

1988/89

**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
Dr en droit, Lausanne
Président
Henri Delaraye
Directeur général de la Banque Hypothécaire
du Canton de Genève, Genève
Vice-président
Louis Rigolet
Directeur général de la
Banque de l'Etat de Fribourg,
Fribourg
Raymond Duroux
Directeur de la
Banque Cantonale du Valais, Sion
Roger Givel
anc. Directeur général de la
Banque Vaudoise de Crédit, Lonay

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

Pierre Prod'hom, architecte EPFL-SIA,
Lausanne
Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA,
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
Henri Delaraye
General-Direktor der
Banque Hypothécaire
du Canton de Genève, Genf
Vize-Präsident
Louis Rigolet
General-Direktor der
Freiburger Staatsbank,
Freiburg
Raymond Duroux
Direktor der Walliser Kantonalbank,
Sitten
Roger Givel
alt General-Direktor der
Banque Vaudoise de Crédit, Lonay

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 & Cie 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 & Cie AG, Bern
Bank Heusser & Cie AG, Basel
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank AG, Luzern
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 1988/89

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 35^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1989 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers « LA FONCIÈRE ». Le résultat de l'exercice a été, une fois de plus, très satisfaisant.

Considérations générales

L'année 1989 a dû enregistrer l'augmentation constante et importante des taux d'intérêts, notamment à deux reprises de ceux des prêts hypothécaires.

De son côté, le coût de la construction a également renchéri, et par conséquent celui des travaux d'entretien et de réparations.

Cette évolution ne pouvait pas rester sans influence sur les loyers qui ont subi un relèvement progressif. Dans l'ensemble, la demande de logements à louer demeure cependant très soutenue.

Compte tenu des circonstances économiques actuelles, il est peu probable que le nombre d'appartements construits en Suisse ces dernières années puisse se maintenir au même niveau ces prochains temps.

Le marché des immeubles de qualité, bien situés et d'un rendement sûr, demeure très étroit ; l'acquisition de bâtiments répondant à ces critères devient de plus en plus difficile.

Evolution du Fonds

Au début de l'exercice sous revue, le plan localisé de quartier relatif à la réalisation immobilière que nous envisageons dans le périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise a été définitivement accepté par l'autorité compétente. A la fin de 1989, notre projet de construction a pu être déposé pour mise à l'enquête publique.

Les appartements et locaux commerciaux des trois immeubles à l'angle avenue de Milan/rue du Crêt à Lausanne, dont la construction s'est terminée à fin 1988, étaient entièrement loués au début de l'année passée.

Commencés en avril 1988, les importants travaux de transformations et de modernisations de deux vieux immeubles, sans confort, mais bien situés à Genève, rue Alfred-Vincent 25/rue Charles-Cusin 2, ont été achevés

Jahresbericht 1988/89

Wir beehren uns, Ihnen den 35. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1989 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds « LA FONCIÈRE » zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war erneut sehr befriedigend.

Allgemeines

Das Jahr 1989 hatte eine anhaltende und erhebliche Erhöhung der Zinssätze zu verzeichnen, worunter eine zweimalige Anpassung der Hypothekarzinsen.

Gleichzeitig stiegen die Baukosten und damit diejenigen für Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

Diese Entwicklung blieb nicht ohne Auswirkung auf die Mietzinse, welche sich entsprechend verteuerten. Insgesamt hielt indessen die starke Nachfrage für Mietwohnungen an.

Unter den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen scheint man kaum annehmen zu dürfen, dass sich die Zahl der während den letzten Jahren in der Schweiz erstellten Wohnungen in nächster Zeit auf gleicher Höhe halten wird.

Das Angebot für gut gelegene, ertragssichere Liegenschaften wahrer Qualität hielt sich in engen Grenzen ; der Erwerb von Objekten, welche diese Voraussetzungen erfüllen, wird immer schwieriger.

Entwicklung des Fonds

Anfangs des abgelaufenen Geschäftsjahres haben die zuständigen Behörden endgültig dem Quartierplan, der unser Bauvorhaben in einer Entwicklungszone in Genf umfasst, zugestimmt. Ende 1989 konnte unser Baugesuch eingereicht werden.

Alle Wohnungen und Geschäftsräume der 3 Liegenschaften an der Av. de Milan/Rue du Grey in Lausanne, deren Bau Ende 1988 vollendet war, waren anfang vergangenen Jahres vermietet.

Die im April 1988 in Angriff genommenen bedeutenden Umbau- und Modernisierungsarbeiten betreffend 2 alte Gebäude ohne Konfort, aber in guter Lage in

au printemps 1989. Les arcades et les logements ont tous rapidement trouvé preneurs. Durant le dernier exercice, nous n'avons procédé à aucune vente, ni effectué aucun achat. Ainsi que cela ressort du compte de résultats, notre politique d'entretien et de rénovation des immeubles s'est poursuivie très activement. Nous avons notamment exécuté la modernisation des installations sanitaires (salles de bains et cuisines) des immeubles avenue du Mont-d'Or 45 à Lausanne, chemin Pré-Russin 1 et 3 à Aigle, ainsi que la complète rénovation extérieure des bâtiments chemin de Chandieu 8 et 10, chemin des Rosiers 3 à Lausanne et boulevard de la Forêt 33 et 35 à Pully.

