



LA FONCIÈRE

LE FONDS IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

RAPPORT ANNUEL | JAHRESBERICHT 2 0 1 2 – 2 0 1 3

**Il est dans notre nature de vous faire progresser.**

Depuis sa création il y a 60 ans, LA FONCIÈRE dégage une dynamique qui la fait progresser. Ses résultats en sont la preuve qui se traduit année après année par la croissance constante de ses rendements et la valeur de son parc immobilier.

La spirale magnifique du nautilus représenté sur la couverture illustre la continuité de notre stratégie d'investissement et la régularité de nos performances.

Autant de valeurs qui font aujourd'hui de LA FONCIÈRE le fonds immobilier suisse de référence.

**Es liegt in unserem Naturell, Sie weiter zu bringen.**

Seit ihrer Gründung vor 60 Jahren entwickelt LA FONCIÈRE eine Dynamik, die es ihr erlaubt, sich stetig weiter zu entwickeln. Die erzielten Resultate, die Jahr für Jahr im konstanten Anstieg der Erträge und des Wertes ihres Liegenschaftensparks zum Ausdruck kommen, sind der sichtbare Beweis dafür.

Die wunderschöne Spirale des auf dem Umschlag abgebildeten Nautilus illustriert die Kontinuität unserer Anlagestrategie und die Regelmässigkeit unserer Performances.

Lauter Werte, die heute aus LA FONCIÈRE den Schweizer Referenz-Immobilienfonds machen.

# SOMMAIRE INHALT

ORGANES DE LA FONCIÈRE GESELLSCHAFTSORGANE DER LA FONCIÈRE	2
MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS MITTEILUNG AN DIE ANTEILSINHABER	3
<b>L'ANNÉE EN BREF DAS JAHR IN KÜRZE</b>	<b>4</b>
CHIFFRES-CLÉS SCHLÜSSELZAHLEN	5
<b>POINTS FORTS UNSERE STÄRKE</b>	<b>8</b>
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ TÄTIGKEITSBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>L'ANNÉE EN CHIFFRES DAS JAHR IN ZAHLEN</b>	<b>18</b>
PRINCIPES COMPTABLES ET D'ÉVALUATION DES COMPTES ANNUELS DU FONDS BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE DER JAHRESRECHNUNG DES FONDS	19
COMPTE DE RÉSULTATS ERFOLGSRECHNUNG	20
UTILISATION DU RÉSULTAT VERWENDUNG DES ERFOLGES	21
COMPTE DE FORTUNE VERMÖGENSRECHNUNG	22
INVENTAIRE DES IMMEUBLES LIEGENSCHAFTENBESTAND	23
HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN	
DÉLÉGATION DE TÂCHES PARTIELLES DELEGATION VON TEILAUFGABEN	
DOMICILES OFFICIELS DE PAIEMENT OFFIZIELLE COUPONZAHLSTELLEN	24
LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN	25
LISTE DES IMMEUBLES LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS	26
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 2013 KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN-GESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT AN DEN VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013	28

# 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

Albert Michel, Président  
Président du Conseil d'administration  
de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Jean-Daniel Papilloud, Vice-président, jusqu'au 18.06.2013  
Président du Conseil d'administration  
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Pascal Perruchoud, Vice-président, depuis le 18.06.2013  
Président de la Direction générale  
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

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

Jean-Philippe Rochat, Avocat, Lausanne

### 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

2

# GESELLSCHAFTSORGANE DER LA FONCIÈRE

## SCHWEIZERISCHER IMMOBILIEN-ANLAGEFONDS, GEGRÜNDET 1954

### Fondsleitung

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

### Verwaltungsrat

Albert Michel, Präsident  
Verwaltungsratspräsident der Freiburger  
Kantonalbank, Freiburg

Jean-Daniel Papilloud, Vizepräsident, bis 18.06.2013  
Präsident des Verwaltungsrates der Walliser  
Kantonalbank, Sitten

Pascal Perruchoud, Vizepräsident seit 18.06.2013  
Präsident der Generaldirektion der Walliser Kantonalbank, Sitten

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

Banque Cantonale de Genève, Genf  
Postfach 2251, 1211 Genf 2

### Prüfgesellschaft

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

# MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS

Mesdames, Messieurs,  
Chers investisseurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 59<sup>e</sup> rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 2013 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

Les résultats obtenus au cours de cet exercice sont bons, le dividende progresse à CHF 20.50.

Le cours de bourse de LA FONCIÈRE clôture à CHF 826.–.

La fortune totale du Fonds s'élève à CHF 1'153'623'597.–, la capitalisation boursière à CHF 931'232'400.–.

L'organisation du Conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA a été modifiée en cours d'année : après vingt et un ans au Conseil d'administration dont huit comme Président, M. Jean-Daniel Papilloud s'est retiré lors de la dernière Assemblée générale ordinaire des Actionnaires. Nous tenons à lui rendre hommage pour son engagement, ses compétences et sa disponibilité dont LA FONCIÈRE a bénéficié tout au long de ces années.

M. Pascal Perruchoud, Président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais, a été élu au Conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA et nommé Vice-président.

Fondée en 1954, LA FONCIÈRE est entrée dans sa 60<sup>e</sup> année. Une collaboration a été initiée entre l'Ecole Cantonale d'Art de Lausanne (ECAL) et notre société pour donner aux artistes photographes en formation l'occasion d'illustrer leur vision des immeubles de LA FONCIÈRE. Les œuvres seront publiées et exposées lors de la manifestation célébrant le 60<sup>e</sup> anniversaire du Fonds.

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 que vous nous témoignez.

**Président**  
Albert Michel

**Directeur général**  
Arnaud de Jamblinne

---

# MITTEILUNG AN DIE ANTEILSINHABER

Sehr geehrte Damen und Herren  
Sehr geehrte Investoren

Wir freuen uns, Ihnen den 59. Geschäftsbericht mit der Erfolgsrechnung und der Vermögensrechnung per 30. September 2013 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE vorlegen zu dürfen.

In diesem Geschäftsjahr wurden gute Resultate erzielt, die Dividende erhöht sich auf CHF 20.50.

Der Börsenkurs der LA FONCIÈRE schliesst bei CHF 826.–.

Das Gesamtvermögen des Fonds beträgt CHF 1'153'623'597.–, die Börsenkapitalisierung CHF 931'232'400.–.

Die Organisation des Verwaltungsrates der Investissements Fonciers SA wurde im Verlaufe des Jahres geändert: Nach 21 Jahren im Verwaltungsrat, davon acht als Präsident, ist Herr Jean-Daniel Papilloud anlässlich der letzten ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre zurückgetreten. Es ist uns ein Anliegen, ihm für sein Engagement, seine Kompetenz und seine Verfügbarkeit, von denen LA FONCIÈRE während all diesen Jahren profitieren konnte, von Herzen zu danken.

Herr Pascal Perruchoud, Präsident der Generaldirektion der Walliser Kantonalbank wurde in den Verwaltungsrat der Investissements Fonciers SA gewählt und zum Vizepräsidenten ernannt.

Die 1954 gegründete LA FONCIÈRE hat ihr 60. Jahr begonnen. Eine Zusammenarbeit unserer Gesellschaft mit der Ecole Cantonale d'Art de Lausanne (ECAL) wurde initiiert, um den angehenden Fotografen die Möglichkeit zu geben, ihre Vision der Liegenschaften von LA FONCIÈRE bildlich darzustellen. Die Werke werden veröffentlicht und anlässlich der Veranstaltung zum 60. Geburtstag des Fonds ausgestellt.

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 entgegen gebrachte Vertrauen.

**Präsident**  
Albert Michel

**Generaldirektor**  
Arnaud de Jamblinne



L'ANNÉE EN BREF  
DAS JAHR IN KÜRZE

# CHIFFRES-CLÉS SCHLÜSSELZAHLEN

## INDICES (CALCULÉS SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA) INDEXZAHLEN (GEMÄSS DEN RICHTLINIE DER SFAMA BERECHNET)

	30.09.2013	30.09.2012
Quote-part des pertes sur loyers Mietzinsausfallrate	0,66 %	0,50 %
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	21,71 %	18,46 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,24 %	68,28 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> ) Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	0,82 %	0,83 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE)	5,46 %	5,99 %
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	2,48 %	2,46 %
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	80,84 %	82,15 %
Agio / disagio Agio / Disagio	21,70 %	25,22 %
Rendement de placement Anlagerendite	5,67 %	6,27 %

5

## PERFORMANCES (CALCULÉES SELON LA DIRECTIVE DE LA SFAMA) PERFORMANCES (GEMÄSS DEN RICHTLINIE DER SFAMA BERECHNET)

	30.09.2013		30.09.2012	
	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	LA FONCIÈRE	Benchmark SXI Real Estate Funds TR	LA FONCIÈRE
Performance 1 an / 1 Jahr	-2,57 %	2,11 %	4,93 %	4,95 %
Performance 3 ans / 3 Jahre	9,00 %	20,45 %	23,89 %	30,13 %
Performance 5 ans / 5 Jahre	32,77 %	47,25 %	36,86 %	43,38 %

La performance mentionnée ci-dessus se comprend dividendes réinvestis (Total returns).  
Die oben aufgeführte Performance beinhaltet die Wiederanlage der Dividenden (Total Return).

