

1980/81

**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

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Conseil d'administration

Alfred Borter
D^r en droit, Lausanne
Président

Verwaltungsrat

Dr. Alfred Borter
Lausanne
Präsident

Adolphe Travelletti
anc. Directeur de la Banque Cantonale
du Valais, Sion
Vice-président

Adolphe Travelletti
alt Direktor der Walliser Kantonalbank,
Sitten
Vize-Präsident

Henri Delaraye
Directeur général de la Banque Hypothécaire
du Canton de Genève, Genève

Henri Delaraye
General-Direktor der
Banque Hypothécaire
du Canton de Genève, Genf

Maurice Rochat
Avocat, Président de la
Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Maurice Rochat
Rechtsanwalt, Präsident der
Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Louis Rigolet
Directeur de la
Banque de l'Etat de Fribourg,
Fribourg

Louis Rigolet
Direktor der
Freiburger Staatsbank,
Freiburg

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

P. Prod'hom, architecte EPFL-SIA, Lausanne
M. Meuwly, ingénieur EPFL-SIA, Lausanne

Experten

P. Prod'hom, Architekt EPFL-SIA,
Lausanne
M. Meuwly, Ingenieur EPFL-SIA, Lausanne

Organe de revision

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
Membre de la Chambre suisse
des Sociétés fiduciaires et des
Experts-Comptables

Revisionsstelle

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
Mitglied der Schweizerischen
Treuhand- und Revisionskammer

**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
Banque Hypothécaire du Canton de Genève, Genève
Banque Vaudoise de Crédit, Lausanne
Bank Leu AG, Zürich
Banque Galland & C^{ie} S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, Zürich
Solothurner Handelsbank, Solothurn
Banca Solari & Blum S.A., Lugano
Bank von Ernst & C^{ie} AG, Bern
Bank Heusser & C^{ie} AG, Basel
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank AG, Luzern
Société Bancaire Barclays (Suisse) S.A., 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

Aux porteurs de parts

«La Foncière»

Rapport de gestion 1980/81

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 27^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1981 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Une nouvelle fois, le résultat de cet exercice a été satisfaisant.

Considérations générales

L'année 1981 a dû enregistrer l'augmentation constante et importante des taux d'intérêts, notamment de ceux des prêts hypothécaires. Il en a été de même pour le prix de la construction ainsi que pour celui des travaux d'entretien et de réparations. Cette évolution, dans un marché du logement où l'offre tend à diminuer, ne pouvait rester sans influence sur les loyers ; il en est résulté un relèvement progressif de ceux-ci.

Evolution du Fonds

Le portefeuille immobilier n'a pas subi de modification par rapport à l'exercice antérieur. La construction des trois immeubles résidentiels de Pully touche à sa fin. Les $\frac{3}{4}$ des appartements sont d'ores et déjà loués à des conditions satisfaisantes ; les premiers locataires entreront le 1^{er} mars 1982. Notre programme d'entretien et de rénovation des bâtiments s'est poursuivi, ainsi que cela ressort des comptes. Nous voulons, en effet, un soin particulier au maintien de la valeur des immeubles du Fonds. Une fois encore, le bon résultat du dernier exercice nous a permis de réaliser ce programme sans entamer les provisions accumulées dans ce but depuis 1967. Il a été procédé également à des transformations comportant des plus-values ; on peut relever à ce sujet notamment la création de deux appartements dans les combles d'un bâtiment à Genève.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux a été presque complète durant l'exercice écoulé. Au 30 septembre 1981, 3 appartements (libérés pour cause d'importants travaux) et 2 locaux commerciaux étaient temporairement vacants, ce qui représente le 0,13 % de l'ensemble. Les quelques pertes provenant de surfaces non

An die Inhaber von Anteilscheinen

«La Foncière»

Verwaltungsbericht 1980/81

Wir beeihren uns, Ihnen den 27. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung über das per Ende September 1981 abgeschlossene Geschäftsjahr des Schweiz. Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis desselben war wiederum zufriedenstellend.

Allgemeines

Das Jahr 1981 hatte eine ständige und bedeutende Steigerung der Zinssätze, insbesondere derjenigen der Hypothekar-Darlehen zu verzeichnen. Dasselbe gilt für die Baukosten sowie die Preise für Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Bei einem Wohnungsmarkt, in dem das Angebot langsam zurückging, konnte diese Entwicklung nicht ohne Auswirkung auf die Mietpreise bleiben ; diese erhöhten sich fortlaufend.

Entwicklung des Fonds

Verglichen mit dem Vorjahr weist der Liegenschaftenbestand keine Änderungen auf. Der Bau der drei Wohngebäude in Pully geht seiner Vollendung entgegen. Bereits sind $\frac{3}{4}$ der Wohnungen zu befriedigenden Bedingungen vermietet ; die ersten Mieter ziehen am 1. März 1982 ein.

Unser Programm betreffend die Unterhalts- und Reparaturarbeiten wurde weiter verfolgt, wie dies aus den Zahlen der Jahresrechnung hervorgeht ; wir schenken in der Tat der Werterhaltung der Fondsliegenschaften besondere Beachtung. Das günstige Ergebnis des letzten Geschäftsjahrs erlaubte es erneut, diese Arbeiten auszuführen, ohne die seit 1967 geäußneten «Rückstellungen für künftige Reparaturen» in Anspruch zu nehmen. Überdies gelangten Arbeiten wertvermehrenden Charakters zur Ausführung, so insbesonders die Schaffung zweier Dachwohnungen in einem Gebäude in Genf.

Die Wohnungs- und Geschäftsräume des Fonds waren während des letzten Geschäftsjahrs fast vollständig ausgelastet. Am 30. September 1981 standen drei Wohnungen leer (Räumung im Hinblick auf bedeutende Arbeiten) sowie vorübergehend zwei Geschäftslokaliäten, was 0,13 % des

louées et d'insolvabilité de locataires ne s'élèvent qu'à 0,34 % du revenu locatif annuel (1,02 % pour l'exercice précédent). Face à la hausse persistante des charges de toutes sortes, nous avons dû adapter les loyers dans le cadre des possibilités légales. Un nombre minimum de contestations a été enregistré et dans presque tous les cas, un règlement à l'amiable a pu être trouvé.

