

1982/83

**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 1982/83

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 29^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1983 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Le résultat de cet exercice a été très satisfaisant.

Considérations générales

Si l'activité de la construction de logements est restée pratiquement inchangée en 1982 par rapport à l'année précédente, elle a, en revanche, diminué au cours du premier semestre 1983.

Les immeubles bien situés, de bonne qualité et d'un rendement sûr demeurent des placements très demandés, notamment par les nombreux investisseurs institutionnels. Pour de tels objets, il n'y a que peu d'offres.

Le marché du logement a subi dans une certaine mesure les effets de la conjoncture, de la situation de l'emploi et des salaires ; pour la première fois depuis 1976, le nombre d'appartements vacants a augmenté, plus particulièrement dans les régions touchées par la récession et dans les immeubles nouvellement construits, aux loyers élevés.

Au printemps 1983, une réduction des taux hypothécaires de l'ordre de 1/2% est intervenue ; les autres charges immobilières ont, elles, généralement continué à s'accroître.

Evolution du Fonds

Pendant l'exercice sous revue, nous avons pu acquérir un bâtiment bien situé dans le quartier de Florissant à Genève, comprenant 27 appartements, une surface commerciale et des places de parc intérieures. Nous n'avons procédé à aucune vente.

La direction, dès la création de «La Foncière», a investi à plusieurs reprises dans des bâtiments subventionnés à loyers modestes. Aujourd'hui, dans certaines localités, la construction de tels immeubles devient de plus en plus difficile pour notre Fonds, en raison de prescriptions trop unilatérales.

An die Inhaber von Anteilscheinen
«La Foncière»

Jahresbericht 1982/83

Wir beeilen uns, Ihnen den 29. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1983 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahrs war sehr befriedigend.

Allgemeines

Wenn 1982 die Wohnbautätigkeit, verglichen mit dem Vorjahr, praktisch unverändert geblieben ist, hatte sie dagegen im ersten Semester 1983 einen Rückgang zu verzeichnen.

Gut gelegene Liegenschaften währschafter Qualität und mit sicherem Ertrag sind nach wie vor sehr gefragt, namentlich von Seiten zahlreicher institutioneller Anleger. Für solche Objekte besteht nur ein geringes Angebot.

Der Wohnungsmarkt hat in gewissem Massse die Auswirkungen der Konjunktur, des Arbeitsmarktes und der Löhne zu verspüren bekommen ; erstmals seit 1976 erhöhte sich die Zahl der Leerwohnungen, besonders in den von der Rezession betroffenen Gebieten und in bezug auf neu erstellte Liegenschaften mit hohen Mietzinsen.

Im Frühjahr 1983 erfolgte eine Herabsetzung der Hypothekarzinssätze um rund 1/2% ; dem gegenüber stiegen die übrigen Aufwendungen für Liegenschaften im allgemeinen weiterhin an.

Entwicklung des Fonds

Im Laufe des Geschäftsjahrs konnten wir eine gut gelegene Liegenschaft im Quartier Florissant in Genf erwerben, die 27 Wohnungen, eine Verkaufsfläche und gedeckte Parkplätze aufweist. Fondsobjekte wurden keine veräussert.

Seit der Gründung der «La Foncière» wurden verschiedentlich Anlagen in subventionierten Bauten mit bescheidenen Mietzinsen getätig. Heute wird für unseren Fonds in gewissen Städten der Bau von solchen Liegenschaften durch allzu einseitige Vorschriften und deren Handhabung immer mehr erschwert.

térales et de leur mode d'application en la matière.

Ainsi que cela ressort des comptes, notre politique de rénovation et d'entretien des immeubles du Fonds s'est poursuivie activement tout au long de l'exercice 1982/83. Elle nous amène à constater une fois de plus que dans l'industrie du bâtiment, si la technique connaît des améliorations certaines, elle est encore loin de la perfection, en ce qui concerne notamment l'étanchéité à long terme des toits plats et la longévité des citernes, chaudières, bouilleurs, etc.

