

1985/86

**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

Conseil d'administration

Alfred Borter
D^r en droit, Lausanne
Président

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

Vice-président

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

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

Raymond Durox
Directeur de la
Banque Cantonale du Valais, Sion

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

Pierre Prod'hom, architecte EPFL-SIA,
Lausanne

Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA,
Lausanne

Organe de révision

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne

Membre de la Chambre suisse
des Sociétés fiduciaires et des
Experts-Comptables

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Verwaltungsrat

Dr. Alfred Borter
Lausanne
Präsident

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

Vize-Präsident

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

Louis Rigolet
Direktor der
Freiburger Staatsbank,
Freiburg

Raymond Durox
Direktor der Walliser Kantonalbank,
Sitten

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experten

Pierre Prod'hom, Architekt EPFL-SIA,
Lausanne

Marcel Meuwly, Ingenieur EPFL-SIA,
Lausanne

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

Rapport de gestion 1985/86

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 32^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1986 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Une nouvelle fois, le résultat de l'exercice a été très satisfaisant.

Considérations générales

En Suisse, le nombre de logements construits en 1986 a encore régressé par rapport à l'année précédente.

Alors que l'offre d'immeubles locatifs d'habitation de bonne qualité, bien situés et d'un rendement sûr continue à diminuer, la demande n'a cessé d'augmenter.

En raison de l'ajustement des salaires, de l'accroissement des charges sociales et du renchérissement des matériaux, les prix à la construction ont subi une nouvelle majoration. Celle-ci, cumulée avec l'augmentation du prix des terrains à bâtir dont l'offre s'est encore rétrécie, conduit à mettre sur le marché des logements dont les loyers ne correspondent souvent plus à la capacité financière des demandeurs.

Evolution du Fonds

Dans le cadre de l'importante réalisation immobilière que nous envisageons à moyen terme dans le périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise, nous avons, pendant l'exercice sous revue, fait l'acquisition de deux nouveaux biens-fonds.

Le permis de construire délivré pour le projet de construction à Lausanne déjà mentionné dans notre précédent rapport a fait l'objet de quelques recours. L'évolution de la procédure engagée nous permet toutefois d'espérer raisonnablement que les travaux pourront débuter au cours de l'année 1987.

Durant l'exercice 1985/86, il n'a été procédé à aucune vente.

Notre programme d'entretien et de rénovation des bâtiments s'est poursuivi de façon intensive, comme cela ressort des comptes. Nous avons continué ainsi à vouer un soin particulier au maintien de la

Jahresbericht 1985/86

Wir beeihren uns, Ihnen den 32. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1986 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war erneut sehr befriedigend.

Allgemeines

Die Anzahl der 1986 in der Schweiz erstellten Wohnungen war gegenüber dem Vorjahr erneut rückläufig.

Während das Angebot gut gelegener, ertragssicherer Liegenschaften währschafter Qualität weiterhin zurückging, nahm die Nachfrage ständig zu.

Infolge von Saläranpassungen, Materialpreiserhöhungen und der Zunahme der Soziallasten hielt die Verteuerung der Baupreise an. Dieser Umstand sowie die gleichzeitige Preissteigerung des Baulandes, dessen Angebot sich noch verringerte, haben zur Folge, dass es auf dem Wohnungsmarkt Mietpreise gibt, die für gewisse Bewerber oft kaum mehr erschwinglich sind.

Entwicklung des Fonds

Im Rahmen der Verwirklichung eines bedeutenden Bauvorhabens in einer Entwicklungszone nahe der Stadt Genf haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut zwei Grundstücke erworben.

Gegen die behördliche Baubewilligung des bereits im letzten Jahresbericht erwähnten Projektes in Lausanne sind einige Einsprüchen erhoben worden. Der bisherige Verlauf des diesbezüglich hängigen Verfahrens lässt indessen erhoffen, dass mit den Arbeiten im Laufe des Jahres 1987 begonnen werden kann.

1985/86 wurden keine Verkäufe getätigt.

Wie aus der Jahresrechnung hervorgeht, wurde die bisherige Unterhalts- und Modernisierungspolitik der Gebäude straff weitergeführt. Wir waren weiterhin darauf bedacht, die Wertbeständigkeit der Fondsliegenschaften zu erhalten. Im besonderen ist zu erwähnen, dass die Renovationsarbeiten betreffend die sanitären Anlagen in den

valeur des immeubles du Fonds. Nous relevons notamment que les travaux de modernisation des installations sanitaires des immeubles avenue de la Harpe 7-9, rue Voltaire 9, à Lausanne, commencés en automne 1985, sont en voie d'achèvement; l'isolation des façades de l'immeuble-tour à Bulle a débuté à mi-1986. Le bon résultat du dernier exercice a permis de réaliser ce programme.

Les importantes réfections et l'exécution de travaux améliorant le confort ont eu comme corollaires des hausses de loyers conformes aux dispositions relatives à la protection des locataires. Ces adaptations ont pu être appliquées sans difficulté; les objections soulevées par quelques locataires ont toutes été réglées à l'amiable.

Le litige avec des locataires à Bulle, dont il a été fait mention dans notre précédent rapport, a trouvé une issue favorable par transaction judiciaire, sauvegardant les intérêts des porteurs de parts.