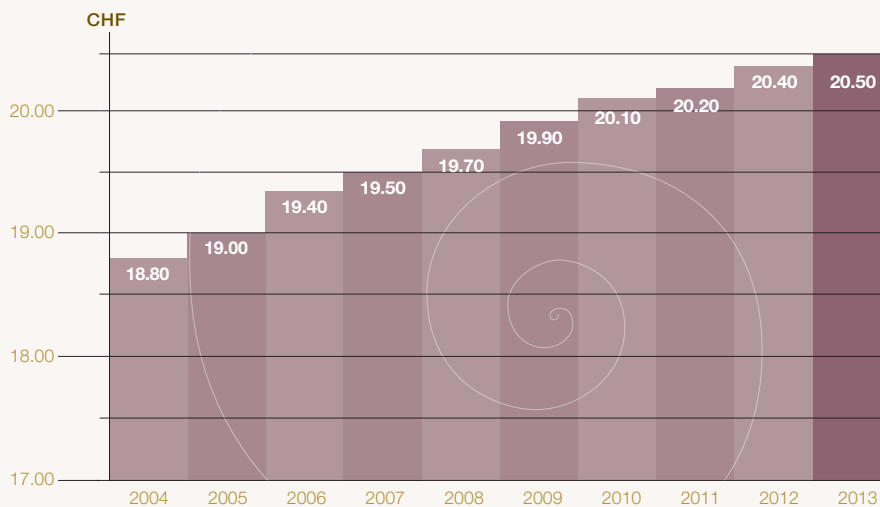
La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.  
Für die laufende oder zukünftige Performance stellt die historische Performance keinen Indikator dar.

## ÉVOLUTION DU FONDS FONDSENTWICKLUNG

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

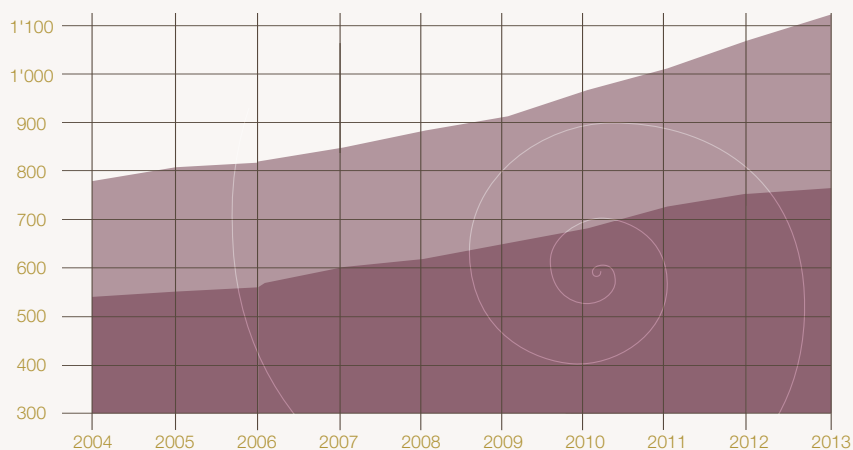
30.09	Fortune nette Nettovermögen CHF	Nombre de parts Anzahl Anteile	Valeur d'inventaire Inventarwert CHF	Prix de rachat Rücknahmepreis CHF	Cours de bourse Börsenkurs CHF	Distribution Ausschüttung CHF	Rendement Rendite %
<b>2013</b>	<b>765'177'428</b>	<b>1'127'400</b>	<b>678.70</b>	<b>631.50</b>	<b>826.00</b>	<b>20.50</b>	<b>2,48</b>
2012	746'399'797	1'127'400	662.05	616.00	829.00	20.40	2,46
2011	724'434'826	1'127'400	642.55	598.00	810.00	20.20	2,49
2010	707'665'585	1'127'400	627.70	584.00	740.00	20.10	2,72
2009	680'146'765	1'127'400	603.30	561.00	689.50	19.90	2,89
2008	651'217'598	1'127'400	577.65	524.00	643.00	19.70	3,06
2007	624'580'706	1'127'400	554.00	502.50	667.00	19.50	2,92
2006	602'450'504	1'127'400	534.35	484.50	622.00	19.40	3,12
2005	577'629'637	1'127'400	512.35	464.00	606.00	19.00	3,14
2004	551'381'758	1'127'400	489.05	443.50	535.00	18.80	3,51

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



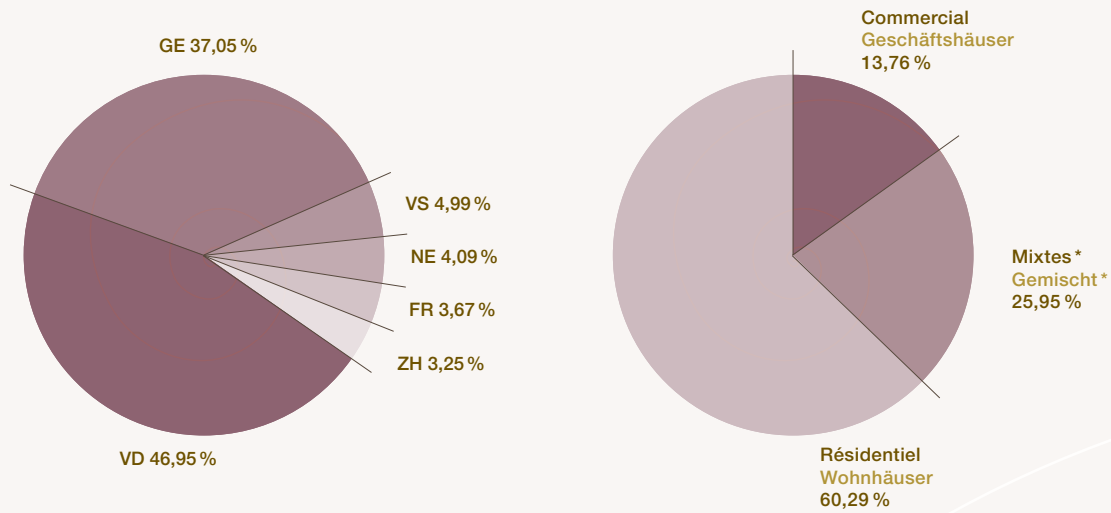
### FORTUNE TOTALE ET FORTUNE NETTE GESAMT- UND NETTOVERMÖGEN

Fortune totale | Gesamtvermögen  
 Fortune nette | Nettovermögen  
 CHF en mio | Mio. CHF



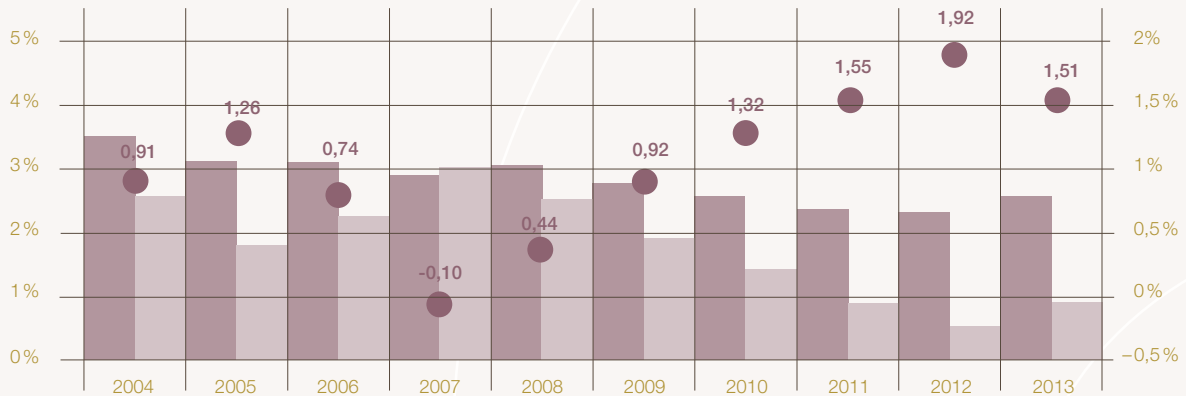


RÉPARTITION PAR CANTON ET PAR TYPE D'IMMEUBLE SELON LA VALEUR VÉNALE  
 AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFTEN NACH KANTONEN UND NUTZUNG GEMÄSS VERKEHRSWERT



\* 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.