Dans plusieurs cantons, l'accroissement des exigences administratives de toutes sortes provoque des complications, des retards et un renchérissement des coûts, ne facilitant pas les travaux de rénovation et de transformations ; ceux-ci ont pourtant principalement pour but de procurer aux locataires un confort plus élevé ou de mettre sur le marché de nouveaux logements. Malgré ces inconvénients, nous continuerons à porter l'accent sur l'entretien et la modernisation des biens propriété du Fonds, car à terme, cela se justifie non seulement pour maintenir, voire accroître la valeur, mais aussi le revenu locatif des immeubles.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux est demeurée satisfaisante en 1982/83. A la date de la clôture, seules deux surfaces commerciales, dont l'une en cours de transformation en deux appartements, étaient temporairement vacantes ; depuis lors, elles ont trouvé preneurs. Durant l'exercice écoulé, les pertes provenant de locaux non loués – y compris celles consécutives à l'exécution d'importants travaux – sont restées modestes, soit 0,15 % du revenu locatif annuel ; quant aux loyers perdus en raison de l'insolvabilité de locataires, ils représentaient 0,09 %.

En 1983, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

Wie aus der Ertragsrechnung hervorgeht, wurde während des Geschäftsjahres 1982/83 die bisherige Politik betreffend Renovation und Unterhalt der Fondsliegenschaften intensiv weitergeführt. Dabei musste einmal mehr festgestellt werden, dass in der Bauindustrie wohl gewisse technische Verbesserungen erzielt worden sind, dieselben aber noch weit von der Vollkommenheit entfernt sind, namentlich was die Dauerhaftigkeit der Flachdächer und diejenige der Öltanks, Heizkessel, Warmwasserbereiter, usw. anbelangt.

In mehreren Kantonen führen die zunehmenden Auflagen aller Art von Seiten der Behörden zu Komplikationen, Verzögerungen und Kostenversteuerungen, welche die Durchführung von Renovationen und Umbauarbeiten nicht erleichtern ; diese haben immerhin zum Hauptziel, den Komfort der Mieter zu erhöhen oder neue Wohnungen auf den Markt zu bringen. Trotz dieser Erschwernisse werden wir den Unterhalt und die Modernisierung der Liegenschaften des Fonds weiterhin vorantreiben, denn dies erlaubt es auf die Dauer, nicht nur den Wert der Gebäude, sondern auch deren Mieterträge zu erhalten, ja zu vermehren. Die Besetzung der Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten war 1982/83 weiterhin befriedigend. Am Abschlussdatum standen lediglich zwei Geschäftslokaliäten vorübergehend leer, von denen sich eine im Umbau in zwei Wohnungen befand ; seither sind diese beiden Räumlichkeiten vermietet worden. Während des abgelaufenen Geschäftsjahres blieben die Mietzinsausfälle infolge Leerstandes – einschliesslich derjenigen, welche im Zusammenhang mit der Durchführung bedeutender Arbeiten entstanden – bescheiden und stellten 0,15 % des jährlichen Mietertrages dar ; die wegen Uneinbringlichkeit erlittenen Verluste machten 0,09 % aus.

Im Jahre 1983 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE »	1 part
Coupons N°s 59 et 60 au total . .	Fr. 41.—
moins :	
impôt anticipé 35 %	Fr. 14.35
Net	Fr. 26.65

« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons Nrn. 59 und 60, Total . .	Fr. 41.—
abzüglich :	
Verrechnungssteuer 35 %	Fr. 14.35
Netto	Fr. 26.65

Ce rendement annuel, en augmentation de **Fr. 2.—** par rapport à l'année précédente, correspond à **8,2%** du prix de l'émission initiale et provient des seules recettes ordinaires.

Diese Ausschüttungen, welche **Fr. 2.—** über denjenigen des Vorjahres liegen und **8,2%** des ursprünglichen Emissionspreises ausmachen, konnten ausschliesslich durch die ordentlichen Erträge des Fonds bestritten werden.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont progressé en 1982/83 de Fr. 29 623 913.95 à Fr. 33 073 624.85; cette augmentation résulte du relèvement général des loyers en 1982, des revenus des constructions achevées pendant la même année, ainsi que de ceux de l'immeuble récemment acquis et d'un bâtiment reloué après modernisation. En raison du renouvellement de bons de caisse à des taux supérieurs au cours de l'exercice précédent, le rendement des papiers-valeurs a augmenté de Fr. 32 590.25. La diminution des «autres revenus» est liée principalement à l'utilisation de disponibilités pour l'achat immobilier précité.

