

1981/82

**RAPPORT DE GESTION
JAHRESBERICHT**

«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

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

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

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

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

Verwaltungsrat

Dr. Alfred Borter
Lausanne
Präsident

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

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

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

Louis Rigolet
Direktor der
Freiburger Staatsbank,
Freiburg

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

Pierre Prod'hom, architecte EPFL-SIA,
Lausanne
Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA,
Lausanne

Experten

Pierre Prod'hom, Architekt EPFL-SIA,
Lausanne
Marcel Meuwly, Ingenieur EPFL-SIA,
Lausanne

Organe de révision

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 1981/82

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 28^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1982 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Le résultat de cet exercice a été, une fois de plus, satisfaisant.

Considérations générales

Après les hausses des taux hypothécaires intervenues en 1981, une nouvelle majoration d'un demi pour cent est entrée en vigueur dans le courant de 1982. Toutefois, on constate actuellement un revirement de cette tendance.

La demande d'immeubles de qualité a été soutenue, alors que les possibilités d'investissements valables restaient faibles. Tant l'augmentation du coût de construction que l'évolution de la situation économique ont incité les constructeurs à la prudence. Ces circonstances ont entraîné dans certaines régions urbaines un resserrement de l'offre de logements.

Evolution du Fonds

Pendant l'exercice sous revue, nous n'avons ni acquis, ni aliéné de biens immobiliers. La construction des trois immeubles résidentiels, chemin des Oisillons 15, 17, 19 à Pully, est terminée. Tous les appartements ont été loués, mais nous n'avons pas encore trouvé preneurs pour toutes les places de parc intérieures et extérieures, imposées par les prescriptions communales.

Les difficultés rencontrées pour l'obtention d'un permis de démolir nous ont conduits à procéder à la modernisation complète d'un bâtiment sis à l'avenue du Servan 24 à Lausanne, ne comprenant que des logements de 5 pièces. La relocation, intervenue dès le début de 1983, est actuellement complète. Une démolition suivie d'une reconstruction aurait permis d'augmenter le volume et de créer un nombre d'appartements plus important.

Au cours de l'exercice, en plus des travaux d'entretien, nous avons procédé à des transformations et des améliorations afin de maintenir, voire d'accroître la valeur des immeubles; on peut relever à ce sujet notamment la mise en œuvre du change-

An die Inhaber von Anteilscheinen
«La Foncière»

Jahresbericht 1981/82

Wir beeihren uns, Ihnen den 28. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1982 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war wiederum zufriedenstellend.

Allgemeines

Nach den 1981 erfolgten Hypothekarzins erhöhungen war im Laufe des Jahres 1982 eine erneute Steigerung von $\frac{1}{2}\%$ zu verzeichnen. Gegenwärtig ist indessen ein Umschwung dieser Tendenz festzustellen. Die Nachfrage für Liegenschaften guter Qualität blieb weiterhin rege, während befriedigende Anlagemöglichkeiten selten waren. Sowohl die Erhöhung der Baukosten als auch die Entwicklung der Wirtschaftslage mahnten die Investitoren zur Vorsicht. Diese Umstände hatten in gewissen städtischen Regionen eine Verminde rung des Wohnungsangebotes zur Folge.

Entwicklung des Fonds

Während des Berichtsjahres hat der Fonds weder Liegenschaften erworben noch veräußert.

Die Erstellung der drei Wohnbauten in Pully, chemin des Oisillons 15, 17 und 19, ist vollendet. Sämtliche Wohnungen konnten vermietet werden, aber es sind noch nicht alle gedeckten und ungedeckten Parkplätze belegt, die nach den behördlichen Vorschriften erstellt werden mussten.

Die Schwierigkeiten, denen wir im Zusammenhang mit einem Abbruchgesuch begegneten, bewogen uns, eine vollständige Modernisierung eines Gebäudes an der avenue du Servan 24 in Lausanne vorzunehmen, das ausschliesslich 5-Zimmer-Wohnungen aufwies. Die Wiedervermietung, welche anfangs 1983 erfolgte, ist heute abgeschlossen. Ein Abbruch mit nachfolgendem Neubau hätte es erlaubt, das Bauvolumen und die Zahl der Wohnungen zu erhöhen.

Neben normalen Unterhaltsarbeiten führten wir im Berichtsjahr auch Umbauten und Investitionen wertvermehrenden Charakters durch, im Bestreben, den Wert der Liegenschaften zu erhalten, ja zu steigern;

ment de la distribution d'eau et des installations sanitaires dans les appartements des bâtiments avenue d'Ouchy 17 à 29 à Lausanne. Nous répondons ainsi aux exigences plus élevées des locataires en matière de confort et aux innovations techniques sur le plan des économies d'énergie.

Les divers travaux rendus nécessaires par le vieillissement de certains des 180 immeubles du Fonds seront poursuivis en 1982/83. S'il est vrai que ceux-ci requièrent un investissement accru en matière de réparations et d'entretien, il faut admettre que les terrains sur lesquels ils ont été édifiés bénéficient aujourd'hui, de par leur bon emplacement, d'une plus-value non négligeable. De toute façon ces travaux, entrepris dans les règles de l'art, sont rentables à moyen et long terme.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux a été quasi complète durant l'exercice écoulé. A la date de clôture, seule une surface commerciale était temporairement vacante. En 1981/82, les pertes provenant de logements et locaux commerciaux non loués et de l'insolvabilité de locataires ne se sont élevées qu'à 0,11% du revenu locatif annuel (0,34 % pour l'exercice précédent).

L'augmentation des charges financières et l'aggravation des coûts d'exploitation nous ont obligés à réajuster une nouvelle fois les loyers, dans le respect des dispositions légales sur la protection des locataires et de la jurisprudence en la matière. La grande majorité de ces hausses ont été acceptées. Les quelques contestations enregistrées ont presque toutes trouvé un arrangement à l'amiable ; seuls de rares cas sont encore en suspens, du fait notamment d'une certaine lenteur dans le traitement de ces affaires par les instances compétentes. L'entrée en vigueur des adaptations devant tenir compte de l'échéance des baux, c'est surtout l'exercice en cours qui en profitera. En 1982, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

« LA FONCIÈRE »	1 part
Coupons n°s 57 et 58 au total . . .	Fr. 39.—
moins:	
impôt anticipé 35 %	Fr. 13.65
Net	Fr. 25.35

es können diesbezüglich insbesondere die Einrichtung einer neuen Wasserverteilung sowie der Ersatz der Sanitätsanlagen in den Wohnungen der Gebäude avenue d'Ouchy 17-29 in Lausanne erwähnt werden. Wir tragen damit den steigenden Komfortansprüchen der Mieter Rechnung sowie den technischen Neuerungen auf dem Gebiete des Energiesparens.

