

1969/70

**RAPPORT DE GESTION
VERWALTUNGSBERICHT**

"LA FONCIÈRE"

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

2, ch. de la Joliette
1006 LAUSANNE

« LA FONCIÈRE »

Fonds suisse
de placements immobiliers
créé en 1954

« LA FONCIÈRE »

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds
1954 gegründet

Direction du Fonds

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Conseil d'administration

Alfred Borter
Dr en droit, Lausanne
Président
† J.-P. de Bosset
Architecte SIA, Neuchâtel
Vice-président
Adolphe Travelletti
Directeur de banque, Sion
Vice-président
Pierre Barras
Avocat, Fribourg
Henri Delaraye
Directeur de banque, Genève
Pierre Maillard
Administrateur de banque,
Lausanne

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

† A. Lozeron, architecte, Genève
G. Mollet, architecte, Lausanne
P. Prod'hom, architecte, Lausanne

Organe de revision

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
membre de l'Union des Sociétés
fiduciaires et de révisions suisses

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Verwaltungsrat

Dr. Alfred Borter
Lausanne
Präsident
† J.-P. de Bosset
Architekt SIA, Neuenburg
Vize-Präsident
Adolphe Travelletti
Bankdirektor, Sitten
Vize-Präsident
Pierre Barras
Rechtsanwalt, Freiburg
Henri Delaraye
Bankdirektor, Genf
Pierre Maillard
Bank-Verwaltungsmittglied,
Lausanne

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experten

† A. Lozeron, Architekt, Genf
G. Mollet, Architekt, Lausanne
P. Prod'hom, Architekt, Lausanne

Revisionsstelle

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
Mitglied der Vereinigung Schweiz.
Treuhand- und Revisionsgesell-
schaften

Domiciles officiels de paiement des coupons

Offizielle Coupons-Zahlstellen

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Crédit Foncier Vaudois, Lausanne
Banque de l'Etat de Fribourg, Fribourg
Banque Cantonale du Valais, Sion
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
Caisse Hypothécaire du Canton de Genève, Genève
Banque Vaudoise de Crédit, Lausanne
Banque Galland & Cie, S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et Gestion, Lausanne
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, Zürich
Solothurner Handelsbank, Solothurn
Banca Solari et Blum S.A., Lugano
Von Ernst & Co. A.G., Bankiers, Bern
Heusser & Cie, Bankgeschäft, Basel
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank A.G., Luzern
Société Bancaire de Genève, Genève
Banque Suisse de Crédit et de Dépôts, Genève
Banque Privée S.A., Genève
Banque Suisse de Crédit et de Dépôts, Sierre
Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Rapport de gestion 1969/1970

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 16^e rapport de gestion avec les comptes du Fonds suisse de placements immobiliers « LA FONCIÈRE ».

Généralités

En 1970, le volume de construction, en Suisse, des immeubles locatifs et commerciaux, s'est encore accru. Malgré cela, le marché du logement est toujours caractérisé, dans la plupart des grandes villes, par une demande supérieure à l'offre. Ce n'est pas seulement l'augmentation du nombre des habitants, mais aussi les exigences croissantes de larges couches de la population qui en sont la cause.

Nous comprenons parfaitement le souci des milieux intéressés de chercher à remédier à la pénurie du logement. Mais nous ne pensons pas que le moyen d'y parvenir consiste à diminuer toujours plus les droits des propriétaires. Or, certaines mesures prises ces derniers temps par les pouvoirs publics paraissent confirmer cette tendance. Elles risquent de freiner les investissements immobiliers et de les détourner vers d'autres secteurs de l'industrie et du commerce plus lucratifs et moins politisés. Il est à relever que plus des trois quarts des nouvelles habitations mises sur le marché, ces dernières années, ont été construites par des personnes ou des sociétés privées.

Verwaltungsbericht 1969/1970

Wir beehren uns, Ihnen den 16. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung des Schweiz. Liegenschaftens-Anlagefonds « La Foncière » zu unterbreiten.