De façon générale, il faut constater que la gestion du Fonds se complique toujours plus sur les plans administratif, technique et juridique. Les immeubles du Fonds figurant sous la rubrique « Bâtiments à démolir » font l'objet périodiquement d'un nouveau plan d'extension dont aucun, jusqu'ici, n'a trouvé grâce auprès des autorités communales ; il s'agit pourtant en majeure partie de maisons délabrées ou insalubres, situées dans un vieux quartier à assainir au cœur de Lausanne. A Genève, en relation avec la construction de son bâtiment, une société immobilière du Fonds est en conflit avec un de ses voisins. Celui-ci lui demande une indemnité importante que nous contestons intégralement. La liquidation de ce différend durera probablement encore un certain temps et nous ne manquerons pas de renseigner le moment venu nos porteurs de parts sur l'issue de ce litige.

En 1981, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

Gesamtbestandes ausmacht. Der Mietzinsausfall infolge Leerstandes und die Verluste infolge Uneinbringlichkeit machten lediglich 0,34 % der jährlichen Mieterträge aus (1,02 % im Vorjahr).

In Anbetracht der ständigen Zunahme der Aufwendungen aller Art sahen wir uns veranlasst die Mietzinse im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten anzupassen. Es gab nur eine sehr geringe Zahl von Einsprüchen, und in fast allen Fällen konnte eine gütliche Erledigung erzielt werden.

Ganz allgemein ist festzustellen, dass sich die Geschäftsführung des Fonds in administrativen, technischen und juristischen Belangen immer komplizierter gestaltet. Die unter « Abbruchobjekte » fallenden Fonds-liegenschaften sind periodisch Gegenstand neuer Überbauungspläne, von denen bis heute bei den städtischen Behörden keiner Gnade gefunden hat ; dies, obschon es sich grösstenteils um baufällige und unhygienische Gebäude in einem alten, sanierungsbedürftigen Quartier im Zentrum von Lausanne handelt. In Genf befindet sich eine Immobilien-Gesellschaft des Fonds, im Zusammenhang mit der Erstellung ihres Gebäudes, im Prozess mit einem ihrer Nachbarn. Derselbe macht bedeutende Entschädigungsansprüche geltend, die wir in vollem Umfang bestreiten. Die Erledigung dieser Pendenz dürfte wahrscheinlich noch eine geraume Zeit dauern, und wir werden nicht verfehlten, Sie seinerzeit über den Ausgang dieses Streitfalles zu unterrichten. Im Jahre 1981 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE »	1 part	« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons n°s 55 et 56 au total	Fr. 39.—	Coupons Nrn. 55 und 56 Total	Fr. 39.—
moins : impôt anticipé 35 %	Fr. 13.65	abzüglich : Verrechnungssteuer 35 % . . .	Fr. 13.65
Net	<u>Fr. 25.35</u>	Netto	<u>Fr. 25.35</u>

Ce rendement annuel, **7,8%** du prix de l'émission initiale, provient des seules recettes ordinaires.

Diese Ausschüttungen, welche **7,8%** des ursprünglichen Emissionspreises ausmachen, konnten ausschliesslich durch die ordentlichen Erträge des Fonds bestritten werden.

Compte de résultats

Par suite de l'adaptation des loyers, dont les effets ne se feront pleinement sentir que dans le compte de résultats de l'exercice en cours, les recettes locatives ont progressé en 1980/81 de Fr. 26 191 673.80 à Fr. 27 216 951.35. Les intérêts intercalaires de Fr. 155 659.15, figurant dans les produits, concernent les immeubles en construction à Pully. Si le rendement des papiers-valeurs est identique à celui de l'exercice précédent, en revanche les «autres revenus» ont augmenté de Fr. 98 511.75, en raison des conditions favorables du placement à court terme de nos importantes disponibilités.

Dans les charges, les «intérêts passifs» se montent à Fr. 5 598 353.30 contre Fr. 4 868 449.35 en 1979/80, conséquence de la hausse des taux d'intérêts et du montant plus élevé des hypothèques. Le nombre et l'ampleur des travaux d'entretien et de réparations exécutés en cours d'exercice ont entraîné un accroissement notable de ce poste qui passe de Fr. 3 308 089.45 à Fr. 3 589 436.55. Les autres charges, telles que «électricité et eau, conciergerie, assurances» et «frais d'administration» ont augmenté de Fr. 3 772 177.57 à Fr. 3 886 490.40, alors que les «impôts et taxes» se sont accrûs de Fr. 169 732.45. Le total des revenus de l'exercice s'élève à Fr. 27 733 792.99; l'ensemble des charges se monte à Fr. 16 721 658.06. Etant donné l'importance du montant actuel des provisions pour réparations, nous avons jugé suffisant d'attribuer Fr. 900 000.— (Fr. 1 700 000.— en 1979/80) auxdites provisions, qui atteignent ainsi Fr. 15 000 000.— au 30 septembre 1981. En revanche, nous avons affecté Fr. 1 300 000.— (Fr. 500 000.— en 1979/80) aux amortissements sur immeubles et Fr. 5 495.— sur «autres actifs».

Le revenu net de l'exercice s'élève ainsi à Fr. 8 806 639.93. Le paiement des coupons n°s 55 et 56 ayant absorbé Fr. 8 797 620.—, le solde du report à compte nouveau, en augmentation d'environ Fr. 9 000.—, passe à Fr. 1 003 621.36.

Ertragsrechnung

Im Zusammenhang mit den Mietzinsanpassungen, die sich erst im Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres voll auswirken werden, stiegen die Mieterträge 1980/81 von Fr. 26 191 673.80 auf Fr. 27 216 951.35. Die in der Ertragsrechnung aufgeführten Bauzinsen im Betrage von Fr. 155 659.15 beziehen sich auf die neu erstellten Wohngebäude in Pully. Wenn die «Wertschriftenerträge» im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben sind, haben sich demgegenüber die «übrigen Erträge» auf Grund der günstigen Bedingungen für kurzfristige Anlagen unserer bedeutenden flüssigen Mittel um Fr. 98 511.75 erhöht.