Verschiedene Arbeiten, die sich angesichts des Alters eines Teils der 180 Fonds-Liegenschaften aufdrängten, werden 1982/83 fortgesetzt werden. Wenn diese Gebäude auch vermehrte Investitionen an Reparaturen und Unterhalt erfordern, kann anderseits festgestellt werden, dass die Grundstücke, auf denen sie erstellt wurden, heute dank ihrer guten Lage einen erheblichen Mehrwert aufweisen. Solche Arbeiten machen sich ohnehin mittel- und langfristig bezahlt, falls sie fachmännisch ausgeführt werden. Die Wohnungen und Geschäftsräume waren während des letzten Geschäftsjahres fast vollständig belegt. Am Abschlussstag stand lediglich ein Ladenlokal vorübergehend leer. Der Mietzinsausfall infolge Leerstandes und Uneinbringlichkeit machte 1981/82 nur 0,11 % der jährlichen Mieterträge aus (0,34 % im Vorjahr).

Die erhöhten Finanzkosten sowie die Zunahme der andern Aufwendungen bedingten eine erneute Anpassung der Mietzinse im Rahmen der Vorschriften der Mieterschutzgesetzgebung und der diesbezüglichen Rechtssprechung. Der weitaus grösste Teil dieser Anpassungen fand die Zustimmung der Mieter. Die wenigen Einsprachen konnten fast alle gütlich erledigt werden ; es sind nur noch vereinzelte Fälle hängig, namentlich infolge der schleppenden Behandlung derselben durch die zuständigen Instanzen. Da sich die Anpassungen der Mietzinse nach den Fristen der Mietverträge richten, wird davon vorab das laufende Geschäftsjahr profitieren.

Im Jahre 1982 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst:

« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons Nrn. 57 und 58. Total . . .	Fr. 39.—
abzüglich:	
Verrechnungssteuer 35 %	Fr. 13.65
Netto	Fr. 25.35

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

Compte de résultats

Les recettes locatives ont progressé de Fr. 27 216 951.35 à Fr. 29 623 913.95; cette augmentation résulte des adaptations de loyers motivées notamment par l'élévation du taux de l'intérêt hypothécaire, l'amplitude et le coût des travaux d'améliorations ainsi que des locations des logements nouvellement construits. Comme pour 1980/81, les intérêts intercalaires figurant dans les produits concernent la construction des immeubles de Pully déjà cités jusqu'à son achèvement. L'augmentation, par rapport à l'exercice précédent, du rendement des papiers-valeurs provient du renouvellement, à de meilleures conditions, de bons de caisse venus à échéance. Quant à la légère diminution des «autres revenus», elle résulte principalement de la variation des disponibilités.

Dans les charges, comprenant également celles des immeubles mis en exploitation en cours d'exercice, les «intérêts passifs» s'élevaient à Fr. 6 842 412.85 contre Fr. 5 598 353.30 en 1980/81, conséquence des hausses des taux des intérêts hypothécaires et du montant plus élevé des hypothèques. Les dépenses pour «entretien et réparations» ont augmenté de Fr. 92 660.95, atteignant Fr. 3 682 097.50, pour les raisons déjà exposées. Les autres charges d'immeubles – sans les «impôts et taxes» qui ont légèrement diminué – ont passé de Fr. 3 886 490.40 à Fr. 4 090 144.65.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 30 136 955.24. L'ensemble des charges atteignait Fr. 18 260 952.75. Après amortissements sur immeubles de Fr. 2 200 000.— (Fr. 1 300 000.— en 1980/81) et sur «autres actifs» de Fr. 2 295.—, une somme de Fr. 700 000.— (Fr. 900 000.— lors de l'exercice précédent) a pu être attribuée aux «provisions pour réparations».

Le revenu net s'élevait ainsi à Fr. 8 973 707.49. Le paiement des coupons n°s 57 et 58 ayant absorbé Fr. 8 797 620.—, le solde du report à compte nouveau, en augmentation d'environ Fr. 176 000.—, a passé à Fr. 1 179 708.85.

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

Ertragsrechnung

Die Mieterträge stiegen von Fr. 27 216 951.35 auf Fr. 29 623 913.95; diese Zunahme ist die Folge von Mietzinsanpassungen, die namentlich auf die Erhöhung der Hypothekarzinse, die Vornahme wertvermehrender Arbeiten und die Mieteinnahmen der neuerrichteten Wohnungen zurückzuführen sind. Die in der Ertragsrechnung aufgeführten Bauzinsen beziehen sich auf die schon erwähnten Neubauten in Pully bis zu ihrer Vollendung. Der im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Ertrag der Wertschriften wurde dank günstigerer Bedingungen erzielt, zu welchen die Kassaobligationen ab Verfall erneuert werden konnten. Der leichte Rückgang der «Übrigen Erträge» erklärt sich namentlich durch Veränderungen im Bestand der flüssigen Mittel.

Unter den Aufwendungen, welche ebenfalls diejenigen der im Berichtsjahr fertiggestellten Gebäude enthalten, beliefen sich die Passivzinsen auf Fr. 6 842 412.85, gegenüber Fr. 5 598 353.30 im Vorjahr, als Folge der Hypothekarzinssteigerungen und der 1981/82 vorgenommenen Konsolidierungen. Aus den bereits dargelegten Gründen stiegen die Ausgaben für Unterhalts- und Reparaturarbeiten um Fr. 92 660.95 auf Fr. 3 682 097.50. Die übrigen Aufwendungen, – ohne «Steuern und Abgaben», die leicht zurückgingen, – nahmen von Fr. 3 886 490.40 auf Fr. 4 090 144.65 zu. Die gesamten Erträge des Geschäftsjahrs beliefen sich auf Fr. 30 136 955.24, während die Aufwendungen total Fr. 18 260 952.75 ausmachten. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 2 200 000.— (1980/81: Fr. 1 300 000.—) und «Übrigen Aktiven» von Fr. 2 295.— konnte ein Betrag von Fr. 700 000.— (Fr. 900 000.— im Vorjahr) den Rückstellungen für künftige Reparaturen zugewiesen werden.

