

1979/80

**RAPPORT DE GESTION
VERWALTUNGSBERICHT**

« LA FONCIÈRE »

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

2, ch. de la Joliette
1006 LAUSANNE

«LA FONCIÈRE»

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers
créé en 1954

«LA FONCIÈRE»

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds
1954 gegründet

Direction du Fonds

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Conseil d'administration

Alfred Borter
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

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

G. Mollet, architecte, St-Sulpice VD
P. Prod'hom, architecte, Lausanne

Organe de revision

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

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

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experten

G. Mollet, Architekt, St-Sulpice VD
P. Prod'hom, Architekt, 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

Aux porteurs de parts

«La Foncière»

Rapport de gestion 1979/80

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 26^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1980 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Une fois de plus, le résultat de cet exercice a été réjouissant.

Considérations générales

Durant l'année dernière, le nombre des nouveaux logements construits s'est accru avec, pour corollaire, des hausses de prix dans l'industrie du bâtiment.

La demande d'immeubles est restée soutenue, notamment de la part des investisseurs institutionnels.

Sur le marché du logement, la situation s'est améliorée. Quant à la location de locaux commerciaux, l'offre de bureaux et de magasins dépasse encore la demande dans certaines régions.

Après la hausse des taux hypothécaires intervenue en 1980, une nouvelle majoration est prévue pour les mois à venir.

Evolution du Fonds

Nous avons pu acquérir deux bâtiments de moyenne importance, situés à proximité du centre de Lausanne. En outre, il nous a été possible d'acheter, au mois de mars 1980, un grand terrain dans une zone résidentielle de Pully; trois immeubles y sont déjà en construction et leur achèvement est prévu pour la fin de 1981. Le financement de cette réalisation est assuré.

Au cours des dernières années, nous avons mis l'accent sur l'entretien, la modernisation et la transformation des biens propriété du Fonds. Cette politique a été poursuivie en 1979/80 et se révèle aujourd'hui justifiée; d'une part, le coût de tels travaux était sensiblement inférieur au prix actuel et, d'autre part, cela nous a permis de maintenir, voire d'accroître le revenu locatif des immeubles du Fonds. Elle sera appliquée également à l'avenir, même si les coûts devaient continuer à augmenter.

Le taux d'occupation de la surface locative des immeubles du Fonds a évolué favorablement au cours de l'exercice écoulé. Au

An die Inhaber von Anteilscheinen

«La Foncière»

Verwaltungsbericht 1979/80

Wir beehren uns, Ihnen den 26. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung über das per Ende September 1980 abgeschlossene Geschäftsjahr des Schweiz. Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis desselben war wiederum erfreulich.

Allgemeines

Während des letzten Jahres hat die Zahl der neuerstellten Wohnungen zugenommen; gleichzeitig war eine Erhöhung der Preise im Baugewerbe festzustellen.

Die Nachfrage nach Liegenschaften blieb rege, besonders von Seiten institutioneller Anleger.

Auf dem Wohnungsmarkt hat sich die Lage gebessert. Bei den Geschäftslokalitäten überstieg in gewissen Gebieten das Angebot für Büros und Ladengeschäfte immer noch die Nachfrage.

Nach der 1980 erfolgten Hypothekarzinserrhöhung muss in den nächsten Monaten mit einer erneuten Steigerung gerechnet werden.

Entwicklung des Fonds

Wir konnten zwei gutgelegene Liegenschaften mittlerer Grösse in Lausanne erwerben. Ausserdem ergab sich die Möglichkeit, im März 1980 ein grösseres Bau-land in einem begehrten Wohnquartier in Pully zu kaufen; die Erstellung dreier Bauten hat bereits begonnen und dürfte 1981 beendet sein. Die Finanzierung dieses Bauvorhabens ist gesichert.

Während der letzten Jahre haben wir die Durchführung von Unterhalts-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten vorangetrieben. Diese Politik wurde auch im Geschäftsjahr 1979/80 weiter verfolgt und erweist sich heute als richtig; einerseits waren die Kosten solcher Arbeiten bedeutend weniger hoch als sie es gegenwärtig sind, andererseits erlaubten sie uns, den Liegenschaftenertrag des Fonds zu erhalten, ja zu erhöhen. Wir werden weiterhin in diesem Sinne handeln, auch wenn die Preise erneut ansteigen sollten.

Die Besetzungsziffern der Mietflächen der Liegenschaften des Fonds haben im letzten

30 septembre 1980, deux studios et cinq locaux commerciaux étaient temporairement vacants, ce qui représente le 0,18 % de l'ensemble contre 0,60 % au 30 septembre 1979. Les pertes subies en relation avec des appartements et locaux commerciaux vacants atteignent 0,82 % du revenu locatif annuel (0,96 % lors de l'exercice précédent). Quant à celles découlant d'insolvabilités de locataires, elles passent de 0,10 % en 1978/79 à 0,20 % en 1979/80.

L'augmentation du taux hypothécaire et l'aggravation des charges d'exploitation nous ont amenés à réajuster les loyers là où les conditions légales étaient remplies. Dans leur presque totalité, ces adaptations, ainsi que celles justifiées par des travaux d'entretien et à plus-value, ont pu être appliquées, après entente directe avec les locataires.

En 1980, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

Geschäftsjahr einen günstigen Verlauf genommen. Am 30. September 1980 standen vorübergehend zwei Studios und fünf Geschäftsräumlichkeiten leer, was 0,18 % des Gesamtbestandes ausmacht, gegenüber 0,60 % am 30. September 1979. Der Mietausfall infolge Leerstandes von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten belief sich auf 0,82 % der jährlichen Mieteinnahmen (0,96 % im Vorjahr), während die Verluste infolge Uneinbringlichkeit von 0,10 % auf 0,20 % anstiegen.

Die Erhöhung des Hypothekar-Zinssatzes und die Zunahme der Betriebskosten veranlassten uns, die Mietzinse in Fällen, wo die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt waren, anzupassen. Diese Anpassungen sowie diejenigen, welche durch wertvermehrnde Arbeiten begründet waren, konnten fast ausnahmslos durch eine direkte Verständigung mit den Mietern verwirklicht werden.