La réalisation de ces travaux a nécessité des investissements importants ; ils ont eu pour corollaire des réajustements de loyers calculés conformément aux dispositions légales en vigueur. Les adaptations résultant de la hausse du taux de l'intérêt hypothécaire en 1989 ne prendront effet que dans l'exercice en cours. Les contestations formulées par quelques locataires ont toutes pu être réglées à l'amiable. Vu l'âge et l'état de certains immeubles du Fonds, il y aura lieu de compter également à l'avenir avec des dépenses pour travaux d'entretien et de rénovation dont le montant risque d'augmenter encore.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux a été quasi complète durant l'exercice écoulé. Au 30 septembre 1989, un seul appartement à Lausanne était vacant pour cause de rénovation ; depuis lors, ce logement a trouvé preneur. Les quelques pertes provenant d'objets non loués temporairement ne se sont élevées qu'à 0,04 % du revenu locatif annuel ; quant aux loyers perdus en raison de l'insolvabilité de locataires, ils représentaient 0,01 %.

En 1989, les coupons semestriels au 30 juin et au 29 décembre ont été payés comme il suit :

Genf, gingen im Frühling 1989 zu Ende. Die Verkaufsläden und Wohnungen fanden sofort Abnehmer.

Im Berichtsjahr haben wir weder Liegenschaften verkauft noch solche erworben.

Aus der Ertragsrechnung ist ersichtlich, dass unsere bisherige Politik betreffend den Unterhalt und die Renovation der Gebäude straff weitergeführt wurde. Wir haben namentlich die Modernisierung der Sanitäranlagen (Badezimmer und Küche) der Liegenschaften Av. Mont-d'Or 45 in Lausanne, chemin Pré-Russin 1 und 3 in Aigle, sowie die vollständige Aussenrenovation der Gebäude chemin de Chandieu 8 und 10, chemin des Rosiers 3 in Lausanne und Boulevard de la Forêt 33 und 35, in Pully, vorgenommen.

Die Verwirklichung dieser Arbeiten waren mit erheblichen Investitionen verbunden ; im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ermöglichten sie Mietzinsanpassungen. Diejenigen, welche 1989 durch Erhöhungen der Hypothekarzinsse begründet waren, werden erst im laufenden Geschäftsjahr wirksam. Die Einsprachen einiger weniger Mieter konnten alle gütlich erledigt werden. Mit Rücksicht auf das Alter und den Zustand gewisser Liegenschaften muss auch in Zukunft mit Aufwendungen für Umbau- und Renovationsarbeiten gerechnet werden, deren Betrag sich noch erhöhen könnte.

Die Wohnungen und Geschäftsräume waren während des Geschäftsjahres fast voll besetzt. Am 30. September 1989 stand eine Wohnung in Lausanne leer. Die wenigen Mietzinsausfälle, bedingt durch vorübergehend leerstehende Räumlichkeiten, machten 0,04 % des jährlichen Mietertrages aus ; die infolge Uneinbringlichkeit erlittenen Verluste betrugen 0,01 %.

Im Jahre 1989 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 29. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE » 1 part

Répartitions ordinaires

Coupons N ^{os} 2 et 3 au total ..	Fr. 48.—
moins :	
impôt anticipé 35 %	Fr. 16.80
Net	Fr. 31.20

« LA FONCIÈRE » 1 Anteilschein

Ordentliche Ausschüttungen

Coupons Nrn. 2 und 3, Total ..	Fr. 48.—
abzüglich :	
Verrechnungssteuer 35 %	Fr. 16.80
Netto	Fr. 31.20

Ce rendement annuel distribué, provenant des seules recettes ordinaires, est en augmentation par rapport à l'année précédente; il correspond à **9,6%** du prix de l'émission initiale.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont augmenté de Fr. 38 307 207.70 à Fr. 39 973 726.70; cette progression résulte principalement de la mise en location des trois immeubles dont la construction s'est achevée au début de l'exercice et de l'amélioration du revenu locatif de bâtiments après d'importants travaux de transformations et modernisations. L'augmentation du poste « autres revenus » provient du rendement élevé de nos placements à terme dont l'importance s'est accrue.

Dans les charges, malgré l'accroissement des dettes hypothécaires, les « intérêts passifs » ont régressé en raison du fait que l'effet des baisses du taux d'intérêt des prêts, échelonnées dès le 1er août 1988, a été plus important que celui des hausses entrées en vigueur durant la deuxième partie de l'exercice. Le nombre et l'ampleur des travaux d'entretien et de réparations exécutés, de même que la hausse de leur coût, ont entraîné une augmentation notable de ce poste qui a passé de Fr. 6 122 467.55 à Fr. 6 744 009.95. Les autres charges d'immeubles se sont accrues de Fr. 457 040.45 du fait, notamment, de celles relatives aux impôts.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 40 577 342.11; l'ensemble des charges atteignait Fr. 23 702 685.44. Après amortissements sur immeubles de Fr. 1 300 000.— (même montant en 1987/88) et attributions aux « provisions pour réparations » de Fr. 1 800 000.— (Fr. 1 600 000.— pour l'exercice précédent), le revenu net de l'exercice 1988/89 s'établissait à Fr. 13 774 656.67 (Fr. 13 538 476.87 en 1987/88, gain de capital compris). La distribution annuelle totale (coupons nos 2 et 3) s'est accrue, pour passer à Fr. 10 827 840.—. Compte tenu de nos projets de construction, une somme de Fr. 2 800 000.— a été allouée au fonds de réinvestissement qui a ainsi atteint Fr. 19 800 000.— au 30 septembre 1989. Le report à compte nouveau, en légère augmentation, a passé à Fr. 1 879 995.59.

Cette Jahresausschüttung, welche ausschliesslich aus ordentlichen Erträgen herrührt, liegt über derjenigen des Vorjahres und macht **9,6%** des ursprünglichen Emissionspreises aus.

Ertragsrechnung

Die Mietzinserträge stiegen von Fr. 38 307 207.70 auf Fr. 39 973 726.70; diese Erhöhung ist namentlich auf die Erstvermietung der 3 anfangs des Geschäftsjahres fertiggestellten Liegenschaften zurückzuführen sowie auf die Verbesserung der Mietzinseinnahmen von Gebäuden, an denen bedeutende Umbau- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen worden waren. Die Zunahme der « übrigen Erträge » erklärt sich durch die hohe Rendite der Festgelder, die sich erheblich vermehrten.