RENDEMENTS COMPARÉS  
 VERGLEICH DER RENDITEN



■ Rendement du dividende de LA FONCIÈRE par rapport au cours de bourse au 30 septembre.  
 Rendite der Dividende der LA FONCIÈRE per 30. September, Basis Börsenkurs.  
 ■ Rendement des obligations de la Confédération (10 ans) au 30 septembre.  
 Rendite per 30. September von 10-Jahres-Bundesobligationen.

● Différentiel (échelle de droite)  
 Delta (rechte Achse)

# POINTS FORTS UNSERE STÄRKE



## **Il est dans notre nature de valoriser votre patrimoine immobilier.**

Un immeuble locatif, situé dans une région aussi attrayante que l'arc lémanique, est synonyme de valeur. Afin qu'il maintienne son attractivité au fil du temps, il doit sans cesse être entretenu et valorisé. Cette attention constante garantit un rendement régulier aux parts de fonds immobilier.

La valorisation appelant à de nouveaux investissements, ceux-ci peuvent se matérialiser sous différents aspects tels que :

- la création de logements dans des combles en vue d'augmenter le potentiel locatif d'un immeuble,
- la surélévation d'un bâtiment pour mettre à profit les droits à bâtir,
- l'acquisition de nouveaux immeubles, lorsque leurs perspectives à terme sont jugées favorables.

Découvrez quelques exemples de travaux de valorisation menés l'année dernière par LA FONCIÈRE.

## **Es liegt in unserem Naturell, Ihr Immobilienvermögen aufzuwerten.**

Eine Mietliegenschaft in einer so attraktiven Gegend wie dem Arc Lémanique ist ein Synonym für Wert. Damit diese Liegenschaft über die Zeit ihre Attraktivität beibehält, muss sie ständig unterhalten und aufgewertet werden. Diese konstante Aufmerksamkeit garantiert eine regelmässige Rendite der Immobilienanteile.

Aufwertungen verlangen nach neuen Investitionen. Diese können unter verschiedenen Aspekten getätigt werden:

- durch die Schaffung neuer Wohnungen in den Dachgeschossen, um das Mietpotential einer Liegenschaft zu erhöhen,
- durch die Aufstockung einer Liegenschaft, um die Baurechte auszunutzen,
- durch die Akquisition neuer Liegenschaften, wenn ihre Perspektiven als günstig eingeschätzt werden.

Entdecken Sie einige Beispiele aufwertender Arbeiten, die letztes Jahr von LA FONCIÈRE ausgeführt wurden.

## AMÉNAGEMENTS DES COMBLES AUSBAU DACHGESCHOSSE



© Thierry Paret

Création de 2 appartements au Boulevard du Pont-d'Arve 61 à Genève.

Schaffung zweier Wohnungen am Boulevard du Pont-d'Arve 61 in Genf.

Création de 2 appartements à la rue Centrale 17-19 à Lausanne.

Schaffung zweier Wohnungen an der rue Centrale 17-19 in Lausanne.



## SURÉLEVATIONS GEBÄUDEAUFSTOCKUNGEN



Création de 16 logements à la  
rue de Lyon 67bis/rue  
François-Ruchon 1–3 à Genève.  
Schaffung von 16 Wohnungen  
an der rue de Lyon 67bis/rue  
François-Ruchon 1–3 in Genf.

Création de 32 logements à la  
rue Ferrier 8–10 à Genève.  
Schaffung von 32 Wohnungen  
an der rue Ferrier 8–10 in Genf.



ACQUISITIONS  
AKQUISITIONEN

© www.jph-daulte-photo.com



Immeubles rue du Valentin  
30–32–34 à Lausanne.  
Liegenschaften rue du Valentin  
30–32–34 in Lausanne.

The background of the entire page is a close-up, high-resolution image of a tree trunk's growth rings. The rings are concentric and show varying thicknesses, indicating seasonal growth patterns. A prominent, jagged crack runs diagonally from the left side towards the center, cutting through several growth rings. The overall color palette is a range of natural wood tones, from light beige to dark brown.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ TÄTIGKEITSBERICHT

### Distribution

Le marché immobilier a évolué de façon différenciée selon les secteurs :

- 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 montre quelques signes d'essoufflement.

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 quinzième fois consécutive.

Ce rendement annuel est en progression de CHF 0.10 par rapport à l'année précédente et correspond à 3,02% sur la valeur d'inventaire; en outre, cela représente 20,50% du prix de l'émission initiale des parts.

En 2013, les revenus ont permis de payer les coupons n°48 et n°49 au 27 décembre comme suit:

Le coupon n°48 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°49 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.

Distribution ordinaire Ordentliche Ausschüttung	Coupon n°48 Coupon Nr. 48	Coupon n°49* Coupon Nr. 49*	Total Total
Distribution brute Bruttoausschüttung	<b>CHF 18.40</b>	<b>CHF 2.10</b>	<b>CHF 20.50</b>
À déduire : impôt anticipé 35 % Abzüglich : Verrechnungssteuer 35 %	<b>CHF 6.44</b>	<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 6.44</b>
Montant net versé Nettoausschüttung	<b>CHF 11.96</b>	<b>CHF 2.10</b>	<b>CHF 14.06</b>

\* non imposable chez le porteur. | \* vom Anteilshaber nicht zu versteuern.

### Ausschüttung

Der Immobilienmarkt hat sich in den verschiedenen Sektoren unterschiedlich entwickelt:

- der Mietwohnungsmarkt blieb während des letzten Geschäftsjahres sehr angespannt, insbesondere in den Regionen, in denen sich die Liegenschaften der LA FONCIÈRE befinden;
- der Markt für Geschäftsflächen zeigt einige Anzeichen für ein Abflauen.

Da LA FONCIÈRE weitgehend in Wohnhäuser in der Westschweiz investiert, erlaubt es das Ergebnis dieses Geschäftsjahres, die Ausschüttung an die Anteilshaber zum fünfzehnten Mal in Folge zu erhöhen.

Der Jahresertrag ist im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.10 gestiegen und entspricht 3,02% des Inventarwerts oder 20,50% des ursprünglichen Emissionspreises der Anteile.

Im Jahre 2013 erlaubten es die Erträge, am 27. Dezember für die Coupons Nr. 48 und Nr. 49 folgende Ausschüttungen vorzunehmen:

Der Coupon Nr. 48 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. 49 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.

**Valeur vénale des immeubles**

Au 30 septembre 2013, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à CHF 1'140'250'000.–, en augmentation de CHF 81'400'000.–, soit 7,69% par rapport à l'année dernière. Le taux d'escompte varie entre 4,10% et 5,65%, le taux moyen étant de 4,72%.

**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 662.05 au 30 septembre 2012 à CHF 678.70 au 30 septembre 2013, soit une augmentation de 2,51%.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 631.50.

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 2013, aucune demande de remboursement n'était pendante.

**Cours de bourse**

Le cours de bourse de la part LA FONCIÈRE a fluctué entre CHF 793.– et CHF 865.– pour clôturer au 30 septembre 2013 à CHF 826.–, contre CHF 829.– l'année précédente.

**Charge hypothécaire**

Tenant compte des emprunts contractés, les dettes hypothécaires s'élevaient à CHF 247'500'050.–. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, l'endettement hypothécaire moyen est de 21,71% contre 18,46% au 30 septembre de l'année précédente. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2013, la limite légale admise est réduite de 50% à 33% (art. 96 al.1 OPCC). L'adaptation doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

**Liste des achats et des ventes de l'exercice 2012–2013****Immeubles**

Achat : rue du Valentin 30–32–34, Lausanne

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.

**Verkehrswert der Liegenschaften**

Per 30. September 2013 stieg der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens im Vergleich zum Vorjahr um CHF 81'400'000.– oder 7,69% auf CHF 1'140'250'000.– Der Diskontierungssatz liegt zwischen 4,10%, und 5,65%, und beträgt im Durchschnitt 4,72%.