Unter den Aufwendungen beliefen sich die Passivzinsen auf Fr. 5 598 353.30, im Vergleich zu Fr. 4 868 449.35 im Jahre 1979/80; dies auf Grund der Hypothekar-Zinserhöhungen und der im Geschäftsjahr 1980/81 erfolgten Konsolidierungen. Die Ausführung der zahlreichen Unterhalts- und Reparaturarbeiten hatten eine erhebliche Zunahme der diesbezüglichen Ausgaben von Fr. 3 308 089.45 auf Fr. 3 589 436.55 zur Folge. Die Aufwendungen für Strom, Wasser, Hausdienst und Versicherungen stiegen von Fr. 3 772 177.57 auf Fr. 3 886 490.40, während sich die «Steuern und Abgaben» um Fr. 169 732.45 erhöhten.

Die gesamten Erträge des Geschäftsjahrs beliefen sich auf Fr. 27 733 792.99, während die Aufwendungen total Fr. 16 721 658.06 ausmachten. In Anbetracht der jetzigen Höhe der «Rückstellungen für Reparaturen» begnügten wir uns damit, denselben Fr. 900 000.— zuzuweisen (1979/80: Fr. 1 700 000.—), womit sie per 30. September 1981 auf Fr. 15 000 000.— anstiegen. Demgegenüber wurden auf Liegenschaften Fr. 1 300 000.— (1979/80: Fr. 500 000.—) und auf «übrigen Aktiven» Fr. 5 495.— abgeschrieben.

Der Reinertrag des Rechnungsjahres stellt sich demnach auf Fr. 8 806 639.93. Die Einlösung der Coupons Nrn. 55 und 56 benötigte insgesamt Fr. 8 797 620.—, so dass sich der Saldo vortrag um rund Fr. 9000.— auf Fr. 1 003 621.36 erhöhte.

Vermögensrechnung

Im Gestehungspreis der 180 Fonds liegenchaften sind die neu erworbenen Objekte

Compte de la fortune

Le coût de revient des 180 immeubles du Fonds, comprenant les constructions

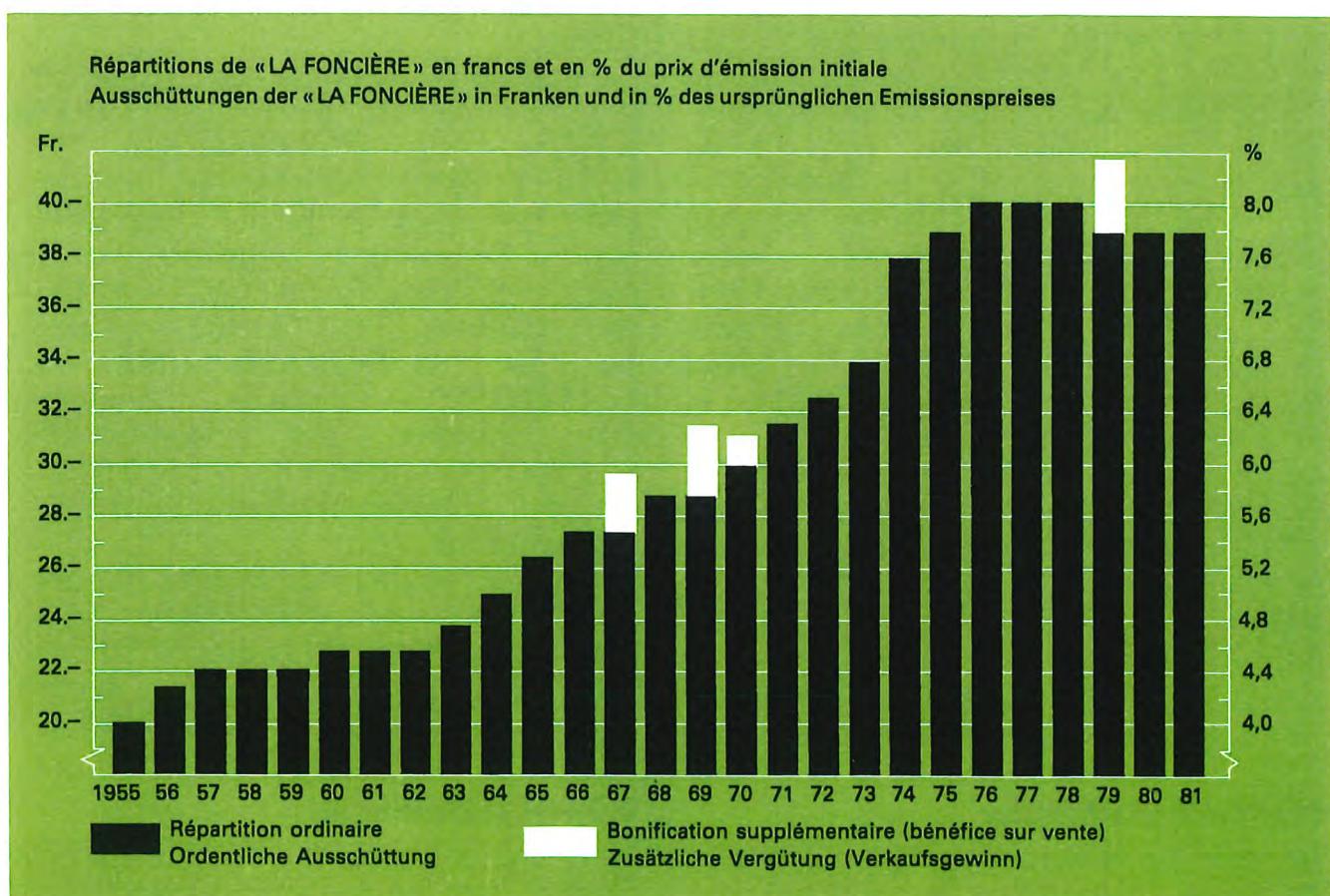
et les travaux à plus-value, atteint Fr. 278 219 158.— au 30 septembre 1981, en augmentation de Fr. 3 899 704.95 par rapport à la même date de l'année précédente. A la suite des consolidations hypothécaires intervenues, en relation avec le financement des nouvelles constructions, les liquidités ont progressé de Fr. 4 091 221.— et se montent à Fr. 8 634 903.— en fin d'exercice.