Unter den Aufwendungen sind die « Passivzinsen » trotz der Erhöhung der Hypothekarschulden zurückgegangen, da sich die Zinssatzherabsetzungen der Darlehen ab 1. August 1988 stärker auswirkten als die in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres in Kraft getretenen Erhöhungen. Die Zahl und der Umfang der durchgeführten Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie deren Preiserhöhungen hatten eine merkliche Zunahme dieses Postens zufolge, der von Fr. 6 122 467.55 auf Fr. 6 744 009.95 stieg. Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen vermehrten sich auf Fr. 457 040.45, worunter insbesondere diejenigen für Steuern.

Die Erträge des Geschäftsjahres beliefen sich insgesamt auf Fr. 40 577 342.11; die Aufwendungen betrugen total Fr. 23 702 685.44. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 1 300 000.— (wie im Vorjahr) und Zuweisung von Fr. 1 800 000.— (Fr. 1 600 000.— im Vorjahr) an die « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stellte sich der Reinertrag 1988/89 auf Fr. 13 774 656.67 (Fr. 13 538 476.87 per 30. September 1988, inbegriffen Kapitalgewinn). Die jährliche Gesamtausschüttung (Coupons Nrn. 2 und 3) steigerte sich auf Fr. 10 827 840.—. Im Hinblick auf unsere Bauprojekte wurde ein Betrag von Fr. 2 800 000.— dem Fonds für Wiederanlagen zugewiesen, der dadurch per 30. September 1989 auf Fr. 19 800 000.— anwuchs. Der Saldo vortrag erhöhte sich leicht auf Fr. 1 879 995.59.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les bâtiments mis en exploitation en cours d'exercice et les travaux à plus-value, atteignait Fr. 315 491 731.05 au 30 septembre 1989, en augmentation de Fr. 4 707 526.95 par rapport à la même date de l'année précédente. Les disponibilités se montaient, en fin d'exercice, à Fr. 20 009 905.—; une partie de celles-ci est destinée à la réalisation de notre projet de construction à Genève ainsi qu'au financement de transformations et modernisations d'immeubles.

Au passif, les dettes hypothécaires ont augmenté de Fr. 119 812 727.55 à Fr. 122 869 999.20 au 30 septembre 1989, suite à la consolidation de la construction à Lausanne achevée à fin 1988. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 38,95 % contre 38,55 % à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50 %. Le montant des « autres dettes » s'est accru principalement en raison de l'augmentation des passifs transitoires. Les comptes « amortissements » et « provisions pour réparations » ont progressé respectivement de Fr. 28 400 000.— à Fr. 29 700 000.— et de Fr. 23 100 000.— à Fr. 24 900 000.—.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à Fr. 146 964 947.09 au 30 septembre 1989; celle calculée à la valeur vénale a passé à Fr. 260 525 816.04.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1989 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale de l'ensemble des 188 immeubles de « LA FONCIÈRE » a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 400 626 000.— au 30 septembre 1989. Les immeubles ont fait l'objet d'une estimation individuelle, tenant 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.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, welcher die im Geschäftsjahr fertiggestellten Bauten sowie die wertvermehrenden Arbeiten umfasst, stieg per 30. September 1989 auf Fr. 315 491 731.05, was gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres einer Erhöhung von Fr. 4 707 526.95 entspricht. Die verfügbaren Mittel beliefen sich auf Ende des Geschäftsjahres auf Fr. 20 009 905.—; ein Teil derselben ist für die Verwirklichung unseres Bauvorhabens in Genf sowie für die Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsarbeiten bestimmt.

In den Passiven erhöhten sich die Hypothekarschulden von Fr. 119 812 727.55 auf Fr. 122 869 999.20 per 30. September 1989, als Folge der Konsolidierung der 1988 in Lausanne beendeten Bauten. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften machte dies 38,95 % aus, gegenüber 38,55 % am gleichen Zeitpunkt des Vorjahres; die gesetzliche Grenze ist 50 %. Die « übrigen Schulden » verminderten sich im Zusammenhang mit dem Rückgang der transitorischen Passiven. Die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stiegen von Fr. 28 400 000.— auf Fr. 29 700 000.— bzw. von Fr. 23 100 000.— auf Fr. 24 900 000.—.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellte sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, per 30. September 1989 auf Fr. 146 964 947.09; zum Verkehrswert berechnet, belief es sich auf Fr. 260 525 816.04.

Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1989 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 1989 auf Fr. 400 626 000.—. Für jede der 188 Fondsliegenschaften der « LA FONCIÈRE » wurde eine separate Bewertung vorgenommen, die namentlich den Besonderheiten von Angebot und Nachfrage für Wohnungen und Geschäftsräume sowie

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 1056.45 au 30 septembre 1988 à Fr. 1154.90 au 30 septembre 1989.

Situation actuelle et prévisions

En relation avec la hausse des taux d'intérêts sur le marché des capitaux, le cours des parts « LA FONCIÈRE », à l'instar de la quasi-totalité des autres Fonds de placements immobiliers, a régressé par rapport à celui de la fin de l'exercice précédent.

Selon 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, les parts « LA FONCIÈRE » représentent un placement admissible pour une institution de prévoyance ; 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 du portefeuille immobilier, ainsi que des réserves constituées, « LA FONCIÈRE » continue à disposer d'une assise solide permettant d'envisager l'avenir avec confiance.

dem Baulandpreis, dem Alter, der Rendite, dem Konfort und dem Unterhaltszustand der Gebäude Rechnung trägt.

