

1989/90

**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 experts-comptables, fiduciaires et
fiscaux

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
Kammer der Bücher-, Steuer- und
Treuhandexperten

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 1989/90

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 36^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1990 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers «LA FONCIÈRE». Le résultat de l'exercice a été, une fois de plus, très satisfaisant.

Considérations générales

La période considérée a été marquée dans le secteur immobilier par les effets des arrêtés fédéraux urgents du 6 octobre 1989 et l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail dont les dispositions renforcent encore la position des locataires.

En relation avec la hausse générale des taux d'intérêts, ceux des prêts hypothécaires ont augmenté; d'autre part, le coût de la construction a suivi et même dépassé l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

Ces facteurs ont influencé les loyers qui ont subi une adaptation corrélative. Cependant, une forte demande de logements persiste, alors que la construction d'immeubles locatifs d'habitation a fléchi.

Bien que l'offre de bâtiments ait augmenté de façon générale et que les taux de capitalisation se soient élevés, le marché des immeubles de qualité, bien situés, d'un rendement suffisant et sûr, demeure étroit.

Evolution du Fonds

Notre politique tend à améliorer encore la qualité de certains bâtiments du Fonds. Nous prévoyons en outre, selon l'évolution du marché immobilier, la possibilité d'acquérir de nouveaux immeubles.

Durant le dernier exercice, nous n'avons effectué aucun achat, ni procédé à aucune vente. En revanche, nous sommes en négociation avancée pour céder notre participation à la réalisation immobilière envisagée dans le périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise. Ce projet, dont les prémices datent de 1984, s'est heurté au cours des six années écoulées à de multiples difficultés, administra-

Jahresbericht 1989/90

Wir beehren uns, Ihnen den 36. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1990 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds «LA FONCIÈRE» zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war erneut sehr befriedigend.

Allgemeines

In der Berichtsperiode sind im Immobilien-sektor die Auswirkungen der dringenden Bundesbeschlüsse vom 6. Oktober 1989 sowie das Inkrafttreten des neuen Miet- und Pachtrechts zu verzeichnen, deren Bestimmungen die Stellung der Mieter noch verstärkt.

Im Zusammenhang mit dem allgemeinen Anstieg der Zinssätze erhöhten sich auch diejenigen der Hypotheken; andererseits verteuerten sich die Baukosten parallel mit der Entwicklung des Konsumentenpreisindex und sogar darüber hinaus.

Diese Tatsachen hatten ihre Auswirkungen auf die Mietzinse, welche entsprechende Anpassungen erfuhren. Indessen hielt die starke Nachfrage für Wohnungen an, während die Zahl der erstellten Neubauten zurückging.

Obschon gesamthaft das Angebot an Liegenschaften sich vergrösserte und der Kapitalisierungssatz anstieg, bleibt der Markt für Objekte wahrhafter Qualität in guter Lage und mit genügender, sicherer Rendite sehr beschränkt.

Entwicklung des Fonds

Es ist weiterhin unser Ziel die Qualität gewisser Fondsliegenschaften zu verbessern. Je nach der Entwicklung des Immobilienmarktes nehmen wir überdies in Aussicht, neue Objekte zu erwerben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir weder Liegenschaften erworben noch solche veräussert. Dagegen sind wir in fortgeschrittenen Verhandlungen für die Abtretung unserer Beteiligung am Bauvorhaben in einer Entwicklungszone der Stadt Genf. Dieses Projekt, das 1984 Fuss fasste,

tives principalement, qui en ont reporté l'exécution au-delà des dates prévues. Compte tenu des conditions actuelles, il se révèle que la construction projetée ne répond plus aux critères que nous avons arrêtés. La vente de cette participation permettrait de distribuer un gain de capital aux porteurs de parts.