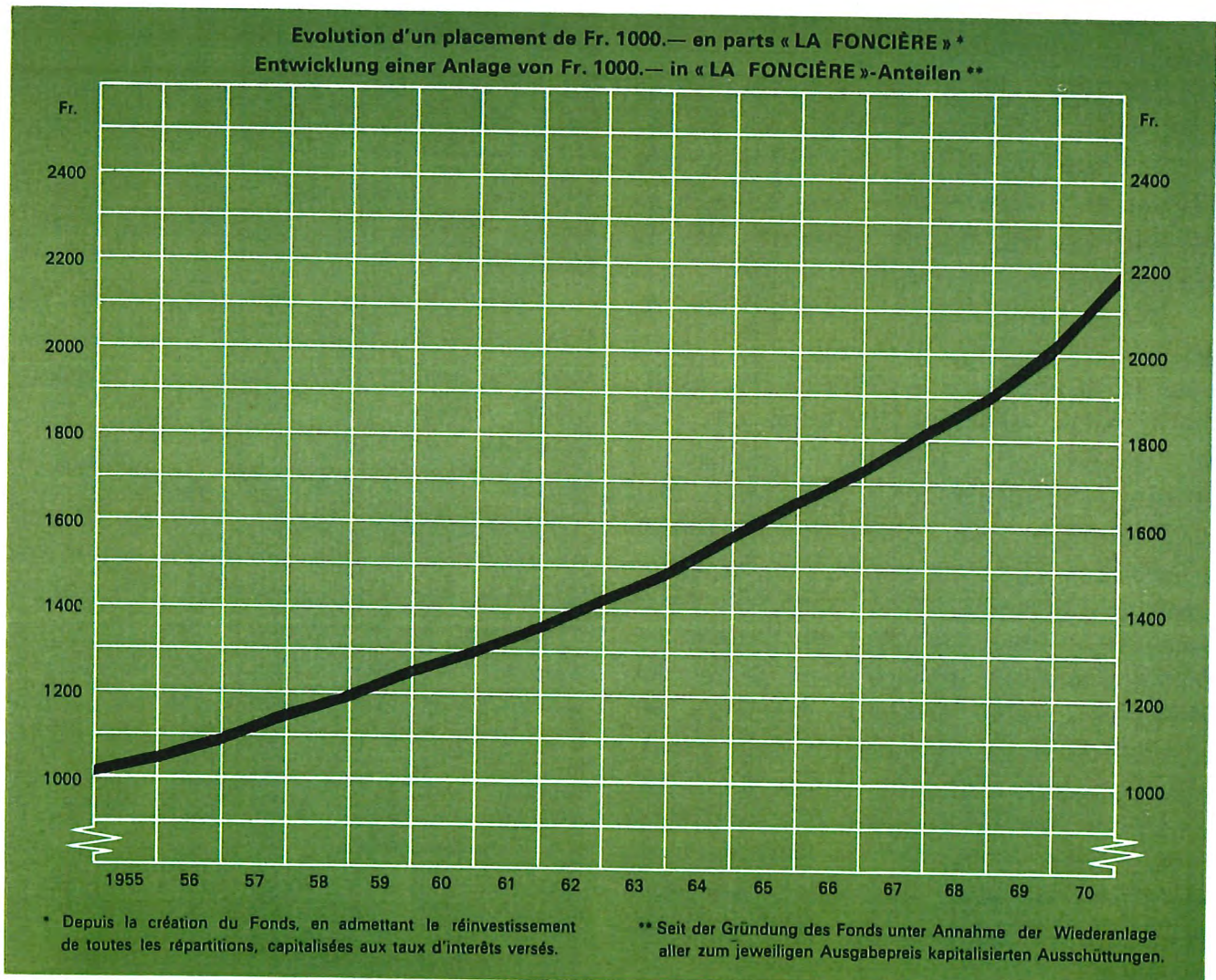
Allgemeines

Im Jahre 1970 hat sich die Bautätigkeit in Bezug auf Wohn- und Geschäftshäuser erneut gesteigert. Trotzdem überstieg auf dem Wohnungsmarkt in den grösseren Städten die Nachfrage weiterhin das Angebot. Dies ist nicht nur auf eine Zunahme der Zahl der Einwohner zurückzuführen, sondern auch den ständig steigenden Anforderungen weiter Kreise der Bevölkerung zuzuschreiben.

Wir verstehen das Bestreben der interessierten Kreise, dem Wohnungsmangel abzuhelpen. Aber wir glauben nicht, dass das Mittel dazu darin besteht, die Rechte der Hauseigentümer immer mehr zu beschneiden. Gewisse Massnahmen, welche in letzter Zeit durch die Behörden getroffen wurden, scheinen nun aber eine solche Tendenz zu bestätigen. Sie sind geeignet, Anlagen in Immobilienwerte zu verhindern und sie andern Zweigen der Industrie und des Handels zuzuführen, die ertragsreicher und der Politik weniger ausgesetzt sind. Es ist hervorzuheben, dass mehr als drei Viertel der in den letzten Jahren vollendeten neuen Wohnungen durch die Privatwirtschaft erstellt wurden.

Jusqu'au milieu de la dernière décennie, la part des fonds immobiliers à la construction de logements est allée croissante, pour diminuer ensuite considérablement. Alors qu'à l'étranger les fonds immobiliers et les détenteurs de parts bénéficient d'avantages fiscaux, en Suisse, ceux-ci sont l'objet de charges toujours plus lourdes. On a assujéti, à l'impôt anticipé, depuis le 1^{er} janvier 1970, le montant total des répartitions du revenu, tout en continuant d'exonérer du même impôt les

Bis Mitte des letzten Jahrzehnts ist der Anteil der Immobilien-Fonds im Wohnungsbau regelmässig gestiegen, um alsdann erheblich zurückzugehen. Während im Ausland Immobilienfonds und deren Anteilscheininhaber Steuervorteile geniessen, wurden ihnen in der Schweiz immer grössere Fiskal-lasten auferlegt. So unterstellte man seit dem 1. Januar 1970 ihre Ausschüttungen aus Ertrag vollständig der Verrechnungssteuer, befreite davon aber weiterhin die Zinsen der in der Schweiz



intérêts des emprunts étrangers émis en Suisse. En outre, l'administration fédérale des contributions tend à introduire une pratique en vue d'imposer, dans une mesure plus forte, les sociétés immobilières. A leur égard, certains cantons, eux aussi, ont augmenté les charges fiscales et plusieurs d'entre eux sentent déjà une aggravation de la pénurie de logements, conséquence d'une telle politique.

Ces charges accrues, qui grèvent lourdement les comptes de résultats des sociétés immobilières, doivent être reportées sur les locataires sous forme d'augmentation des loyers. Les exigences du fisc ont ainsi pour conséquence une évolution que l'Etat et les locataires cherchent précisément à éviter.

Le renchérissement du coût de la construction s'est considérablement accentué en 1970, par suite de l'augmentation du coût de la main-d'œuvre, des prix de certains matériaux et installations, ainsi que des frais de financement.

Sur le marché immobilier, une large demande pour des bâtiments de petite et moyenne importance a persisté. Les transactions concernant de grands immeubles posent, dans les circonstances actuelles, des problèmes de financement aux acquéreurs.

Le taux hypothécaire moyen a poursuivi sa progression; il est à espérer que sa course ascendante ira en s'atténuant. On a pu constater, ces derniers temps, une baisse des taux d'intérêts dans certains pays.

begebenen Auslandsanleihen. Ausserdem versucht die Eidg. Steuerverwaltung eine Einschätzungspraxis einzuführen, welche die Immobiliengesellschaften schwerer belastet. Gewisse Kantone haben ihrerseits die Besteuerung der Liegenschaften verstärkt, aber einige darunter verspüren als Folge dieser Politik heute schon eine Verschärfung des Wohnungsmangels.

Diese vermehrten Lasten, welche die Ertragsrechnungen der Immobiliengesellschaften schwerwiegend beeinflussen, müssen in Form von Mietpreiserhöhungen auf die Mieter überwältigt werden. Die Massnahmen des Fiskus führen so zu Auswirkungen, welche der Staat und die Mieter bekanntlich zu vermeiden suchen.

Die Baukosten haben sich 1970 erheblich gesteigert; dies im Zusammenhang mit der Erhöhung der Löhne, der Material- und Installationspreise sowie der Finanzkosten.

Auf dem Liegenschaftsmarkt bestand weiterhin eine rege Nachfrage für kleine und mittlere Objekte. Bei Geschäften, die einen gewissen Rahmen überschreiten, stellen sich den Erwerbenden unter den heutigen Verhältnissen Finanzprobleme.

Der durchschnittliche Hypothekarzins erfuhr eine weitere Steigerung; es ist zu hoffen, dass sich dieselbe abschwächen wird. Man konnte in letzter Zeit in gewissen Ländern Senkungen des Zinsfusses beobachten.

« LA FONCIÈRE » durant l'exercice écoulé

La construction du bâtiment à la rue Rothschild à Genève est aujourd'hui pratiquement terminée. Sa qualité donne toute satisfaction, de même que son rendement d'ores et déjà assuré en totalité.

En vue de la réalisation d'un important projet de construction, nous avons accepté de vendre le petit bloc d'immeubles vétustes situés à Lausanne, rue Etraz N^{os} 4 et 6 complété du N^o 8, acquis en cours d'exercice. Le gain de capital réalisé s'élève à Fr. 382 102.30.

La Direction a voué un soin particulier à la modernisation de certains immeubles du Fonds; les travaux d'entretien et de réparations se sont montés en 1969/70 à Fr. 661 007.28 contre Fr. 626 617.52 pour l'exercice précédent.

Le coût de revient des immeubles, ne comprenant plus de terrains à bâtir, s'élève au 30 septembre 1970 à Fr. 174 930 437.30. L'ensemble du portefeuille immobilier est actuellement de 131 bâtiments.

Par rapport à l'exercice précédent, le montant des loyers encaissés a augmenté de Fr. 470 471.35, passant à Fr. 14 008 714.70. Le taux d'occupation des immeubles demeure excellent. Les autres revenus du Fonds se sont accrus de Fr. 447 354.82 à Fr. 682 771.38 en relation avec l'augmentation des liquidités placées à court terme.