Der Inventarwert eines Anteilscheines erhöhte sich von Fr. 1056.45 per 30. September 1988 auf Fr. 1154.90 per 30. September 1989.

Gegenwart und Ausblick

Im Zusammenhang mit dem allgemeinen Anstieg der Zinssätze auf dem Kapitalmarkt ging der Kurs der Anteilscheine « LA FONCIÈRE », wie derjenige fast aller Liegenschaftenanlagefonds, am Ende des Geschäftsjahres gegenüber dem gleichen Zeitpunkt des Vorjahres zurück.

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

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres ermöglichte es, nicht nur die Ausschüttungen an die Anteilscheininhaber zu erhöhen, sondern darüber hinaus bedeutende Zuwendungen an die Rückstellungen und Abschreibungen vorzunehmen sowie den Wiederanlage- und Erneuerungsfonds zu verstärken. In Anbetracht der Qualität des Immobilienportefeuilles und der gebildeten Reserven fusst der Immobilienfonds « LA FONCIÈRE » auf einer soliden Basis, die es erlaubt der Zukunft mit Vertrauen entgegenzusehen.

Lausanne, février 1990

Investissements Fonciers S.A.

Lausanne, Februar 1990

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1988/89
Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1988/89**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen		39 973 726.70
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		—.—
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge		—.—
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)		<u>603 615.41</u>
Total des revenus / Total Erträge		40 577 342.11
dont à déduire/abzüglich :		
Intérêts passifs/Passivzinsen	6 176 382.40	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repara- turen	6 744 009.95	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherun- gen	2 657 431.10	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	4 756 296.55	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ..	2 517 948.90	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	150 377.—	
Amortissements/Abschreibungen	1 300 000.—	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>1 800 000.—</u>	
Report/Übertrag	26 102 445.90	<u>40 577 342.11</u>

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	26 102 445.90	40 577 342.11
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 Couponeinlö- sungskommission und Publikationskosten)	<u>700 239.54</u>	
Total des déductions / Total Abzüge	<u>26 802 685.44</u>	<u>26 802 685.44</u>
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres		13 774 656.67
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>1 733 178.92</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>15 507 835.59</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 2 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 2		5 413 920.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 3 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 3		5 413 920.—
Attribution au Fonds de réinvestissement Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen . .		2 800 000.—
Report à compte nouveau Vortrag auf neue Rechnung		<u>1 879 995.59</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>15 507 835.59</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1989
Vermögensrechnung
per 30. September 1989**

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	
Avoirs à terme/Festgelder	
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	122 869 999.20
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	8 912 855.60
Coupon n° 3	5 413 920.—
Report/Übertrag	137 196 774.80

Fortune calculée sur la base du coût de revient

Berechnung auf Grund der Gesteungskosten

Fr.

—.—
6 802 886.30
—.—
308 688 844.75
315 491 731.05

Fortune calculée sur la base de la valeur vénale

Berechnung auf Grund des Verkehrswertes

Fr.

—.—
6 376 000.—
—.—
394 250 000.—
400 626 000.—

—.—
12 000 000.—
8 009 905.—
3 260 085.84

338 761 721.89

—.—
12 000 000.—
8 009 905.—
3 260 085.84

423 895 990.84

338 761 721.89

423 895 990.84

	Fr.
Report/Übertrag	<u>137 196 774.80</u>
Total	<u>137 196 774.80</u>

**Comptes d'amortissements et de provisions
Abschreibungs- und Rückstellungskonten**

Amortissements	
Abschreibungen	29 700 000.—
Provisions pour réparations	
Rückstellungen für künftige	
Reparaturen	<u>24 900 000.—</u>
Total	<u>54 600 000.—</u>

Fortune / Vermögen 146 964 947.09

Impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern 26 173 400.—

Fortune nette / Nettovermögen 260 525 816.04

Nombre de parts en circulation
Anzahl Anteile im Umlauf 225 580

Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon
N° 3)

Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon
Nr. 3) Fr. 1 154.90

Fortune calculée sur la
base du coût de revient

Berechnung auf Grund
der Gestehungskosten

Fr.
338 761 721.89

137 196 774.80

Fortune calculée sur la
base de la valeur vénale

Berechnung auf Grund
des Verkehrswertes

Fr.
423 895 990.84

137 196 774.80

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1989
Liegenschaftenbestand per 30. September 1989

	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) . . .	6 802 886.30	6 376 000.—	3 847 650.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—,—	—,—	—,—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	221 526 086.55	284 530 000.—	424 442 400.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	32 263 178.—	45 420 000.—	76 447 120.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	54 899 580.20	64 300 000.—	63 003 400.—
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>315 491 731.05</u>	<u>400 626 000.—</u>	<u>567 740 570.—</u>

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1988/89
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1988/89

Immeubles / Liegenschaften

Achats/Käufe
aucun/keine

Ventes/Verkäufe
aucune/keine

Papiers-valeurs / Wertschriften

Achats/Käufe
aucun/keine

Ventes/Verkäufe
aucune/keine

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 1988 au 30 septembre 1989 et la clôture des comptes au 30 septembre 1989, 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.