Im Jahre 1980 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE »		1 part	« LA FONCIÈRE »		1 Anteilschein
Coupons n ^{os} 53 et 54			Coupons Nrn. 53 und 54		
au total		Fr. 39.—	Total		Fr. 39.—
moins :			abzüglich :		
impôt anticipé 35 %		Fr. 13.65	Verrechnungssteuer 35 %	...	Fr. 13.65
	Net	<u>Fr. 25.35</u>		Netto	<u>Fr. 25.35</u>

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

Compte de résultats

Les loyers encaissés ont progressé en 1979/80 de Fr. 25 981 884.70 à Fr. 26 191 673.80, y compris ceux des immeubles nouvellement acquis. En raison du renouvellement, au cours de l'exercice précédent, de bons de caisse à des taux inférieurs, le rendement des papiers-valeurs a diminué de Fr. 26 388.90. La

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

Ertragsrechnung

Die vereinnahmten Mietzinse stiegen 1979/80 von Fr. 25 981 884.70 auf Fr. 26 191 673.80, inbegriffen diejenigen der neuerworbenen Liegenschaften. Infolge der im letzten Geschäftsjahr zu einem tieferen Zinsfuss erfolgten Erneuerung der Kassenobligationen ging der Wertschriften-ertrag um Fr. 26 388.90 zurück. Die Vermin-

régression des « autres revenus » est liée principalement à la baisse des disponibilités. Nous nous sommes abstenus de calculer des intérêts intercalaires sur les constructions en cours.

Dans les charges, comprenant également celles des immeubles achetés en cours d'exercice, les « intérêts passifs » s'élèvent à Fr. 4 868 449.35 contre Fr. 4 991 396.59 en 1978/79. Les dépenses pour « entretien et réparations » ont augmenté de Fr. 3 089 823.45 à Fr. 3 308 089.45 pour les raisons déjà exposées. Les autres charges d'immeubles – sans les « impôts et taxes » qui n'ont guère varié – ont passé de Fr. 3 525 352.90 à Fr. 3 772 177.57.

Le total des revenus de l'exercice s'élève à Fr. 26 454 344.54. L'ensemble des charges atteint Fr. 15 421 696.12. Après amortissements sur immeubles de Fr. 500 000.— et sur « autres actifs » de Fr. 8 741.35, une somme de Fr. 1 700 000.— a pu être attribuée aux provisions pour réparations. Le revenu net de l'exercice s'élève ainsi à Fr. 8 823 907.07. Le paiement des coupons n^{os} 53 et 54 ayant absorbé Fr. 8 797 620.—, le solde du report à compte nouveau, en augmentation d'environ Fr. 26 000.—, passe à Fr. 994 601.43.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les nouvelles acquisitions et les travaux d'amélioration, atteint Fr. 274 319 453.05 au 30 septembre 1980, en augmentation de Fr. 3 769 269.20 par rapport à la même date de l'année précédente. Les liquidités, en raison surtout des placements immobiliers intervenus en cours d'exercice et des travaux à plus-value, ont diminué et s'élèvent, au 30 septembre 1980, à Fr. 4 543 682.—.

Au passif, en relation avec les récentes acquisitions, les hypothèques ont augmenté de Fr. 115 400 838.40 à Fr. 115 713 729.75. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 42,18 % contre 42,65 % à la même époque de l'année précédente, la limite légale étant de 50 %. Les « autres dettes » ont diminué de Fr. 5 432 394.65 à Fr. 4 439 019.75 par suite du paiement d'importants travaux de réfections et de transformations exécutés, mais

derung der « übrigen Erträge » steht vor allem im Zusammenhang mit dem Rückgang der flüssigen Mittel. Es wurde davon Umgang genommen, Bauzinse auf den im Bau befindlichen Objekten zu aktivieren.

Unter den Aufwendungen, die ebenfalls diejenigen der im letzten Geschäftsjahr neu erworbenen Liegenschaften erfassen, figurieren die Passivzinsen mit Fr. 4 868 449.35 gegenüber Fr. 4 991 396.59 im Vorjahr. Die Ausgaben für « Unterhalt und Reparaturen » sind aus den bereits dargelegten Gründen von Fr. 3 089 823.45 auf Fr. 3 308 089.45 gestiegen. Die übrigen Liegenschaftskosten, – ohne « Steuern und Abgaben », die sich kaum verändert haben –, vermehrten sich von Fr. 3 525 352.90 auf Fr. 3 772 177.57.

Die gesamten Erträge des Geschäftsjahres beliefen sich auf Fr. 26 454 344.54, während die Aufwendungen total Fr. 15 421 696.12 ausmachten. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 500 000.— und « übrigen Aktiven » von Fr. 8 741.35 konnte ein Betrag von Fr. 1 700 000.— den « Rückstellungen für künftige Reparaturen » zugewiesen werden. Der Reinertrag des Rechnungsjahres stellt sich demnach auf Fr. 8 823 907.07. Die Einlösung der Coupons Nrn. 53 und 54 benötigte insgesamt Fr. 8 797 620.—. Der Saldo Vortrag erhöhte sich leicht auf Fr. 994 601.43.

Vermögensrechnung

Im Gestehungspreis der Fondsliegenschaften sind die neu erworbenen Objekte sowie die wertvermehrenden Arbeiten enthalten; er beläuft sich per 30. September 1980 auf Fr. 274 319 453.05, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 3 769 269.20 darstellt. Die flüssigen Mittel verminderten sich insbesondere infolge der im Berichtsjahr getätigten Neuinvestitionen sowie der wertvermehrenden Arbeiten und belaufen sich per 30. September 1980 auf Fr. 4 543 682.—.