Au passif, pour les mêmes motifs, les hypothèques ont passé de Fr. 115 713 729.75 à Fr. 120 588 285.30 au 30 septembre 1981. Les dettes hypothécaires représentent 43,34% du coût de revient de tous les immeubles; la limite légale est de 50%. Les «autres dettes» ont passé de Fr. 4 439 019.75 à Fr. 5 046 095.05 en raison notamment de l'accroissement du montant des intérêts hypothécaires courus et des impôts dus à la date de clôture. Les comptes «amortissements» et «provisions pour réparations» ont progressé respectivement de Fr. 12 000 000.— à Fr. 13 300 000.— et de Fr. 14 100 000.— à Fr. 15 000 000.—, comme déjà exposé.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établit à

sowie die wertvermehrenden Arbeiten enthalten; er beläuft sich per 30. September 1981 auf Fr. 278 219 158.—, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 3 899 704.95 darstellt. Infolge der im Zusammenhang mit der Finanzierung der Neubauten vorgenommenen Hypothekarkonsolidierungen sind die flüssigen Mittel um Fr. 4 091 221.— gestiegen und erreichten Ende des Geschäftsjahres einen Betrag von Fr. 8 634 903.—.

Aus dem gleichen Grunde erhöhten sich in den Passiven die Hypotheken von Fr. 115 713 729.75 auf Fr. 120 588 285.30. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 43,34% aus; die gesetzliche Grenze beträgt 50%. Die «übrigen Schulden» vermehrten sich von Fr. 4 439 019.75 auf Fr. 5 046 095.05, insbesondere als Folge der Zunahme der laufenden Hypothekarzinse sowie der Ende des Geschäftsjahres geschuldeten Steuern. Die «Abschreibungen» und «Rückstellungen für künftige Reparaturen» stiegen von Fr. 12 000 000.— auf Fr. 13 300 000.—, bzw. von Fr. 14 100 000.— auf Fr. 15 000 000.—. Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellt sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, auf



Fr. 133 562 629.11; celle calculée à la valeur vénale, après déduction des impôts dus en cas de liquidation, passe à Fr. 141 674 371.11.

Nombre de parts, estimation des experts, valeur d'inventaire

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1981 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale du patrimoine immobilier au 30 septembre 1981 a été fixée à Fr. 262 518 000.— par les experts indépendants et permanents. Selon une pratique appliquée depuis la création du Fonds, les experts ont continué à estimer les immeubles d'une façon prudente, notamment ceux d'une certaine importance et ceux nouvellement construits. Ils ont également tenu compte, dans leur évaluation, de la situation actuelle sur le marché du logement et des locaux commerciaux ainsi que du degré de confort et d'entretien des bâtiments.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 624.60 au 30 septembre 1980 à Fr. 628.05 au 30 septembre 1981.

Fr. 133 562 629.11; zum Verkehrswert berechnet, beläuft es sich auf Fr. 141 674 371.11.

Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1981 im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb mit 225 580 unverändert; an diesem Datum waren keine Rückzahlungsgesuche hängig.

Der durch die unabhängigen und ständigen Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich per 30. September 1981 auf Fr. 262 518 000.—. In Anwendung einer seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere und neu erstellte Objekte anbelangt. Sie haben auch dem gegenwärtigen Stand von Angebot und Nachfrage für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sowie dem Komfort und Unterhaltszustand der Gebäude Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheins ist von Fr. 624.60 per 30. September 1980 auf Fr. 628.05 per 30. September 1981 gestiegen.

Situation actuelle et prévisions

L'assise de votre Fonds demeure solide et s'est encore renforcée en cours d'exercice par l'attribution de sommes importantes aux provisions et amortissements déjà existants. Si les conditions économiques actuelles se maintiennent, il est permis d'envisager pour 1981/82 un résultat favorable.

Gegenwart und Ausblick

Ihr Fonds fusst weiterhin auf gesunder Grundlage, die sich im Geschäftsjahr durch die beträchtlichen Abschreibungen und Rückstellungen noch gefestigt hat. Falls die gegenwärtigen Wirtschaftsverhältnisse fortdauern, darf auch für 1981/82 mit einem günstigen Ergebnis gerechnet werden.

Lausanne, février 1982

Investissements Fonciers S.A.

Lausanne, Februar 1982

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1980/81**

**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1980/81**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen		27 216 951.35
Intérêts intercalaires portés à l'actif		
Aktivierte Bauzinsen		155 659.15
Rendement des papiers-valeurs		
Wertschriftenerträge		47 500.—
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs)		
Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)		<u>313 682.49</u>
Total des revenus / Total Erträge		27 733 792.99
dont à déduire/abzüglich :		
Intérêts passifs/Passivzinsen	5 598 353.30	
Entretien et réparations/Unterhalt und Reparaturen	3 589 436.55	
Administration des immeubles:		
Liegenschaftsverwaltung:		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherungen	1 991 521.65	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	3 031 098.35	
Frais d'administration/Verwaltungskosten	1 894 968.75	
Frais d'évaluation et de revision		
Schätzungs- und Revisionskosten	106 570.—	
Amortissements/Abschreibungen	1 305 495.—	
Provisions pour réparations		
Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>900 000.—</u>	
Report/Übertrag	18 417 443.60	27 733 792.99

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	18 417 443.60	27 733 792.99
Bonifications réglementaires à la direction et à la banque dépositaire (y compris commissions de paiement des coupons et frais de publications)		
Reglementarische Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank (einschliesslich Couponeinlösungskommission und Publikationskosten)	<u>509 709.46</u>	
Total des déductions/Total Abzüge	<u>18 927 153.06</u>	<u>18 927 153.06</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres		8 806 639.93
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahrs		<u>994 601.43</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>9 801 241.36</u>
 Utilisation du revenu net/Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 55		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 55		4 286 020.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 56		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 56		4 511 600.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>1 003 621.36</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>9 801 241.36</u>