Notre programme d'entretien et de rénovation des bâtiments s'est poursuivi de façon intensive. Nous avons ainsi continué à vouer un soin particulier au maintien de la valeur des immeubles du Fonds. Nous relevons notamment que les travaux de modernisation des installations sanitaires (salles de bains et cuisines) des immeubles avenue Mon-Loisir 4 à Lausanne, rue de Zurich 34 à Genève ont été effectués durant le dernier exercice, ainsi que la rénovation extérieure des bâtiments rue d'Orbe 53bis à Yverdon, rue de Lausanne 91 à Fribourg, chemin de Passerose 2 et chemin des Rosiers 5 à Lausanne, de même que l'isolation thermique des façades des immeubles rue des Ages 4A et B à Bulle.

L'exécution de travaux améliorant le confort et les importantes réfections ont eu pour corollaire des adaptations de loyers conformes aux dispositions légales en vigueur. La hausse des taux hypothécaires et la forte augmentation de l'indice des prix à la consommation nous ont également amenés à procéder à un réajustement général des loyers. Ces adaptations ont pu être appliquées sans difficultés majeures. D'une façon générale, les prix de location des immeubles du Fonds demeurent raisonnables.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux a été quasi complète durant l'exercice écoulé. Au 30 septembre 1990, aucun logement ou local commercial n'était vacant; 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 des locataires, ils représentaient 0,01 %. Ces pourcentages étaient identiques à ceux de l'exercice précédent.

En 1990, les coupons semestriels ont été payés au 29 juin et au 28 décembre comme il suit :

stieß im Laufe der letzten 6 Jahre auf zahlreiche Schwierigkeiten vorwiegend administrativer Natur, welche dessen Ausführung über den vorgesehenen Zeitpunkt hinausgezögert haben. Es erweist sich nun, dass das Bauvorhaben unter den heutigen Bedingungen nicht mehr den Anforderungen entspricht, die wir seinerzeit vor Augen hatten. Eine Veräusserung dieser Beteiligung dürfte es erlauben, den Anteilschein-Inhabern einen Kapitalgewinn auszuschütten.

Unser Programm betreffend Unterhalt und Renovation der Gebäude wurde strikte weitergeführt. Wir haben so dem Werterhalt der Fondsliegenschaften wie bis anhin besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Es seien hier namentlich die während des letzten Geschäftsjahres erfolgte Modernisierung der Sanitäranlagen (Badezimmer und Küchen) der Liegenschaften avenue Mon-Loisir 4 in Lausanne, rue de Zurich 34 in Genf zu erwähnen sowie die Aussenrenovation der Liegenschaften rue d'Orbe 53bis in Yverdon, rue de Lausanne 91 in Freiburg, chemin de Passerose 2, chemin des Rosiers 5 in Lausanne und die Wärmeisolierung der Fassaden der Liegenschaften rue des Ages 4A und B in Bulle.

Die Durchführung der Arbeiten, welche den Konfort verbesserten sowie bedeutende Renovationsarbeiten umfassten, begründeten im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Mietzinsanpassungen, desgleichen die Erhöhung der Hypothekarzinsen und die starke Zunahme des Konsumentenpreisindex. Diese Anpassungen konnten ohne nennenswerte Schwierigkeiten verwirklicht werden. Insgesamt bleiben die Mietzinse der Fondsliegenschaften in einem vernünftigen Rahmen.

Während des letzten Geschäftsjahres waren die Wohnungen und Geschäftsräume fast voll besetzt. Am 30. September 1990 stand weder eine Wohnung noch ein Geschäftsraum leer; die wenigen Mietzinsausfälle, bedingt durch vorübergehend unbesetzte Räumlichkeiten, machten lediglich 0,04 % des jährlichen Mietertrages aus; die infolge Uneinbringlichkeit erlittenen Verluste betrugen 0,01 %. Es sind dies die gleichen Ziffern wie im Vorjahr.