Dans les charges, les «intérêts passifs» se sont accrus de Fr. 6 842 412.85 en 1981/82 à Fr. 7 070 037.45, conséquence de la nouvelle acquisition à Genève et des consolidations intervenues pour les trois immeubles du chemin des Oisillons à Pully. Le nombre et l'ampleur des travaux d'entretien et de réparations exécutés ont entraîné un accroissement notable de ce poste qui a passé de Fr. 3 682 097.50 à Fr. 4 223 600.05. Les autres charges d'immeubles ont augmenté de Fr. 7 106 307.80 à Fr. 7 623 567.13, du fait notamment de l'adaptation des salaires des concierges et de polices d'assurances ainsi que de l'accroissement des impôts et des taxes.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 33 431 246.87; l'ensemble des charges atteignait Fr. 19 580 235.41. Après amortissements sur immeubles de Fr. 3 400 000.— (Fr. 2 200 000.— en 1981/82) et de Fr. 1 200.— sur «autres actifs», une somme de Fr. 1 100 000.— (Fr. 700 000.— lors de l'exercice précédent) a pu être attribuée aux «provisions pour réparations». Le revenu net au 30 septembre 1983 s'établissait ainsi à Fr. 9 349 811.46. Le paiement des coupons n°s 59 et 60 ayant absorbé Fr. 9 248 780.—, le solde du report à compte nouveau, en augmentation d'environ Fr. 101 000.—, a passé à Fr. 1 280 740.31.

Ertragsrechnung

Die Mieterträge stiegen 1982/83 von Fr. 29 623 913.95 auf Fr. 33 073 624.85; diese Zunahme ist auf allgemeine 1982 erfolgte Zinsanpassungen zurückzuführen, auf Mietzinseinnahmen der im gleichen Jahr beendeten Bauten und auf solche der neu erworbenen Liegenschaft sowie eines nach durchgeföhrter Modernisierung wieder vermieteten Gebäudes. Dank der Erneuerung der Kassaobligationen zu einem gegenüber dem Vorjahr günstigeren Zinssatz erhöhte sich der Ertrag der Wertschriften um Fr. 32 590.25. Die Verminderung der «übrigen Erträge» steht namentlich im Zusammenhang mit der Verwendung der flüssigen Mittel für den bereits erwähnten Kauf.

Unter den Aufwendungen stiegen die Passivzinsen von Fr. 6 842 412.85 im Jahre 1981/82 auf Fr. 7 070 037.45, als Folge des Neuerwerbes in Genf sowie der in bezug auf die drei Gebäude chemin des Oisillons in Pully erfolgten Konsolidierungen. Die Zahl und der Umfang der vorgenommenen Reparaturarbeiten führten zu einer erheblichen Steigerung dieses Postens, der sich von Fr. 3 682 097.50 auf Fr. 4 223 600.05 erhöhte. Die übrigen Aufwendungen für Liegenschaften nahmen von Fr. 7 106 307.80 auf Fr. 7 623 567.13 zu und erklären sich namentlich durch Anpassungen von Abwartslöhnen und Versicherungspolicen sowie durch eine Zunahme der Steuern und Abgaben.

Die gesamten Erträge des Geschäftsjahrs beliefen sich auf Fr. 33 431 246.87, während die Aufwendungen total Fr. 19 580 235.41 ausmachten. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 3 400 000.— (Fr. 2 200 000.— im Vorjahr) und auf «übrigen Aktiven» von Fr. 1 200.—, konnte ein Betrag von Fr. 1 100 000.— (Fr. 700 000.— im Vorjahr) den Rückstellungen für künftige Reparaturen zugewiesen werden. Der Reinertrag per 30. September 1983 stellt sich demnach auf Fr. 9 349 811.46. Die Einlösung der Coupons Nrn. 59 und 60 benötigte ins-

Compte de la fortune

Le coût de revient des 181 immeubles du Fonds, comprenant la nouvelle acquisition, les importants travaux à plus-value et le remboursement des subventions fédérale, cantonale et communale de 5 bâtiments construits il y a plus de 30 ans, atteignait Fr. 291 951 941.90 au 30 septembre 1983, en augmentation de Fr. 8 663 814.20 par rapport à la même date de l'année précédente. Ensuite des consolidations hypothécaires intervenues sur des constructions achevées en 1982, les liquidités ont progressé; elles se montaient à Fr. 9 776 513.— en fin d'exercice.