Compte de la fortune au 30 septembre 1981

Vermögensrechnung per 30. September 1981

Immeubles/Grundstücke

Compte de la fortune au 30 septembre 1981 Vermögensrechnung per 30. September 1981	Fortune calculée sur la base du coût de revient	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale
	Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
	Fr.	Fr.
Immeubles/Grundstücke		
Terrains à bâtir/Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir/Abbruchobjekte	3 068 607.35	1 902 500.—
Constructions commencées (y compris le terrain)		
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4 747 916.40	4 750 000.—
Constructions terminées (y compris le terrain)		
Fertige Bauten (inklusive Land)	<u>270 402 634.25</u>	<u>255 865 500.—</u>
Total des immeubles/Total Grundstücke	278 219 158.—	262 518 000.—
Papiers-valeurs/Wertschriften	2 003 000.—	1 907 500.—
Liquidités/Flüssige Mittel	8 634 903.—	8 634 903.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	<u>3 151 548.46</u>	<u>3 151 548.46</u>
Total des actifs/Total Aktiven	292 008 609.46	276 211 951.46
dont à déduire/abzüglich :		
Dettes/Schulden		
Hypothèques/Hypotheken	Fr.	
	120 588 285.30	
Autres dettes (y compris passifs transitoires)		
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	5 046 095.05	
Coupon n° 56	<u>4 511 600.—</u>	
Report/Übertrag	130 145 980.35	292 008 609.46
		276 211 951.46

dont à déduire/abzüglich:

Dettes / Schulden	Fr.
Hypothèques / Hypotheken	120 588 285.30
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	5 046 095.05
Coupon n° 56	<u>4 511 600.—</u>
Report / Übertrag	130 145 980.35

	Fr.	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	<u>130 145 980.35</u>	292 008 609.46	276 211 951.46
Total	<u>130 145 980.35</u>	130 145 980.35	130 145 980.35
Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten			
Amortissements			
Abschreibungen	13 300 000.—		
Provisions pour réparations			
Rückstellungen für künftige			
Reparaturen	<u>15 000 000.—</u>		
Total	<u>28 300 000.—</u>	<u>28 300 000.—</u>	—————
Fortune/Vermögen		<u>133 562 629.11</u>	146 065 971.11
Impôts dus en cas de liquidation			
Geschätzte Liquidationssteuern			<u>4 391 600.—</u>
Fortune nette/Nettovermögen			<u>141 674 371.11</u>
Nombre de parts en circulation			
Anzahl Anteile im Umlauf			<u>225 580</u>
Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon Nº 56)			
Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 56)			Fr. <u>628.05</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1981
Liegenschaftenbestand per 30. September 1981

	Coût de revient Gestehungskosten Fr.	Valeur vénale Verkehrswert Fr.	Valeur d'assurance Versicherungswert Fr.
Terrains à bâtir			
Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain)			
Abbruchobjekte (inklusive Land) ...	3 068 607.35	1 902 500.—	2 247 600.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4 747 916.40	4 750 000.—	assurance progressive Bauversicherung
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	187 656 768.90	181 285 500.—	286 177 300.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	31 250 665.95	29 690 000.—	52 840 500.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	51 495 199.40	44 890 000.—	47 837 800.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	278 219 158.—	262 518 000.—	389 103 200.—

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1981
Wertschrifteninventar per 30. September 1981

Valeur nominale Nominalwert Fr.	Taux d'intérêts Zinssatz %	Bons de caisse Kassa-Obligationen	Echéance Verfall	Valeur vénale Verkehrswert Fr.
1 000 000.—	2 ¼	Banque Cantonale du Valais	10.4.1982	952 500.—
1 000 000.—	2 ½	Banque Hypothécaire du canton de Genève	10.4.1982	955 000.—
2 000 000.—				1 907 500.—

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

Comme institution de revision légalement reconnue du Fonds suisse de placements immobiliers **«La Foncière»**, nous avons contrôlé la comptabilité pour la période du 1^{er} octobre 1980 au 30 septembre 1981 et la clôture des comptes au 30 septembre 1981, au sens des prescriptions de la loi sur les fonds de placement du 1^{er} juillet 1966.

Nous avons constaté que

- le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire ainsi que l'utilisation du bénéfice net correspondent aux dispositions de la loi, de son ordonnance d'exécution et du règlement,
- l'estimation de la valeur vénale de la fortune du fonds ainsi que la déduction pour les impôts qui devraient être payés en cas de liquidation éventuelle paraissent raisonnables,
- les indications contenues dans le rapport de gestion concernant les mutations dans le nombre des parts pendant l'exercice et le nombre de parts en circulation à la fin de celui-ci ainsi que les listes des achats et des ventes d'avoirs sont exactes.

Bericht der Revisionsstelle

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds **«La Foncière»** haben wir die Rechnungslegung für die Zeit vom 1. Oktober 1980 bis zum 30. September 1981 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1981 im Sinne der Vorschriften des Bundesgesetzes über die Anlagefonds vom 1. Juli 1966 geprüft.

Wir stellten fest, dass

- die vorgelegte Vermögens- und Ertragsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Reinetrages den Vorschriften des Gesetzes, der Vollziehungsverordnung und des Fondsreglements entsprechen,
- die Verkehrswertschätzung des Fondsvermögens und der Abzug für die bei einer allfälligen Liquidation erwachsenen Steuerschulden vertretbar erscheinen,
- die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Angaben über Mutationen und Schlussbestand der Anteilscheine sowie die Aufstellungen über Käufe und Verkäufe von Anlagen richtig sind.