Durant l'exercice écoulé, l'occupation des appartements et locaux commerciaux a été quasi complète. Au 30 septembre 1986, à l'exception de ceux libérés dans trois immeubles à Lausanne dans le cadre du projet de construction cité plus haut, tous les logements et surfaces commerciales étaient loués. Les quelques loyers non perçus provenant d'objets inoccupés temporairement – en raison principalement de travaux de modernisations – se sont élevés à 0,07 % du revenu locatif annuel (0,11 % pour l'exercice précédent), non compris ceux afférents aux locaux destinés à être démolis prochainement. Quant aux loyers perdus en raison de l'insolvabilité de locataires, ils ne représentaient que 0,03 % (0,01 % en 1984/85).

En 1986, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit:

« LA FONCIÈRE »	1 part
Coupons N°s 65 et 66 au total ..	Fr. 45.—
moins :	
impôt anticipé 35 %.....	Fr. 15.75
Net	<u>Fr. 29.25</u>

Ce rendement annuel, en augmentation de Fr. 2.– par rapport à l'année précédente, correspond à **9%** du prix de l'émission

Gebäuden avenue de la Harpe 7-9 und rue Voltaire 9 in Lausanne, welche im Herbst 1985 in Angriff genommen worden waren, ihrer Beendigung entgegengehen; die Fassadenisolierung des Hochhauses in Bulle begann Mitte 1986. Das gute Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres erlaubte die Verwirklichung dieses Programms.

Die bedeutenden Aufwendungen für den Unterhalt und die Arbeiten wertvermehrenden Charakters ermöglichten Mietpreiserhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen betreffend den Mieterschutz. Diese Anpassungen konnten ohne besondere Schwierigkeiten verwirklicht werden; die wenigen Einsprachen fanden alle eine gütliche Erledigung.

Der im letzten Geschäftsbericht erwähnte Streitfall mit Mietern in Bulle konnte durch einen gerichtlichen Vergleich geregelt werden, der die wohlverstandenen Interessen der Anteilscheininhaber wahrte.

Während des Berichtsjahres blieben die Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten fast voll besetzt. Am 30. September 1986 waren alle Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten vollständig vermietet, mit Ausnahme von drei Liegenschaften in Lausanne, deren Lokalitäten im Hinblick auf das obenerwähnte Bauprojekt geräumt werden mussten. Die wenigen Mietzinsausfälle, bedingt durch vorübergehend leerstehende Räumlichkeiten – hauptsächlich wegen Modernisierungsarbeiten – machten 0,07 % des jährlichen Mietertrages (0,11 % im Vorjahr) aus, ohne Einbezug derjenigen, die vor dem Abbruch stehende Objekte betreffen. Die infolge Uneinbringlichkeit erlittenen Verluste betrugen 0,03 % (0,01 % im Vorjahr).

Im Jahre 1986 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst:

« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons Nrn. 65 und 66, Total ..	Fr. 45.—
abzüglich :	
Verrechnungssteuer 35 %.....	Fr. 15.75
Netto	<u>Fr. 29.25</u>

Diese Ausschüttungen, welche Fr. 2.– über denjenigen des Vorjahres liegen und **9%** des ursprünglichen Emissionspreises aus-

initiale et provient des seules recettes ordinaires.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont progressé en 1985/86 de Fr. 35 378 523.55 à Fr. 36 677 286.15; cette augmentation résulte essentiellement de l'amélioration du revenu locatif d'immeubles après d'importantes transformations et modernisations. L'ensemble des autres produits a quelque peu diminué en raison notamment d'une légère baisse des intérêts sur les placements temporaires de disponibilités.

Dans les charges, les « intérêts passifs » ont régressé en 1985/86, suite principalement aux amortissements de dettes hypothécaires. Le poste « entretien et réparations » est en augmentation et s'est élevé à Fr. 5 361 784.25. Les autres charges d'immeubles ont passé de Fr. 8 714 899.85 à Fr. 8 931 658.15, du fait notamment de l'accroissement des impôts et taxes.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 37 144 101.06; l'ensemble des charges atteignait Fr. 21 784 416.25. Après amortissements sur immeubles de Fr. 1 300 000.– (Fr. 2 000 000.– en 1984/85) et attributions aux « provisions pour réparations » de Fr. 1 300 000.– (Fr. 1 100 000.– lors de l'exercice précédent), le revenu net au 30 septembre 1986 s'établissait ainsi à Fr. 12 759 684.81 (Fr. 11 280 056.54 à la clôture précédente). La distribution annuelle totale (coupons n°s 65 et 66), qui s'est accrue de Fr. 451 160.–, a représenté Fr. 10 151 100.–. Compte tenu de nos projets de construction, une somme de Fr. 2 500 000.– a été allouée au fonds de réinvestissement, qui a ainsi atteint Fr. 11 500 000.– au 30 septembre 1986.

Le report à compte nouveau, en augmentation d'environ Fr. 108 000.–, a passé à Fr. 1 445 235.88 en fin d'exercice.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les nouvelles acquisitions et les travaux à plus-value, atteignait Fr. 300 663 263.55 au 30 septembre 1986, en augmentation de Fr. 2 128 104.75 par rapport à la même date de l'année précédente. Les disponibilités ont sensiblement

machen, konnten ausschliesslich durch die ordentlichen Erträge des Fonds bestritten werden.