In den Passiven erhöhten sich die Hypotheken im Zusammenhang mit dem Erwerb neuer Liegenschaften von Fr. 115 400 838.40 auf Fr. 115 713 729.75. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 42,18 % aus, gegenüber 42,65 % im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres; die gesetzliche Grenze beträgt 50 %. Die « übrigen Schulden » gingen von Fr. 5 432 394.65 auf Fr. 4 439 019.75

non facturés lors de la clôture de l'exercice 1978/79 ainsi que du fait qu'au 30 septembre 1980, les coupons échus avaient été présentés plus rapidement à l'encaissement. Les comptes «amortissements» et «provisions pour réparations» ont progressé, respectivement de Fr. 11 500 000.— à Fr. 12 000 000.— et de Fr. 12 400 000.— à Fr. 14 100 000.—.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établit à Fr. 133 553 609.18; celle calculée à la valeur vénale passe à Fr. 140 896 056.13.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1980 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale des immeubles a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 260 018 000.—. Selon une pratique appliquée depuis la création du Fonds,

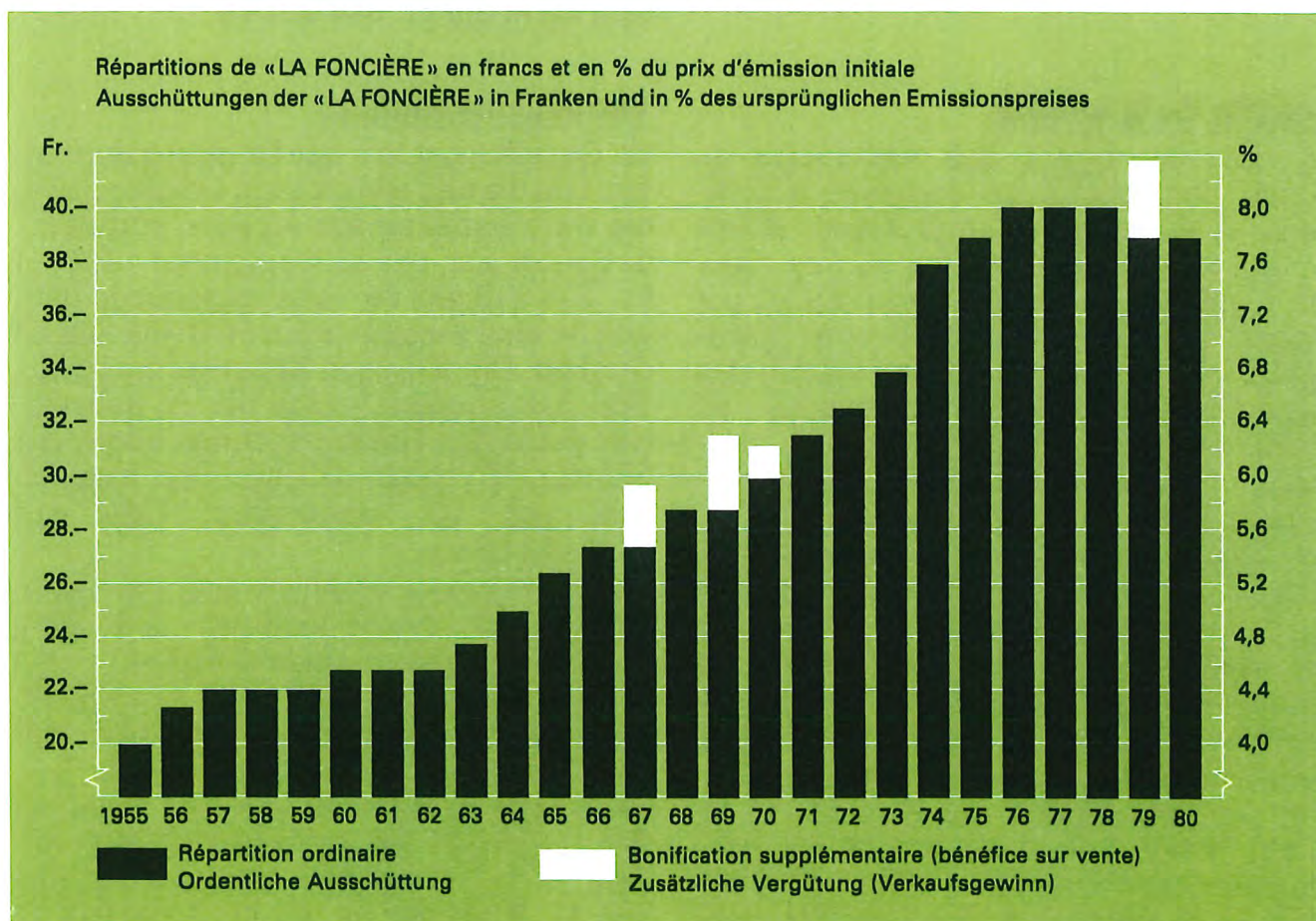
zurück; dies mit Rücksicht auf die Bezahlung bedeutender Renovations- und Umbauarbeiten, welche Ende des Geschäftsjahres 1978/79 ausgeführt, aber noch nicht in Rechnung gestellt worden waren sowie infolge des Umstandes, dass per 30. September 1980 die Einlösung der verfallenen Coupons rascher erfolgte. Die «Abschreibungen» und «Rückstellungen für künftige Reparaturen» erhöhten sich von Fr. 11 500 000.— auf Fr. 12 000 000.—, bzw. von Fr. 12 400 000.— auf Fr. 14 100 000.—.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellt sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, auf Fr. 133 553 609.18; zum Verkehrswert berechnet beläuft es sich auf Fr. 140 896 056.13.

Zahl der Anteilscheine, Experten-schätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1980 im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb mit 225 580 unverändert; an diesem Datum waren keine Rückzahlungsgesuche hängig.

Der durch die unabhängigen und ständigen Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich per 30. September



les experts ont continué à estimer les immeubles d'une façon prudente, notamment ceux d'une certaine importance et ceux nouvellement construits. Ils ont également tenu compte, dans leur évaluation, de la situation actuelle sur le marché du logement et des locaux commerciaux ainsi que du degré de confort et d'entretien des immeubles.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 621.— au 30 septembre 1979 à Fr. 624.60 au 30 septembre 1980.

Collège d'experts

M. Gaston Mollet, architecte, a désiré être déchargé de son mandat d'expert pour le 31 décembre 1980, après l'avoir exercé pendant 26 années au sein de l'organisation de « LA FONCIÈRE ». Nous n'avons cessé d'apprécier ses avis judicieux, étayés par l'expérience. Son successeur a été désigné en la personne de M. Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA, à Lausanne/Pully.