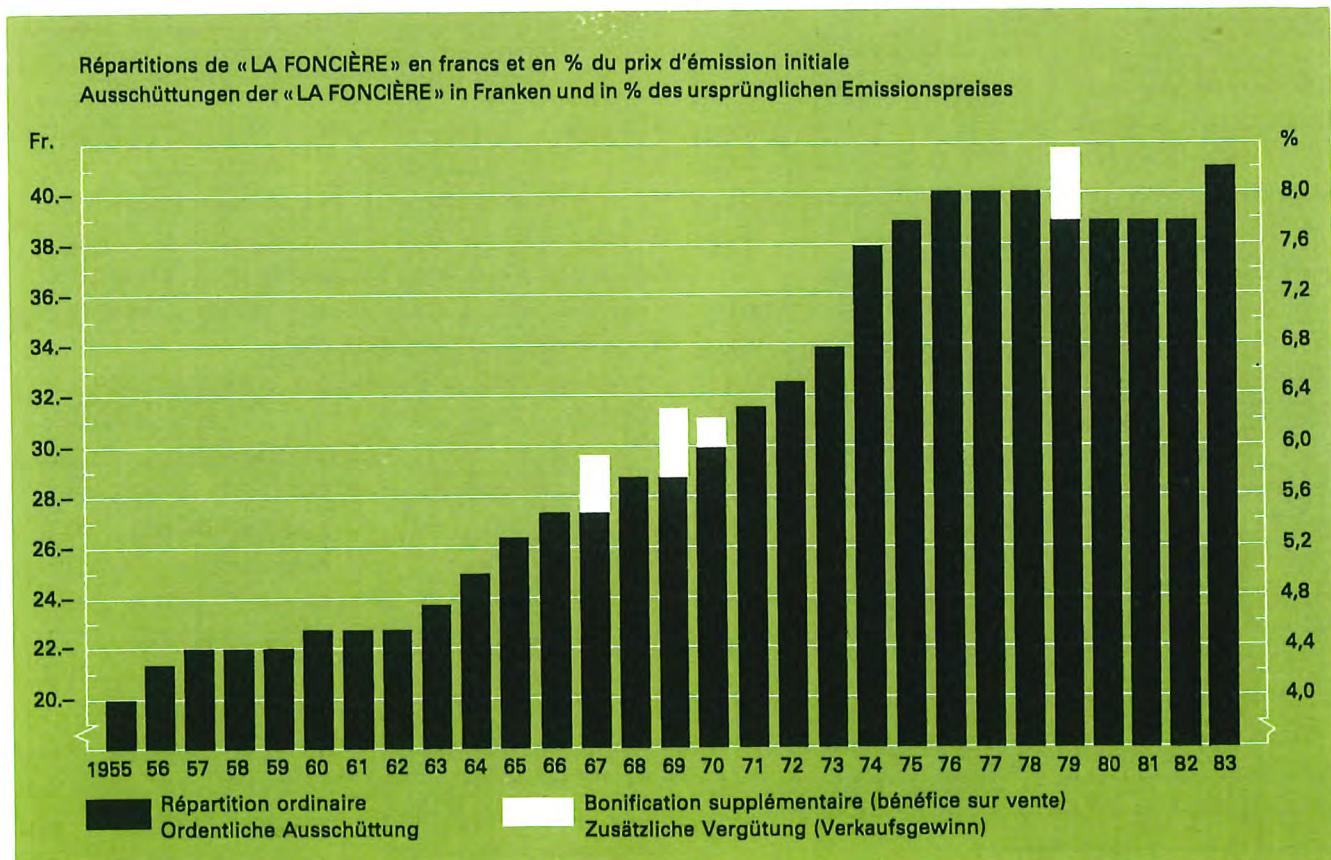
Au passif, pour les mêmes motifs et en raison du bâtiment récemment acquis, les hypothèques ont passé à Fr. 126 577 469.70 au 30 septembre 1983. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 43,36% contre 42,71% à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50%. Le montant des «autres dettes» n'a guère varié. Les comptes «amortissements» et «provisions pour réparations» ont progressé respectivement de Fr. 15 500 000.— à Fr. 18 900 000.— et de Fr. 15 700 000.— à Fr. 16 800 000.—.

gesamt Fr. 9 248 780.—. Der Saldovortrag erhöhte sich um Fr. 101 000.— auf Fr. 1 280 740.31.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der 181 Fondsliegenschaften, in welchem der Neuerwerb in Genf, die wertvermehrenden Arbeiten sowie die Rückzahlung von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Subventionen von 5 vor mehr als 30 Jahren erstellten Gebäuden enthalten sind, belief sich per 30. September 1983 auf Fr. 291 951 941.90, was gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung um Fr. 8 663 814.20 entspricht. Im Zusammenhang mit den Hypothekarkonsolidierungen der 1982 erstellten Bauten stiegen die flüssigen Mittel Ende des Geschäftsjahrs auf Fr. 9 776 513.—.