**Inventarwert / Anzahl der Anteile im Umlauf**

Der auf der Basis des Nettovermögens berechnete Inventarwert eines Anteils stieg von CHF 662.05 am 30. September 2012 auf CHF 678.70 am 30. September 2013; dies entspricht einer Erhöhung von 2,51%.

Der Rücknahmepreis belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf CHF 631.50.

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 2013 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

**Börsenkurs**

Der Börsenkurs für einen LA FONCIÈRE-Anteil bewegte sich zwischen CHF 793.– und CHF 865.–, um dann am 30. September 2013 bei CHF 826.– (Vorjahr CHF 829.–) zu schliessen.

**Hypothekarbelastung**

Unter Berücksichtigung der aufgenommenen Kredite belaufen sich die Hypothekarschulden auf CHF 247'500'050.–. Im Verhältnis zum Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche Hypothekarbelastung 21,71%, am 30. September des Vorjahres waren es 18,46%. Am 1. März 2013 wurde die erlaubte gesetzliche Limite von 50% auf 33% gesenkt (Art. 96, Absatz 1 KKV). Die Anpassung muss innerhalb von fünf Jahren abgeschlossen sein.

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe während des Geschäftsjahres 2012–2013****Liegenschaften**

Akquisitionen: rue du Valentin 30–32–34, Lausanne

Verkäufe: keine

**Wertschriften**

Käufe: keine

Verkäufe: keine

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



### 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.

Ainsi, nous avons entrepris le programme complet de rénovation des cuisines et salles de bain, ainsi que des conduites sanitaires des immeubles situés rue de l'Eglise 2-4-6 à Neuchâtel, rue des Rochers 3-5 à Sion et av. du Servan 24 à Lausanne.

Une réfection de façades a été entreprise à l'av. de la Gare 50 à Martigny incluant une isolation périphérique, le remplacement des fenêtres, des ferblanteries et des balcons.

Afin d'améliorer l'isolation des logements et le confort des locataires, les menuiseries extérieures ont été remplacées dans les immeubles suivants: rue des Amandiers 11-13-15 et rue des Rochers 3-5 à Sion, ch. de Béranges 16 à La Tour-de-Peilz, av. Bois-de-la-Chapelle 49-51 à Onex, av. de la Gare 50 à Martigny, rue Henri-Frédéric-Amiel 1 et av. Théodore-Weber 24 à Genève, rue Jacques-Dalphin 46bis à Carouge, av. du Mont-d'Or 45 et av. du Servan 24 à Lausanne, av. de Mon-Loisir 4 à Lausanne, bd de Pérolles 67 à Fribourg.

### Rénovations extraordinaires

Le projet de rénovation de l'immeuble sis rue de Lyon 75 à Genève se poursuit toujours sans qu'il soit possible d'arrêter un calendrier définitif, les procédures administratives étant longues.

### Aménagements des combles

Quatre appartements ont été aménagés dans les combles: deux dans les immeubles de la rue Centrale 17-19 à Lausanne et deux autres au bd du Pont-d'Arve 61 à Genève.

### Surélévations

Une surélévation au-dessus du parking situé à l'angle de la rue Rothschild et de la rue Ferrier à Genève a été entreprise. 32 nouveaux logements répartis sur cinq niveaux sont actuellement en construction selon les standards Minergie. Les appartements, de 2 à 5 pièces seront mis en location au printemps 2014.

Une surélévation de deux étages est également en cours sur l'immeuble sis rue de Lyon 67 bis/rue François-Ruchon 1-3 à Genève. 16 logements de 3 à 5 pièces seront mis en location dès le début de l'année 2015.

### 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.

So wurden die Küchen, die Badezimmer und die sanitären Leitungen der Liegenschaften an der rue de l'Eglise 2-4-6 in Neuenburg, an der rue des Rochers 3-5 in Sitten und an der av. du Servan 24 in Lausanne vollumfänglich renoviert.

Eine Fassadenrenovierung einschliesslich Aussenisolation und Ersatz der Fenster, Dachrinnen und Balkone wurde an der av. de la Gare 50 in Martigny durchgeführt.

Um die Isolierung der Wohnungen zu verbessern und den Komfort für die Mieter zu erhöhen, wurden die Fenster in den folgenden Liegenschaften ersetzt: rue des Amandiers 11-13-15 und rue des Rochers 3-5 in Sitten, ch. de Béranges 16 in La Tour-de-Peilz, av. Bois-de-la-Chapelle 49-51 in Onex, av. de la Gare 50 in Martigny, rue Henri-Frédéric-Amiel 1 und av. Théodore-Weber 24 in Genf, rue Jacques-Dalphin 46bis in Carouge, av. du Mont-d'Or 45 und av. du Servan 24 in Lausanne, av. de Mon-Loisir 4 in Lausanne, bd de Pérolles 67 in Freiburg.

### Besondere Renovierungen

Das Renovierungsprojekt der Liegenschaft an der rue de Lyon 75 in Genf ist immer noch im Gange, ohne dass es jedoch möglich ist, einen definitiven Zeitplan zu erstellen, da die administrativen Verfahren sehr langwierig sind.

### Ausbau Dachgeschoss

Vier Wohnungen wurden in Dachgeschossen geschaffen: zwei in den Liegenschaften der rue Centrale 17-19 in Lausanne und zwei weitere am bd du Pont-d'Arve 61 in Genf.

### Gebäudeaufstockungen

Eine Aufstockung des Parkhausgebäudes an der Ecke rue Rothschild und rue Ferrier in Genf wurde durchgeführt. Dort werden zurzeit, verteilt auf fünf Geschosse, 32 neue Wohnungen im Minergiestandard gebaut. Die Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern stehen ab Frühjahr 2014 zur Vermietung.

Eine Aufstockung um zwei Stockwerke wird zurzeit beim Gebäude an der rue de Lyon 67bis/rue François-Ruchon 1-3 in Genf durchgeführt. 16 Wohnungen mit 3 bis 5 Zimmern stehen dort ab Anfang 2015 zur Vermietung.

**Location / structure des loyers**

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 3,87% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due aux différents logements nouvellement créés et surtout aux nouvelles acquisitions d'immeubles.

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 2013, 6 locaux commerciaux, représentant une surface totale de 1'069 m<sup>2</sup>, étaient vacants.

A la date susmentionnée, 4 logements étaient vacants, tous ont été reloués depuis.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 0,57% du revenu annuel (0,45% en 2011/2012).

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles sont inférieures à 0,1%.

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

**Achat / vente d'immeubles**

Au cours de cet exercice, il a été procédé à l'acquisition d'un groupe important d'immeubles à la rue du Valentin 30–32–34 à Lausanne. Situé en plein cœur de la cité, cet ensemble architectural est composé de trois bâtiments, dont deux tours de 10 et 11 étages posées sur une galette commerciale.

Il n'y a pas eu de vente.

**Fusion des sociétés immobilières**

Par souci d'optimisation, toutes les sociétés immobilières fribourgeoises du Fonds ont été reprises par La Cité SA Fribourg renommée LA FONCIÈRE FR SA.

Egalement, toutes les sociétés immobilières neuchâteloises du Fonds ont été reprises par SI Recesa SA renommée LA FONCIÈRE NE SA.

D'autres fusions de sociétés immobilières suivront à l'avenir.

**Vermietungen / Mietzinsstruktur**

Das Total der eingenommenen Mieten hat gegenüber dem letzten Geschäftsjahr um 3,87% zugenommen. Dieser Anstieg ist auf die verschiedenen neu geschaffenen Wohnungen und vor allem auf die Akquisition weiterer Liegenschaften zurückzuführen.

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

Am 30. September 2013 standen 6 Geschäftsräume mit einer Gesamtfläche von 1'069 m<sup>2</sup> leer.

Am obigen Datum standen 4 Wohnungen leer. Inzwischen wurden alle wieder vermietet.

Der Mietzinsausfall aufgrund vorübergehend nicht vermieteter Objekte belief sich auf 0,57% der Jahreseinnahmen (0,45% im Jahr 2011/2012).

Die Mietzinsverluste infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter liegen unter 0,1%

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

**Käufe / Verkäufe von Immobilien**

Während dieses Geschäftsjahres hat der Fonds einen bedeutenden Gebäudekomplex an der rue du Valentin 30–32–34 in Lausanne gekauft. Diese architektonische Einheit im Herzen der Stadt besteht aus drei Gebäuden: zwei Türmen mit 10 bzw. 11 Stockwerken, die über einem, die beiden Türme verbindenden, flachen Sockelbau errichtet wurden.

Verkäufe fanden keine statt.