Situation actuelle et prévisions

Le résultat du dernier exercice a permis non seulement le paiement d'une distribution appréciable aux porteurs de parts, mais de renforcer encore les provisions et amortissements déjà importants du Fonds.

Le renchérissement des matériaux et de la main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment, l'augmentation des taux hypothécaires et l'aggravation constante des autres charges des immeubles rendront à la longue inévitable un relèvement du niveau des loyers. On peut constater à ce sujet que les immeubles du Fonds continuent à bénéficier, dans l'ensemble, de prix de location raisonnables.

1980 auf Fr. 260 018 000.—. In Anwendung einer seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere und neu erstellte Objekte anbelangt. Sie haben auch dem gegenwärtigen Stand von Angebot und Nachfrage für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sowie dem Komfort und Unterhaltszustand der Gebäude Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheins ist von Fr. 621.— per 30. September 1979 auf Fr. 624.60 per 30. September 1980 gestiegen.

Ständige Schätzungsexperten

Herr Gaston Mollet, Architekt, hat seinem Wunsche Ausdruck verliehen, sein Mandat als Schätzungsexperte per 31. Dezember 1980 niederzulegen, nachdem er es während 26 Jahren im Schosse der Fondsorganisation der « LA FONCIÈRE » ausgeübt hat. Wir haben seine trefflichen, durch Erfahrung erhärteten Voten stets geschätzt. Als sein Nachfolger wurde Herr Marcel Meuwly, Ingenieur EPFL-SIA, aus Lausanne/Pully, gewählt.

Gegenwart und Ausblick

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres erlaubte nicht nur die Verteilung beträchtlicher Ausschüttungen an die Anteilschein-Inhaber, sondern auch eine Verstärkung der bereits ansehnlichen Rückstellungen und Abschreibungen des Fonds.

Die Verteuerung von Material und Löhnen im Baugewerbe, die Steigerung der Hypothekarzinsen und die ständige Erhöhung der übrigen Liegenschaftsaufwendungen dürften auf die Dauer eine Anpassung der Mietzinse unumgänglich machen. In diesem Zusammenhang darf erwähnt werden, dass die Mietpreise der Fondsliegenschaften sich gesamthaft weiterhin in einem vernünftigen Rahmen bewegen.

Lausanne, février 1981

Investissements Fonciers S.A.

Lausanne, Februar 1981

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1979/80**
**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1979/80**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen		26 191 673.80
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		—.—
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge		47 500.—
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)		<u>215 170.74</u>
Total des revenus/Total Erträge		26 454 344.54
dont à déduire/abzüglich :		
Intérêts passifs/Passivzinsen	4 868 449.35	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repara- turen	3 308 089.45	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherun- gen	1 934 631.10	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	2 861 365.90	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ...	1 837 546.47	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	104 100.—	
Amortissements/Abschreibungen	508 741.35	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>1 700 000.—</u>	
Report/Übertrag	17 122 923.62	<u>26 454 344.54</u>

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	17 122 923.62	26 454 344.54
Bonifications réglementaires à la direction et à la banque dépositaire (y compris commissions de paiement des coupons et frais de publications)		
Reglementarische Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank (einschliesslich Couponeinlösungskommission und Publikationskosten)	<u>507 513.85</u>	
Total des déductions/Total Abzüge	<u>17 630 437.47</u>	<u>17 630 437.47</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres		8 823 907.07
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>968 314.36</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>9 792 221.43</u>
 Utilisation du revenu net/Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 53		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 53		4 286 020.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 54		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 54		4 511 600.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>994 601.43</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>9 792 221.43</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1980
Vermögensrechnung
per 30. September 1980**

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	

Papiers-valeurs / Wertschriften	
Liquidités / Flüssige Mittel	
Autres actifs (y compris actifs transitoires)	
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	
Total des actifs / Total Aktiven	

dont à déduire / abzüglich :

Dettes / Schulden

Fr.

Hypothèques / Hypotheken	115 713 729.75
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	4 439 019.75
Coupon n° 54	4 511 600.—
Report / Übertrag	124 664 349.50

Fortune calculée sur la base du coût de revient

Berechnung auf Grund der Gesteungskosten

Fr.

—.—
3 068 607.35
1 523 974 10
<u>269 726 871.60</u>
274 319 453.05

Fortune calculée sur la base de la valeur vénale

Berechnung auf Grund des Verkehrswertes

Fr.

—.—
1 902 500.—
1 525 000.—
<u>256 590 500.—</u>
260 018 000.—

2 003 000.—
4 543 682.—
3 451 823.63
284 317 958.68

1 947 500.—
4 543 682.—
3 451 823.63
269 961 005.63

284 317 958.68

269 961 005.63

	Fr.
Report/Übertrag	<u>124 664 349.50</u>
Total	<u>124 664 349.50</u>

Comptes d'amortissements et de provisions
Abschreibungs- und Rückstellungskonten

Amortissements	
Abschreibungen	12 000 000.—
Provisions pour réparations	
Rückstellungen für künftige	
Reparaturen	<u>14 100 000.—</u>
Total	<u>26 100 000.—</u>

Fortune/Vermögen

Impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern

Fortune nette/Nettovermögen

Nombre de parts en circulation
Anzahl Anteile im Umlauf

Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon
N° 54)

Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon
Nr. 54)

Fortune calculée sur la base du coût de revient	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale
Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
Fr.	Fr.
284 317 958.68	269 961 005.63
124 664 349.50	124 664 349.50
<u>26 100 000.—</u>	<u> </u>
<u>133 553 609.18</u>	145 296 656.13
	<u>4 400 600.—</u>
	<u>140 896 056.13</u>
	<u>225 580</u>
	<u>Fr. 624.60</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1980
Liegenschaftenbestand per 30. September 1980

