	-	-	-	-
	25	-	13	1'216'174.90	3'637'800.00	3'800'000.00	284'537.50
	<b>FRIBOURG</b>						
	18	-	8	1'432'200.00	4'318'800.00	3'150'000.00	225'336.00
	40	2'549	-	9'748'147.90	15'531'100.00	11'100'000.00	481'313.50
	18	-	10	833'197.25	4'273'000.00	3'000'000.00	206'520.00
	33	-	8	1'911'120.10	7'537'700.00	6'150'000.00	441'960.00
<b>GENÈVE</b>	<b>CAROUGE</b>						
	18	-	-	762'270.60	3'976'607.00	3'400'000.00	231'180.00
	<b>GENÈVE</b>						
	10	200	-	-	-	-	-
	15	224	-	3'202'421.45	7'651'852.00	6'350'000.00	446'528.00
	17	45	-	5'767'825.00	5'873'696.00	7'300'000.00	479'109.00
	20	-	1	2'093'220.15	7'552'885.00	6'500'000.00	395'445.00
	23	-	5	6'216'575.70	5'121'194.00	5'850'000.00	810'049.00
	46	554	46	13'593'964.25	15'592'452.00	17'250'000.00	1'170'740.00
	39	-	40	7'365'639.95	9'958'266.00	9'050'000.00	596'812.00
	12	384	6	2'421'152.05	5'504'862.00	8'100'000.00	465'847.00
	35	623	1	3'095'631.35	8'592'615.00	9'750'000.00	699'218.00
	40	226	-	2'754'304.95	8'068'327.00	6'450'000.00	460'788.00
	2	50	55	1'474'647.85	1'808'017.00	2'950'000.00	216'980.00
	38	-	-	1'709'249.75	6'646'909.00	7'250'000.00	480'885.00
	50	1'230	2	6'612'843.90	8'396'204.00	10'850'000.00	763'733.50
	15	-	4	1'566'642.20	3'766'445.00	4'950'000.00	313'056.00
	20	-	2	2'629'064.75	4'762'657.00	7'300'000.00	461'491.00
	1	7'149	64	9'295'672.95	12'128'652.00	26'000'000.00	1'758'487.00
	2	4'802	15	7'766'132.70	11'000'573.00	16'350'000.00	1'319'089.00
	24	183	-	-	-	-	-
	46	319	92	5'362'830.55	14'006'723.00	16'850'000.00	1'208'409.50
	32	-	6	1'768'157.95	6'889'009.00	6'500'000.00	426'835.00
	68	-	-	10'367'774.35	12'257'531.00	12'450'000.00	836'736.50
	33	-	8	1'707'742.15	4'309'365.00	6'350'000.00	443'083.85
	45	407	-	8'405'508.75	16'897'490.00	21'500'000.00	1'568'618.00
	24	2'356	1	-	-	-	-
	24	215	-	1'529'424.65	4'083'749.00	4'500'000.00	323'602.30
	24	666	-	1'729'389.65	4'819'318.00	5'800'000.00	397'623.00
	27	558	23	7'095'603.05	9'162'000.00	8'450'000.00	577'760.00
	14	94	-	1'554'155.25	3'289'458.00	3'900'000.00	261'908.00