In den Passiven erhöhten sich aus dem gleichen Grunde sowie als Folge des neu erworbenen Gebäudes die Hypotheken per 30. September 1983 auf Fr. 126 577 469.70. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 43,36% aus, gegenüber 42,71% im gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs; die gesetzliche Grenze beträgt 50%. Der Betrag



Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à Fr. 133 836 748.06 au 30 septembre 1983; celle calculée à la valeur vénale a passé à Fr. 144 809 206.16.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1983 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale de l'ensemble des immeubles du Fonds a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 271 457 000.— au 30 septembre 1983. 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 et du rendement des bâtiments, de leur degré de confort et d'entretien.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 632.80 au 30 septembre 1982 à Fr. 641.95 au 30 septembre 1983. Cette valeur, qui n'a jamais baissé depuis 1954, a augmenté de façon plus importante que lors des exercices précédents.

Situation actuelle et prévisions

Le résultat du dernier exercice a permis à la fois l'augmentation des répartitions aux porteurs de parts et le renforcement des provisions et amortissements déjà importants du Fonds. Compte tenu de la qualité de son portefeuille immobilier, ainsi que des réserves constituées, « La Foncière » dispose d'une assise solide permettant d'envisager l'avenir sous un jour favorable.

der « übrigen Schulden » hat sich nur wenig verändert. Die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stiegen von Fr. 15 500 000.— auf Fr. 18 900 000.— bzw. v. Fr. 15 700 000.— auf Fr. 16 800 000.—.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellt sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, per 30. September 1983 auf Fr. 133 836 748.06; zum Verkehrswert berechnet, beläuft es sich auf Fr. 144 809 206.16.

Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1983 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 1983 auf Fr. 271 457 000.—. 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 Alter, Komfort, Unterhaltszustand und Ertrag der Gebäude Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheines ist von Fr. 632.80 per 30. September 1982 auf Fr. 641.95 per 30. September 1983 gestiegen. Dieser Wert, welcher seit 1954 nie rückläufig war, erhöhte sich in grösserer Masse als in den Vorjahren.

Gegenwart und Ausblick

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres ermöglichte es, sowohl die Ausschüttungen an die Anteilscheininhaber zu erhöhen, als auch die bereits ansehnlichen Rückstellungen und Abschreibungen des Fonds noch zu verstärken. Mit Rücksicht auf die Qualität ihrer Liegenschaften und ihrer Reserven besitzt die « La Foncière » eine solide Basis, die es erlaubt, der Zukunft mit Zuversicht entgegenzusehen.

Lausanne, Februar 1984
Investissements Fonciers S.A.

Lausanne, février 1984

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1982/83**

**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1982/83**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen	33 073 624.85	
Intérêts intercalaires portés à l'actif		
Aktivierte Bauzinsen	—.—	
Rendement des papiers-valeurs		
Wertschriftenerträge	115 000.—	
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs)		
Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)	<u>242 622.02</u>	
Total des revenus / Total Erträge	33 431 246.87	
dont à déduire/abzuglich :		
Intérêts passifs/Passivzinsen	7 070 037.45	
Entretien et réparations/Unterhalt und Reparaturen	4 223 600.05	
Administration des immeubles :		
Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherungen	2 256 197.45	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	3 185 047.—	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ...	2 182 322.68	
Frais d'évaluation et de revision		
Schätzungs- und Revisionskosten	123 386.75	
Amortissements/Abschreibungen	3 401 200.—	
Provisions pour réparations		
Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>1 100 000.—</u>	
Report/Übertrag	23 541 791.38	<u>33 431 246.87</u>

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	23 541 791.38	33 431 246.87
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>539 644.03</u>	
Total des déductions/Total Abzüge	<u>24 081 435.41</u>	<u>24 081 435.41</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres.....		9 349 811.46
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahrs		<u>1 179 708.85</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>10 529 520.31</u>
Utilisation du revenu net/Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 59		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 59		4 511 600.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 60		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 60		4 737 180.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>1 280 740.31</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>10 529 520.31</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1983**
**Vermögensrechnung
per 30. September 1983**