« La Foncière » im letzten Geschäftsjahr

Der Bau der Liegenschaft an der Rue Rothschild in Genf ist heute praktisch beendet. Sowohl deren Qualität als ihr Ertrag, welcher heute schon vollständig gesichert ist, sind in jeder Beziehung zufriedenstellend.

Im Hinblick auf die Verwirklichung eines bedeutenden Bauprojektes haben wir uns zum Verkauf der kleinen Altliegenschaften in Lausanne, Rue Etraz Nr. 4 u. 6 sowie der zusätzlich dazu erworbenen Nr. 8 entschlossen. Der daraus erzielte Kapitalgewinn beträgt Fr. 382 102.30.

Die Geschäftsleitung hat der Modernisierung gewisser Gebäude besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Kosten für Unterhalts- und Reparaturarbeiten beliefen sich 1969/70 auf Fr. 661 007.28 gegenüber Fr. 626 617.52 für das vorangehende Berichtsjahr.

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften stellte sich per 30. September 1970 auf Fr. 174 930 437.30. In diesem Betrag ist kein Bauland mehr inbegriffen. Der gesamte Liegenschaftenbestand umfasst gegenwärtig 131 Gebäude.

Die vereinnahmten Mietzinse erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um Fr. 470 471.35 auf Fr. 14 008 714.70. Der Mieterbestand darf weiterhin als vorzüglich bezeichnet werden. Die übrigen Fondserträge stiegen von Fr. 447 354.82 auf Fr. 682 771.38 im Zusammenhang mit der Erhöhung der kurzfristig angelegten flüssigen Mittel.

Clôture au 30 septembre 1970 — répartitions semestrielles

Après déduction de Fr. 260 000.— d'amortissements sur immeubles et mobilier, de Fr. 162 500.— de provisions pour réparations, le revenu net de l'exercice, y compris la moitié du gain de capital réalisé par la vente d'immeubles (art. 15 du Règlement de gestion) s'élève à Fr. 6 357 383.72. Le paiement des coupons Nos 31, 32, 33 a nécessité Fr. 5 090 314.95 au total. Il a ainsi été possible d'attribuer cette année Fr. 1 200 000.— au fonds de réinvestissement, soit Fr. 200 000.— de plus qu'en 1968/69. Le solde de Fr. 67 068.77 ajouté au report de l'exercice précédent porte celui-ci à Fr. 557 044.— au 30 septembre 1970.

La fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, fait apparaître un accroissement de Fr. 87 566 429.38 à Fr. 89 190 240.95; celle calculée sur la base de la valeur vénale passe de Fr. 87 068 113.11 à Fr. 89 044 803.65.

Le montant de l'ensemble des dettes hypothécaires a diminué de Fr. 83 534 939.05 à Fr. 82 606 891.75 et ne dépasse pas la moitié du coût de revient de tous les immeubles.

Après dotation de Fr. 191 051.—, représentant la moitié du bénéfice réalisé en 1969/70 par la vente d'immeubles, le fonds de renouvellement s'élève maintenant à Fr. 1 299 216.—. Ce montant, ainsi que celui du fonds de réinvestissement de Fr. 2 200 000.—, sont englobés dans les actifs du compte de la fortune au 30 septembre 1970.

Abschluss per 30. September 1970 Semesterausschüttungen

Nach Abzug von Fr. 260 000.— für Abschreibungen auf Liegenschaften und Mobiliar sowie nach Vornahme von Rückstellungen für Reparaturen im Betrag von Fr. 162 500.— ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Reinertrag von Fr. 6 357 383.72, in welchem die Hälfte des Gewinnes des Liegenschaftensverkaufs (Art. 15 des Fonds-Reglementes) enthalten ist. Die Einlösung der Coupons Nr. 31, 32 und 33 benötigte insgesamt Fr. 5 090 314.95. Es war möglich, im Betriebsjahr 1,2 Millionen Franken dem Fonds für Wiederanlagen zuzuweisen, d.h. Fr. 200 000.— mehr als im Jahre 1968/69. Der Saldo von Fr. 67 068 77 erhöht den Vortrag vom Vorjahr per 30. September 1970 auf insgesamt Fr. 557 044.—

Das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, verzeichnet eine Erhöhung von Fr. 87 566 429.38 auf Fr. 89 190 240.95; zum Verkehrswert berechnet ergibt sich eine Steigerung von Fr. 87 068 113.11 auf Fr. 89 044 803.65.

Der Gesamtbetrag der Hypothekenschulden hat sich von Fr. 83 534 939.05 auf Fr. 82 606 891.75 vermindert und liegt unter der Hälfte der Gestehungskosten aller Liegenschaften.

Nach Zuweisung von Fr. 191 051.—, d.h. der Hälfte des Gewinnes aus Liegenschaftensverkauf im Geschäftsjahr 1969/70 in den Erneuerungsfonds beläuft sich derselbe nunmehr auf Fr. 1 299 216.—. Dieser Betrag, sowie derjenige des Fonds für Wieder-

En 1970, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

anlagen in der Höhe von Fr. 2 200 000.-, sind in den Aktiven der Vermögensrechnung per 30. September 1970 enthalten.

Im Jahre 1970 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE »	1 part	« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons N ^{os} 31, 32 et 33 au total	Fr. 31.15	Coupons Nrn. 31, 32 und 33 total	Fr. 31.15
Moins :		abzüglich :	
Impôt anticipé calculé sur Fr. 30.—	Fr. 9.—	Verrechnungssteuer berechnet auf Fr. 30.— . .	Fr. 9.—
Net	<u>Fr. 22.15</u>	Netto	<u>Fr. 22.15</u>

Ces répartitions représentent un rendement annuel brut de **6,23 %** du prix de l'émission initiale, soit un des plus élevés des fonds immobiliers suisses.

Diese Ausschüttungen stellen eine Bruttorendite von **6,23%** des ursprünglichen Emissionspreises dar, d.h. eine der höchsten der Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds.

Reprise des parts et valeur de rachat

Kündigungen und Rücknahmepreis der Anteilscheine

Durant l'exercice écoulé, aucun rachat n'est intervenu. Le nombre des parts en circulation est donc resté identique à celui au 30 septembre 1969, soit 163 413.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten keine Kündigungen. Die Zahl der sich im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb demnach gegenüber dem 30. September 1969 mit 163 413 unverändert.