Ertragsrechnung

Die Mieterträge stiegen 1985/86 von Fr. 35 378 523.55 auf Fr. 36 677 286.15; diese Erhöhung ist namentlich auf die Verbesserung der Rendite von Liegenschaften zurückzuführen, an welchen bedeutende Umbauten und Modernisierungen vorgenommen worden waren. Die übrigen Erträge sind gesamthaft geringfügig gesunken, hauptsächlich als Folge eines leichten Rückgangs der Zinsen auf kurzfristigen Anlagen der flüssigen Mittel.

Unter den Aufwendungen verzeichneten die « Passivzinsen » 1985/86 eine Verminderung, insbesondere im Zusammenhang mit Abzahlungen auf Hypothekarschulden. Der Posten « Unterhalt und Reparaturen » erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug Fr. 5 361 784.25. Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen stiegen von Fr. 8 714 899.85 auf Fr. 8 931 658.15, worunter namentlich diejenigen betreffend Steuern und Abgaben.

Die gesamten Erträge des Geschäftsjahrs beliefen sich auf Fr. 37 144 101.06, während die Aufwendungen total Fr. 21 784 416.25 ausmachten. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 1 300 000.– (Fr. 2 000 000.– im Vorjahr) und Zuweisung von Fr. 1 300 000.– (Fr. 1 100 000.– im Vorjahr) an die « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stellte sich der Reinertrag per 30. September 1986 auf Fr. 12 759 684.81 (Fr. 11 280 056.54 per 30. September 1985). Die jährliche Gesamtausschüttung (Coupons Nrn. 65 und 66) steigerte sich um Fr. 451 160.– auf Fr. 10 151 100.–. Im Hinblick auf unsere Bauprojekte wurde ein Betrag von Fr. 2 500 000.– dem Fonds für Wiederanlagen zugewiesen, der dadurch per 30. September 1986 auf Fr. 11 500 000.– anstieg. Der Saldovortrag erhöhte sich um rund Fr. 108 000.– auf Fr. 1 445 235.88.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, in welchem die neu erworbenen Objekte und die erheblichen wertvermehrenden Arbeiten enthalten sind, erreichte per 30. September 1986 einen Betrag von

augmenté et s'élevaient à Fr. 12 649 674.– en fin d'exercice ; une partie de celles-ci est destinée au financement de modernisations d'immeubles, de prochaines acquisitions immobilières et de la réalisation de notre projet de construction à Lausanne.

Au passif, les dettes hypothécaires ont diminué de Fr. 124 383 316.05 à Fr. 123 035 312.20 au 30 septembre 1986, conséquence des amortissements contractuels effectués. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 40,92 % contre 41,66 % à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50 %. Le montant des « autres dettes » a régressé. Les comptes « amortissements » et « provisions pour réparations » ont progressé respectivement de Fr. 24 500 000.– à Fr. 25 800 000.– et de Fr. 18 800 000.– à Fr. 20 100 000.–.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à Fr. 137 998 243.63 au 30 septembre 1986; celle calculée à la valeur vénale a passé à Fr. 207 322 954.03.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1986 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier de « LA FONCIÈRE » a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 339 950 000.– au 30 septembre 1986. Pour chacun des 187 immeubles du Fonds, une estimation individuelle a été effectuée selon une méthode complétée et affinée par rapport aux critères d'évaluation antérieurs. Les experts ont tenu compte notamment des particularités du marché du logement et des locaux commerciaux, du prix des terrains, de même que de l'âge et du rendement des bâtiments, de leur degré de confort et d'entretien. L'augmentation des valeurs vénales a sensiblement influencé le montant des impôts dus en cas de liquidation.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 768.35 au 30 septembre 1985 à Fr. 919.05 au 30 septembre 1986.

Fr. 300 663 263.55, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 2 128 104.75 darstellt. Die flüssigen Mittel stiegen erheblich und beliefen sich am Ende des Geschäftsjahres auf Fr. 12 649 674.–; ein Teil derselben ist für die Finanzierung der Modernisierungen von Liegenschaften, für künftige Grundstückskäufe sowie für die Verwirklichung unseres Bauvorhabens in Lausanne bestimmt.

In den Passiven verminderten sich die Hypothekarschulden im Zusammenhang mit den vertraglichen Abzahlungen von Fr. 124 383 316.05 auf Fr. 123 035 312.20 per 30. September 1986. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften machte dies 40,92 % aus, gegenüber 41,66 % im gleichen Zeitpunkt des Vorjahrs; die gesetzliche Grenze ist 50 %. Der Betrag der « übrigen Schulden » ist zurückgegangen. Die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stiegen von Fr. 24 500 000.– auf Fr. 25 800 000.–, bzw. von Fr. 18 800 000.– auf Fr. 20 100 000.–.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellte sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, per 30. September 1986 auf Fr. 137 998 243.63; zum Verkehrswert berechnet, belief es sich auf Fr. 207 322 954.03.