Immeubles/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)		
Fertige Bauten (inklusive Land)	<u>288 883 334.55</u>	<u>269 555 000.—</u>
Total des immeubles/Total Grundstücke	291 951 941.90	271 457 000.—
Papiers-valeurs/Wertschriften	2 003 000.—	2 000 000.—
Liquidités/Flüssige Mittel	9 776 513.—	9 776 513.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	<u>3 251 163.41</u>	<u>3 251 163.41</u>
Total des actifs / Total Aktiven	306 982 618.31	286 484 676.41
dont à déduire/abzüglich :		
Dettes / Schulden	Fr.	
Hypothèques/Hypotheken	126 577 469.70	
Autres dettes (y compris passifs transitoires)		
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	6 131 220.55	
Coupon n° 60	4 737 180.—	
Report/Übertrag	137 445 870.25	306 982 618.31
		286 484 676.41

	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
Report/Übertrag	<u>137 445 870.25</u>	306 982 618.31	286 484 676.41
Total	<u>137 445 870.25</u>	<u>137 445 870.25</u>	<u>137 445 870.25</u>
 Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten			
Amortissements			
Abschreibungen	18 900 000.—		
Provisions pour réparations			
Rückstellungen für künftige			
Reparaturen	<u>16 800 000.—</u>		
Total	<u>35 700 000.—</u>	<u>35 700 000.—</u>	<u> </u>
 Fortune/Vermögen			
Impôts dus en cas de liquidation			
Geschätzte Liquidationssteuern			<u>4 229 600.—</u>
 Fortune nette / Nettovermögen			<u>144 809 206.16</u>
Nombre de parts en circulation			
Anzahl Anteile im Umlauf			<u>225 580</u>
 Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon Nº 60)			
Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 60)			<u>Fr. 641.95</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1983
Liegenschaftenbestand per 30. September 1983

	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	1 902 000.—	2 622 200.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—	—.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	205 736 927.70	196 215 000.—	339 098 900.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	31 415 632.90	29 490 000.—	60 275 000.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	51 730 773.95	43 850 000.—	51 360 900.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	<u>291 951 941.90</u>	<u>271 457 000.—</u>	<u>453 357 000.—</u>

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1983
Wertschrifteninventar per 30. September 1983

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 Sitz 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 1982 au 30 septembre 1983 et la clôture des comptes au 30 septembre 1983, 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 1982 bis zum 30. September 1983 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1983 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 1984

Société fiduciaire LEMANO

Lausanne, den 8. Februar 1984

Société fiduciaire LEMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1983
Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1983

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
		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
		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			
			Appartements Wohnungen	Pièces + halbs Zimmer + Vorräume	Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
	Report/Übertrag		730	1 953	124	137
Genève Genf	Genève	Rue des Pâquis 41	1963	24	60	1
		Av. Eugène-Pittard 1	1977	27	92	1
		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 Neuenburg	La Chx-de-Fds	Av. L.-Robert 81-83	1954	32	112	8
	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 Wallis	Martigny	Av. de la Gare 50	1964	14	51	12
		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 Waadt	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-3	1955	24	64	—
	Lausanne	Ch. des Aubépines 5	1952	23	80	6
	Report/Übertrag		1 516	4 296	408	437

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			1 516	4 296	408	437
Vaud Waadt	Lausanne	** Rue de Bourg 43/ Cheneau-de-Bourg 10	1969	3	7	11
		Av. Cécil 5	1934	22	64	1
		*** Rue Centrale 16-18-20-32 .	19 ^e siècle	7	18	6
		Ch. de Chandieu 8-10	1934	18	62	—
		Ch. des Clochetons 41	1962	30	74	5
		* Av. d'Echallens 59	1956	60	193	—
		Bd de Grancy 55	1910	7	20	8
		Av. de La Harpe 7-9	1910	24	106	6
		Ch. de la Joliette 2-4	1966	45	102	9
		Av. Léman 64-66-68-70	1950/55	97	338	—
		Av. de Milan 1	1910	9	31	1
		Av. Mon-Loisir 4	1935	16	43	—
		Av. Mon-Repos 6-8-10				
		Rue Etraz 7-9-11	1941	62	146	9
		Av. du Mont-d'Or 45	1948	16	40	5
		Route d'Oron 14B	1955	18	57	1
		Av. d'Ouchy 17-19-23-25- 27-29				8
		Av. de l'Eglise-Anglaise 5 ..	1902/37	58	202	18
		Ch. des Paleyres 14-16	1953	49	119	—
		Ch. de Passerose 2	1935	17	37	5
		Rue de la Pontaise 21-25 ..	1947	46	176	2
		Ch. Pré-Fleuri 1-3	1955	57	114	2
		Av. Recordon 16	1963	28	74	3
		Ch. des Rosiers 2-3	1965/66	66	130	6
		* Ch. des Rosiers 4-5	1965/66	81	158	6
		*** Rue du Rôtillon 7-9-11-13- 22-24	19 ^e siècle	—	—	1
		Av. du Servan 24	1930	9	43	3
		Av. Sévery 14	1947	16	40	—
		Av. Tivoli 8	1957	25	64	2
Report/Übertrag			2 402	6 754	504	846