La valeur vénale des immeubles, compte tenu de la réalisation de ceux de la rue Etraz à Lausanne, a été fixée par les experts à Fr. 166 023 000.— au 30 septembre 1970. Selon une pratique appliquée depuis la création du Fonds, les experts ont continué à

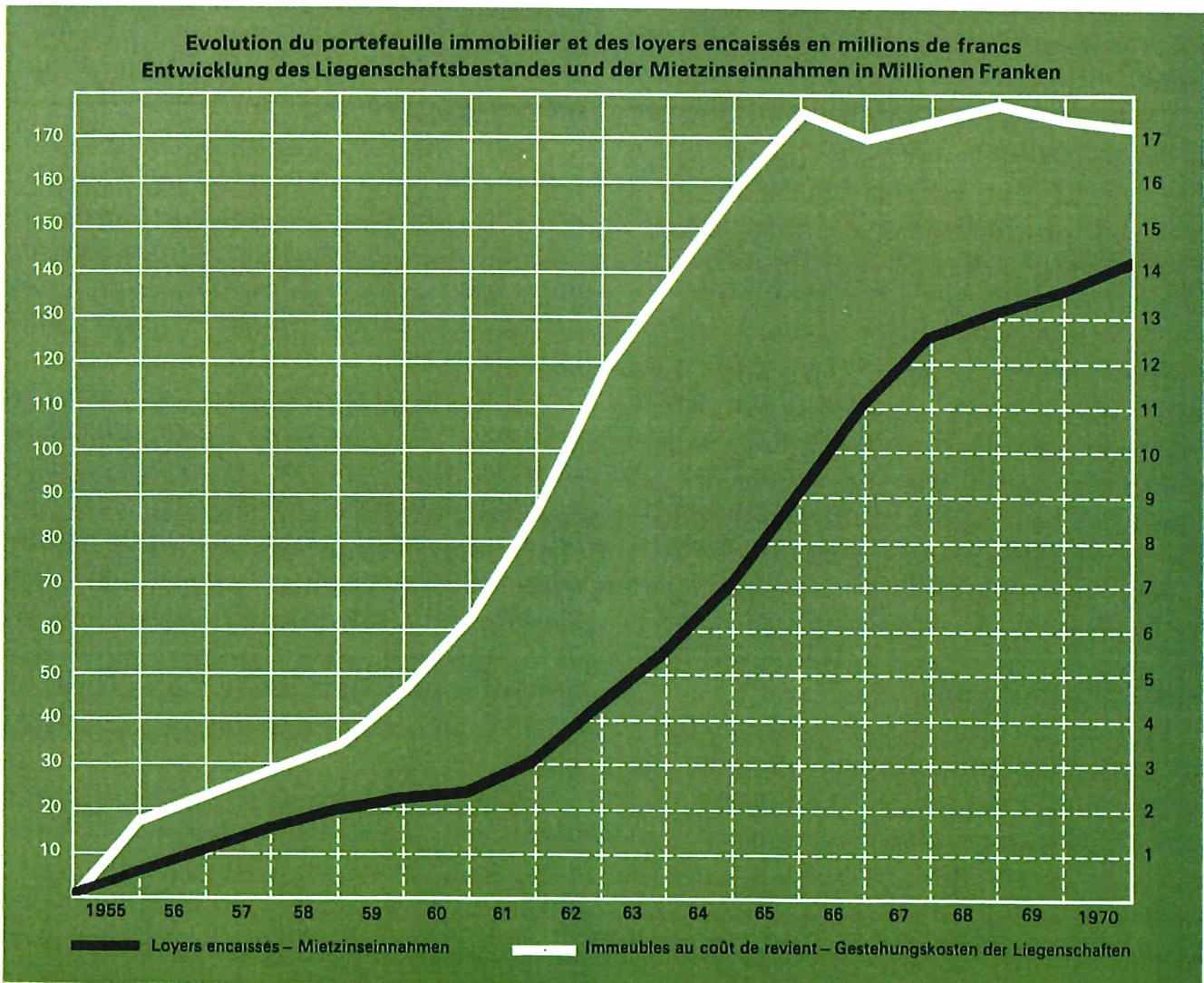
Der durch die Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich unter Berücksichtigung des Verkaufs derjenigen an der Rue Etraz in Lausanne per 30. September 1970 auf 166 023 000.—. In Anwendung einer

estimer les immeubles d'une façon prudente, notamment ceux d'une certaine importance.

La valeur d'inventaire d'une part a progressé de Fr. 532.80 au 30 septembre 1969 à Fr. 544.90 au 30 septembre 1970. Pour déterminer le prix de rachat, il y a lieu de déduire de ce montant une somme de Fr. 54.25 pour frais de réalisations des immeubles (comprenant l'indemnité réglementaire à la Direction du Fonds, les commissions à des tiers intermédiaires, les

seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere Objekte anbelangt.

Der Inventarwert eines Zertifikates ist von Fr. 532.80 per 30. September 1969 auf Fr. 544.90 per 30. September 1970 gestiegen. Für die Berechnung des Rücknahmepreises ist hievon ein Betrag von Fr. 54.25 für die Verkaufsspesen der Liegenschaften in Abzug zu bringen (Entschädigung an Fondsleitung, Ver-



droits de mutation, taxes, etc.); la commission de rachat de 3 %, selon Règlement de gestion, s'ajoute à cette déduction.

Situation actuelle et prévisions

Le résultat de l'exercice écoulé est particulièrement réjouissant. Il a permis une distribution ordinaire annuelle de 6 % par rapport au prix d'émission initiale (5,75 % en 1968/69). A cette distribution s'est ajoutée une répartition spéciale de Fr. 1.15 (Fr. 2.80 en 1968/69) provenant de gains de capital.

La nouvelle attribution au fonds de réinvestissement, portant celui-ci à Fr. 2 200 000.—, facilitera la réalisation de notre programme de construction en améliorant encore la structure et le rendement de « LA FONCIÈRE ».

Les immeubles du Fonds continuent à bénéficier, dans l'ensemble, de loyers intéressants susceptibles d'être améliorés selon les circonstances. Les répartitions ordinaires aux porteurs de parts pourront, selon toute probabilité, être augmentées cette année encore. Depuis la création du Fonds, ces distributions ont augmenté de 50 %, soit de Fr. 40.— à Fr. 60.— pour un certificat de 2 parts.

Le cours hors-bourse de vos parts est actuellement supérieur à celui de la même époque de l'année précédente. Les investisseurs avisés apprécient, en effet, le rendement avantageux qu'ils obtiennent en achetant aujourd'hui des parts « LA FONCIÈRE ». Compte tenu des répartitions de l'année précédente,

mittlungskommissionen an Dritte, Handänderungssteuern, Notariatskosten); dieser Abzug erhöht sich gemäss Verwaltungsreglement um die Rücknahmekommission von 3%.

Gegenwart und Ausblick

Das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres darf als sehr erfreulich bezeichnet werden. Es erlaubte eine ordentliche Jahresausschüttung von insgesamt 6% des ursprünglichen Emissionspreises (5,75% im Vorjahr). Hiezu kam eine Spezialvergütung von Fr. 1.15 (Fr. 2.80 im Vorjahr) pro Anteilschein als Kapitalgewinn.

Die erneute Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen, der damit auf Fr. 2 200 000.— ansteigt, wird die Verwirklichung unseres Bauprogramms erleichtern, was die Struktur und die Ertragslage Ihres Fonds noch verbessern dürfte.

Die Mietobjekte des Fonds weisen weiterhin im gesamten befriedigende Erträge auf, die je nach den Umständen angepasst werden können. Die ordentlichen Ausschüttungen an die Anteilsscheininhaber können wahrscheinlich dieses Jahr noch erhöht werden. Seit der Gründung des Fonds sind sie um 50% gestiegen, d.h. von Fr. 40.— auf Fr. 60.— pro Zertifikat zu zwei Titeln.