Lausanne, le 8 février 1982

Société fiduciaire LEMANO

Lausanne, den 8. Februar 1982

Société fiduciaire LEMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1981
Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1981

Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
			Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume		
Fribourg Freiburg	Bulle	* Rue des Agges 2	1964	47	117	3
		Rue du Tirage 2	1963	16	48	—
		Rue de Vevey 47-49	1965	20	56	1
		Rue du Vieux-Pont 24	1958	24	96	—
		Ch. Bethléem 10-12-14-16	1953	18	78	—
	Fribourg	** Rue de Lausanne 91	1964	2	18	29
		Bd de Pérolles 64	1931	2	12	—
		Bd de Pérolles 67	1949	17	50	—
		Rue de St-Paul 1-3-5	1933	33	85	—
		Rue J.-Dolphin 46 bis	18 ^e siècle rén. 1953	18	35	—
Genève	Carouge	Rue Alfred-Vincent 25 ..	1905	12	16	2
Genf	Genève	Rue de l'Ancien-Port 2 ..	1900	18	47	—
		Rue des Barques 2-4	1976/78	46	133	4
		Rue Charles-Cusin 2	1905	13	29	3
		Rue P.-Fatio 8	1900	13	29	2
		Rue Franklin 2	1963	35	98	5
		Rue Franklin 4-6	1964	40	80	2
		Route de Frontenex 57 ..	1934	38	96	—
		Rue J.-A.-Gautier 10-12 ..	1970	50	86	2
		Rue Charles-Giron 9	1932	16	53	—
		Av. de la Grenade 9-11 ..	1900	19	69	—
		** Rue de Lausanne 63-65 ..	1960	1	4	30
		** Rue de Lyon 75	1964	1	3	18
		Rue de Lyon 67 bis	1962	24	48	—
		Rue Fr.-Ruchon 1-3	1962	47	121	4
		Rue Henri-Mussard 20 ..	1950	32	68	—
		Ch. M.-Duboule 23-25 ..	1956	33	99	2
		Rue du Môle 2-4	1963	45	135	10
		Rue des Mouettes 9	1959	24	69	4
		Rue des Pâquis 18	1953	24	48	3
Report/Übertrag			728	1 926	124	137

Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Appartements Wohnungen	Pièces + Zimmer + Halls + Vorräume	Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
	Report/Übertrag		2 371	6 619	508	806
Vaud	Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	8	25
Waadt	* Av. Tivoli 70	1965	54	108	4	26
	Av. Vinet 7-9-11-13	1934	79	229	1	11
	Rue Voltaire 9	1910	12	48	—	11
Montreux	* Av. Nestlé 21	1965	46	175	—	36
Morges	Rue des Fossés 10	1955	16	45	3	—
Prilly	Rte des Flumeaux 1	1962	32	110	10	10
	Rte de Neuchâtel 39	1967	20	60	—	12
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	1955	33	88	—	—
Pully	Bd de la Forêt 33-35	1965	36	139	—	28
	Ch. du Fau-blanc 20F	1973/75	4	24	—	5
Renens	Rue du Bugnon 31-33-35- 37	1973/75	135	270	—	102
La Tour-de- Peilz	* Av. des Alpes 29	1963	48	116	2	31
	Av. des Alpes 46-48	1910	32	86	3	14
Vevey	Av. Général-Guisan 22-24	1953	37	124	6	3
	* Av. Gustave-Coindet 7-9	1961	124	308	—	82
	Rue d'Italie 58	1961	32	89	5	10
	Rue de la Madeleine 22	1932	14	42	5	—
	Av. J.-J.-Rousseau 6	1932	14	40	2	—
Yverdon	Rue du Cheminet 52	1955	9	36	—	1
	Rue d'Orbe 46-48-53bis	1959/57/56	58	184	4	28
	Rue du Valentin 48	1961	24	92	1	8
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1	1965	—	26	—
Total			3 267	9 119	588	1 249

Constructions commencées/Angefangene Bauten

Vaud Pully Ch. des Oisillons 15-17-19 1980/82 — — — —

Waadt

* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements

** Maisons à caractère commercial

*** Bâtiments à démolir

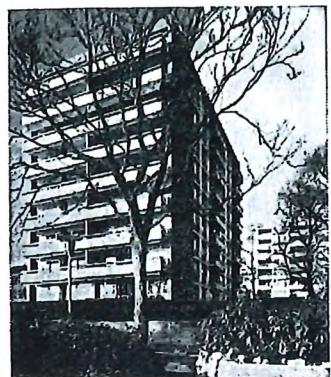
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

Geschäftshäuser

Abbruchobjekte

Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
			Appartements Wohnungen	Pièces + Zimmer + Vorräume		
Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Appartements Wohnungen	Pièces + Zimmer + Vorräume	Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
Report / Übertrag			728	1 926	124	137
Genève	Genève	Rue des Pâquis 41	1963	24	60	1
Genf		Bd du Pont-d'Arve 61	1929	14	49	2
		** Rue Rothschild 15	1971	—	—	84
		Rue du Roveray 20	1970	12	22	2
		** Bd St-Georges 72	1963	—	—	37
		Rue de la Servette 89	1964	25	65	2
		** Rue de la Servette 91	1964	1	2	46
		** Rue du Stand 40	1957	—	—	24
		Ch. Thury 12	1932	12	42	—
		Rue de Vermont 8	1967	36	96	4
		** Rue Voltaire 16	1963	—	—	24
		* Av. Wendt 48	1955	56	148	—
		Rue de Zurich 34	1900	14	26	5
		Rue de Zurich 36-38	1962	30	82	6
Neuchâtel	La Chx-de-Fds	Rue L.-Robert 81-83	1954	30	107	10
Neuenburg	Neuchâtel	Rue de l'Eglise 2-4-6	1931	30	112	1
		Faubourg du Lac 31	1961	30	91	3
		Rue Maladière 16-18-20	1958	61	163	5
		* Rue Pierre-à-Mazel 11	1961	45	122	3
Valais	Martigny	Av. de la Gare 50	1964	14	51	12
Wallis		Av. de la Moya 2-2 bis	1964	21	82	3
		Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	107	349	1
		Sion				58
		Rue Amandiers 11-13-15	1957	38	88	5
		Rue du Chanoine-Berchtold 46-48	1955	16	64	—
		Rue St-Guérin 10-12	1954	26	76	—
		Rue St-Guérin 14-16-18	1965	38	106	6
		Ch. Vieux-Canal 35-37	1965	29	95	—
Vaud	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-3	1955	24	64	—
Waadt	Lausanne	Ch. des Aubépines 5	1952	23	80	6
Report / Übertrag			1 484	4 168	410	406