**Fusion von Immobiliengesellschaften**

Aus Gründen der Optimierung wurden alle Immobiliengesellschaften des Fonds im Kanton Freiburg von La Cité SA Fribourg übernommen, die dann in LA FONCIÈRE FR SA umbenannt wurde.

Auch wurden alle Immobiliengesellschaften des Fonds im Kanton Neuenburg von der SI Recesa SA übernommen, die in LA FONCIÈRE NE SA umbenannt wurde.

Weitere Fusionen von Immobiliengesellschaften werden in Zukunft erfolgen.

**Perspectives**

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

Nous souhaitons également affirmer 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.

Les immeubles ne correspondant plus à ces critères peuvent être vendus.

**Suppression de la titrisation de parts établies au porteur**

L'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2013. L'article 108 modifié, al.2 ne prévoit plus une titrisation de droits sur des papiers-valeurs établis au porteur (certificats de parts). Les dispositions transitoires de l'art. 144c, al. 7 OPCC exigent également l'échange de certificats de parts établis au porteur.

**Parts physiques – échange**

Les parts ne sont plus émises sous forme de titres, mais exclusivement tenues sous forme comptable. L'investisseur n'est plus en droit d'exiger la délivrance de parts physiques. Les parts physiques doivent être restituées dès que possible aux fins d'échange en droits-valeurs tenus sous forme comptable.

**Rachat forcé**

Les certificats de parts d'investisseurs qui ne s'annoncent pas avant le 30.09.2015 feront l'objet d'un rachat forcé, puisqu'ils peuvent, du fait de leur statut fiscal inconnu, affecter dans une mesure considérable les intérêts économiques des autres investisseurs.

**Aussichten**

Wir werden unsere bewährte Vermietungs- und Bewirtschaftungspolitik weiterführen und weiterhin darauf achten, unseren Mietern qualitativ gute Wohnungen und Geschäftsräume anzubieten sowie gleichzeitig regelmässige Ausschüttungen an die Anteilsinhaber sicherzustellen.

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

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

**Aufhebung der Verbriefung zu auf den Inhaber lautenden Anteilsscheinen**

Die Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) ist am 1. März 2013 in Kraft getreten. Der geänderte Artikel 108 Absatz 2 sieht eine Verurkundung von Rechten zu auf den Inhaber lautenden Wertpapieren (Anteilscheine) nicht mehr vor. Die Übergangsbestimmungen von Artikel 144c Absatz 7 KKV bedingen auch den Umtausch von auf den Inhaber lautenden Anteilscheinen und -zertifikaten.

**Physische Anteilsscheine - Umtausch**

Die Anteile werden nicht mehr verbrieft, sondern ausschliesslich buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht mehr berechtigt, die Auslieferung physischer Anteilscheine zu verlangen. Zwecks Umtauschs in buchmässig geführte Wertrechte sind physisch ausgegebene Anteile so bald als möglich zurückzugeben.

**Zwangsrückkauf**

Anteilscheine und -zertifikate von Anlegern, die sich nicht vor dem 30.09.2015 melden, werden zwangsweise zurückgekauft, da sie aufgrund ihres unbekanntenen Steuerstatus die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich beeinträchtigen können.



L'ANNÉE EN CHIFFRES  
DAS JAHR 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 et clôturent leurs comptes au 30 septembre.

## PRINCIPES D'ÉVALUATION

### Evaluation des immeubles

Conformément aux dispositions légales et à l'application de la directive de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) du 2 avril 2008, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles en appliquant la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur résiduelle permet d'obtenir la valeur vénale.

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

### 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 BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE DER JAHRESRECHNUNG 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. Die Immobiliengesellschaften schliessen ihre Jahresrechnung zum 30. September ab.

## BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### Bewertung der Gebäude

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und in Anwendung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 2. April 2008 hat das unabhängige, ständige Expertengremium alle Liegenschaften mit der Discounted Cash Flow (DCF) Methode bewertet. Diese Bewertung basiert auf einer individuellen Analyse jeder Liegenschaft, unter Berücksichtigung der gebäude- und umgebungsspezifischen Eigenschaften. Die Projektion der geschätzten Einnahmen und Ausgaben erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Diskontierung dieser Geldflüsse sowie des Residualwertes ermöglicht die Berechnung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen.

### Schätzung der Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern werden aufgrund der aktuellen Steuersätze und der Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert der Immobilien am 30. September und den Gestehungskosten ermittelt.

### Bewertung der übrigen Positionen in der Vermögensrechnung

Die übrigen Positionen der Vermögensrechnung werden zum Nominalwert bewertet.

### Abschreibung der Sachanlagen

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

## COMPTE DE RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2012 – 2013 EN CHF ERFOLGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012 – 2013 IN CHF

		2012–2013 *	2011–2012 *
Produits des avoirs en banque	Erträge der Bankguthaben	3'120.42	3'902.37
Loyers	Mietzinseinnahmen	74'603'238.60	71'728'012.50
Autres revenus	Sonstige Erträge	118'382.45	108'789.62
<b>Total des revenus</b>	<b>Total Erträge</b>	<b>74'724'741.47</b>	<b>71'840'704.49</b>
<b>Dont à déduire:</b>	<b>Abzüglich:</b>		
Intérêts hypothécaires	Hypothekarzinsen	5'440'047.10	5'038'415.25
Entretien courant	Ordentlicher Unterhalt	7'380'568.80	7'586'451.49
Rénovations	Renovierungen	7'116'952.60	6'181'954.75
Rénovations extraordinaires	Ausserordentliche Renovierungen	0.00	470'747.50
<b>Administration des immeubles:</b>	<b>Liegenschaftsbewirtschaftung:</b>		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	Hausdienst, Wasser, Strom und Versicherung	4'249'211.31	3'971'916.01
Impôts et taxes	Steuern und Gebühren	9'760'036.54	9'727'292.21
Frais d'administration	Verwaltungsaufwand	4'945'771.40	4'728'765.50
Frais de relocation et autres charges	Wiedervermietungskosten und sonstige Aufwendungen	612'232.10	422'064.46
Amortissements des immobilisations corporelles	Abschreibungen der Sachanlagen	2'385'371.00	1'714'669.00
<b>Provisions pour réparations futures:</b>	<b>Rückstellungen für künftige Reparaturen:</b>		
Attribution	Zuweisung	7'116'952.60	6'181'954.75
Prélèvement	Entnahme	- 7'116'952.60	- 6'181'954.75
<b>Rémunérations réglementaires et autres charges:</b>	<b>Reglementarische Vergütungen und sonstige Aufwendungen:</b>		
Rémunérations réglementaires à la direction**	Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung**	3'350'680.00	3'119'268.00
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	513'462.34	504'761.12
Frais d'évaluation et de révision	Schätzungs- und Revisionsaufwand	274'776.00	275'329.35
Frais de publications et d'impression	Drucksachen und Publikationen	104'888.40	102'844.90
<b>Total des charges</b>	<b>Total Abzüge</b>	<b>46'133'997.59</b>	<b>43'844'479.54</b>
<b>Résultat net</b>	<b>Nettoertrag</b>	<b>28'732'831.88</b>	<b>27'996'224.95</b>
Gains de capital réalisés	Realisierte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>28'590'743.88</b>	<b>27'996'224.95</b>
Gains et pertes de capital non réalisés	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	13'185'846.90	16'742'226.15
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>41'776'590.78</b>	<b>44'738'451.10</b>

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. | Erfolg für den Zeitraum 01.10. – 30.09.

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

## UTILISATION DU RÉSULTAT EN CHF VERWENDUNG DES ERFOLGES IN CHF

		2012-2013*	2011-2012*
Résultat net de l'exercice	Nettoertrag des Rechnungsjahres	<b>28'590'743.88</b>	27'996'224.95
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être versés	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	<b>0.00</b>	0.00
Report de l'année précédente	Vortrag des Vorjahres	<b>1'372'620.78</b>	1'475'355.83
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbarer Ertrag</b>	<b>29'963'364.66</b>	29'471'580.78
<b>Versement aux porteurs de parts</b>	<b>Ausschüttung an die Anteilhaber</b>		
Coupons n° 46-47	Coupons Nr. 46-47		22'998'960.00
Coupons n° 48-49	Coupons Nr. 48-49	<b>23'111'700.00</b>	
Attribution au fonds de réinvestissement	Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	<b>5'500'000.00</b>	5'100'000.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau	Vortrag ordentlicher Erträge auf neue Rechnung	<b>1'351'664.66**</b>	1'372'620.78
<b>Total comme ci-dessus</b>	<b>Total wie oben</b>	<b>29'963'364.66</b>	29'471'580.78

\* Résultat de la période du 01.10. au 30.09. | Erfolg für den Zeitraum 01.10. – 30.09.