Der ausserbörsliche Kurs Ihrer Zertifikate ist gegenwärtig höher als derjenige im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Gewiegte Anleger wissen in der Tat den günstigen Ertrag zu schätzen, den sie heute durch den Erwerb von Anteil-

un tel placement procure un revenu d'environ 7 % par année.

Nous avons eu le chagrin de perdre, le 8 septembre 1970, notre vice-président, M. Jean-Pierre de Bosset, à Neuchâtel, et le 21 novembre 1970, l'un de nos experts, M. Arthur Lozeron, à Genève. Ces deux personnalités ont collaboré à notre Fonds dès 1954, date de sa fondation, en le faisant bénéficiaire de leurs vastes connaissances et de leur longue expérience. Nous garderons d'eux un souvenir reconnaissant.

La Direction du Fonds a pu s'assurer, en qualité d'administrateur, du concours de M. Henri Delaraye, Directeur de la Caisse Hypothécaire du canton de Genève. Elle a en outre désigné comme nouvel expert, M. Pierre Prod'hom, architecte SIA, diplômé EPUL, à Lausanne.

Lausanne, mars 1971

Investissements Fonciers S.A.

scheinen « La Foncière » erzielen. Unter Berücksichtigung der letztjährigen Ausschüttungen wirft eine solche Anlage eine jährliche Rendite von rund 7% ab.

Am 8. September 1970 hatten wir den Hinschied unseres Vize-Präsidenten, Herrn Jean-Pierre de Bosset, in Neuenburg, und am 21. November 1970 denjenigen unseres Experten, Herrn Arthur Lozeron, in Genf, zu beklagen. Diese beiden Persönlichkeiten schenken unserem Fonds ihre Mitwirkung schon seit seiner Gründung, im Jahre 1954, und stellten ihm eh und je ihre umfassenden Kenntnisse und grosse Erfahrung zur Verfügung. Wir werden ihnen ein dankbares Andenken bewahren.

Die Fondsleitung konnte als neues Verwaltungsratsmitglied Herrn Henri Delaraye, Direktor der Caisse Hypothécaire du Canton de Genève, gewinnen. Sie hat ausserdem als neuen Experten, Herrn Pierre Prod'hom, Architekt SIA, in Lausanne, gewählt.

Lausanne, März 1971

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1970
Vermögensrechnung
per 30. September 1970**

	Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gesteungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
	Fr.	Fr.
Immeubles / Grundstücke		
Terrains à bâtir / Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir / Abbruchobjekte .	3 066 747.35	1 902 500.—
Constructions commencées (y compris le terrain) Angefangene Bauten (inklusive Land) .	1 060 700.60	1 060 500.—
Constructions terminées (y compris le terrain) Fertige Bauten (inklusive Land)	170 802 989.35	163 060 000.—
Total des immeubles / Total Grundstücke	174 930 437.30	166 023 000.—
Mobilier / Mobiliar	40 000.—	40 000.—
Créance provenant de la vente d'immeubles Forderung aus Verkauf von Liegenschaften	1 881 132.75	1 881 132.75
Liquidités / Flüssige Mittel	8 742 063.—	8 742 063.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires) Übrige Aktiven (inklusive transitorische Ak- tiven)	1 717 891.35	1 717 891.35
Total des actifs / Total Aktiven	187 311 524.40	178 404 087.10
dont à déduire / abzüglich :		
Dettes / Schulden	Fr.	
Hypothèques/Hypotheken	82 606 891.75	
Autres dettes (y compris passifs transitoires) Andere Schulden (inklusive transitorische Passiven)	3 152 771.75	
Coupons n ^{os} 32/33	2 639 119.95	
Report / Übertrag	88 398 783.45	
	187 311 524.40	178 404 087.10

	Fr.
Report / Übertrag	<u>88 398 783.45</u>
Total	<u>88 398 783.45</u>

**Comptes d'amortissements et de provisions
Abschreibungs- und Rückstellungskonten**

Amortissements Abschreibungen	8 910 000.—
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>812 500.—</u>
Total	<u>9 722 500.—</u>

Fortune / Vermögen

Impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern

Fortune nette / Nettovermögen . . .

Nombre de parts en circulation
Anzahl Anteile im Umlauf

Valeur d'inventaire d'une part (après répartition)
Inventarwert eines Anteils (nach Ausschüttungen)

Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
Fr.	Fr.
187 311 524.40	178 404 087.10
<u>88 398 783.45</u>	<u>88 398 783.45</u>
<u>9 722 500.—</u>	<u>9 722 500.—</u>
<u>89 190 240.95</u>	<u>90 005 303.65</u>
	<u>960 500.—</u>
	<u>89 044 803.65</u>
	<u>163 413</u>
	Fr. <u>544.90</u>

**Compte de résultats
de l'exercice 1969/70
Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1969/70**

	Fr.	Fr.
Loyers / Mietzinseinnahmen		14 008 714.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		23 917.—
Gain de capital (après attribution réglemen- taire au Fonds de renouvellement) Kapitalgewinn (nach Zuweisung an den Er- neuerungsfonds gemäss Verwaltungsregle- ment)		191 051.30
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen) .		682 771.38
Total des revenus / Total Erträge . . .		14 906 454.38
 dont à déduire / abzüglich :		
Intérêts passifs / Passivzinsen	4 125 483.40	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repa- raturen	661 007.28	
Administration des immeubles : Liegenchaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen	790 349.55	
Impôts et taxes / Steuern und Abgaben .	1 385 285.70	
Frais d'administration/Verwaltungskosten	775 115.47	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	53 445.—	
Amortissements / Abschreibungen		
Sur « Immeubles » / auf « Liegenchaften »	230 000.—	
Sur « Mobilier » / auf « Mobilier »	30 000.—	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen .	162 500.—	
Report / Übertrag	8 213 186.40	14 906 454.38

	Fr.	Fr.
Report / Übertrag	8 213 186.40	14 906 454.38
Bonifications réglementaires à la direction et à la banque dépositaire (y compris com- missions de paiement des coupons et frais de publications)		
Reglementarische Vergütungen an Fonds- leitung und Depotbank (einschliesslich Couponeinlösungskommission, und Publika- tionskosten.)	<u>335 884.26</u>	
Total des déductions / Total Abzüge .	<u>8 549 070.66</u>	<u>8 549 070.66</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres		6 357 383.72
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>489 975.23</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>6 847 358.95</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 31		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 31		2 451 195.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 32		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 32		2 451 195.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 33		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 33		187 924.95
Attribution au Fonds de réinvestissement		
Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen		1 200 000.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>557 044.—</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>6 847 358.95</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1970