Zahl der Anteilscheine Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1986 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 1986 auf Fr. 339 950 000.–. Für jede der 187 Fondsliegenschaften wurde eine separate Bewertung vorgenommen, welche gegenüber den vorherigen Schätzungskriterien eine vervollständigte und verfeinerte Methode darstellte. Die Experten haben namentlich die Besonderheiten des Marktes für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, der Landpreise, des Alters und der Rendite der Gebäude, ihres Komforts und Unterhalts berücksichtigt. Die Erhöhung des Verkehrswertes hat den Betrag der geschätzten Liquidationssteuern erheblich beeinflusst.

Situation actuelle et prévisions

Le cours hors Bourse des parts «LA FONCIÈRE» a fortement progressé par rapport à celui de la fin de l'exercice précédent; il était de Fr. 955.— au 30 septembre 1986.

Les parts «LA FONCIÈRE» constituent un placement autorisé par l'article 56 de l'ordonnance (OPP 2) de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) du 25 juin 1982; de ce fait, les caisses de pensions peuvent en doter la quote-part immobilière de leur fortune.

Le résultat du dernier exercice a permis non seulement l'augmentation des répartitions aux porteurs de parts, mais encore le maintien d'importantes attributions aux provisions et amortissements, de même que le renforcement du fonds de réinvestissement déjà existant. Compte tenu de la qualité de son portefeuille immobilier, ainsi que des réserves constituées, «LA FONCIÈRE» continue à disposer d'une assise solide permettant d'envisager l'avenir sous un jour favorable.

Der Inventarwert eines Anteilscheines erhöhte sich von Fr. 768.35 per 30. September 1985 auf Fr. 919.05 per 30. September 1986.

Gegenwart und Ausblick

Der ausserbörsliche Kurs der Anteilscheine «LA FONCIÈRE» ist gegenüber demjenigen des vorangegangenen Geschäftsjahres erheblich gestiegen. Er betrug per 30. September 1986 Fr. 955.—.

Die Anteilscheine «LA FONCIÈRE» sind gemäss Artikel 56 der Verordnung (BW 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine für Vorsorgeeinrichtungen zulässige Anlage. Demzufolge können Pensionskassen ihre für Liegenschaften vorgesehene Quote des Vermögens mit solchen Anteilscheinen dotieren.

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres erlaubte es, nicht nur die Ausschüttungen an die Anteilscheinhaber zu erhöhen, sondern auch bedeutende Zuwendungen an die Rückstellungen und Abschreibungen vorzunehmen sowie den bereits bestehenden Fonds für Wiederanlagen zu verstärken. Mit Rücksicht auf die Qualität seines Liegenschaftenportefeuilles und der geäußerten Reserven fußt der Immobilienfonds «LA FONCIÈRE» weiterhin auf einer soliden Basis und erlaubt es, der Zukunft unter günstigen Voraussetzungen entgegenzublicken.

Lausanne, Februar 1987
Investissements Fonciers S.A.

Lausanne, février 1987
Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1985/86**

**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1985/86**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen	36 677 286.15	
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen	—.—	
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge	100 000.—	
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)	<u>366 814.91</u>	
Total des revenus / Total Erträge	37 144 101.06	
dont à déduire/abzüglich:		
Intérêts passifs/Passivzinsen	6 761 408.98	
Entretien et réparations/Unterhalt und Reparaturen	5 361 784.25	
Administration des immeubles: Liegenschaftsverwaltung:		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherungen	2 510 590.45	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	4 054 002.70	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ...	2 367 065.—	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	138 368.—	
Amortissements/Abschreibungen	1 300 000.—	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>1 300 000.—</u>	
Report/Übertrag	23 793 219.38	37 144 101.06

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	23 793 219.38	37 144 101.06
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>591 196.87</u>	
Total des déductions / Total Abzüge	<u>24 384 416.25</u>	<u>24 384 416.25</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres.....	<u>12 759 684.81</u>	
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahrs	<u>1 336 651.07</u>	
Total du revenu net / Total Reinertrag	<u>14 096 335.88</u>	
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 65		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 65	4 962 760.—	
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 66		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 66	5 188 340.—	
Attribution au Fonds de réinvestissement		
Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen	2 500 000.—	
Report à compte nouveau		
Vortrag auf neue Rechnung	<u>1 445 235.88</u>	
Total du revenu net / Total Reinertrag	<u>14 096 335.88</u>	

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1986**
**Vermögensrechnung
per 30. September 1986**

Immeubles/Grundstücke

	Fr.	Fr.
Terrains à bâtir/Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir/Abbruchobjekte	5 506 478.30	5 265 000.—
Constructions commencées (y compris le terrain)		
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—
Constructions terminées (y compris le terrain)		
Fertige Bauten (inklusive Land)	<u>295 156 785.25</u>	<u>334 685 000.—</u>
Total des immeubles/Total Grundstücke	300 663 263.55	339 950 000.—
Papiers-valeurs/Wertschriften	2 003 000.—	2 000 000.—
Avoirs à terme/Festgelder	7 000 000.—	7 000 000.—
Liquidités/Flüssige Mittel	5 649 674.—	5 649 674.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	<u>3 660 844.03</u>	<u>3 596 517.98</u>
Total des actifs / Total Aktiven	<u>318 976 781.58</u>	<u>358 196 191.98</u>
dont à déduire/abzüglich :		
Dettes / Schulden	Fr.	
Hypothèques/Hypotheken	123 035 312.20	
Autres dettes (y compris passifs transitoires)		
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	6 854 885.75	
Coupon n° 66	5 188 340.—	
Report/Übertrag	<u>135 078 537.95</u>	<u>318 976 781.58</u>
		358 196 191.98