Der Reinertrag des Rechnungsjahres stellt sich demnach auf Fr. 8 973 707.49. Die Einlösung der Coupons Nrn. 57 und 58 benötigte insgesamt Fr. 8 797.620.—. Der Saldo vortrag erhöhte sich um Fr. 176 000.— auf Fr. 1 179 708.85.

Compte de la fortune

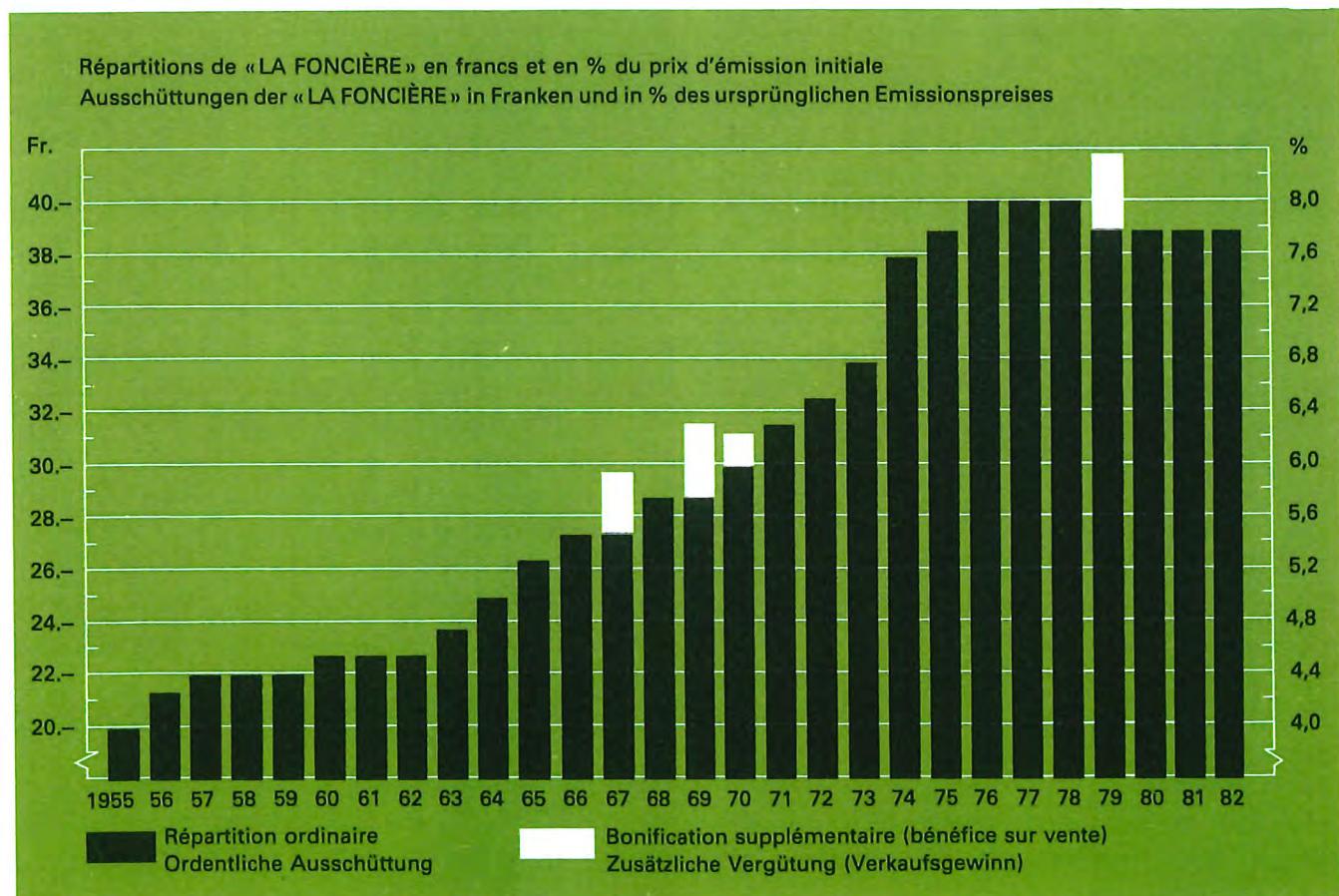
Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les bâtiments mis en exploitation en cours d'exercice et les travaux à plus-value, atteignait Fr. 283 288 127.70 au 30 septembre 1982, en augmentation de Fr. 5 068 969.70 par rapport à la même date de l'année précédente. Les liquidités sont inférieures de Fr. 661 945.— en relation avec le financement des constructions et se montaient à Fr. 7 972 958.— en fin d'exercice.

Au passif, pour les mêmes motifs, les hypothèques ont augmenté et atteignaient le montant de Fr. 120 983 868.20 au 30 septembre 1982. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 42,71 % contre 43,34 % à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50 %. Les «autres dettes» ont passé de Fr. 5 046 095.05 à Fr. 6 198 206.80 en raison notamment des soldes à régler sur la construction des immeubles à Pully ainsi que pour d'autres travaux exécutés mais non encore facturés à la date de la clôture. Les comptes «amortissements» et «provisions pour réparations» ont progressé respectivement de Fr. 13 300 000.— à Fr. 15 500 000.— et de Fr. 15 000 000.— à Fr. 15 700 000.—.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fonds liegenschaften, in welchem die im Berichtsjahr beendeten Bauten sowie die wertvermehrenden Arbeiten berücksichtigt sind, belief sich per 30. September 1982 auf Fr. 283 288 127.70, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 5 068 969.70 darstellt. Die flüssigen Mittel haben im Zusammenhang mit der Finanzierung der Neubauten um Fr. 661 945.— abgenommen und betrugen Ende des Geschäftsjahrs Fr. 7 972 958.—.