Liegenschaftenbestand per 30. September 1970

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
	Fr.	Fr.	Fr.
Terrains à bâtir Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain) Abbruchobjekte (inklusive Land)	3 066 747.35	1 902 500.—	1 423 800.—
Constructions commencées Angefangene Bauten	1 060 700.60	1 060 500.—	602 000.—
Maisons d'habitation ordinaires Gewöhnliche Wohnbauten	113 142 151.71	109 810 000.—	121 800 990.—
Maisons d'habitation compre- nant plus de 40 logements Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	23 940 002.69	23 950 000.—	24 448 000.—
Maisons à caractère commercial Geschäftshäuser	33 720 834.95	29 300 000.—	22 142 700.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	174 930 437.30	166 023 000.—	170 417 490.—

Inventaire de la créance provenant de la vente d'immeubles au 30 septembre 1970

Bestand der Forderung aus Verkauf von Liegenschaften per 30. September 1970

	Montant Betrag	Sûretés Sicherheiten	Taux d'intérêts Zinssatz	Echéance Verfall
	Fr.		%	
Vente d'immeubles Liegenschaftsverkauf Zürich Stampfenbachstr. 60/62 Sumatrasteig 4	1 881 132.75	cédule hypoth. Hyp. Schuldbrief	6 ¼	30.6.1971

Les indications supplémentaires qui doivent être fournies, conformément à l'art. 30 de l'Ordonnance d'exécution de la Loi fédérale sur les fonds de placement, peuvent être consultées au siège de la Direction.

Die gemäss Art. 30 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Anlagefonds aufzulegenden zusätzlichen Aufstellungen können am Sitze der Fondsleitung eingesehen werden.

Rapport de l'organe de revision

En exécution du mandat d'organe de revision qui nous a été confié et pour satisfaire aux prescriptions légales, nous avons examiné le compte de la fortune au 30 septembre 1970, de même que le compte de résultats de l'exercice 1969/1970 de

« **La Foncière** », Fonds Suisse de Placements Immobiliers.

A la suite des vérifications approfondies auxquelles nous avons procédé, nous sommes en mesure de déclarer que :

- les comptes de la fortune et de résultats précités, ainsi que la détermination de la valeur d'inventaire et l'utilisation du bénéfice net, sont conformes aux dispositions de la loi fédérale sur les fonds de placement, de l'ordonnance d'exécution y relative et du règlement de gestion du fonds ;
- l'estimation de la fortune du fonds à la valeur vénale et la déduction opérée pour les impôts dus en cas de liquidation du fonds sont admissibles.

Nous confirmons en outre l'exactitude des indications contenues dans le rapport de gestion sur l'émission, le rachat et le nombre de parts en circulation en fin d'exercice et de celles relatives au mouvement des immeubles.

Lausanne, le 11 février 1971

Société fiduciaire LEMANO

Bericht der Revisionsstelle

In Ausübung des uns übertragenen Mandates als Revisionsstelle und gemäss den gesetzlichen Vorschriften haben wir die Vermögensrechnung auf den 30. September 1970 und die Ertragsrechnung für das Jahr 1969/70 des Schweizerischen Liegenschaftens-Anlagefonds « **La Foncière** » geprüft.

Aufgrund unserer eingehenden Kontrollen stellten wir fest, dass :

- die Vermögens- und Ertragsrechnungen, wie auch die Ermittlung des Inventarwertes und die Verwendung des Reinertrages den Bestimmungen des Anlagefondsgesetzes, der zugehörigen Vollziehungsverordnung und des Fondsreglementes entsprechen ;
- die Verkehrswertschätzung des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuern vertretbar sind.

Ferner bestätigen wir die Richtigkeit der im Rechenschaftsbericht enthaltenen Auskünfte über die Ausgabe, die Rücknahme und den Schlussbestand der Anteilscheine und über die Liegenschafts-Mutationen.

Lausanne, den 11. Februar 1971

Société fiduciaire LEMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1970
 Liegenschaftenbestand per 30. September 1970

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux et divers Geschäftsräume und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces Zimmer	
I. Immeubles terminés / Fertige Bauten						
Fribourg	Bulle	Rue des Ages 2	1964	47	117	3
Freiburg		Rue du Tirage 2	1963	16	48	19
		Rue de Vevey 49	1965	20	56	1
		Rue du Vieux-Pont 24 . .	1958	25	96	9
	Fribourg	Ch. Bethléem 72-74-76	1953	18	60	7
		** Rue de Lausanne 91 . .	1964	3	17	86
		Bd Pérolles 64/67	1931/49	19	58	3
		Av. St-Paul 1-3-5	1933	33	85	—
Genève	Carouge	Rue J.-Dalphin 46bis . .	18 ^e siècle rén. 1953	18	32	—
Genf	Genève	Rue Alfred-Vincent 25 . .	1905	12	16	5
		Rue Charles-Cusin 2 . . .	1905	13	29	3
		Rue Franklin 2/6	1963/64	75	157	9
		Rue Fr.-Ruchon 1-3	1962	48	120	3
		Route de Frontenex 57 . .	1934	38	96	—
		** Rue de Lausanne 63-65	1960	—	—	86
		** Rue de Lyon 75	1964	—	—	135
		Rue de Lyon 67bis	1962	24	48	2
		Rue Henri-Mussard 20 . .	1950	32	70	—
		Ch. M.-Duboule 23-25 . .	1956	33	101	7
		Rue du Môle 2-4	1963	40	120	4
		Rue des Pâquis 18/41 . .	1953/63	46	114	6
Report / Übertrag				560	1 440	388

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux et divers Geschäftsräume und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces Zimmer	
Report - Übertrag				560	1 440	388
Genève Genf	Genève	Rue de la Servette 89	1964	25	65	2
		** Rue de la Servette 91	1964	—	—	40
		** Rue du Stand 40	1957	—	—	63
		** Rue Voltaire 16	1963	—	—	38
		* Av. Wendt 48	1955	56	148	1
		Rue de Zurich 34/36	1900/62	46	114	7
Neuchâtel Neuenburg	Chx-de-Fonds	Rue L.-Robert 81-83	1954	33	102	23
	Neuchâtel	Rue de l'Eglise 2-4-6	1931	30	112	1
		Faubourg du Lac 31	1961	30	90	4
		Rue Maladière 16-18-20	1958	63	186	5
		* Rue Pierre-à-Mazel 11	1961	45	122	4
Valais Wallis	Martigny	Av. de la Gare 50	1964	26	76	16
		Av. de la Moya 2-2bis	1964	25	75	20
		Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	108	348	61
	Sion	Rue Amandiers 11-13-15	1957	37	88	10
		Rue du Chanoine-Berchtold 46-48	1955	16	53	7
		Ch. St-Guérin 10-12/14-16-18	1954/65	64	183	17
		Ch. Vieux-Canal 35-37	1965	29	95	12
		Report / Übertrag		1 193	3 297	719