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		2 402	6 754	504	846
Vaud Waadt	Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	8	25
	* 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
	Ch. des Oisillons 15-17-19	1980/82	25	100	—	43
	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
Zürich	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	1959/57/56	58	184	4	28
	Rue du Valentin 48	1961	24	92	1	8
	Zürich ** Schützengasse 1	1965	—	—	26	—
Total			3 323	9 354	584	1 332

* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements

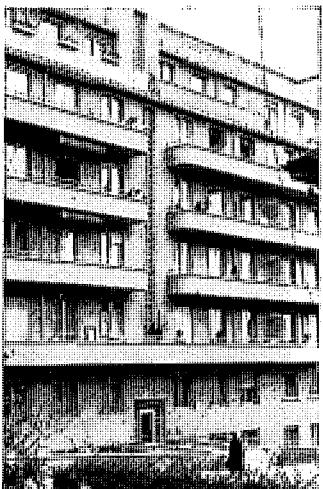
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

** Maisons à caractère commercial

Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir

Abbruchobjekte



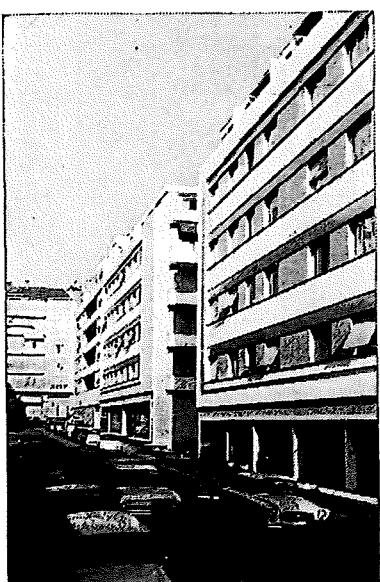
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



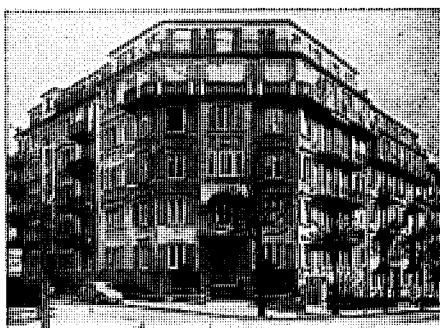
Rue du Bugnon 31-33-35-37
Renens



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



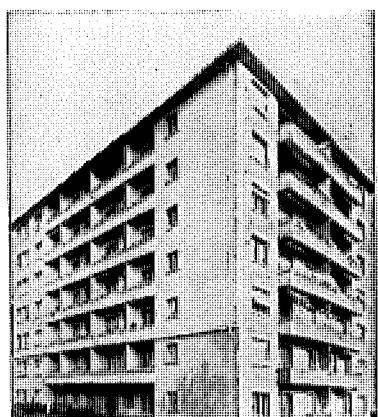
Avenue du Léman 66
Lausanne



Avenue Mon-Loisir 4
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne

VAUD

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

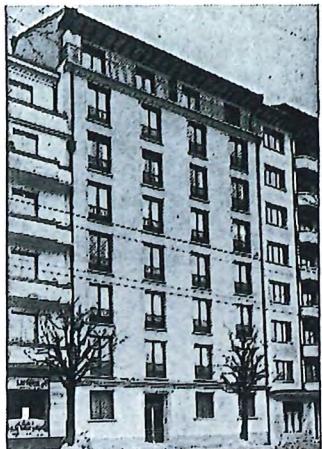


Avenue Cécil 5
Lausanne



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne

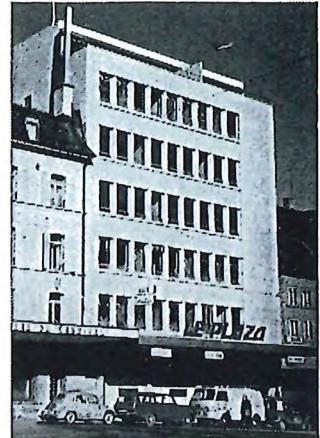
FRIBOURG



Boulevard de Péralles 67
Fribourg



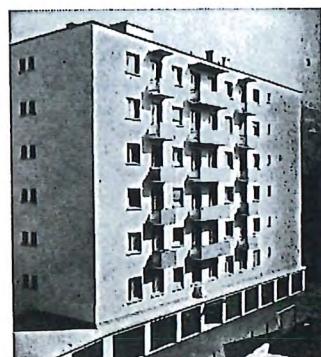
Rue St-Paul 1-3-5
Fribourg



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

ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich



Rue St-Guérin 10-12
Sion



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

FREIBURG

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1982/83
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1982/83