	Coût de revient Gestehungskosten Fr.	Valeur vénale Verkehrswert Fr.	Valeur d'assurance Versicherungswert Fr.
Terrains à bâtir			
Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain)			
Abbruchobjekte (inklusive Land) . . .	3 068 607.35	1 902 500.—	2 097 760.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	1 523 974.10	1 525 000.—	—.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	187 196 641.05	181 760 500.—	266 431 560.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	31 195 182.80	29 840 000.—	45 824 200.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	51 335 047.75	44 990 000.—	44 639 200.—
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>274 319 453.05</u>	<u>260 018 000.—</u>	<u>358 992 720.—</u>

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1980
Wertschrifteninventar per 30. September 1980

Valeur nominale Nominalwert Fr.	Taux d'intérêts Zinssatz %	Bons de caisse Kassa-Obligationen	Echéance Verfall	Valeur vénale Verkehrswert Fr.
1 000 000.—	2¼	Banque Cantonale du Valais	10.4.1982	972 500.—
1 000 000.—	2½	Banque Hypothécaire du canton de Genève	10.4.1982	975 000.—
<u>2 000 000.—</u>				<u>1 947 500.—</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 1979 au 30 septembre 1980 et la clôture des comptes au 30 septembre 1980, 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.

Lausanne, le 10 février 1981

Société fiduciaire LEMANO

Bericht der Revisionsstelle

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds **«La Foncière»** haben wir die Rechnungslegung für die Zeit vom 1. Oktober 1979 bis zum 30. September 1980 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1980 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 der Inventarwertes sowie die Verwendung des Reinertrages den Vorschriften des Gesetzes, der Vollziehungsverordnung und des Fondsreglementes 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, den 10. Februar 1981

Société fiduciaire LEMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1980
Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1980

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		
	Fribourg	Ch. Bethléem 10-12-14-16	1953	18	60	—	7		
		** Rue de Lausanne 91	1964	2	18	29	—		
		Bd de Pérolles 64	1931	2	12	—	2		
		Bd de Pérolles 67	1949	17	50	—	9		
		Rue de St-Paul 1-3-5	1933	33	85	—	6		
Genève	Carouge	Rue J.-Dalphin 46 bis	18 ^e siècle rén. 1953	18	35	—	—		
Genf	Genève	Rue Alfred-Vincent 25 . . .	1905	12	16	2	—		
		Rue de l'Ancien-Port 2 . . .	1900	18	47	—	1		
		Rue Charles-Cusin 2	1905	13	29	3	—		
		Rue P.-Fatio 8	1900	13	29	2	5		
		Rue Franklin 2	1963	35	133	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	—	2		
		** Rue de Lausanne 63-65 . .	1960	1	4	30	—		
		** Rue de Lyon 75	1964	1	4	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		
		Rue des Pâquis 41	1963	24	60	1	—		
		Report/Übertrag				706	1 871	121	90

				Distribution Mietraumverteilung			
Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume		
Report/Übertrag				706	1 871	121	90
Genève Genf	Genève	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 des Barques 2-4	1976/78	46	133	4	46
		Rue de la Servette 89	1964	25	65	2	—
		** Rue de la Servette 91	1964	1	2	40	—
		** Rue du Stand 40	1957	—	—	24	—
		Ch. Thury 12	1932	12	42	—	2
		Rue de Vermont 8	1967	36	126	4	53
		** Rue Voltaire 16	1963	—	—	24	—
		* Av. Wendt 48	1955	56	148	—	21
		Rue de Zurich 34	1900	14	26	5	1
		Rue de Zurich 36-38	1962	30	82	6	1
Neuchâtel Neuenburg	La Chx-de-Fds Neuchâtel	Rue L.-Robert 81-83	1954	30	107	10	20
		Rue de l'Eglise 2-4-6	1931	30	112	1	—
		Faubourg du Lac 31	1961	30	91	3	1
		Rue Maladière 16-18-20 ..	1958	61	163	5	—
		* Rue Pierre-à-Mazel 11 ...	1961	45	122	3	1
Valais Wallis	Martigny	Av. de la Gare 50	1964	14	51	10	7
		Av. de la Moya 2-2 bis ...	1964	21	82	3	20
		Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	107	349	1	58
	Sion	Rue Amandiers 11-13-15 .	1957	38	88	5	5
		Rue du Chanoine- Berchtold 46-48	1955	16	64	—	9
		Rue St-Guérin 10-12	1954	26	76	—	—
		Rue St-Guérin 14-16-18 ..	1965	38	106	6	24
		Ch. Vieux-Canal 35-37 ...	1965	29	95	—	27
		Ch. Pré-Russin 1-3	1955	24	64	—	13
		Ch. des Aubépines 5	1952	23	80	—	6
Vaud Waadt	Aigle Lausanne						
Report/Übertrag				1 484	4 216	402	405

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					1 484	4 216	402	405
Vaud Waadt	Lausanne	** Rue de Bourg 43/ Cheneau-de-Bourg 10 . . .	1969	3	7	11	—	
		Av. Cécil 5	1934	22	64	1	21	
		*** Rue Centrale 16-18-20-32	19 ^e siècle	8	14	5	—	
		Ch. de Chandieu 8-10	1934	18	62	—	—	
		Ch. des Clochetons 41 . . .	1962	30	74	5	—	
		* Av. d'Echallens 59	1956	60	183	—	—	
		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	46	
		Av. Léman 64-66-68-70 . .	1950/55	97	335	6	20	
		Av. de Milan 1	1910	9	31	1	29	
		Av. Mon-Loisir 4	1935	16	43	—	—	
		Av. Mon-Repos 6-8-10 . . .						
		Rue Etraz 7-9-11	1941	62	189	9	—	
		Av. du Mont-d'Or 45	1948	16	40	—	5	
		Route d'Oron 14B	1955	18	57	1	8	
		Av. d'Ouchy 17-19-23-25- 27-29						
		Av. de l'Eglise-Anglaise 5 .	1902/37	58	202	18	167	
		Ch. des Paleyres 14-16 . .	1953	49	119	—	16	
		Ch. de Passerose 2	1935	17	35	—	5	
		Rue de la Pontaise 21-25 .	1947	46	176	2	12	
		Ch. Pré-Fleuri 1-3	1955	57	114	2	14	
		Av. Recordon 16	1963	28	74	3	12	
		Ch. des Rosiers 2-3	1965/66	66	130	6	20	
		* Ch. des Rosiers 4-5	1965/66	81	158	6	26	
		*** Rue du Rôtillon 7-9-11-13- 22-24	19 ^e siècle	—	—	14	1	
		Av. du Servan 24	1930	9	43	3	7	
		Av. Sévery 14	1947	16	40	—	—	
		Av. Tivoli 8	1957	25	64	2	—	
		Report/Übertrag					2 371	6 698