WAADT



Avenue Nestlé 21
Montreux



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



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



Avenue des Alpes 29
La Tour-de-Peilz



Rue d'Orbe 46, Yverdon



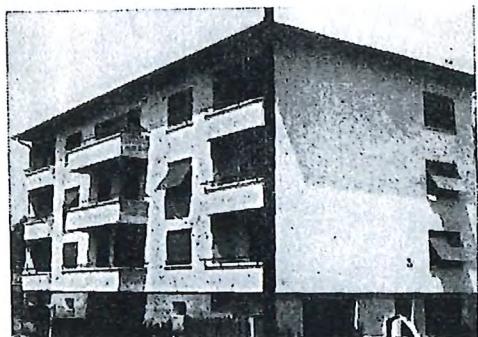
Rue d'Orbe 48, Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Rue du Cheminet 52
Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Ch. Pré-Russin 1-3, Aigle



Rue Valentin 48
Yverdon

WAADT



Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



Avenue Mon-Repos 6-8-10
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Avenue Recordon 16
Lausanne

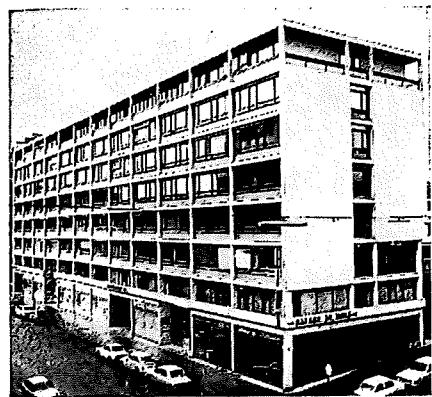


Avenue Cécil 5
Lausanne



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne

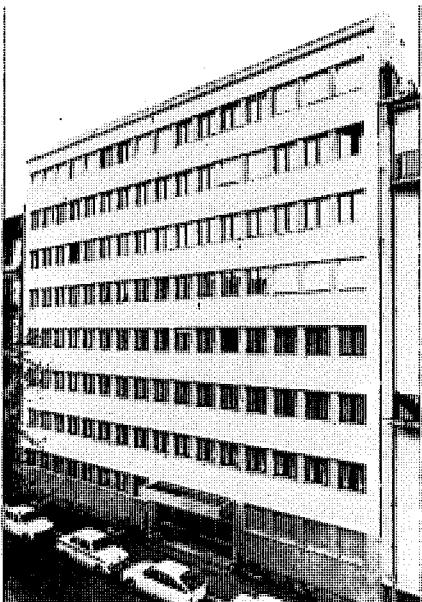
GENF



Rue de Lausanne 63-65
Genève



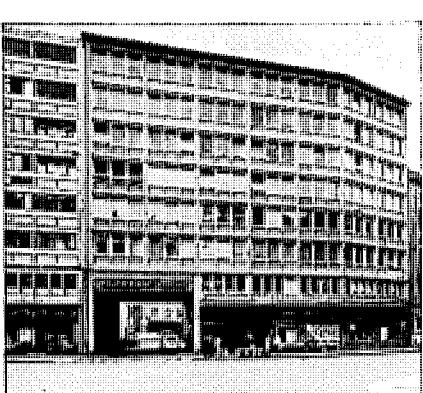
Rue de Zurich 36-38
Genève



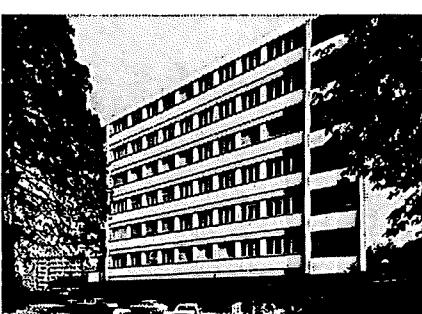
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



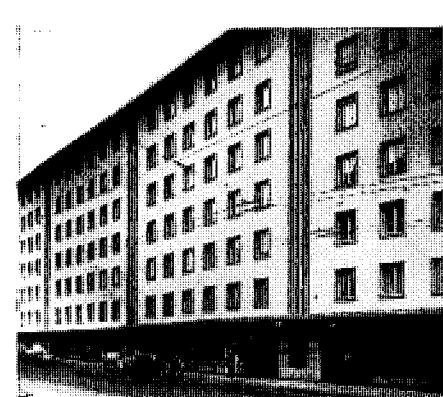
Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



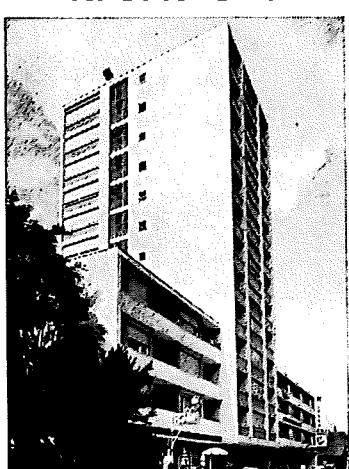
Rue des Mouettes 9
Genève



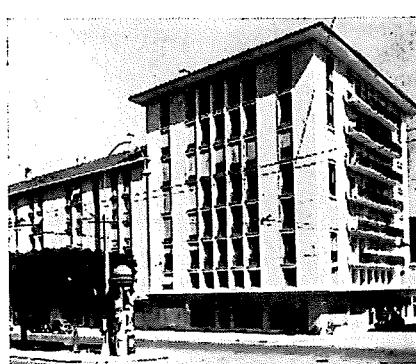
Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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