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

Genève : Avenue Eugène-Pittard 1

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

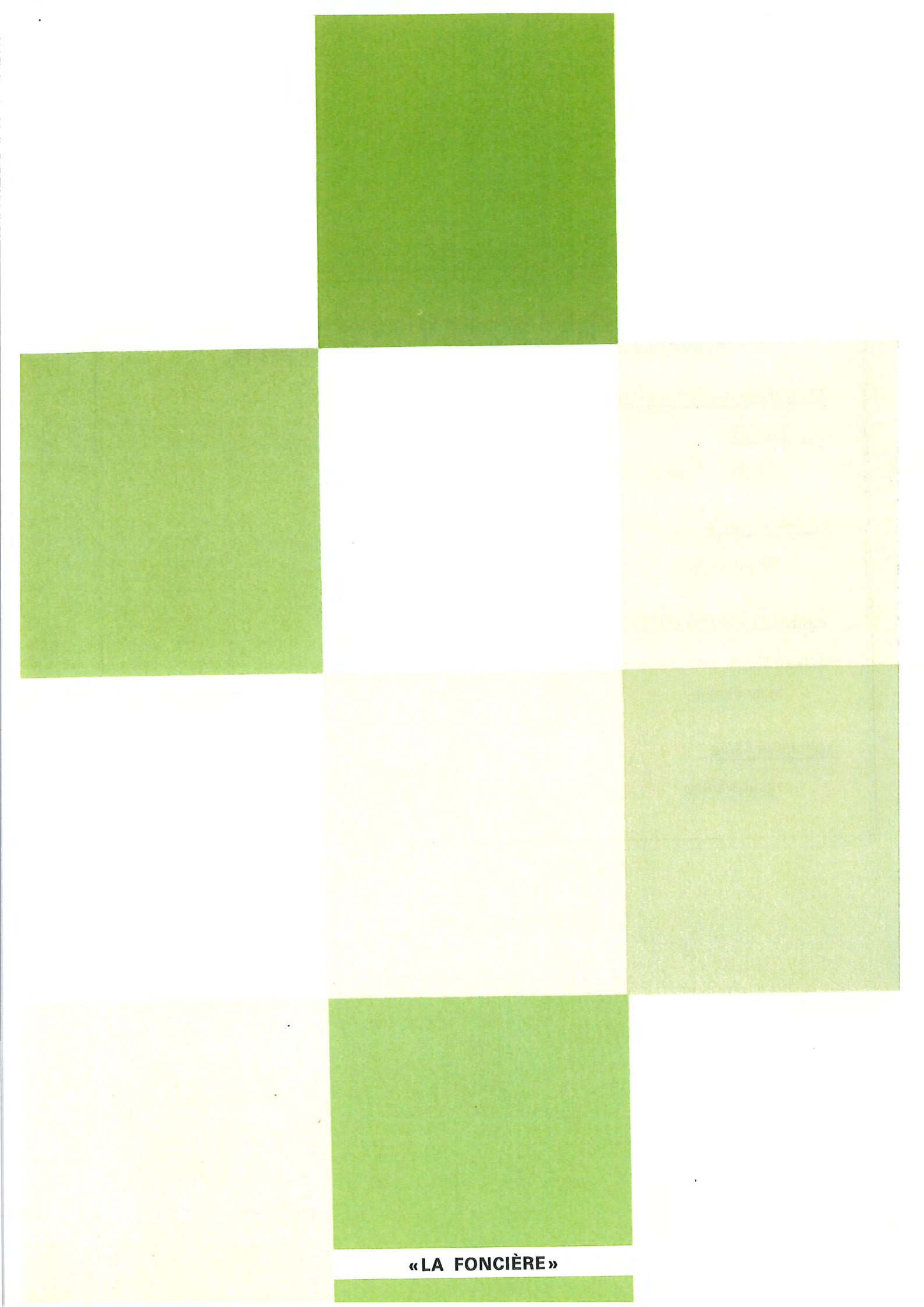
Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine



«LA FONCIÈRE»