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux et divers Geschäftsräume und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces Zimmer	
Report / Übertrag				1 193	3 297	719
Vaud Waadt	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-2 . . .	1955	24	64	—
	Lausanne	Ch. des Aubépines 5 . . .	1952	23	80	6
		*** Rue Centrale 16-18-32 . . .	19 ^e siècle	8	19	5
		Ch. des Clochetons 41 . . .	1962	30	63	5
		* Av. d'Echallens 59 . . .	1956	60	186	—
		Bd de Grancy 55 . . .	1910	7	20	8
		Av. de La Harpe 7-9 . . .	1910	24	106	3
		Ch. de la Joliette 2-4 . . .	1966	46	108	24
		Av. Léman 64-66-68/70 . . .	1950/55	97	299	6
		Av. de Milan 1 . . .	1910	9	31	1
		Av. Mon-Repos 6-8-10 . . .				
		Rue Etraz 7-9-11 . . .	1941	63	134	8
		Av. du Mont-d'Or 45 . . .	1948	16	40	—
		Ch. des Paleyres 16 . . .	1953	29	69	7
		Rue de la Pontaise 21-25 . . .	1947	46	156	1
		Ch. des Rosiers 2/3 . . .	1965/66	68	134	17
		* Ch. des Rosiers 4/5 . . .	1965/66	89	160	31
		*** Rue du Rôtillon 7-11-13 . . .	19 ^e siècle	18	32	5
		Av. Tivoli 8/64-66-68-70 . . .	1957/65	116	255	24
		Rue Voltaire 9 . . .	1910	12	48	3
Montreux	* Av. Nestlé 21 . . .	1965	46	183	36	
Morges	Rue Couvaloup 24 . . .	1965	21	56	6	
Prilly	Rte des Flumeaux 1 . . .	1962	32	110	17	
	Rte de Neuchâtel 39 . . .	1967	20	55	6	
Report / Übertrag				2 097	5 705	938

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux et divers Geschäftsräume und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces Zimmer	
Report / Übertrag				2 097	5 705	938
Vaud	Pully	Bd de la Forêt 33-35 . . .	1965	36	104	23
Waadt	La Tour-de-Peilz	* Av. des Alpes 29 . . .	1963	48	102	23
		Av. des Alpes 46 . . .	1910	38	80	3
	Vevey	Av. Gén.-Guisan 22-24 . .	1953	32	102	10
		* Av. Gust.-Coindet 7-9 . .	1961	124	276	28
		Rue d'Italie 58 . . .	1961	34	86	5
		Rue de la Madeleine 22 . .	1932	13	27	3
		Av. J.-J.-Rousseau 6 . . .	1932	14	36	—
	Yverdon	Rue du Cheminet 52 . . .	1955	9	30	2
		Rue d'Orbe 46/48/53bis	1959/57/56	58	184	17
		Rue du Valentin 48 . . .	1961	24	73	9
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1 . . .	1965	—	—	68
Total				2 527	6 805	1 129
II. Constructions commencées						
Angefangene Bauten						
Genève Genf	Genève	** Rue Rothschild 15 . . .	1970/71			

* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

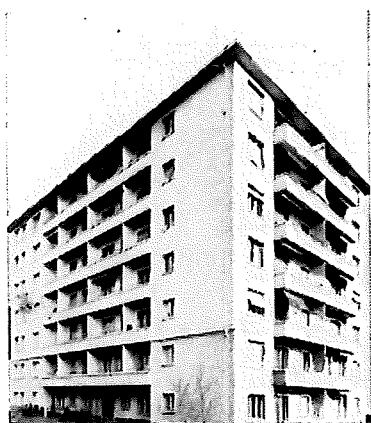
** Maisons à caractère commercial
Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir
Abbruchobjekte

VAUD



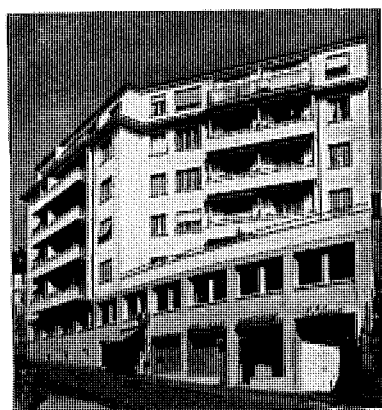
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



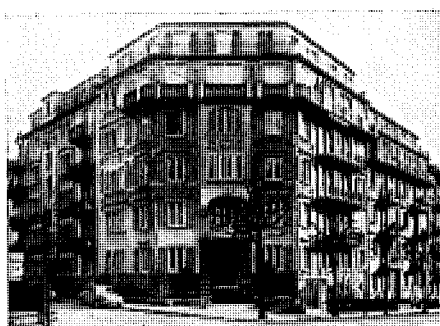
Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue de La Harpe 7-9
Rue Voltaire 9, Lausanne



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne

WAADT



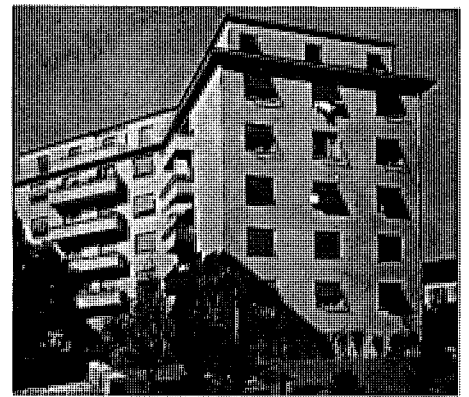
Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



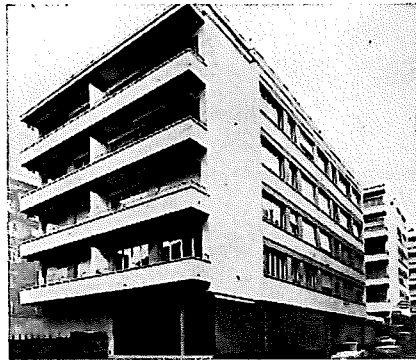
Avenue Mon-Repos 6-8-10
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



Route de Neuchâtel 39
Prilly

VAUD



Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue des Alpes 46
La Tour-de-Peilz



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon

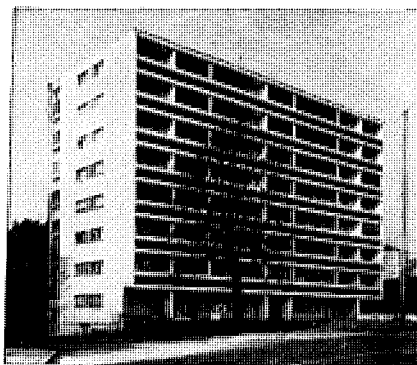


Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey

WAADT



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Avenue des Alpes 29
La Tour-de-Peilz



Rue de la Madeleine 22 et
rue J.-J.-Rousseau 6, Vevey



Rue Valentin 48
Yverdon



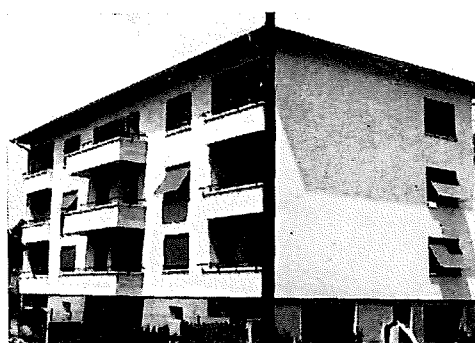
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Nestlé 21
Montreux