Lausanne, le 12 février 1990

Société Fiduciaire Lémano

Bericht der Revisionsstelle

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds **«La Foncière»** haben wir die Rechnungslegung für die Zeit vom 1. Oktober 1988 bis zum 30. September 1989 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1989 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 Reinertrages den Vorschriften des Gesetzes, der Verordnung 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 12. Februar 1990

Société Fiduciaire Lémano

Liste des immeubles au 30 septembre 1989
Liegenschaftsverzeichnis per 30. September 1989

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 Ages 2	1964	47	117	3	—
		Rue des Ages 4A+B	1963	16	48	—	20
		Rue de Vevey 45A+B	1965	20	56	1	—
		Rue du Vieux-Pont 24	1958	24	96	—	10
	Fribourg	Ch. Bethléem 10-12-14-16	1953	18	78	—	7
		** Rue de Lausanne 91	1964	2	18	27	—
		Bd de Pérolles 64	1931	2	12	—	2
		Bd de Pérolles 67	1949	17	50	—	9
Genève	Carouge	Rue St-Paul 1-3-5	1933	33	85	—	6
		Rue J.-Dalphin 46 bis	18 ^e siècle rén. 1953	18	52	—	—
Genf	Genève	Rue Alfred-Vincent 25	1905	10	30	2	—
		Rue de l'Ancien-Port 2	1900	20	54	—	1
		Rue des Barques 2-4	1976/78	46	133	4	46
		Rue Charles-Cusin 2	1905	15	50	1	—
		Rue P.-Fatio 8	1900	13	29	2	5
		Rue Franklin 2	1963	35	98	5	—
		Rue Franklin 4-6	1964	40	80	2	—
		Route de Frontenex 57	1934	38	96	—	—
		Rue J.-A.-Gautier 10-12	1970	50	87	2	4
		Rue Charles-Giron 9	1932	16	53	—	2
		Av. de la Grenade 9-11	1900	20	75	—	2
		** Rue de Lausanne 63-65	1960	1	4	33	56
		** Rue de Lyon 75	1964	1	3	18	8
		Rue de Lyon 67 bis	1962	24	48	—	—
		Rue Fr.-Ruchon 1-3	1962	42	97	4	1
		Rue Henri-Mussard 20	1950	32	68	—	6
		Ch. M.-Duboule 23-25	1956	33	99	2	5
		Rue du Môle 2-4	1963	45	145	2	—
		Rue des Mouettes 9	1959	24	69	4	—
		Rue des Pâquis 18	1953	24	48	3	1
Report/Übertrag				726	1 978	115	191

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				726	1 978	115	191	
Genève Genf	Genève	Rue des Pâquis 41	1963	24	63	1	1	
		Av. Eugène-Pittard 1	1977	27	92	1	31	
		Bd du Pont-d'Arve 61 ...	1929	14	49	2	—	
		** Rue Rothschild 15	1971	—	—	84	—	
		Rue du Roveray 20	1970	12	23	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	—	—	15	—	
		Ch. Thury 12	1932	12	46	—	2	
		Rue de Vermont 8	1967	36	90	3	68	
		** Rue Voltaire 16	1963	—	—	14	—	
		* Av. Wendt 48	1955	56	140	—	22	
		Rue de Zurich 34	1900	14	26	5	1	
		Rue de Zurich 36-38	1962	30	82	6	1	
		Lancy	*** Ch. de Tivoli 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11	1954	7	42	—	4
		Neuchâtel Neuenburg	La Chx-de-Fds	Av. L.-Robert 81-83	1954	35	122	7
Neuchâtel	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	—	
Valais Wallis	Martigny	* Rue Pierre-à-Mazel 11 ...	1961	45	122	3	1	
		Av. de la Gare 50	1964	14	51	12	7	
		Av. de la Moya 2-2 bis ..	1964	22	86	2	20	
	Sion	Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	107	349	1	58	
		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	
		Vaud Waadt	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-3	1955	24	64	—
Lausanne	Ch. des Aubépines 5		1952	23	80	—	8	
Report/Übertrag				1 522	4 367	378	514	

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	4 367	378	514
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	7	18	6	—
		Ch. de Chandieu 8-10 ...	1934	18	62	—	9
		Ch. des Clochetons 41 ..	1962	30	74	5	—
		Rue du Crêt 2-4-4bis	1987/88	22	84	5	43
		* Av. d'Echallens 59	1956	60	193	—	—
		Av. de La Harpe 7-9	1910	24	106	—	6
		Ch. de la Joliette 2-4	1966	45	102	9	47
		Av. Léman 64-66-68-70 ..	1950/55	97	338	—	26
		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	16
		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	37	—	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	—	—	10	1
		Av. du Servan 24	1930	9	43	1	11
		Av. Sévery 14	1947	16	40	—	—
		Av. Tivoli 8	1957	25	64	2	—
		Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	5	28
		* Av. Tivoli 70	1965	54	108	4	28
Report/Übertrag				2 505	7 053	484	1 027

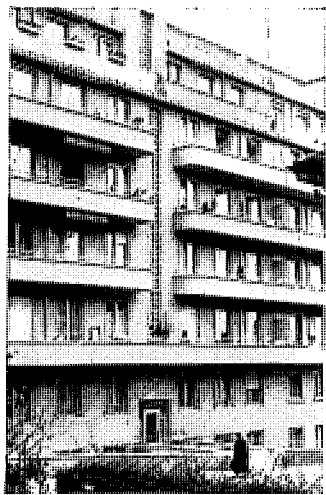
Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume		
Report/Übertrag				2 505	7 053	484	1 027
Vaud	Lausanne	Av. Vinet 7-9-11-13	1934	79	229	1	11
Waadt		Rue Voltaire 9	1910	12	48	—	12
	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. des Oisillons 15-17-19	1980/82	25	100	1	37
	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	13
	Vevey	Av. Général-Guisan 22-24	1953	37	124	6	3
		* Av. Gustave-Coindet 7-9 .	1961	124	308	—	82
		Rue d'Italie 58	1961	32	89	5	10
		Rue de la Madeleine 22 .	1932	14	42	5	—
		Av. J.-J.-Rousseau 6	1932	14	40	2	—
	Yverdon	Rue du Cheminet 52	1955	9	36	—	1
		Rue d'Orbe 46-48-53 bis .	1959/57/56	58	184	4	28
		Rue du Valentin 48	1961	24	92	1	8
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1	1965	—	—	26	—
Total				3 331	9 434	553	1 451