Aus dem gleichen Grunde erhöhten sich die Hypotheken, welche sich per 30. September 1982 auf Fr. 120 983 868.20 beliefen. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 42,71 % aus, gegenüber 43,34 % im gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs; die gesetzliche Grenze beträgt 50 %. Die «Übrigen Schulden» vermehrten sich von Fr. 5 046 095.05 auf Fr. 6 198 206.80, insbesondere als Folge der Bezahlung von Handwerker-Rechnungen betreffend die Neubauten in Pully sowie anderer am Abschlusstag ausgeführter, aber noch nicht fakturierter Arbeiten. Die «Abschreibungen» und «Rückstellungen für künftige Reparaturen» stiegen von Fr. 13 300 000.— auf Fr. 15 500 000.—,



Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établit à Fr. 133 735 716.60; celle calculée à la valeur vénale passe à Fr. 142 747 088.90 au 30 septembre 1982.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1982 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale des 180 immeubles du Fonds a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 265 232 000.— au 30 septembre 1982. 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 de l'âge des bâtiments, de leur degré de confort et d'entretien.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 628.05 au 30 septembre 1981 à Fr. 632.80 au 30 septembre 1982.

Situation actuelle et prévisions

Le résultat du dernier exercice a permis non seulement le paiement d'une répartition appréciable aux porteurs de parts, mais de renforcer encore les provisions et amortissements déjà importants du Fonds. Si les conditions économiques actuelles ne subissent pas de modifications importantes, on peut espérer pour 1982/83 un résultat justifiant une légère augmentation des distributions.

bzw. von Fr. 15 000 000.— auf Fr. 15 700 000.—

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellt sich das Nettovermögen zu den Gestehungskosten berechnet auf Fr. 133 735 716.60; zum Verkehrswert berechnet beläuft es sich per 30. September 1982 auf Fr. 142 747 088.90.

Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1982 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 stellte sich per 30. September 1982 auf Fr. 265 232 000.—. 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 Anteilscheines ist von Fr. 628.05 per 30. September 1981 auf Fr. 632.80 per 30. September 1982 gestiegen.

Gegenwart und Ausblick

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres erlaubte nicht nur die Verteilung beträchtlicher Ausschüttungen an die Anteilscheininhaber, sondern auch eine Verstärkung der bereits ansehnlichen Rückstellungen und Abschreibungen des Fonds. Falls die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse keine grundlegende Änderung erfahren, darf für 1982/83 mit einem Ergebnis gerechnet werden, das eine leicht erhöhte Gewinnverteilung rechtfertigen könnte.

**Compte de résultats
de l'exercice 1981/82**

**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1981/82**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen		29 623 913.95
Intérêts intercalaires portés à l'actif		
Aktivierte Bauzinsen		153 799.50
Rendement des papiers-valeurs		
Wertschriftenerträge		82 409.75
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs)		
Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)		<u>276 832.04</u>
Total des revenus/Total Erträge		30 136 955.24
dont à déduire/abzuglich:		
Intérêts passifs/Passivzinsen	6 842 412.85	
Entretien et réparations/Unterhalt und Reparaturen	3 682 097.50	
Administration des immeubles:		
Liegenschaftsverwaltung:		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherungen	2 117 934.90	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	3 016 163.15	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ...	1 972 209.75	
Frais d'évaluation et de revision		
Schätzungs- und Revisionskosten	110 052.55	
Amortissements/Abschreibungen	2 202 295.—	
Provisions pour réparations		
Rückstellungen für künftige Reparaturen	700 000.—	
Report/Übertrag	20 643 165.70	30 136 955.24

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	20 643 165.70	30 136 955.24
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 Couponeinlösungskommissionen und Publikationskosten) . . .	<u>520 082.05</u>	
Total des déductions / Total Abzüge	<u>21 163 247.75</u>	<u>21 163 247.75</u>
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres.....		8 973 707.49
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahrs		<u>1 003 621.36</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>9 977 328.85</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 57		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 57		4 286 020.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 58		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 58		4 511 600.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>1 179 708.85</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>9 977 328.85</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1982**
**Vermögensrechnung
per 30. September 1982**

Immeubles/Grundstücke

Terrains à bâtir/Bauland
 Bâtiments à démolir/Abbruchobjekte
 Constructions commencées (y compris le terrain)
 Angefangene Bauten (inklusive Land)
 Constructions terminées (y compris le terrain)
 Fertige Bauten (inklusive Land)
 Total des immeubles/Total Grundstücke

	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.
Terrains à bâtir/Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir/Abbruchobjekte	3 068 607.35	1 902 000.—
Constructions commencées (y compris le terrain)	—.—	—.—
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—
Constructions terminées (y compris le terrain)	<u>280 219 520.35</u>	<u>263 330 000.—</u>
Fertige Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—
Total des immeubles/Total Grundstücke	283 288 127.70	265 232 000.—
Papiers-valeurs/Wertschriften	2 003 000.—	2 000 000.—
Liquidités/Flüssige Mittel	7 972 958.—	7 972 958.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)	—.—	—.—
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	<u>3 365 305.90</u>	<u>3 365 305.90</u>
Total des actifs/Total Aktiven	296 629 391.60	278 570 263.90
dont à déduire/abzüglich:		
Dettes/Schulden	Fr.	
Hypothèques/Hypotheken	120 983 868.20	
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	—.—	
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	6 198 206.80	
Coupon n° 58	<u>4 511 600.—</u>	<u>—.—</u>
Report/Übertrag	131 693 675.—	296 629 391.60
		278 570 263.90

	Fr.	Fr.	Fr.
	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	
Report/Übertrag	<u>131 693 675.—</u>	296 629 391.60	278 570 263.90
Total	<u>131 693 675.—</u>	<u>131 693 675.—</u>	<u>131 693.675.—</u>
 Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten			
Amortissements Abschreibungen	15 500 000.—		
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>15 700 000.—</u>		
Total	<u>31 200 000.—</u>	<u>31 200 000.—</u>	—————
 Fortune / Vermögen			
Impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern		<u>133 735 716.60</u>	146 876 588.90
			<u>4 129 500.—</u>
 Fortune nette / Nettovermögen			<u>142 747 088.90</u>
Nombre de parts en circulation Anzahl Anteile im Umlauf			<u>225 580</u>
 Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon Nº 58)			
 Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 58)			Fr. <u>632.80</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1982
Liegenschaftenbestand per 30. September 1982