Rue de la Gare, Aigle

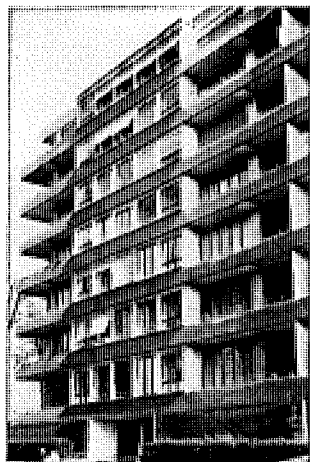


Rue du Cheminet 52
Yverdon

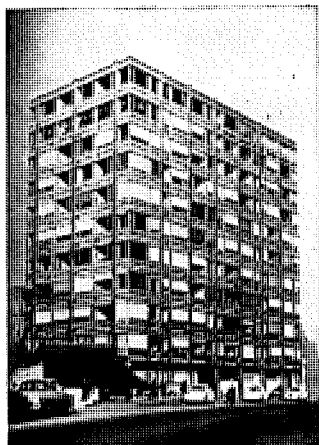


Rue Couvaloup 24
Morges

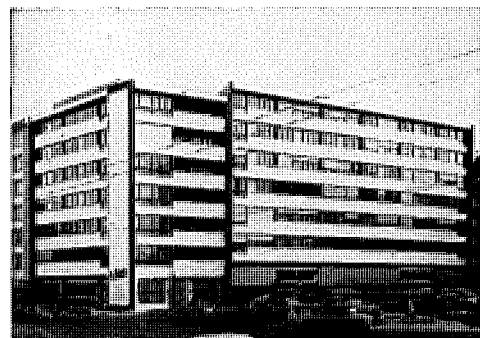
GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



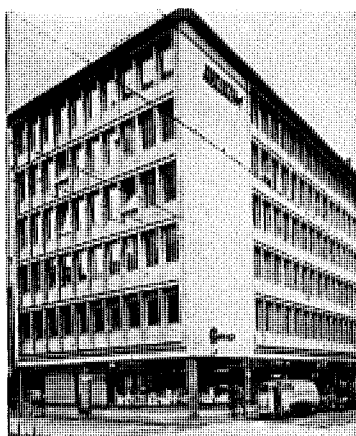
Rue des Pâquis 18
Genève



Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Rue du Stand 40
Genève



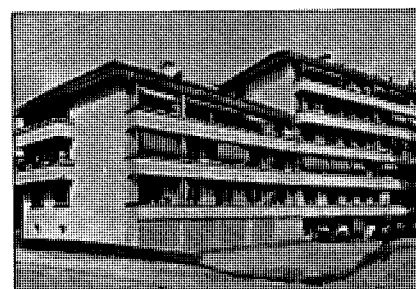
Rue de Zurich 36-38
Genève



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Avenue Wendt 48
Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

GENÈVE



Rue des Pâquis 39-41,
rue du Môle 2-4, Genève



Rue de Lausanne 63-65
Genève



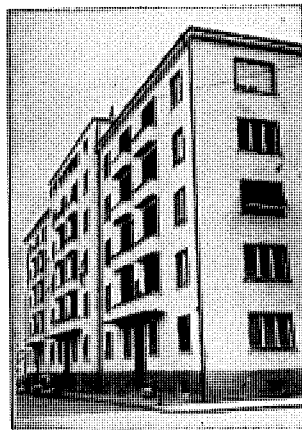
Rue Franklin 4-6
Genève

FRIBOURG

FREIBURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1-3-5
Fribourg



Rue de Lausanne 91
Fribourg



Rue de Vevey 49, rue du Tirage 2
rue des Ages 2, Bulle



Rue du Vieux-Pont 24
Bulle

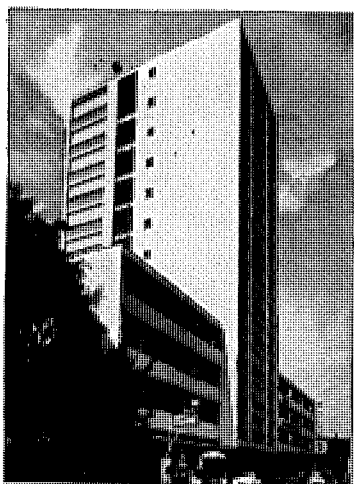


Chemin de Bethléem 72-72a-74-76
Fribourg

**NEUCHÂTEL
NEUENBURG**



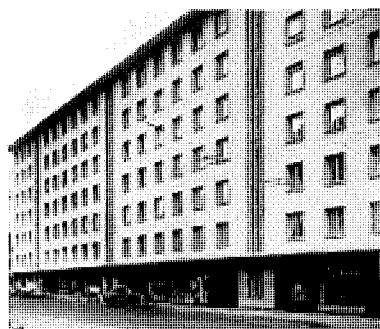
Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



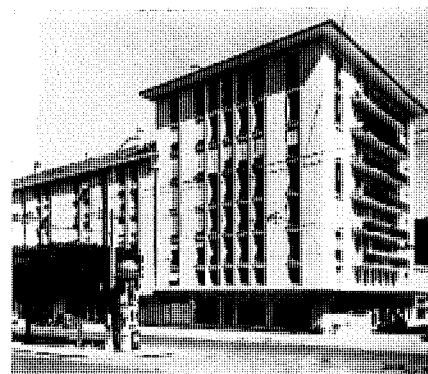
Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



Rue de l'Église 2-4-6
Neuchâtel

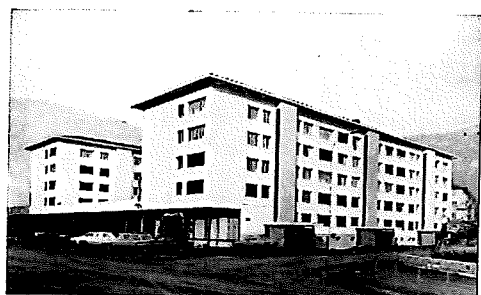


Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



Avenue Léopold-Robert 81-83
La Chaux-de-Fonds

VALAIS WALLIS



Rue St-Guérin 14-16-18,
chemin du Vieux-Canal 35-37, Sion



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion



Rue St-Guérin 10-12
Sion

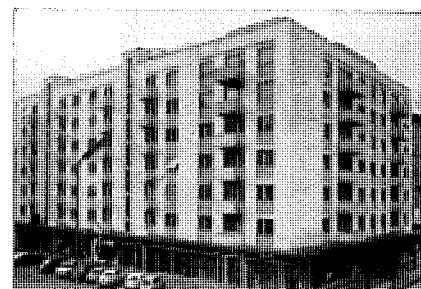


Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

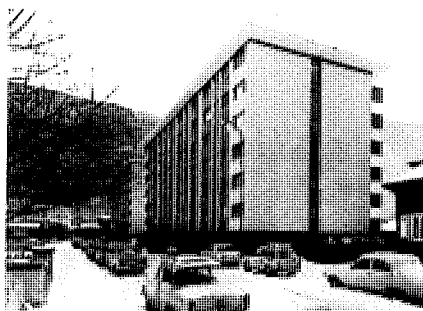
ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Gare 50,
Avenue Moya 2-2bis, Martigny



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

"LA FONCIÈRE"