\*\* Dont CHF 46'038.55 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

Bei der Ausschüttung sind davon CHF 46'038.55 nicht der Verrechnungssteuer unterworfen.

COMPTE DE FORTUNE EN CHF (SUR LA BASE DE LA VALEUR VÉNALE)  
VERMÖGENSRECHNUNG IN CHF (AUF GRUND DES VERKEHRSWERTES)

		2013*	2012*
<b>Banque</b>	<b>Bank</b>		
Avoirs en banque à vue	Bankguthaben auf Sicht	5'606'275.93	9'648'951.78
Avoirs en banque à terme	Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
<b>Immeubles</b>	<b>Grundstücke</b>		
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>Wohnbauten</b>	687'400'000.00	668'500'000.00
Immeubles à usage commercial	Kommerziell genutzte Liegenschaften	156'950'000.00	143'950'000.00
Immeubles à usage mixte	Gemischte Bauten	295'900'000.00	246'400'000.00
Autres actifs	Übrige Aktiven	7'767'321.30	6'361'162.35
<b>Fortune totale du Fonds</b>	<b>Total Fondsvermögen</b>	1'153'623'597.23	1'074'860'114.13
<b>Dont à déduire :</b>	<b>Abzüglich :</b>		
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	247'500'050.00	195'500'050.00
Autres engagements	Sonstige Verbindlichkeiten	15'582'119.03	11'125'266.71
<b>Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	890'541'428.20	868'234'797.42
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	Geschätzte Liquidationssteuern	125'364'000.00	121'835'000.00
<b>Fortune nette du Fonds</b>	<b>Nettofondsvermögen</b>	765'177'428.20	746'399'797.42
Nombre de parts en circulation	Anzahl Anteile im Umlauf	1'127'400	1'127'400
Valeur d'inventaire par part	Inventarwert pro Anteil	678.70	662.05

\* État au 30.09. | Stand per 30.09.



		2013*	2012*
<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>72'110'418.00</b>	69'725'047.00
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>75'046'151.15</b>	69'546'151.15
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>746'399'797.42</b>	724'434'826.32
Distribution coupons n° 46–47 et n° 43–44	Ausschüttung Coupons Nr. 46–47 und Nr. 43–44	<b>-22'998'960.00</b>	- 22'773'480.00
Solde des mouvements des parts	Saldo aus dem Anteilsverkehr	<b>0.00</b>	0.00
Résultat total	Gesamterfolg	<b>41'776'590.78</b>	44'738'451.10
<b>Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice</b>	<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>765'177'428.20</b>	746'399'797.42

\* État au 30.09. | Stand per 30.09.

23

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 2013 LIEGENSCHAFTENBESTAND PER 30. SEPTEMBER 2013

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
Immeubles d'habitation Wohnhäuser	CHF 359'005'338.24	CHF 687'400'000.00	CHF 725'609'381.70
Immeubles mixtes Gemischte Gebäude	CHF 169'310'441.03	CHF 295'900'000.00	CHF 291'025'945.00
Immeubles commerciaux Geschäftshäuser	CHF 72'419'792.55	CHF 156'950'000.00	CHF 97'207'467.00
	<b>CHF 600'735'571.82</b>	<b>CHF 1'140'250'000.00</b>	<b>CHF 1'113'842'793.70</b>

## HYPOTHÈQUES ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN

DURÉE LAUFZEIT	TAUX ZINSSATZ	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2012   CHF	TIRAGE AUFNAHME CHF	REMBOURSÉ RÜCKGEZahlt CHF	MONTANT AU BETRAG AM 30.09.2013   CHF
15.01.2009 - 15.01.2013	2.1700%	10'000'000.00		10'000'000.00	0.00
23.01.2006 - 23.01.2013	3.0400%	15'000'000.00		15'000'000.00	0.00
01.01.2011 - 31.12.2013	3.4400%	820'000.00			820'000.00
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%	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%	6'000'000.00			6'000'000.00
01.01.2011 - 29.01.2016	4.2300%	1'340'000.00			1'340'000.00
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
22.11.2011 - 22.11.2018	1.6700%	20'000'000.00			20'000'000.00
27.12.2011 - 27.12.2019	1.7325%	22'000'000.00			22'000'000.00
26.03.2012 - 26.03.2021	1.9025%	15'000'000.00			15'000'000.00
29.02.2012 - 28.02.2022	1.6900%	13'380'000.00			13'380'000.00
17.10.2012 - 17.10.2022	1.6980%		32'000'000.00		32'000'000.00
24.12.2012 - 24.12.2020	1.5850%		20'000'000.00		20'000'000.00
15.01.2013 - 16.01.2023	1.9350%		10'000'000.00		10'000'000.00
23.01.2013 - 23.01.2017	1.2100%		15'000'000.00		15'000'000.00
		<b>195'500'050.00</b>	<b>77'000'000.00</b>	<b>25'000'000.00</b>	<b>247'500'050.00</b>

24

## 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
- GENDRE & ÉMONET GÉRANCE & FIDUCIAIRE SA, MONTREUX
- COGESTIM SA, LAUSANNE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION
- GRUYÈRE IMMO SA, BULLE
- INTERCITY VERWALTUNGS-AG, ZÜRICH
- NAEF IMMOBILIER GENEVE 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
- 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 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 SA, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- COUTTS & CO AG, ZÜRICH
- BANQUE DE DÉPÔTS ET DE GESTION SA, LAUSANNE
- BANQUE PRIVÉE EDMOND DE ROTHSCHILD SA, GENÈVE

# LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES AU 30 SEPTEMBRE 2013 VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN PER 30. SEPTEMBER 2013

**CAROUGE**

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

**GENÈVE**

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 No 19  
SA DES IMMEUBLES RUE DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL  
SI RUE FRANKLIN No 4-6 SA  
GIKI SA  
SI LOSANA A 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  
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 No 36 SA

**LAUSANNE**

LA FONCIÈRE FR SA  
LA FONCIÈRE GE SA  
LA FONCIÈRE LSNE SA  
LA FONCIÈRE NE SA  
LA FONCIÈRE VD SA  
LA FONCIÈRE VS 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  
LES COCCINELLES SA IMMOBILIÈRE  
SI LES CONDÉMINES SA  
DESA SA

**LAUSANNE (suite)**

SI L'EMBASSY 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  
SI BOULEVARD DE LA FORÊT No 33 SA  
SI DE LA RUE DES FOSSÉS A SA  
LA GRAND VIGNE B SA  
SI HARPE-VOLTAIRE SA  
JOLIETTE-MONTBENON SA  
SI DE JURIGOZ F SA  
SI KATHRINE C SA  
SI AVENUE MARIA BELGIA No 2 SA  
SI DE L'AVENUE DE MILAN No 1 Lausanne (SIAM) SA  
MILOUIN B SA  
MOUSQUINES-LÉMAN A SA  
MOUSQUINES-LÉMAN B SA  
MOUSQUINES-LÉMAN C SA  
MOUSQUINES-LÉMAN D SA  
SI ANGLE AVENUE DE LA GARE - AVENUE MOYA SA  
SI ROUTE DE NEUCHÂTEL 39 SA  
SI LES OISILLONS-LA FEUILLÉE SA  
SI PLACE DE LA PALUD No 13 SA  
SI PLACE DE LA PALUD No 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  
SI LA VIOLETTE B SA  
SI WINDSOR LAUSANNE SA

**MONTREUX**

SI MADELEINE 22 SA

**YVERDON-LES-BAINS**

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

**ZÜRICH**

LA FONCIÈRE ZH SA

Les sociétés immobilières suivantes ont été renommées en vue d'une uniformisation après fusion : LA FONCIÈRE ZH SA pour Beateck AG, LA FONCIÈRE GE SA pour Acaris SA, LA FONCIÈRE VD SA pour Tamina SA, LA FONCIÈRE LSNE SA pour Adal SA, LA FONCIÈRE VS SA pour Les Bruyères SA.

Die folgenden Immobiliengesellschaften wurden, aus Gründen der Vereinheitlichung, nach der Fusion umbenannt: Beateck AG in LA FONCIÈRE ZH SA, Acaris SA in LA FONCIÈRE GE SA, Tamina SA in LA FONCIÈRE VD SA, Adal SA in LA FONCIÈRE LSNE SA, Les Bruyères SA in LA FONCIÈRE VS SA.