	Fr.	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	<u>135 078 537.95</u>	318 976 781.58	358 196 191.98
Total	<u>135 078 537.95</u>	135 078 537.95	135 078 537.95
 Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten			
Amortissements Abschreibungen	25 800 000.—		
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	20 100 000.—		
Total	<u>45 900 000.—</u>	<u>45 900 000.—</u>	
 Fortune/Vermögen			
Impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern		137 998 243.63	223 117 654.03
		<u>15 794 700.—</u>	
 Fortune nette / Nettovermögen			<u>207 322 954.03</u>
Nombre de parts en circulation Anzahl Anteile im Umlauf			<u>225 580</u>
 Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon Nº 66)			
Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 66)			Fr. <u>919.05</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1986
Liegenschaftenbestand per 30. September 1986

	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) . . .	5 506 478.30	5 265 000.—	3 778 310.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—	—.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	208 172 402.70	239 097 000.—	379 497 995.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	31 628 573.20	39 398 000.—	67 427 850.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	55 355 809.35	56 190 000.—	59 460 075.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	300 663 263.55	339 950 000.—	510 164 230.—

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1986
Wertschrifteninventar per 30. September 1986

Valeur nominale Nominalwert Fr.	Taux d'intérêts Zinssatz	Bons de caisse Kassa-Obligationen	Echéance Verfall	Valeur vénale Verkehrswert Fr.
1 000 000.—	5 %	Banque Hypothécaire du canton de Genève	31.3.1988	1 000 000.—
500 000.—	5 %	Banque Cantonale du Valais	1.4.1988	500 000.—
500 000.—	5 %	Banque de l'Etat de Fribourg	1.4.1988	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 sur les fonds de placement, peuvent être consultées au siège de la Direction.

Die gemäss Art. 30 der Verordnung 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 1985 au 30 septembre 1986 et la clôture des comptes au 30 septembre 1986, 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 l'ordonnance 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 1985 bis zum 30. September 1986 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1986 im Sinne der Vorschriften des Bundesgesetzes über die Anlagefonds vom 1. Juli 1966 geprüft.

Wirstellten fest, dass

- die vorgelegte Vermögens- und Ertragsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Rein'ertrages den Vorschriften des Gesetzes, der Verordnung und des Fondsreglements entsprechen,
- die Verkehrswertschätzung des Fondsvermögens und der Abzug für die bei einer allfälligen Liquidation erwachsenden 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 9 février 1987

Société fiduciaire LÉMANO

Lausanne, den 9. Februar 1987

Société fiduciaire LÉMANO

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			1 522	4 355	412	497	
Vaud Waadt	Lausanne	** Rue de Bourg 43/ Cheneau-de-Bourg 10 Av. Cécil 5 *** Rue Centrale 16-18-20-32 Ch. de Chandieu 8-10 Ch. des Clochetons 41 ** Rue du Crêt 4 * Av. d'Echallens 59 Bd de Grancy 55 Av. de La Harpe 7-9 Ch. de la Joliette 2-4 Av. Léman 64-66-68-70 Av. de Milan 1 Av. Mon-Loisir 4 Av. Mon-Repos 6-8-10 Rue Etraz 7-9-11 Av. du Mont-d'Or 45 Route d'Oron 14B Av. d'Ouchy 17-19-23-25- 27-29 Av. de l'Eglise-Anglaise 5 Ch. des Paleyres 14-16 Ch. de Passerose 2 Rue de la Pontaise 21-25 Ch. Pré-Fleuri 1-3 Av. Recordon 16 Ch. des Rosiers 2-3 * Ch. des Rosiers 4-5 *** Rue du Rôtillon 7-9-11-13- 22-24 Av. du Servan 24 Av. Sévery 14 Av. Tivoli 8	1969	3	7	11	—
			1934	22	64	1	21
			19 ^e siècle	7	18	6	—
			1934	18	62	—	9
			1962	30	74	5	—
			1920	1	6	1	1
			1956	60	193	—	—
			1910	7	20	—	8
			1910	24	106	—	6
			1966	45	102	9	47
			1950/55	97	338	—	26
			1910	9	31	1	—
			1935	16	43	—	—
			Av. Mon-Repos 6-8-10	146	9	—	—
			1941	62	146	9	5
			1948	16	40	—	—
			1955	18	57	1	8
			Av. d'Ouchy 17-19-23-25- 27-29	58	202	18	167
			1902/37	49	119	—	16
			1953	17	37	—	5
			1935	46	176	2	12
			1947	57	114	2	14
			1955	28	74	3	12
			1963	66	130	6	20
			1965/66	81	158	6	26
			1965/66	—	—	11	1
			19 ^e siècle	9	43	3	7
			1930	16	40	—	—
			1947	25	64	2	—
			1957	2 409	6 819	509	908
Report/Übertrag							

Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
			Appartements Wohnungen	Pièces + halbs Zimmer + Vorräume		
Report/Übertrag			2 409	6 819	509	908
Vaud	Lausanne	Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	8
Waadt		* Av. Tivoli 70	1965	54	108	4
		Av. Vinet 7-9-11-13	1934	79	229	1
		Rue Voltaire 9	1910	12	48	—
	Montreux	* Av. Nestlé 21	1965	46	175	—
	Morges	Rue des Fossés 10	1955	16	45	3
	Prilly	Rte des Flumeaux 1	1962	32	110	10
		Rte de Neuchâtel 39	1967	20	60	—
		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	—
	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
		Av. des Alpes 46-48	1910	32	86	3
	Vevey	Av. Général-Guisan 22-24	1953	37	124	6
		* Av. Gustave-Coindet 7-9	1961	124	308	—
		Rue d'Italie 58	1961	32	89	5
		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	—
		Rue d'Orbe 46-48-53 bis	1959/57/56	58	184	4
		Rue du Valentin 48	1961	24	92	1
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1	1965	—	26	—
Total				3 330	9 419	589
						1 394

* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements

Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

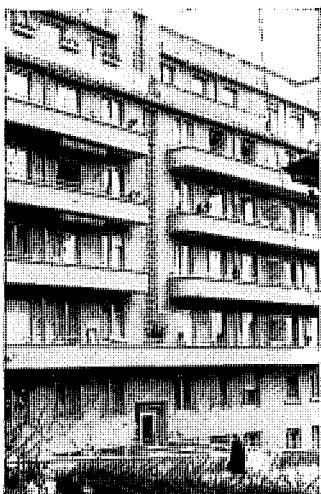
** Maisons à caractère commercial

Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir

Abbruchobjekte

VAUD



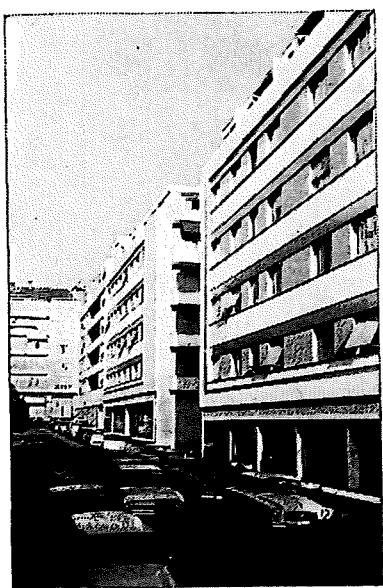
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



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



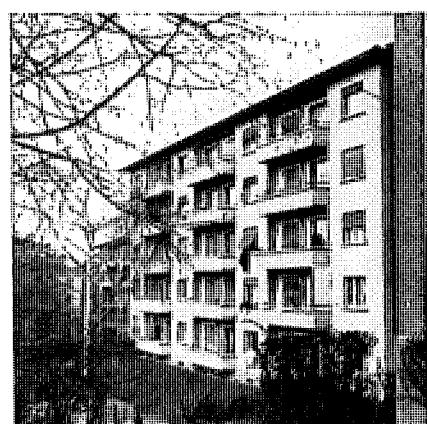
Chemin des Paleyres 14-16
Lausanne



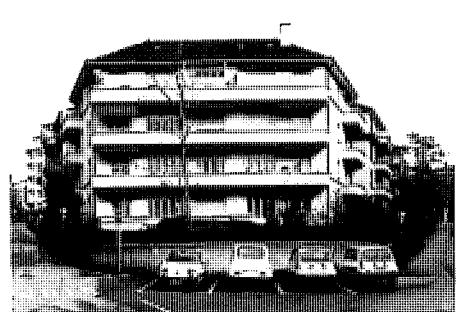
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



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

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

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 Fau-blanc 20F
Pully



Chemin du Vieux-Collège 6-8
Prilly



Ch. Pré-Fleuri 1-3
Lausanne

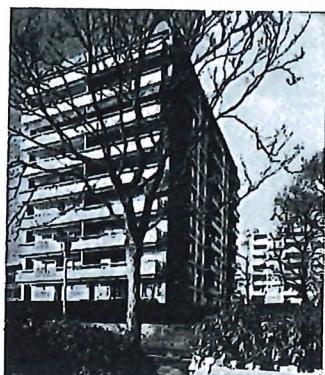


Route de Neuchâtel 39
Prilly



Rue des Fossés 10
Morges

WAADT



Avenue Nestlé 21
Montreux



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



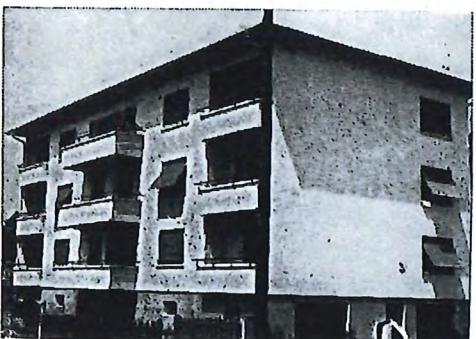
Avenue des Alpes 29
La Tour-de-Peilz



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue du Cheminet 52
Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey

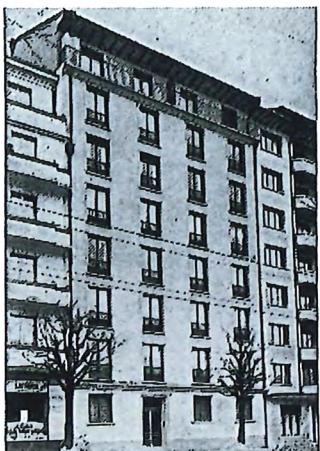


Ch. Pré-Russin 1-3, Aigle



Rue Valentin 48
Yverdon

FRIBOURG



Boulevard de Pérrolles 67
Fribourg



Rue St-Paul 1-3-5
Fribourg



Rue de Lausanne 91
Fribourg



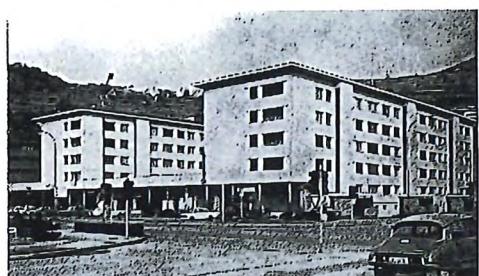
Rue de Vevey 45A+B, rue des Ages 4A+B
rue des Ages 2, Bulle



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny

VALAIS

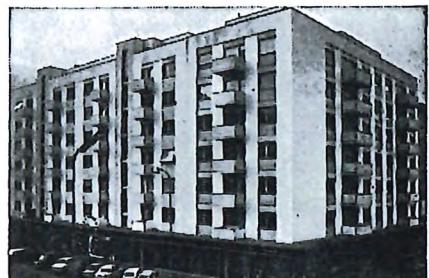


Rue des Amandiers 11-13-15
Sion

WALLIS



Rue St-Guérin 10-12
Sion



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



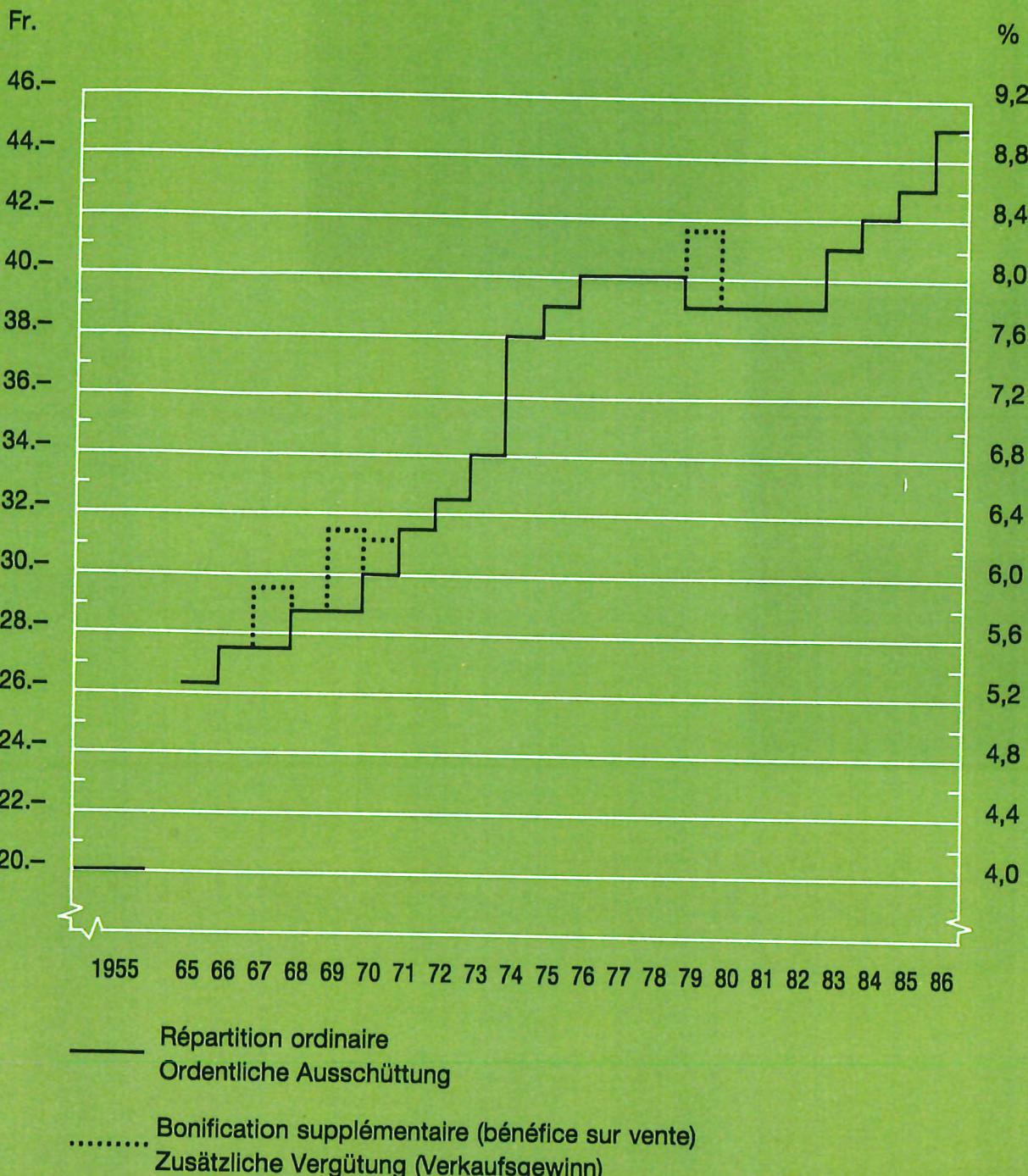
Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