	-	2'740	-	3'341'379.75	6'299'729.00	16'250'000.00	748'936.00
	11	302	-	1'990'648.50	1'996'545.00	3'450'000.00	240'431.00
	3	4'112	1	10'384'649.00	9'441'867.00	15'350'000.00	1'045'926.00
	33	1'269	30	12'598'378.45	12'217'682.00	18'450'000.00	1'201'943.00
	25	625	-	3'541'481.55	5'443'625.00	7'000'000.00	511'002.00
	1	1'651	4	3'032'166.15	5'102'626.00	7'200'000.00	530'266.00
	6	1'263	-	1'655'061.05	4'422'688.00	5'750'000.00	414'037.00
	12	-	2	1'912'907.20	4'697'995.00	3'900'000.00	252'480.00
	36	346	67	5'632'837.00	7'938'792.00	10'000'000.00	700'065.00
	-	1'266	2	1'606'965.95	3'289'458.00	4'600'000.00	332'423.00
	21	-	-	4'328'355.90	4'429'311.00	5'400'000.00	328'331.00
	56	-	28	2'518'868.85	9'299'698.00	9'850'000.00	688'261.00
	14	215	1	669'103.15	2'836'166.00	3'350'000.00	231'612.30
	32	1'970	2	3'539'876.80	10'207'312.00	10'150'000.00	706'288.00
	<b>GRAND-LANCY</b>						
	30	116	1	7'460'424.95	6'556'996.00	7'350'000.00	333'979.30
	<b>ONEX</b>						
	40	-	29	6'185'388.70	9'197'435.00	9'200'000.00	648'320.00
	40	-	28	6'660'853.30	9'385'511.00	8'750'000.00	604'660.00
	32	-	25	6'396'785.55	8'438'443.00	6'250'000.00	383'850.00
<b>NEUCHÂTEL</b>	<b>NEUCHÂTEL</b>						
	8	798	10	5'244'064.95	3'500'000.00	5'600'000.00	386'969.00
	29	242	-	1'522'974.85	9'930'000.00	5'750'000.00	418'025.00
	30	531	1	2'903'953.80	7'800'000.00	7'100'000.00	512'062.00
	10	368	1	3'513'947.85	6'000'000.00	3'700'000.00	254'028.50
	60	368	-	3'778'265.65	9'498'060.00	10'000'000.00	700'166.00
	45	1'575	1	4'646'426.35	11'945'000.00	9'950'000.00	697'783.00
	<b>MARTIGNY</b>						
	20	1'205	-	-	-	-	-
	25	325	28	6'813'325.65	13'416'826.00	9'950'000.00	757'981.50
	107	255	58	6'616'936.45	15'737'889.00	15'650'000.00	1'152'207.50
	33	-	26	4'427'352.75	6'830'081.00	5'450'000.00	406'235.00
	<b>SION</b>						
	35	104	10	1'669'327.55	6'000'000.00	4'500'000.00	335'258.00
	16	-	14	674'715.40	2'807'737.00	2'400'000.00	173'390.00
	26	-	-	1'492'873.95	3'509'672.00	3'550'000.00	263'190.00
	38	175	34	-	-	-	-
	29	400	49	7'384'956.40	15'097'308.00	12'750'000.00	922'736.50