* Maisons d'habitation comprenant
plus de 40 logements
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

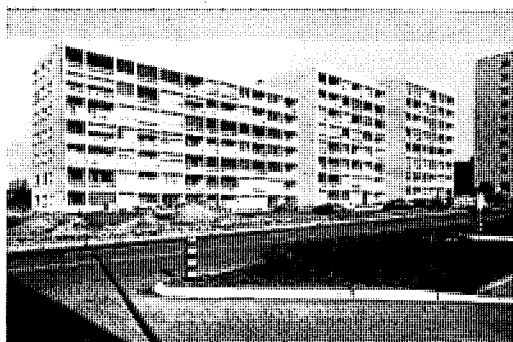
** Maisons à caractère commercial
Geschäftshäuser

*** 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



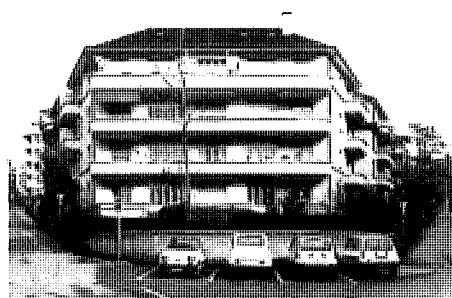
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



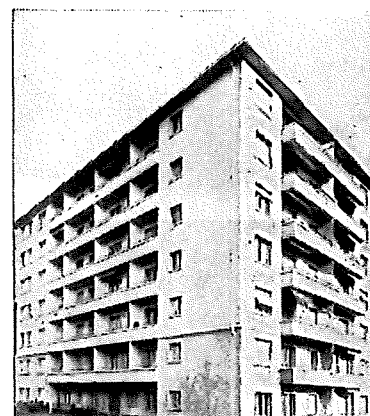
Avenue du Léman 66
Lausanne



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



Rue du Crêt 2-4-4bis
Lausanne



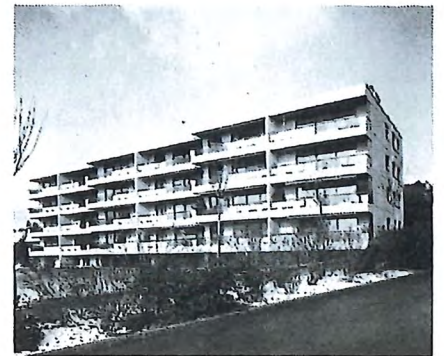
Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne



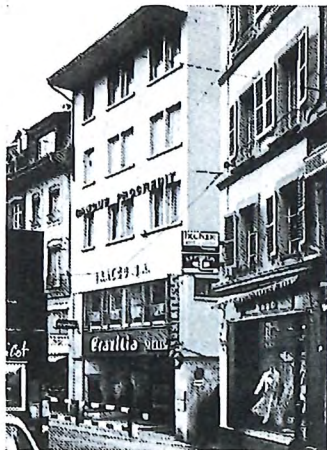
Avenue Sévery 14
Lausanne



Route des Flumeaux 1
Prilly



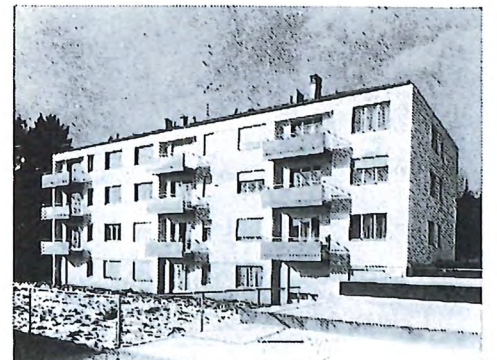
Chemin des Oisillons 15-17-19
Pully



Rue de Bourg 43
Lausanne



Chemin du Vieux-Collège 6-8
Prilly



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosière, Pully



Ch. Pré-Fleuri 1-3
Lausanne

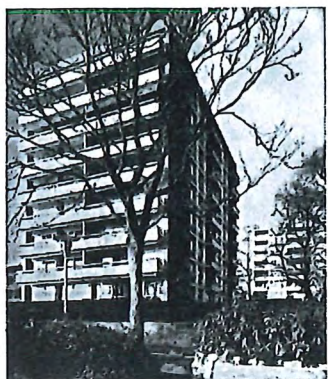


Route de Neuchâtel 39
Prilly



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



Rue d'Orbe 46, Yverdon



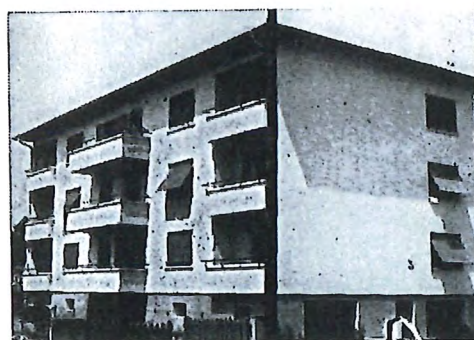
Rue d'Orbe 48, Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Rue du Cheminet 52
Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Ch. Pré-Russin 1-3, Aigle



Rue Valentin 48
Yverdon

GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



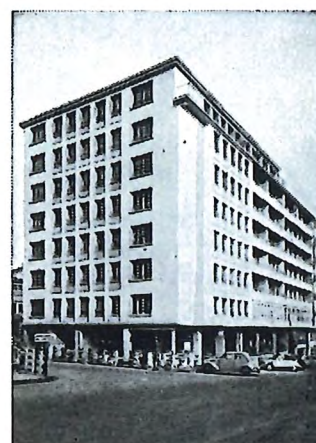
Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