Les sièges des sociétés valaisannes, fribourgeoises et neuchâteloises ainsi que LA FONCIÈRE GE SA et LA FONCIÈRE VD SA ont été transférés à Lausanne.

Die Sitze der Walliser, der Freiburger und der Neuenburger Gesellschaften sowie die LA FONCIÈRE GE SA und die LA FONCIÈRE VD SA wurden nach Lausanne verlegt.

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 2013

## LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30. SEPTEMBER 2013

	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 und Diverses	Coût de revient Gestehungs-kosten CHF	Valeur assurée Versicherungswert CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert CHF	Loyers encaissés Mietzeins-einnahmen CHF
<b>FRIBOURG</b>	<b>BULLE</b>						
	48	196	-	-	-	-	-
	16	305	23	7'454'821.30	17'207'500.00	13'150'000.00	1'016'662.00
	20	190	-	-	-	-	-
	25	-	13	1'224'018.35	3'721'500.00	4'000'000.00	288'744.00
	<b>FRIBOURG</b>						
	18	-	7	1'446'681.80	4'418'200.00	3'200'000.00	234'575.00
	40	2'549	-	10'156'484.40	16'275'000.00	11'600'000.00	781'286.00
	18	-	10	8'798'71.70	4'371'300.00	3'200'000.00	221'138.00
	33	-	8	1'976'071.90	7'711'200.00	6'650'000.00	453'795.00
<b>GENÈVE</b>	<b>CAROUGE</b>						
	18	-	-	953'974.20	5'473'362.00	3'450'000.00	230'302.00
	<b>GENÈVE</b>						
	10	200	-	-	-	-	-
	15	224	-	3'209'064.95	7'826'021.00	6'500'000.00	448'695.00
	17	45	-	5'849'112.60	6'007'391.00	7'600'000.00	482'304.00
	20	-	1	2'159'249.40	7'689'078.00	6'850'000.00	413'520.00
	23	-	5	6'328'382.70	5'237'762.00	5'950'000.00	334'409.00
	46	554	46	13'700'692.85	15'947'364.00	18'200'000.00	1'175'915.80
	39	-	40	7'380'204.15	10'184'934.00	9'700'000.00	612'908.00
	12	384	7	2'491'014.60	5'630'163.00	8'500'000.00	474'110.00
	35	623	1	3'224'064.95	8'788'198.00	10'100'000.00	707'903.00
	40	226	-	2'912'809.60	8'251'977.00	6'550'000.00	465'396.00
	2	50	54	1'506'783.85	1'849'171.00	3'100'000.00	216'925.00
	38	-	-	1'712'751.75	6'798'204.00	7'350'000.00	484'555.00
	50	1'230	2	6'903'903.35	8'587'316.00	11'300'000.00	789'907.00
	15	-	4	1'621'827.05	7'192'012.00	5'800'000.00	310'824.00
	20	-	2	2'774'015.35	9'883'994.00	7'450'000.00	467'346.00
	1	7'149	60	20'728'036.60	23'394'129.00	38'900'000.00	1'835'496.00
	2	4'902	14	7'821'916.80	11'250'965.00	15'950'000.00	1'190'858.35
	24	183	-	-	-	-	-
	46	319	92	7'721'701.60	14'325'541.00	20'650'000.00	1'227'416.50
	32	-	6	1'795'864.95	6'853'505.00	6'800'000.00	432'405.00
	68	-	2	10'525'251.05	12'536'534.00	12'650'000.00	838'868.00
	33	-	8	1'883'408.65	7'371'812.00	6'650'000.00	445'375.00
	43	410	-	8'662'612.95	17'282'107.00	22'200'000.00	1'573'776.00
	24	2'500	1	-	-	-	-
	24	215	-	1'616'479.05	6'272'921.00	4'600'000.00	324'552.00
	24	666	-	17'332'221.25	6'658'638.00	6'050'000.00	399'821.00
	27	558	23	7'120'364.25	9'370'543.00	8'850'000.00	566'938.00
	14	94	-	2'473'810.65	5'851'043.00	4'700'000.00	294'510.50
	-	2'740	-	3'341'379.75	9'161'779.00	16'800'000.00	1'117'452.00
	11	302	-	2'050'465.75	3'143'994.00	3'600'000.00	241'290.00
	3	4'112	1	10'386'394.15	12'833'121.00	15'700'000.00	1'047'074.00
	33	1'269	30	12'707'351.25	12'495'777.00	19'000'000.00	1'209'825.50
	25	625	-	3'675'954.20	6'820'358.00	7'000'000.00	512'032.50
	1	1'651	4	3'149'839.50	6'247'809.00	7'300'000.00	555'751.00
	7	1'149	2	1'732'423.30	5'474'367.00	5'800'000.00	401'934.00
	12	-	3	1'934'918.30	4'804'929.00	4'150'000.00	257'640.00
	36	346	67	6'038'380.80	12'074'745.00	10'700'000.00	707'674.00
	-	1'266	2	1'731'221.05	3'661'297.00	4'750'000.00	316'555.00
	21	-	-	4'594'095.90	6'755'067.00	5'600'000.00	349'896.00
	56	-	28	2'540'169.25	13'811'475.00	9'950'000.00	697'716.00
	14	215	1	738'949.00	5'004'274.00	3'450'000.00	236'006.15
	32	2'012	28	3'555'254.70	10'439'648.00	10'700'000.00	781'951.70
	<b>GRAND-LANCY</b>						
	30	116	1	7'503'303.85	6'997'145.00	7'350'000.00	434'638.50
	<b>ONEX</b>						
	40	-	29	6'186'804.95	9'377'104.00	9'200'000.00	652'358.80
	40	-	28	6'707'872.80	9'599'141.00	8'800'000.00	625'325.50
	32	-	25	6'435'281.80	8'630'517.00	6'250'000.00	388'905.00
<b>NEUCHÂTEL</b>	<b>NEUCHÂTEL</b>						
	8	798	10	5'260'730.35	6'191'370.00	5'700'000.00	390'793.00
	29	242	-	3'101'730.50	10'246'716.70	8'550'000.00	435'051.00
	30	531	1	3'026'239.75	8'048'780.00	7'400'000.00	516'332.00
	10	368	1	3'527'402.15	3'611'632.00	3'900'000.00	262'829.00
	60	368	-	3'778'265.65	10'500'000.00	10'400'000.00	735'597.50
	45	1'575	1	4'955'811.10	12'545'000.00	10'700'000.00	742'607.50
	<b>MARTIGNY</b>						
	20	834	-	-	-	-	-
	25	642	28	7'543'406.10	14'931'884.00	10'400'000.00	771'570.00
	107	255	58	6'651'195.90	17'516'249.00	16'650'000.00	1'192'245.00
	33	-	26	4'449'065.15	7'362'588.00	5'650'000.00	416'550.00
	<b>SION</b>						
	35	104	10	1'859'986.10	6'237'242.00	4'750'000.00	338'220.50
	16	-	14	721'987.25	3'124'210.00	2'450'000.00	177'147.50
	26	-	-	1'492'873.95	3'905'262.00	3'800'000.00	272'571.00
	38	175	34	-	-	-	-
	29	170	49	7'448'507.40	16'804'113.00	13'150'000.00	933'582.50

\* Immeubles commerciaux. I Geschäftshäuser.

\* Immeubles groupés. I 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.