	Coût de revient Gestehungskosten Fr.	Valeur vénale Verkehrswert Fr.	Valeur d'assurance Versicherungswert Fr.
Terrains à bâtrir			
Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain)			
Abbruchobjekte (inklusive Land) . . .	3 068 607.35	1 902 000.—	2 472 360.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—	—.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten.....	197 282 784.—	189 550 000.—	317 174 320.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen.....	31 352 694.20	29 540 000.—	57 553 200.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	51 584 042.15	44 240 000.—	49 443 100.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen.....	—.—	—.—	—.—
Total	283 288 127.70	265 232 000.—	426 642 980.—

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1982
Wertschrifteninventar per 30. September 1982

Valeur nominale Nominalwert Fr.	Taux d'intérêts Zinssatz	Bons de caisse Kassa-Obligationen	Echéance Verfall	Valeur vénale Verkehrswert Fr.
1 000 000.—	5 ¾ %	Banque Hypothécaire du canton de Genève	31.3.1985	1 000 000.—
500 000.—	5 ¾ %	Banque Cantonale du Valais	1.4.1985	500 000.—
500 000.—	5 ¾ %	Banque de l'Etat de Fribourg	1.4.1985	500 000.—
<u>2 000 000.—</u>				<u>2 000 000.—</u>

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 1981 au 30 septembre 1982 et la clôture des comptes au 30 septembre 1982, 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 1981 bis zum 30. September 1982 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1982 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 Reinvertrages den Vorschriften des Gesetzes, der Vollziehungsverordnung und des Fondsreglementes 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 15 février 1983

Société fiduciaire LEMANO

Lausanne, den 15. Februar 1983

Société fiduciaire LEMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1982
Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1982

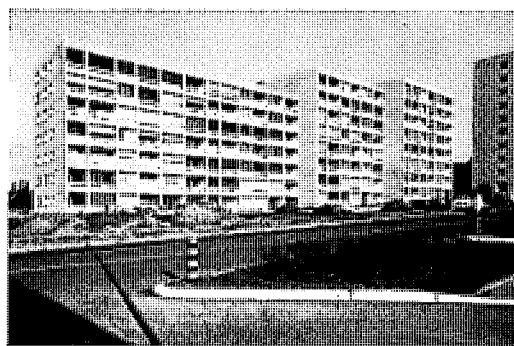
Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
			Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume		
Fribourg Freiburg	Bulle	* Rue des Agges 2	1964	47	117	3
		Rue du Tirage 2	1963	16	48	— 20
		Rue de Vevey 47-49	1965	20	56	1 —
		Rue du Vieux-Pont 24	1958	24	96	— 9
		Ch. Bethléem 10-12-14-16.	1953	18	78	— 7
	Fribourg	** Rue de Lausanne 91	1964	2	18	29 —
		Bd de Pérrolles 64	1931	2	12	— 2
		Bd de Pérrolles 67	1949	17	50	— 9
		Rue St-Paul 1-3-5.	1933	33	85	— 6
		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	20	74	— 1
		Rue des Barques 2-4	1976/78	46	133	4 46
		Rue Charles-Cusin 2	1905	13	29	3 —
		Rue P.-Fatio 8	1900	13	29	2 — 5
		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 4
		Rue Charles-Giron 9	1932	16	53	— 2
		Av. de la Grenade 9-11	1900	19	69	— 3
		** Rue de Lausanne 63-65	1960	1	4	30 —
		** Rue de Lyon 75	1964	1	3	18 8
		Rue de Lyon 67 bis	1962	24	48	— —
		Rue Fr.-Ruchon 1-3	1962	47	121	4 1
		Rue Henri-Mussard 20	1950	32	68	— 8
		Ch. M.-Duboule 23-25	1956	33	99	2 5
		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 1
Report/Übertrag			730	1 953	124	137

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		
	Report/Übertrag		730	1 953	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	22	86	2
		Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	107	349	1
	Sion	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			1 487	4 199	409	406

VAUD



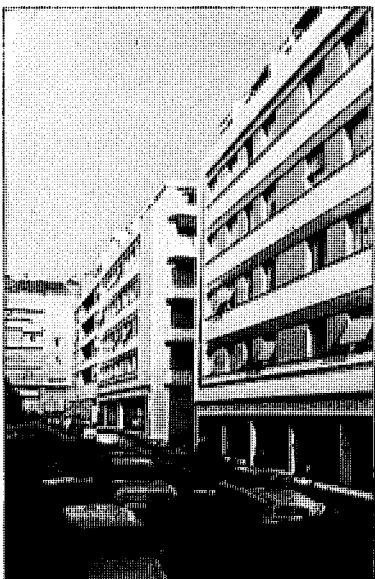
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



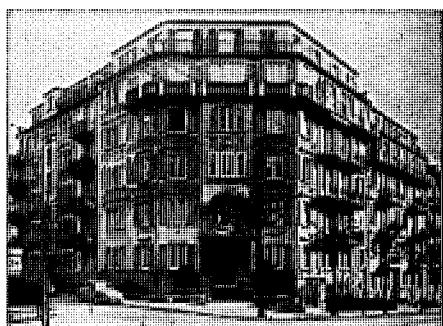
Rue du Bugnon 31-33-35-37
Renens



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



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



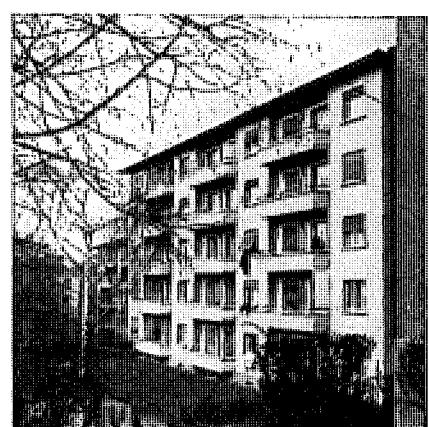
Chemin des Paleyres 14-16
Lausanne



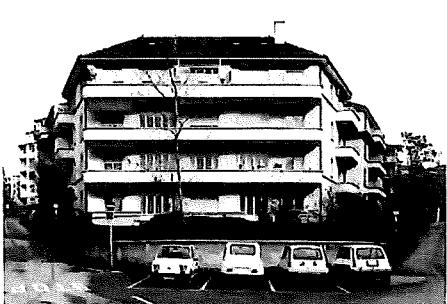
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