FRIBOURG



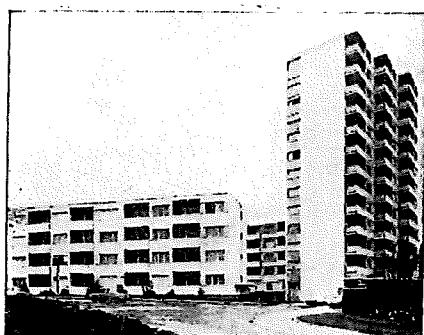
Boulevard de Péralles 67
Fribourg



Rue de St-Paul 1-3-5
Fribourg



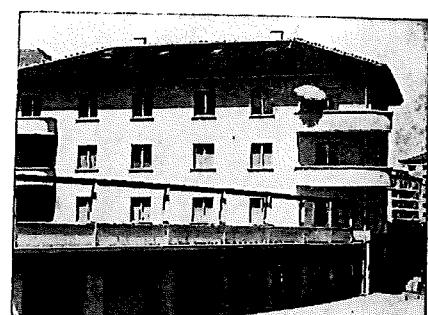
Rue de Lausanne 91
Fribourg



Rue de Vevey 47-49, rue du Tirage 2
rue des Agges 2, Bulle



Rue du Vieux-Pont 24
Bulle



Chemin de Bethléem 10-12-14-16
Fribourg



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



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

VALAIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion

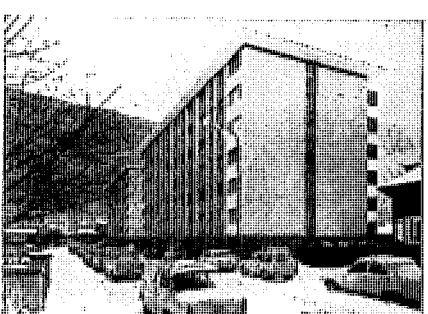
WALLIS



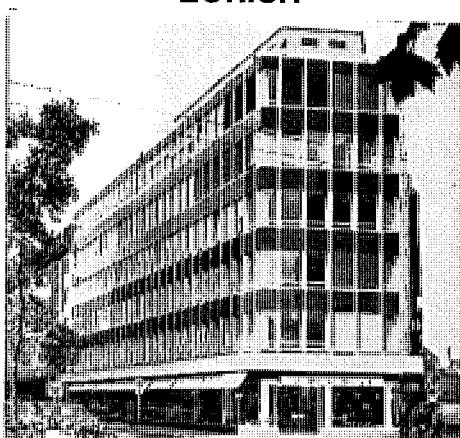
Rue St-Guérin 10-12
Sion



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

FREIBURG

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1980/81
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1980/81

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

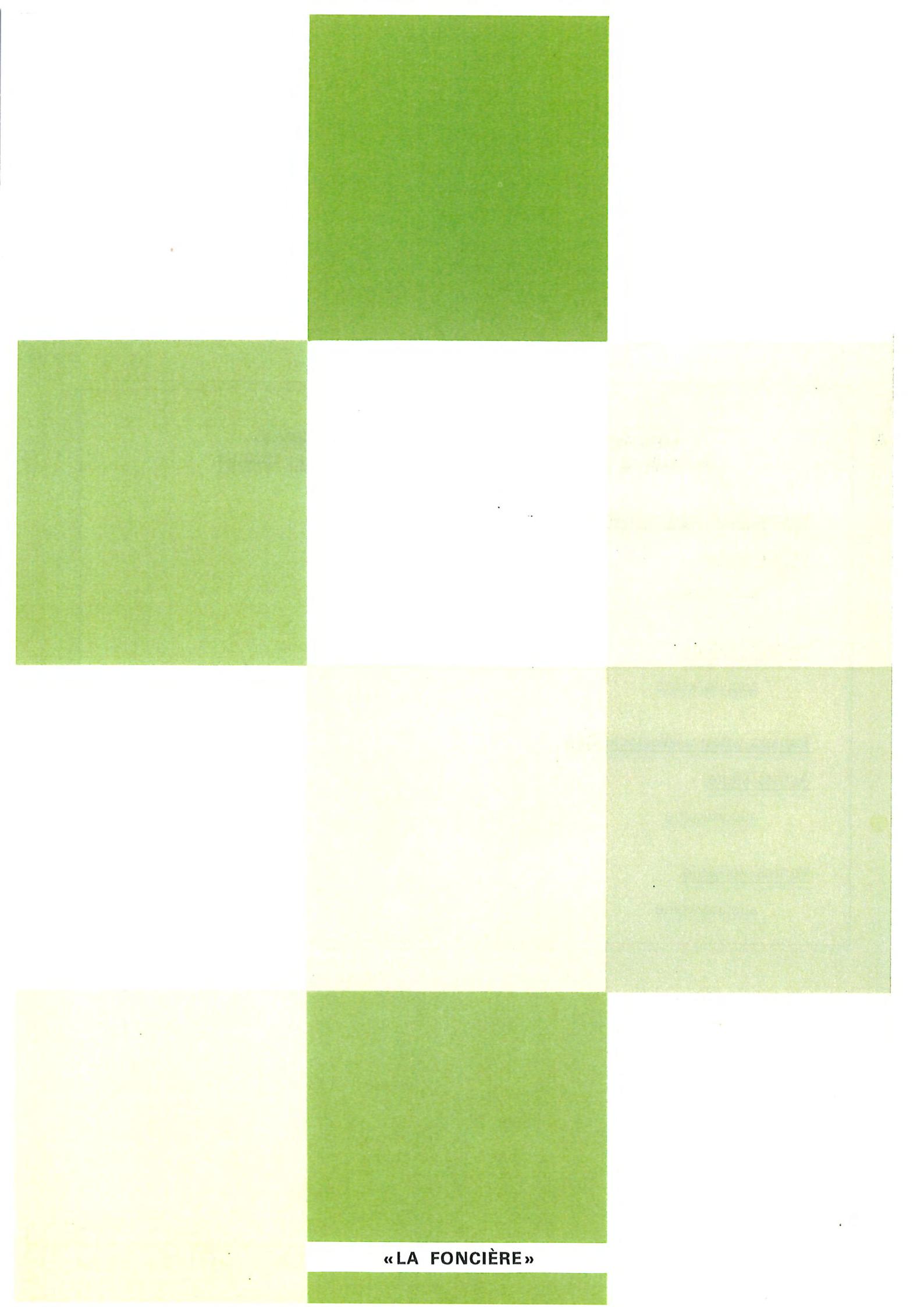
Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine



«LA FONCIÈRE»