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



Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue du Stand 40, Genève



Rue Franklin 4-6
Genève



Rue des Barques 2-4
Genève

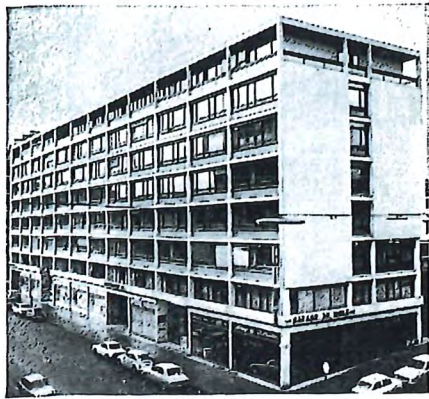


Avenue Wendt 48, Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

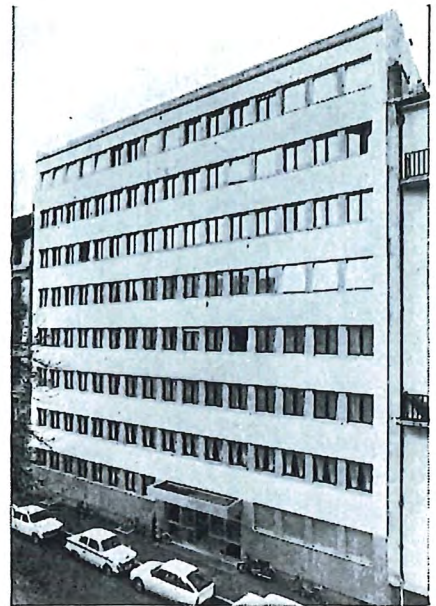
GENÈVE



Rue de Lausanne 63-65
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève



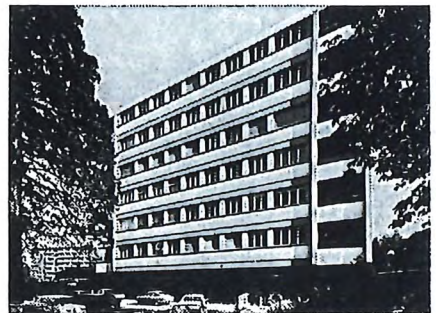
Rue Rothschild 15
Genève



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

NEUCHÂTEL NEUBURG



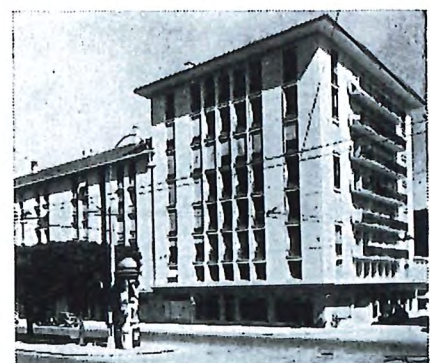
Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel

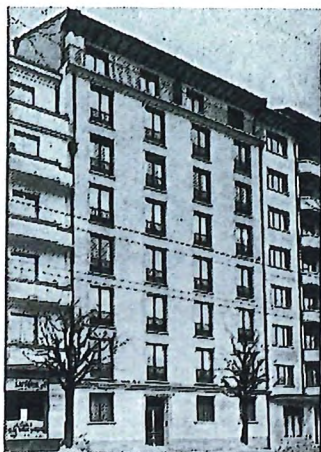


Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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