	Nombre de logements Anzahl Wohnungen	Locaux commerciaux en m <sup>2</sup> Geschäfts- räume m <sup>2</sup>	Nombre de garages et divers Anzahl Garagen / Diverse	Coût de revient Gestehungs- kosten CHF	Valeur assurée Versicherungs- wert CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert CHF	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen CHF
<b>VAUD</b>							
<b>WAADT</b>							
<b>AIGLE</b>							
Ch. de Pré Russin 1 - 3	23	40	12	1'017'195.46	4'544'408.00	3'100'000.00	232'388.50
<b>LAUSANNE</b>							
Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'128'025.63	3'775'142.00	4'100'000.00	286'072.65
Av. de Béthusy 80	18	-	-	1'900'157.00	4'052'950.00	3'050'000.00	203'647.50
Av. de Béthusy 82 - 84	26	-	-	2'505'288.30	5'848'751.00	4'450'000.00	306'516.00
* Rue de Bourg 43 /							
Cheneau-de-Bourg 10	3	1'705	2	5'727'218.35	5'472'079.00	8'800'000.00	620'575.00
Av. Cécil 5	23	72	20	1'856'562.80	4'623'002.00	4'650'000.00	314'664.00
▣ Rue Centrale 17 - 19	20	680	-	7'537'714.00	8'899'610.00	9'000'000.00	604'682.00
Ch. de Chandieu 8 - 10	20	-	16	1'945'898.85	4'588'314.00	4'550'000.00	305'430.00
Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis	27	397	50	10'176'827.45	9'192'265.00	11'600'000.00	769'750.00
Av. d'Echallens 59	60	-	-	2'728'261.85	8'150'543.00	9'250'000.00	681'055.00
Av. Floréal 8	12	-	-	1'844'432.00	3'167'603.00	2'600'000.00	178'116.00
◦ Av. de la Harpe 7 - 9	24	-	-	-	-	-	-
◦ Rue Voltaire 9	12	-	18	2'866'685.95	9'069'862.00	8'550'000.00	589'449.00
▣ Ch. de la Joliette 2 - 4	42	1'245	50	5'716'014.45	11'317'559.00	14'700'000.00	962'344.00
▣ Rue de Langallerie 4	18	187	-	4'456'821.80	3'800'488.00	5'000'000.00	337'314.00
Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70	97	-	51	5'549'369.51	19'533'062.00	19'200'000.00	1'295'443.65
Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	1'916'471.35	3'935'901.00	3'800'000.00	248'835.00
▣ ◦ Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10 /							
▣ ◦ Rue Etraz 7 - 9 - 11	61	1'223	-	3'598'391.33	16'417'236.00	16'150'000.00	1'062'191.00
◦ Av. de Montchoisi 18 - 18 bis-20	41	-	18	5'169'226.55	8'953'197.00	8'200'000.00	561'890.50
Av. de Montchoisi 47	27	-	2	4'067'367.65	5'461'053.00	5'650'000.00	379'890.00
Av. du Mont-d'Or 45	16	-	5	741'110.25	2'601'003.00	2'450'000.00	166'590.00
Route d'Oron 14 B	19	-	16	1'588'002.20	3'247'092.00	3'300'000.00	237'442.50
◦ Av. d'Ouchy 17 - 19 - 23 - 25 - 27 - 29							
◦ Av. de l'Eglise Anglaise 5	65	937	157	11'362'229.60	34'247'176.00	24'300'000.00	1'614'912.00
Ch. des Paleyres 14 - 16	49	-	20	2'308'671.60	6'213'220.00	6'700'000.00	497'510.00
▣ Place de la Palud 13	8	525	1	1'822'510.10	3'651'797.00	3'200'000.00	215'317.00
▣ Place de la Palud 14	27	330	-	2'797'287.25	3'833'470.00	4'950'000.00	338'915.00
Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'102'140.45	2'488'912.00	3'050'000.00	202'800.00
Rue de la Pontaise 21 - 25	45	114	13	3'009'654.84	8'813'208.00	8'050'000.00	535'651.00
▣ Rue Pré-du-Marché 11 - 13	20	495	2	4'048'077.75	4'889'270.00	5'300'000.00	361'328.00
Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3	57	170	16	4'463'643.00	8'496'061.00	11'100'000.00	754'907.00
Av. Recordon 16	28	178	14	2'972'703.50	4'413'015.00	5'550'000.00	385'000.00
Av. du Servan 24	13	-	10	1'875'004.30	3'566'497.00	3'050'000.00	207'800.00
Av. de Sévry 14	17	-	9	1'737'484.80	2'999'360.00	3'150'000.00	219'430.00
▣ Av. de Tivoli 8	25	330	-	1'438'565.94	4'327'105.00	4'350'000.00	346'898.00
◦ Av. de Tivoli 64 - 66 - 68	38	403	45	-	-	-	-
◦ Av. de Tivoli 70	57	350	22	9'871'703.30	18'851'668.00	18'900'000.00	1'359'359.00
Av. V.-Ruffy 51 - 53 - 55	38	-	49	8'986'024.60	10'509'559.00	11'400'000.00	789'613.70
Av. A.-Vinet 7 - 9 - 11 - 13	79	-	12	5'912'962.05	14'300'905.00	14'750'000.00	1'032'737.50
<b>MONTREUX</b>							
Av. Nestlé 21	45	109	36	4'564'400.74	10'541'778.00	13'200'000.00	878'397.00
<b>MORGES</b>							
▣ Rue des Fossés 10	18	475	1	2'601'923.85	4'505'981.00	5'600'000.00	373'779.00
<b>NYON</b>							
La Levratte E3 N° 2	17	209	59	5'473'610.00	5'811'727.00	5'850'000.00	396'376.00
La Levratte 4 - 6	41	65	52	13'802'794.50	11'572'247.00	13'250'000.00	821'466.00