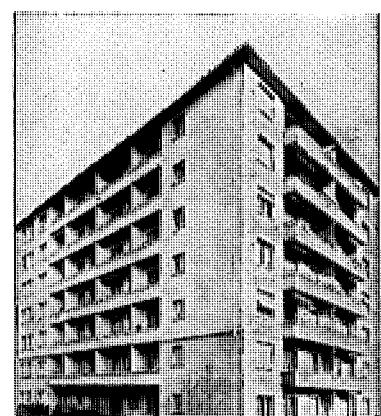
Avenue du Léman 66
Lausanne



Avenue Mon-Loisir 4
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne

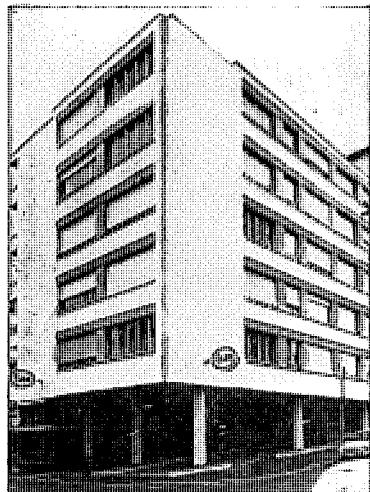


Avenue d'Echallens 59
Lausanne

NAADT



Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



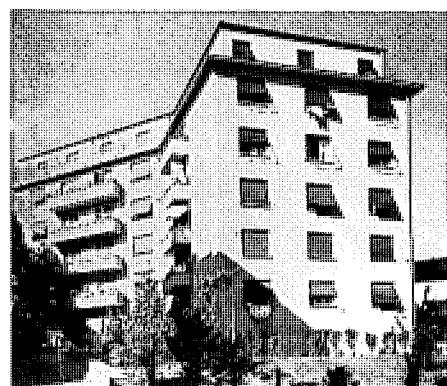
Avenue Mon-Repos 6-8-10
Lausanne



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

VAUD



Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29
Lausanne



Route d'Oron 14 B
Lausanne



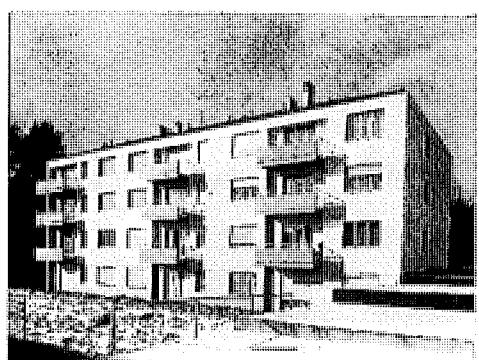
Chemin des Oisillons 15-17-19
Pully



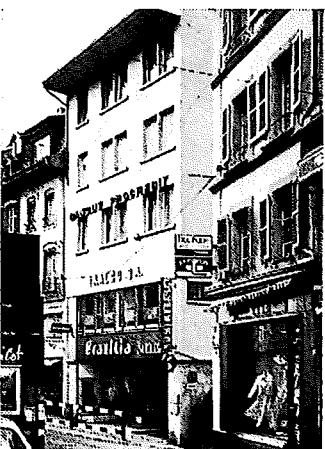
Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne



Avenue Sévery 14
Lausanne



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully

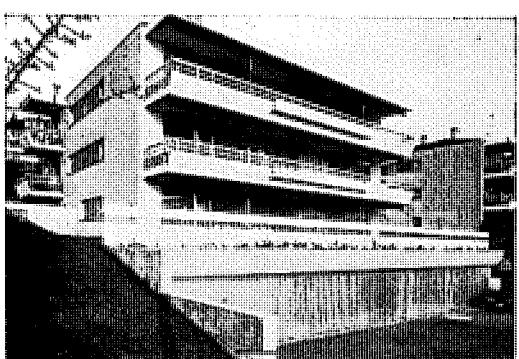


Rue de Bourg 43
Lausanne

Route des Flumeaux 1
Prilly



Chemin du Vieux-Collège 6-8
Prilly



Chemin du Fau-blanc 20F
Pully



Ch. Pré-Fleuri 1-3
Lausanne

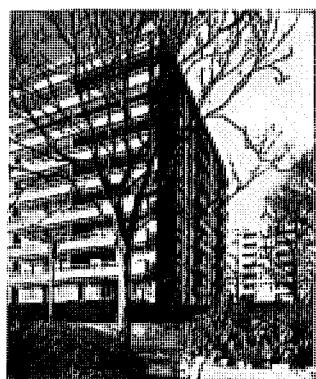


Route de Neuchâtel 39
Prilly



Rue des Fossés 10
Morges

VAADT



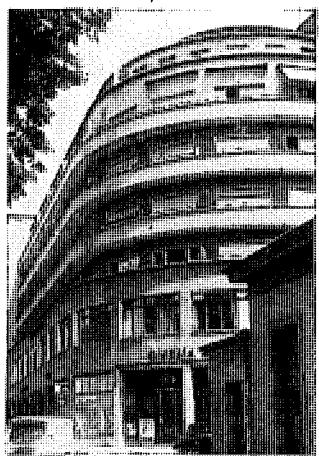
Avenue Nestlé 21
Montreux



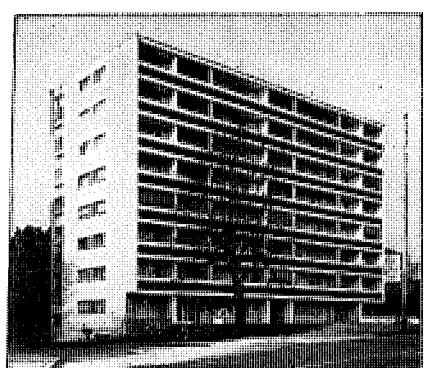
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



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



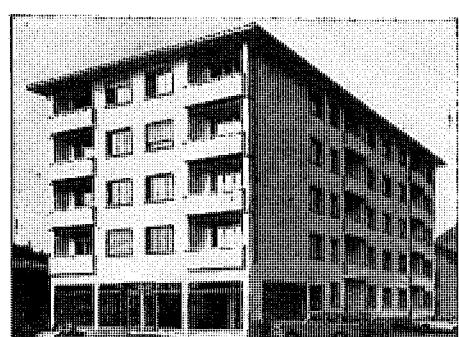
Rue du Cheminet 52
Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Ch. Pré-Russin 1-3, Aigle