FRIBOURG



Boulevard de Pérolles 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

VALAIS

WALLIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion



Rue St-Guérin 10-12
Sion



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion



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

ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich

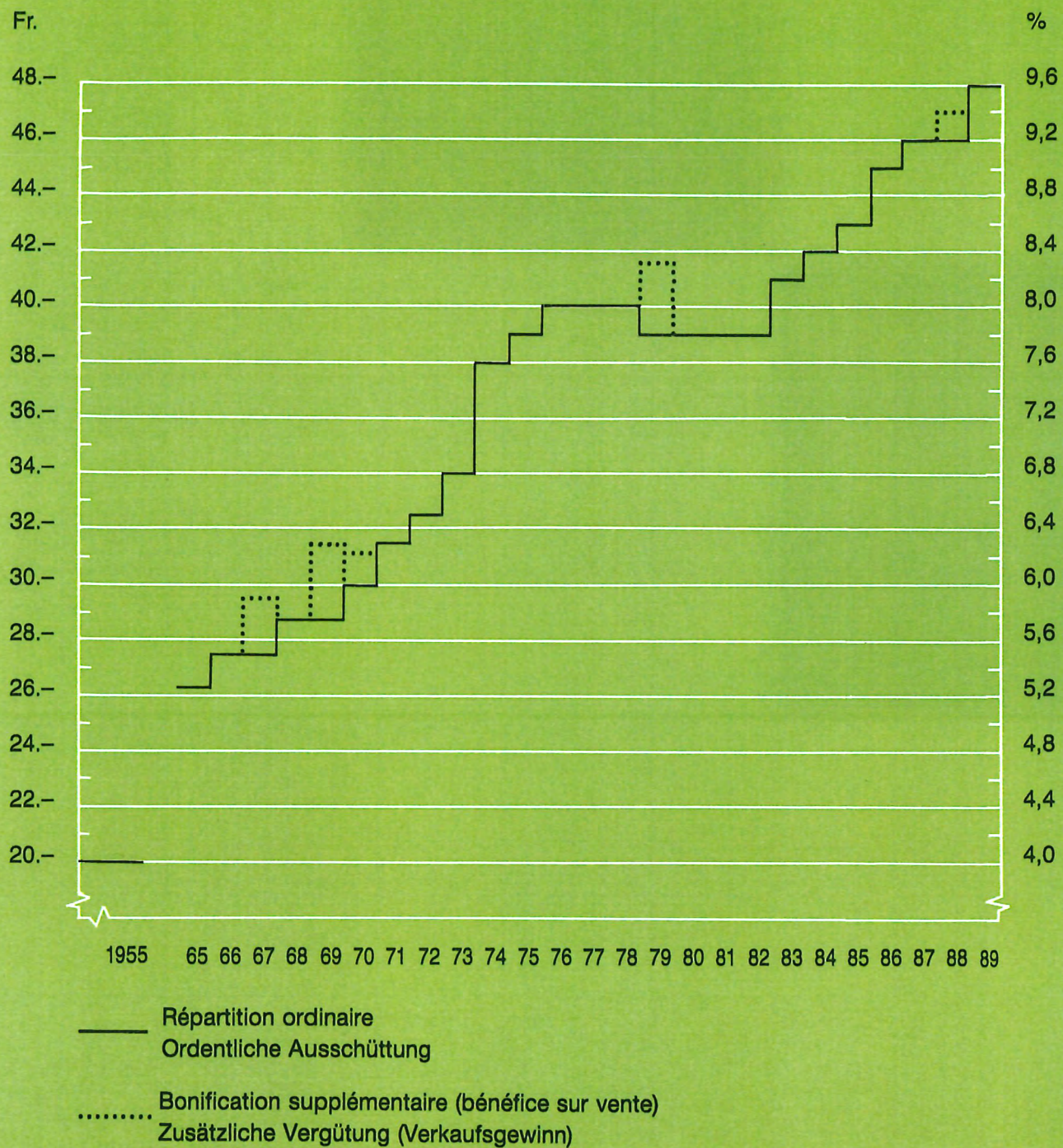


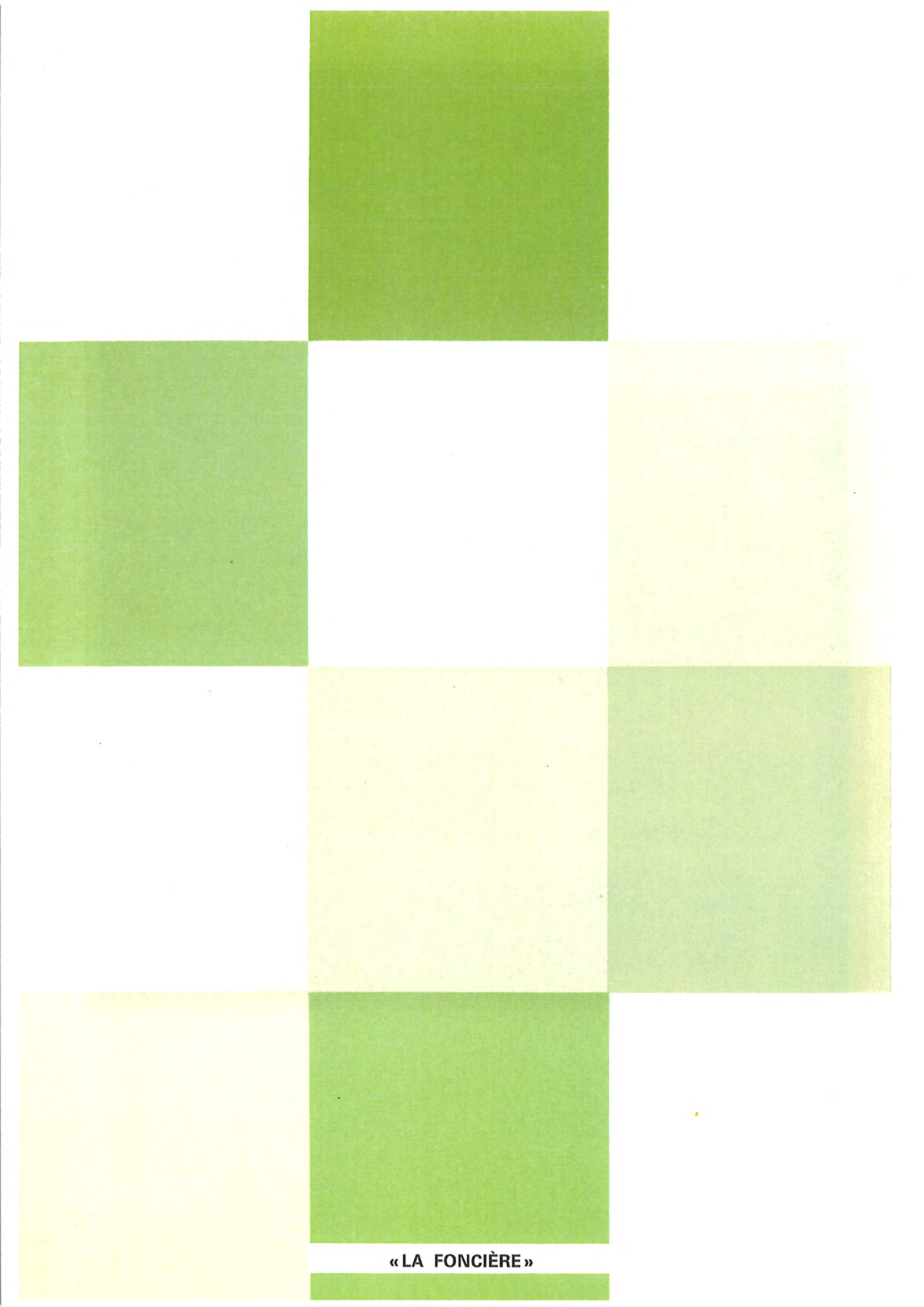
Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

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



The image features a grid of squares in two colors: a vibrant green and a pale yellow. The squares are arranged in a pattern that is partially obscured by white space, creating a fragmented, abstract composition. The green squares are located at the top-left, middle-left, bottom-left, and bottom-right positions. The yellow squares are located at the top-right, middle-right, and bottom-right positions. The overall effect is a minimalist, geometric design.

«LA FONCIÈRE»