ZÜRICH

Répartitions de «LA FONCIÈRE» en francs et en % du prix d'émission initiale
 Ausschüttungen der «LA FONCIÈRE»
 in Franken und in % des ursprünglichen Emissionspreises



Liste des achats et des ventes de l'exercice 1985/86
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1985/86

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

Lancy/GE : Chemin de Tivoli 3, 9
 (en copropriété/Miteigentum)

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

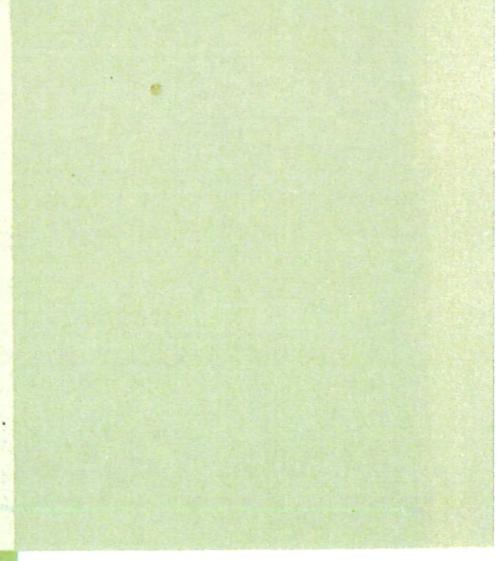
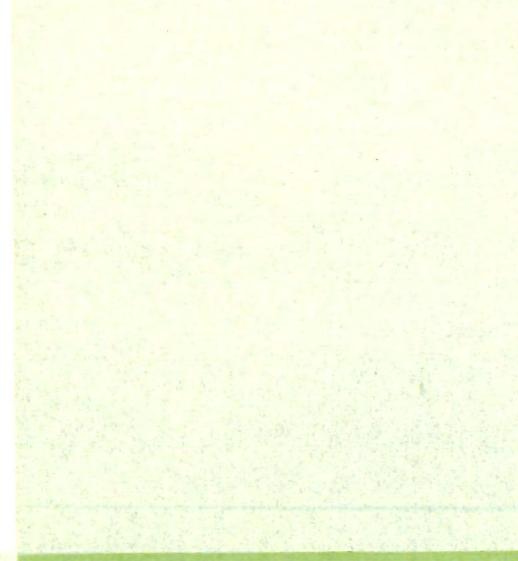
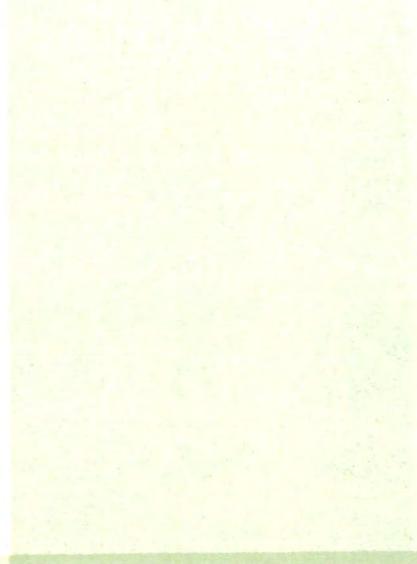
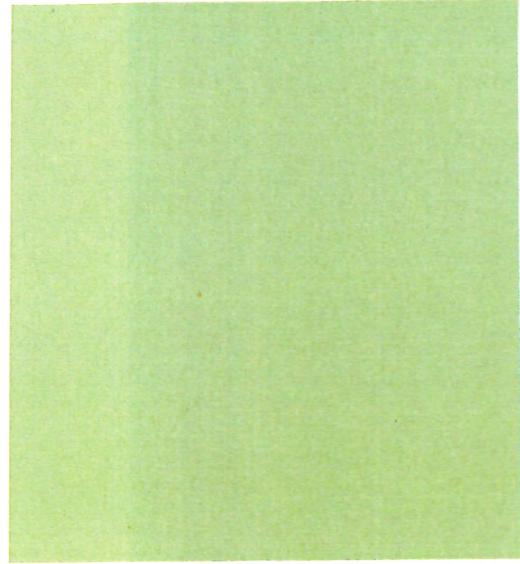
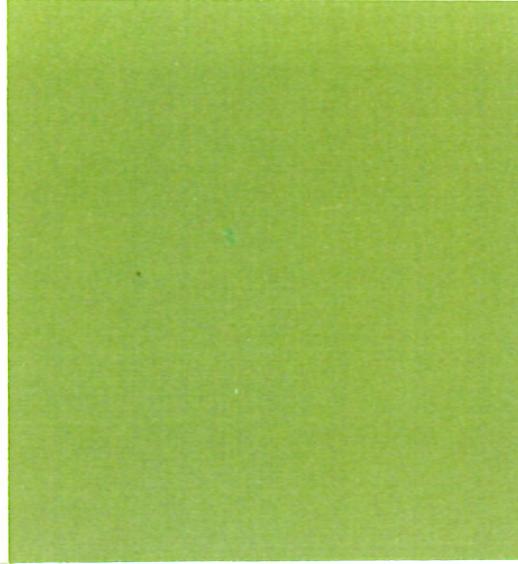
Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine



«LA FONCIÈRE»