Rue Valentin 48
Yverdon

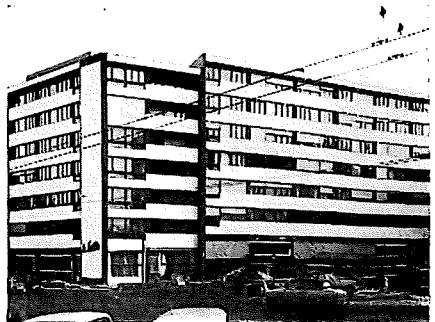
GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



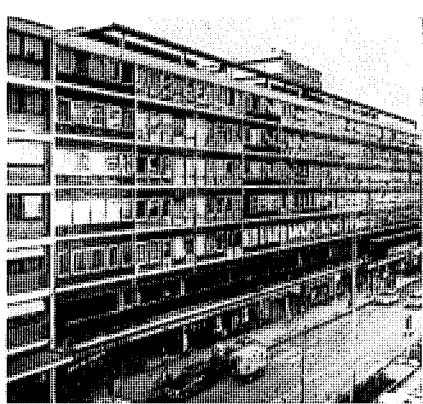
Rue de Lyon 75
Genève



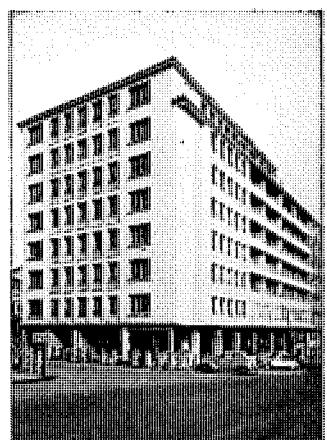
Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



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



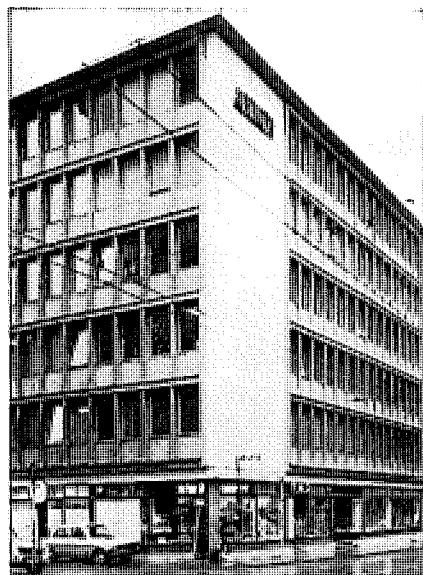
Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue du Stand 40, Genève



Rue Franklin 4-6
Genève



Rue des Barques 2-4
Genève

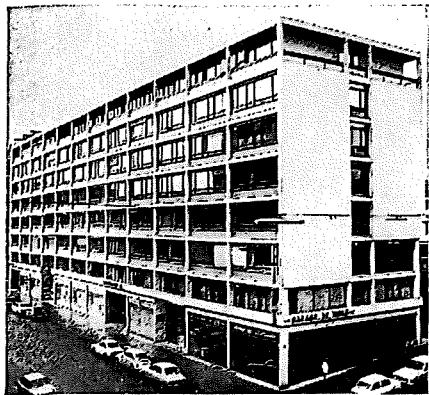


Avenue Wendt 48, Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

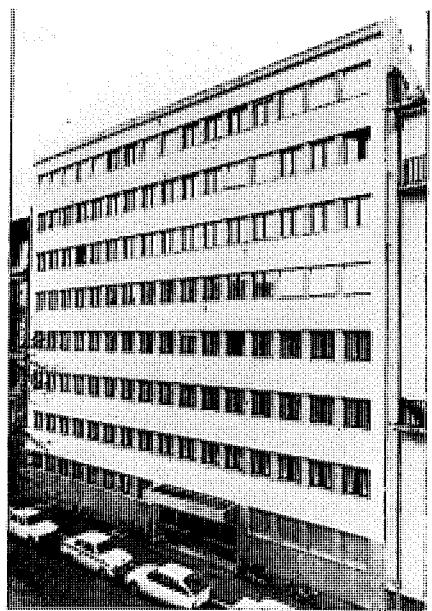
GENF



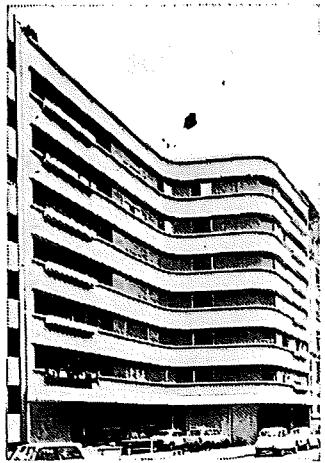
Rue de Lausanne 63-65
Genève



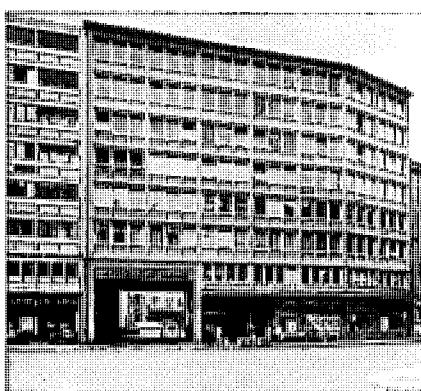
Rue de Zurich 36-38
Genève



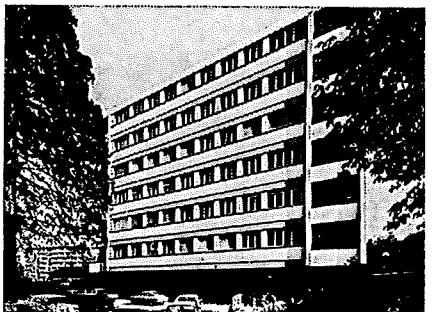
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel

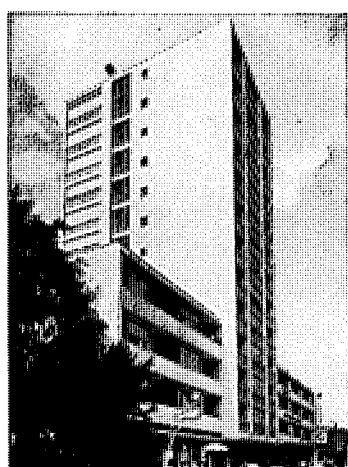


Rue des Mouettes 9
Genève

**NEUCHÂTEL
NEUENBURG**



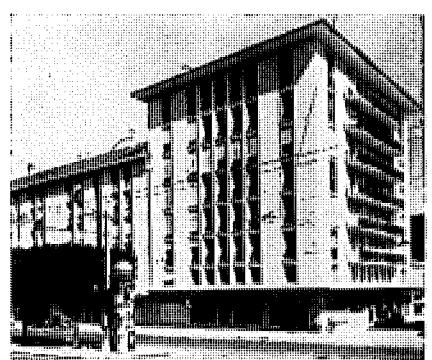
Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel

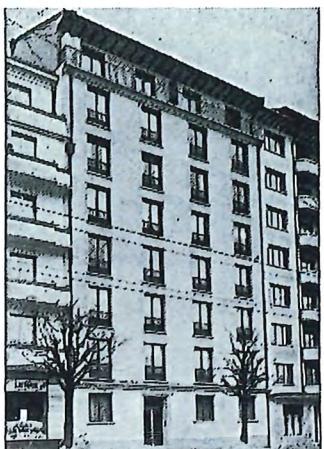


Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



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

FRIBOURG



Boulevard de Pérrolles 67
Fribourg



Rue 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

VALAIS



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Rue St-Guérin 10-12
Sion



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



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

FREIBURG

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1981/82
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1981/82

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

Bons de caisse/Kassa-Obligationen:

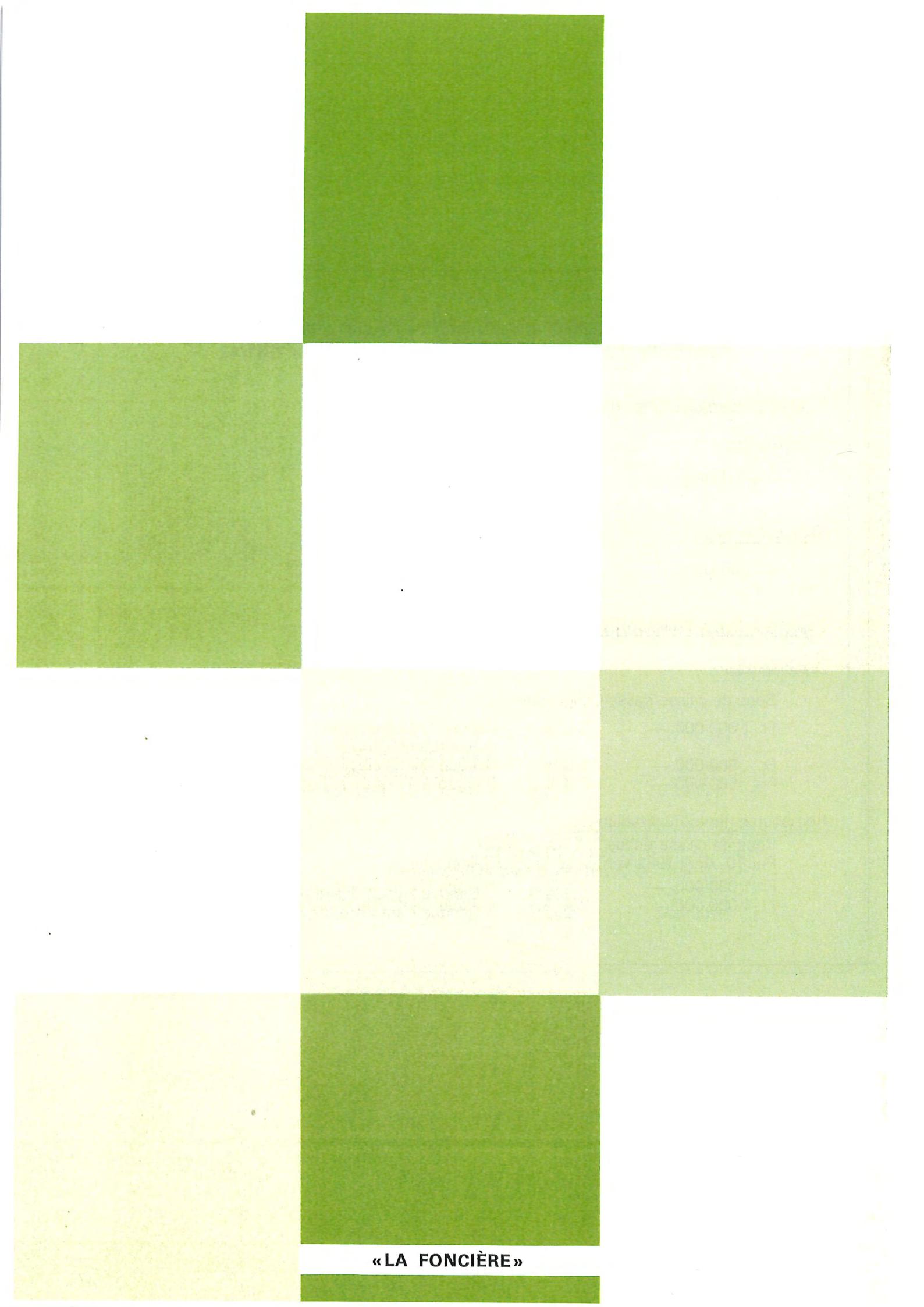
Fr. 1 000 000.—	5 ¾ %	Banque Hypothécaire du canton de Genève	1982/1985
Fr. 500 000.—	5 ¾ %	Banque Cantonale du Valais	1982/1985
Fr. 500 000.—	5 ¾ %	Banque de l'Etat de Fribourg	1982/1985

Remboursements/Rückzahlungen

Bons de caisse échus le 10 avril 1982/

Per 10. April 1982 verfallene Kassa-Obligationen:

Fr. 1 000 000.—	2 ½ %	Banque Hypothécaire du canton de Genève
Fr. 1 000 000.—	2 ¼ %	Banque Cantonale du Valais



LA FONCIÈRE