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			2 371	6 698	506	828	
Vaud		Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	8	12
Waadt		* Av. Tivoli 70	1965	54	108	2	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 Faux-Blanc 20 F ...	1973/75	4	24	—	5
	Renens	Rue du Bugnon 31-33-35- 37	1973/75	135	270	—	102
	La Tour-de- Peilz	* Av. des Alpes 29	1963	48	116	2	31
		Av. des Alpes 46-48	1910	32	86	3	14
	Vevey	Av. Général-Guisan 22-24	1953	37	124	6	3
		* Av. Gustave-Coindet 7-9 .	1961	124	308	—	82
		Rue d'Italie 58	1961	32	89	5	10
		Rue de la Madeleine 22 ..	1932	13	38	4	—
		Av. J.-J.-Rousseau 6	1932	14	40	2	—
	Yverdon	Rue du Cheminet 52	1955	9	36	—	1
		Rue d'Orbe 46-48-53 bis .	1959/57/56	58	184	4	28
		Rue du Valentin 48	1961	24	92	1	8
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1	1965	—	—	26	—
Total				3 266	9 194	583	1 258

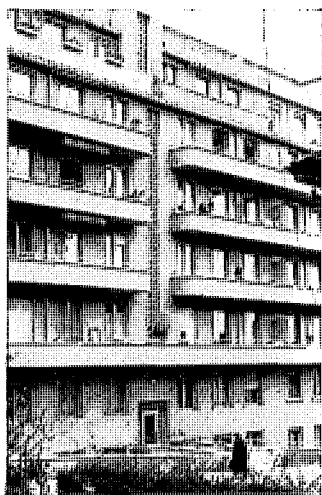
Constructions commencées/Angefangene Bauten

Vaud	Pully	Ch. des Oisillons	1980/81	—	—	—	—
Waadt							

* 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



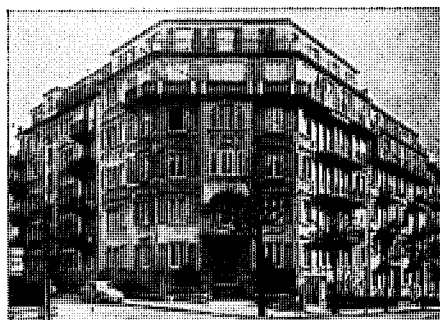
Rue du Bugnon 31-33-35-37
Renens



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



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



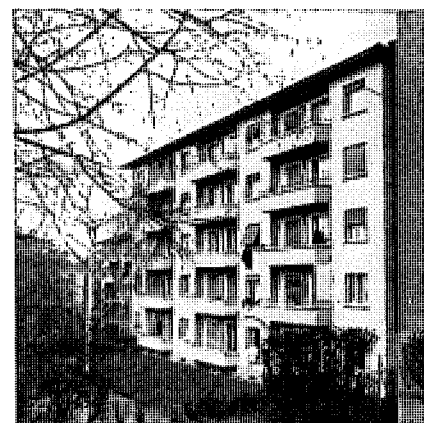
Chemin des Paleyres 14-16
Lausanne



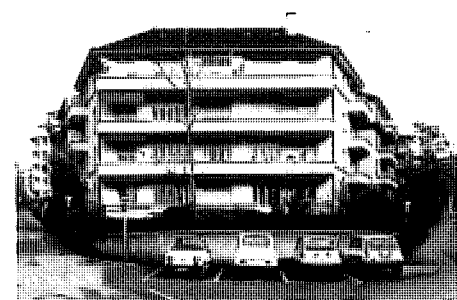
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



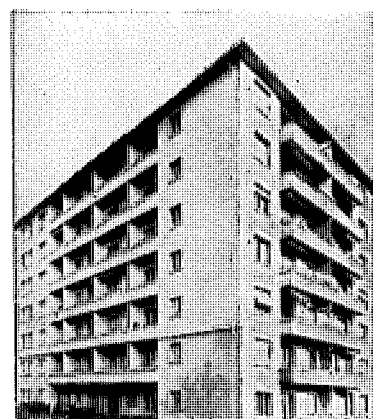
Avenue du Léman 66
Lausanne



Avenue Mon-Loisir 4
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne

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



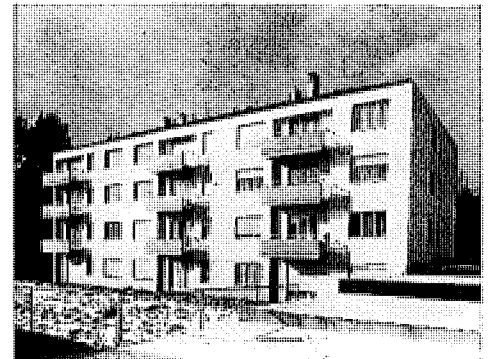
Chemin du Vieux-Colège 6-8
Prilly



Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne



Avenue Sévery 14
Lausanne



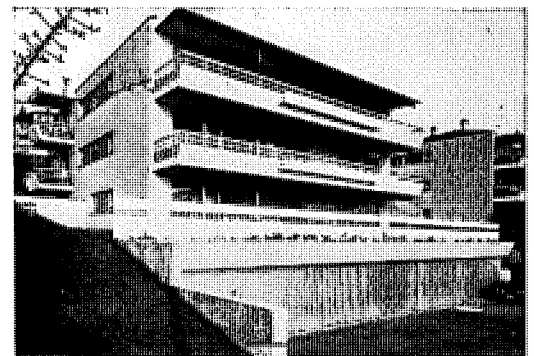
Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Rue de Bourg 43
Lausanne