		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 und Diverses	Coût de revient Gestehungs- kosten CHF	Valeur assurée Versiche- rungswert CHF	Valeur vénale estimée Geschätzter Verkehrswert CHF	Loyers encaissés Mietzins- einnahmen CHF	
VAUD WAADT	AIGLE								
	Ch. de Pré-Russin 1-3	23	40	13	1'031'172.56	4'973'300.00	3'900'000.00	238'621.00	
	LAUSANNE								
	Ch. des Aubépinés 5	23	-	9	1'133'436.23	3'871'941.00	4'250'000.00	290'936.85	
	Av. de Béthusy 80	18	-	1	1'927'827.95	4'156'872.00	3'250'000.00	214'320.00	
	Av. de Béthusy 82-84	26	-	1	2'535'786.60	5'998'719.00	4'700'000.00	310'786.00	
	*Rue de Bourg 43								
	Cheneau-de-Bourg 10	3	1'705	2	5'727'218.35	5'732'530.00	9'000'000.00	619'682.00	
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'466'463.20	5'190'000.00	5'450'000.00	353'764.00	
	▣ Rue Centrale 17-19	20	680	-	8'075'251.05	9'127'805.00	10'200'000.00	627'326.00	
	Ch. de Chandieu 8-10	20	-	16	2'011'262.65	4'705'964.00	5'000'000.00	328'575.00	
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	397	50	10'176'827.45	9'427'964.00	11'800'000.00	779'606.50	
	Av. d'Echallens 59	60	-	-	2'863'104.30	9'799'140.00	9'850'000.00	702'390.50	
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'844'432.00	3'248'823.00	2'700'000.00	178'116.00	
	○ Av. de la Harpe 7-9	24	-	-	-	-	-	-	
	○ Rue Voltaire 9	12	-	18	2'923'359.65	9'302'423.00	9'250'000.00	603'284.00	
	▣ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'245	50	5'774'313.75	11'607'753.00	15'200'000.00	977'770.00	
	▣ Rue de Langallerie 4	18	187	-	4'526'470.40	3'897'936.00	5'450'000.00	343'811.50	
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	-	51	5'551'323.41	21'285'775.00	20'300'000.00	1'330'039.50	
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'027'340.45	4'036'822.00	4'150'000.00	262'563.00	
	▣ Av. Mon-Repos 6-8-10								
	▣ Rue Etraz 7-9-11	61	1'223	-	3'665'892.38	16'838'185.00	16'950'000.00	1'083'858.00	
	○ Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	-	24	5'223'687.80	9'182'765.00	8'450'000.00	565'758.00	
	Av. de Montchoisi 47	27	-	2	4'083'971.25	5'601'080.00	5'900'000.00	383'514.00	
	Av. du Mont-d'Or 45	16	-	5	788'223.50	2'667'695.00	2'500'000.00	166'740.00	
	Route d'Oron 14 B	19	-	16	1'590'005.55	3'330'351.00	3'350'000.00	238'995.00	
	○ Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29								
	○ Av. de l'Eglise Anglaise 5	65	937	159	11'378'155.50	35'125'309.00	25'150'000.00	1'638'859.85	
	Ch. des Paleyres 14-16	49	-	21	3'155'839.90	6'372'533.00	7'500'000.00	535'732.50	
	▣ Place de la Palud 13	8	525	2	1'825'914.75	3'745'432.00	3'350'000.00	221'238.00	
	▣ Place de la Palud 14	27	330	-	2'809'152.85	3'931'764.00	5'200'000.00	342'827.00	
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'145'400.45	2'552'731.00	3'150'000.00	203'694.00	
	Rue de la Pontaise 21-25	45	114	13	3'072'639.34	9'502'670.00	8'400'000.00	588'898.00	
	▣ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	495	2	4'074'677.50	5'014'636.00	5'500'000.00	372'314.00	
	Ch. de Pré-Fleur 1-3	57	170	15	4'475'900.00	8'713'909.00	11'600'000.00	768'750.00	
	Av. Recordon 16	28	178	14	2'972'703.50	4'526'169.00	5'750'000.00	385'578.00	
	Av. du Servan 24	10	-	11	2'616'857.75	4'323'240.00	3'750'000.00	247'675.00	
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'751'315.65	3'076'267.00	3'300'000.00	222'056.00	
	▣ Av. de Tivoli 8	25	330	-	1'438'565.94	4'438'056.00	4'600'000.00	350'962.50	
	○ Av. de Tivoli 64-66-68	39	403	45	-	-	-	-	
	○ Av. de Tivoli 70	57	350	23	10'159'541.95	19'335'043.00	19'400'000.00	1'389'536.00	
	Av. V.-Ruffy 51-53-55	38	-	49	9'064'527.60	10'779'035.00	11'550'000.00	796'423.00	
	▣ Rue du Valentin 30-32-34	89	7'158	86	46'486'492.20	50'138'445.00	44'900'000.00	2'460'091.60	
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	-	12	5'919'060.70	14'667'594.00	15'500'000.00	1'071'780.50	
	MONTREUX								
	Av. Nestlé 21	45	109	36	4'605'204.19	10'812'080.00	13'450'000.00	887'110.00	
	MORGES								
	▣ Rue des Fossés 10	18	475	1	2'628'188.85	4'621'519.00	5'900'000.00	378'856.00	
	NYON								
	La Levratte E3 N° 2	17	209	59	5'477'462.20	5'960'746.00	6'250'000.00	401'602.50	
	La Levratte 4-6	41	65	52	13'832'216.40	11'868'971.00	13'450'000.00	823'925.00	
	PRILLY								
	▣ Rte des Flurmeaux 1	29	1'986	12	4'641'712.62	13'534'974.00	12'150'000.00	833'356.50	
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	12	1'220'991.40	3'384'697.00	3'400'000.00	239'460.00	
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	-	-	2'353'581.85	5'472'879.00	6'250'000.00	417'909.50	
	PULLY								
	Bd de la Forêt 33-35	36	-	27	3'518'052.00	7'126'662.00	9'450'000.00	518'054.00	
	Ch. de Mailleu 7	20	-	8	5'925'406.10	6'599'476.00	6'150'000.00	386'760.00	
	Ch. des Oisillons 15-17-19	25	-	35	8'419'880.40	12'821'218.00	11'650'000.00	726'601.00	
	Ch. de Somrais 26-28	22	-	19	5'359'414.00	7'809'854.00	7'000'000.00	442'836.00	
	Av. du Tirage 11-13	29	109	39	8'165'089.15	8'044'950.00	8'300'000.00	521'850.50	
	RENENS								
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	-	111	11'784'640.45	19'629'814.00	20'350'000.00	1'491'031.50	
	LA TOUR-DE-PEILZ								
	Av. des Alpes 29	48	-	33	2'652'609.75	8'525'422.00	7'950'000.00	531'395.50	
	Av. des Alpes 46-48	33	-	19	1'517'459.06	8'615'521.00	5'500'000.00	389'563.00	
	Ch. de Bérançes 16	20	-	12	2'811'401.70	3'855'723.00	4'050'000.00	271'080.00	
	VEVEY								
	▣ Av. Général-Guisan 22-24	37	576	5	3'933'562.25	10'204'984.00	8'350'000.00	581'390.50	
	Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	6'778'953.15	21'763'180.00	19'600'000.00	1'343'308.50	
	▣ Rue d'Italie 58	26	969	9	1'850'229.32	7'945'240.00	6'800'000.00	472'139.00	
	Rue de la Madeleine 22	14	652	3	-	-	-	-	
	▣ Rue J.-J. Rousseau 6	13	94	-	1'658'336.62	9'094'309.00	6'700'000.00	476'767.00	
	YVERDON-LES-BAINS								
	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	220	31	2'417'735.95	9'222'976.00	8'550'000.00	629'364.00	
	Rue du Valentin 48	24	138	8	1'204'914.10	4'863'864.00	3'900'000.00	288'746.00	
	ZÜRICH								
	*Schützengasse 1	-	2'830	1	12'540'632.70	13'260'100.00	37'050'000.00	1'891'272.00	
	<b>TOTAL</b>		<b>4'052</b>	<b>70'508</b>	<b>2275</b>	<b>600'735'571.82</b>	<b>1'113'842'793.70</b>	<b>1'140'250'000.00</b>	<b>74'603'238.60</b>

23 immeubles sis à Genève et à Carouge ont fait l'objet d'une nouvelle estimation du Bureau d'estimation des bâtiments genevois. Certaines estimations n'ayant pas fait l'objet d'une mise à jour depuis plus de 15 ans, les valeurs correspondantes ont fortement évolué. 23 Liegenschaften in Genf und Carouge wurden durch die amtliche Gebäudeschätzung (Bureau d'estimation des bâtiments) in Genf neu geschätzt. Da einige der Schätzungen seit mehr als 15 Jahren nicht mehr aktualisiert worden waren, ergaben sich grosse Änderungen bei den entsprechenden Werten.

## 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 2013

### 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 ci-joint du fonds de placements 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 2, 5, 14, 19 à 27) de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2013.

### 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 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

## KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGEN-GESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT AN DEN VERWALTUNGSRAT DER FONDSLEITUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds LA FONCIÈRE bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 (Seite 2, 5, 14, 19 bis 27) des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. September 2013 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 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

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 2013 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 20 décembre 2013

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.



Jean-Sébastien Lassonde  
Expert-réviseur  
Réviseur responsable



PricewaterhouseCoopers SA



Raphaël Marclay  
Expert-réviseur

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 2013 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 vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Lausanne, 20. Dezember 2013

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



Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



PricewaterhouseCoopers SA



Raphaël Marclay  
Revisionsexperte



**LA FONCIÈRE**  
LE FONDS IMMOBILIER DE RÉFÉRENCE

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