<b>PRILLY</b>							
▣ Rte des Flumeaux 1	29	1'986	12	4'636'202.12	13'196'600.00	11'850'000.00	847'590.00
Rte de Neuchâtel 39	20	-	12	1'219'626.65	3'300'080.00	3'300'000.00	236'400.00
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8	33	-	-	2'292'425.60	5'336'057.00	5'850'000.00	408'800.00
<b>PULLY</b>							
Bd de la Forêt 33 - 35	36	-	27	3'096'654.90	6'948'496.00	7'300'000.00	492'610.00
Ch. de Mallieu 7	20	-	8	5'919'869.85	6'434'489.00	5'900'000.00	364'192.50
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19	25	-	36	8'419'880.40	12'500'687.00	11'500'000.00	734'912.00
Ch. de Somais 26 - 28	22	-	19	5'351'606.60	7'614'608.00	6'600'000.00	431'292.00
Av. du Tirage 11 - 13	28	136	39	7'975'903.90	7'843'826.00	8'000'000.00	523'704.00
<b>RENENS</b>							
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37	134	-	111	11'746'860.05	19'139'068.00	19'750'000.00	1'482'232.50
<b>LA TOUR-DE-PEILZ</b>							
Av. des Alpes 29	48	-	33	2'517'097.80	8'312'286.00	7'050'000.00	494'815.00
Av. des Alpes 46 - 48	33	-	19	1'488'438.81	8'400'133.00	5'400'000.00	380'785.00
Ch. de Béranges 16	20	-	12	2'785'564.15	3'759'330.00	3'950'000.00	266'934.00
<b>VEVEY</b>							
▣ Av. Général-Guisan 22 - 24	37	576	6	3'920'916.15	9'949'860.00	8'150'000.00	564'895.00
Av. Gustave-Coindet 7 - 9	124	-	87	4'958'107.05	18'637'968.00	18'500'000.00	1'291'698.70
▣ Rue d'Italie 58	26	969	9	1'833'100.42	7'192'288.00	6'400'000.00	456'203.50
▣ ◦ Rue de la Madeleine 22	14	652	2	-	-	-	-
▣ ◦ Rue J.-J. Rousseau 6	13	94	-	1'619'731.42	8'866'951.00	6'400'000.00	462'371.00
<b>YVERDON-LES-BAINS</b>							
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis	58	289	31	2'321'018.95	8'992'402.00	8'400'000.00	608'971.00
Rue du Valentin 48	24	138	8	1'160'799.20	4'742'267.00	3'850'000.00	279'140.00
* Schützengasse 1	-	2'830	1	12'538'402.20	13'260'100.00	36'000'000.00	1'891'272.00
<b>TOTAL</b>	<b>3'963</b>	<b>63'655</b>	<b>2149</b>	<b>524'548'604.87</b>	<b>972'618'180.00</b>	<b>1'032'050'000.00</b>	<b>69'795'329.95</b>

ZÜRICH

\* 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 ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels 2011

*Au Conseil d'administration de la société de direction de Fonds LA FONCIÈRE, Lausanne*

### **Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels**

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Fonds de placement LA FONCIÈRE comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 (figurant aux pages 17 à 25) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2011.

### **Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds**

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

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives. Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des

## KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN

-gesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung 2011

*An den Verwaltungsrat der Fondsleitung LA FONCIÈRE, Lausanne*

### **Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung**

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds LA FONCIÈRE, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 (Seite 17 bis 25) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung**

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

### **Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher

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

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2011 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

#### Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Lausanne, le 19 décembre 2011



Jean-Blaise Conne  
Expert-réviseur  
Revisionsexperte  
Réviseur responsable  
Leitender Revisor




Jean-Sébastien Lassonde

Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2011 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 Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 19. Dezember 2011

*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.*





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](mailto:INFO@LAFONCIERE.CH)  
[WWW.LAFONCIERE.CH](http://WWW.LAFONCIERE.CH)