Route des Flumeaux 1
Prilly



Chemin du Faux-Blanc 20F
Pully



Ch. Pré-Fleuri 1-3
Lausanne

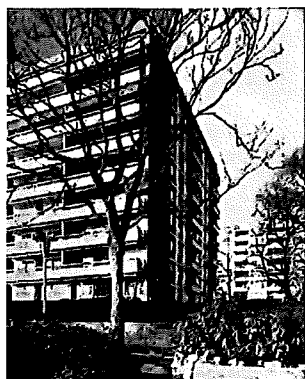


Route de Neuchâtel 39
Prilly



Rue des Fossés 10
Morges

VAADT



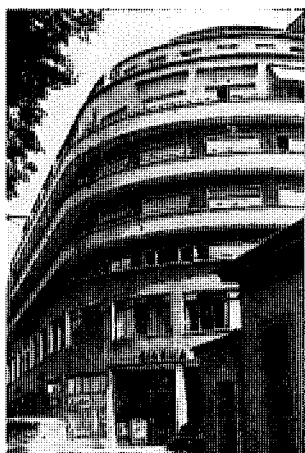
Avenue Nestlé 21
Montreux



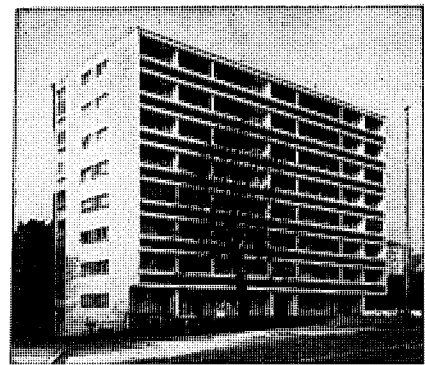
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



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



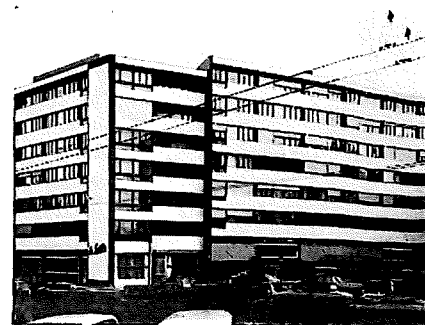
Rue Valentin 48
Yverdon



Route de Frontenex 57
Genève



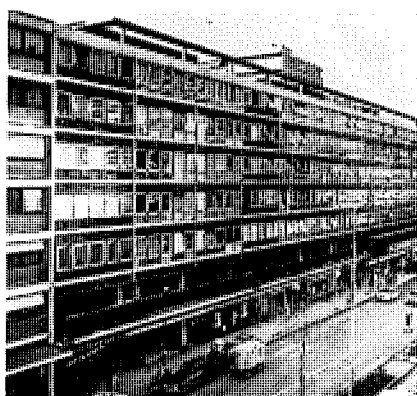
Rue de Lyon 75
Genève



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



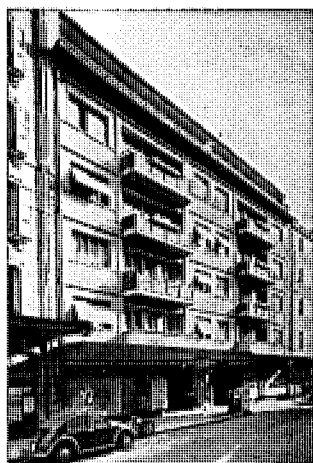
Rue des Pâquis 39-41,
rue du Môle 2-4, Genève



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



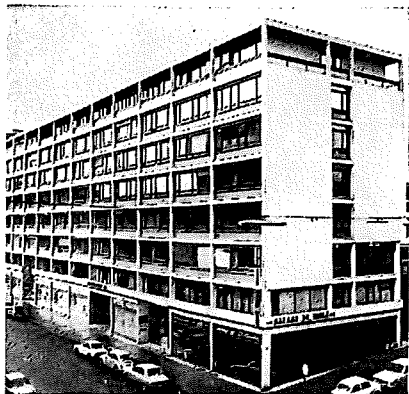
Rue des Barques 2-4
Genève



Avenue Wendt 48, Genève



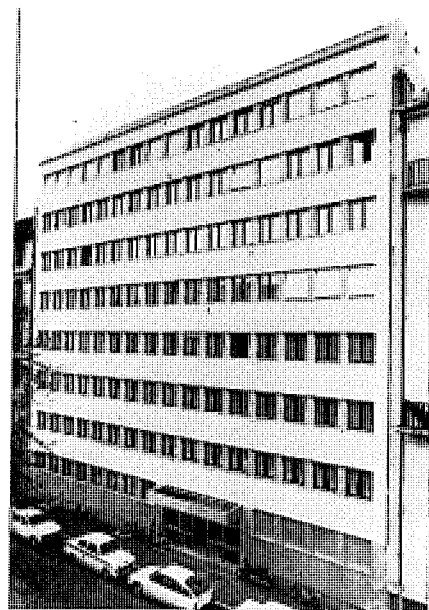
Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève



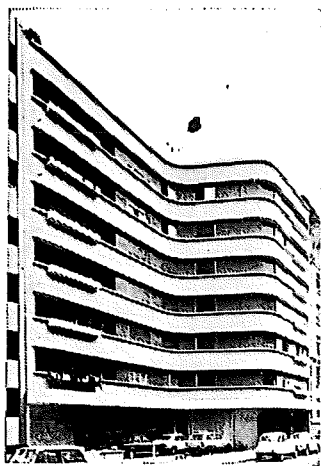
Rue de Lausanne 63-65
Genève



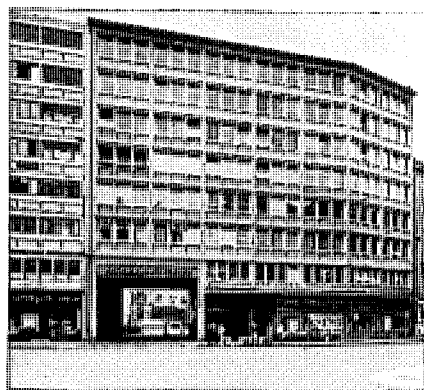
Rue de Zurich 36-38
Genève



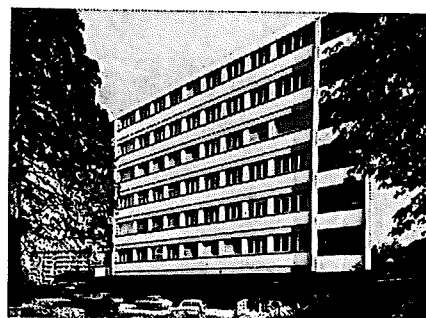
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel

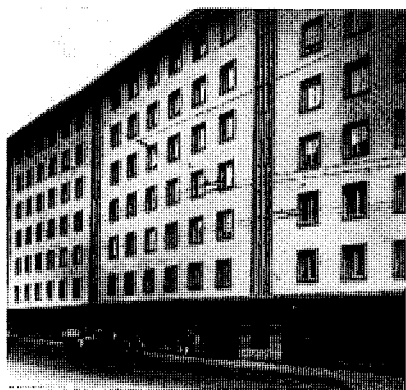


Rue des Mouettes 9
Genève

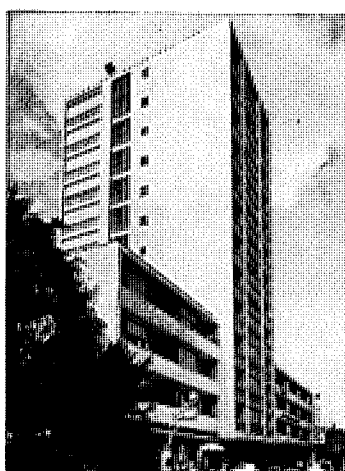


Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel

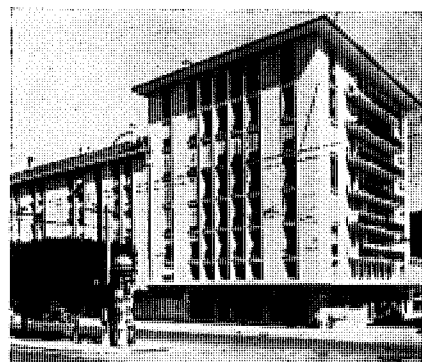
NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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

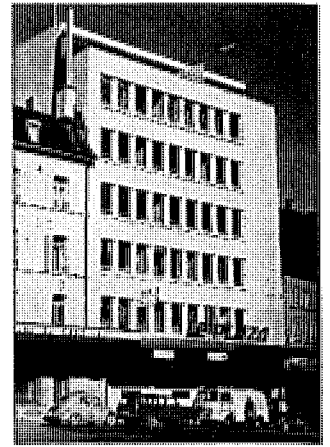
FRIBOURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



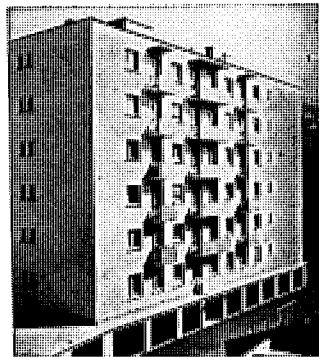
Rue de St-Paul 1-3-5
Fribourg



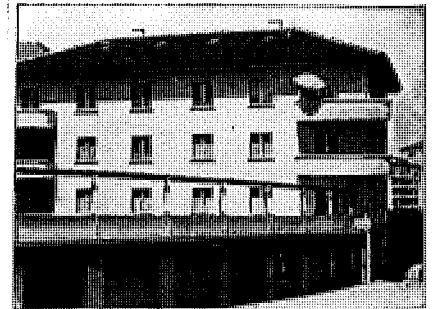
Rue de Lausanne 91
Fribourg



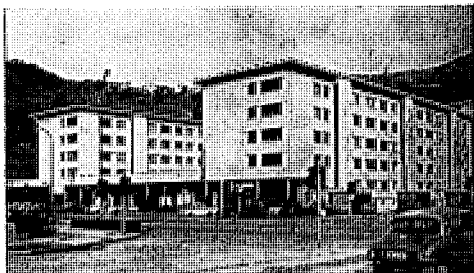
Rue de Vevey 47-49, rue du Tirage 2
rue des Agges 2, Bulle



Rue du Vieux-Pont 24
Bulle



Chemin de Bethléem 10-12-14-16
Fribourg



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

VALAIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion

WALLIS

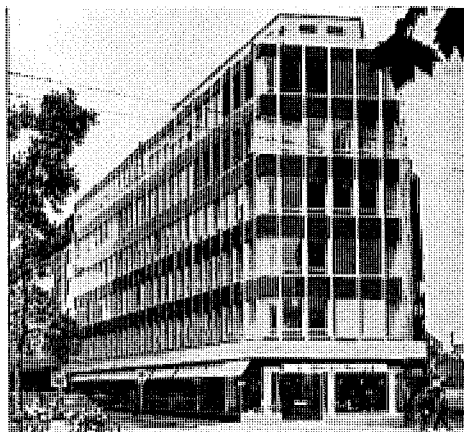


Rue St-Guérin 10-12
Sion



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

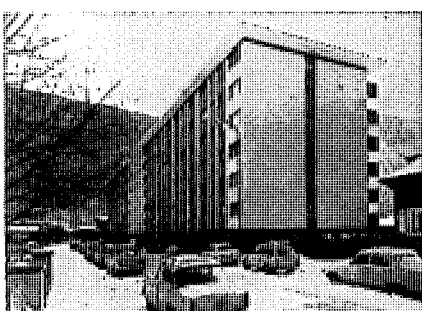
ZÜRICH



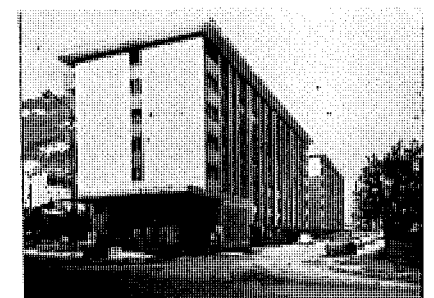
Schützengasse 1
Zürich



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1979/80
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1979/80

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

Lausanne: Chemin de Chandieu 8,10
Pully: Chemin des Oisillons (en construction/im Bau)

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/keine

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

« LA FONCIÈRE »