Im Jahre 1990 wurden die Semestercoupons per 29. Juni und 28. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE » 1 part

Répartitions ordinaires

Coupons N^{os} 4 et 5 au total . . Fr. 54.—
moins :
impôt anticipé 35 % Fr. 18.90
Net Fr. 35.10

« LA FONCIÈRE » 1 Anteilschein

Ordentliche Ausschüttungen

Coupons Nrn. 4 und 5, Total . . Fr. 54.—
abzüglich :
Verrechnungssteuer 35 % Fr. 18.90
Netto Fr. 35.10

Ce rendement annuel, en augmentation de Fr. 6.— (soit de 12,5 %) par rapport à l'année précédente, correspond à **10,8 %** du prix de l'émission initiale et provient des seules recettes ordinaires.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont progressé de Fr. 39 973 726.70 à Fr. 42 762 612.80; cette augmentation résulte pour l'essentiel des adaptations de loyers mentionnées dans la rubrique précédente. Les « autres revenus » ont augmenté d'environ Fr. 644 000.— en raison de l'importance des disponibilités placées temporairement à des conditions très favorables.

Dans les charges, malgré la diminution des dettes hypothécaires résultant de l'amortissement contractuel des prêts, les « intérêts passifs » ont augmenté de Fr. 1 127 946.40, conséquence des hausses de taux. Vu le report en cours d'exercice de l'exécution de certains travaux prévus, le poste « entretien et réparations » a régressé de Fr. 6 744 009.95 à Fr. 6 408 298.35. Ce montant représente le 14,99 % des recettes locatives contre 16,87 % en 1988/89. L'ensemble des autres charges d'immeubles s'est accru de Fr. 364 792.95, l'augmentation de la rubrique électricité, eau, conciergerie, assurances étant proportionnellement la plus importante.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 44 010 149.44; celui des charges atteignait Fr. 24 912 024.80. Après amortissements sur immeubles de Fr. 1 600 000.— (Fr. 1 300 000.— en 1988/89) et attributions aux « provisions pour réparations » de Fr. 2 300 000.— (Fr. 1 800 000.— lors de l'exercice précédent), le revenu net de l'exercice 1989/90 s'établissait à Fr. 15 198 124.64 (Fr. 13 774 656.67 en 1988/89). La distribution annuelle totale (coupons n^{os} 4 et 5) s'est accrue de façon

Diese Jahresausschüttungen, die gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung von Fr. 6.— (d.h. 12,5 %) entsprechen und ausschliesslich aus ordentlichen Erträgen herrühren, machen **10,8 %** des ursprünglichen Emissionspreises aus.

Ertragsrechnung

Die Mieterträge stiegen von Fr. 39 973 726.70 auf Fr. 42 762 612.80; diese Erhöhung ist namentlich auf die Mietzinsanpassungen zurückzuführen, welche in der vorangehenden Rubrik erwähnt sind. Die « übrigen Erträge » erhöhten sich um rund Fr. 644 000.—, da die bedeutenden flüssigen Mittel vorübergehend zu sehr günstigen Bedingungen angelegt werden konnten.

Unter den Aufwendungen haben trotz der Verminderung der Hypothekarschulden durch vertragliche Abzahlungen die « Passivzinsen » infolge der Zinssatzerhöhungen um Fr. 1 127 946.40 zugenommen. Nachdem gewisse Arbeiten, deren Ausführung im Berichtsjahr vorgesehen war, eine Verschiebung erlitten, ist der Posten « Unterhalts- und Reparaturarbeiten » von Fr. 6 744 009.95 auf Fr. 6 408 298.35 zurückgegangen. Dieser Betrag entspricht 14,99 % der Mieteinnahmen gegenüber 16,87 % im Geschäftsjahr 1988/89. Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen stiegen um Fr. 364 792.95, worunter vorab diejenigen für Strom und Wasser, Hausdienst sowie Versicherungen.

Die Erträge des Geschäftsjahres beliefen sich insgesamt auf Fr. 44 010 149.44; die Aufwendungen betrugen total Fr. 24 912 024.80. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 1 600 000.— (Fr. 1 300 000.— im Vorjahr) und Zuweisung von Fr. 2 300 000.— (Fr. 1 800 000.— im Vorjahr) an die « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stellt sich der Reinertrag 1989/90 auf Fr. 15 198 124.64 gegenüber

notable pour passer à Fr. 12 181 320.—. Une somme de Fr. 2 800 000.— a été allouée au fonds de réinvestissement, qui a ainsi atteint Fr. 22 600 000.— au 30 septembre 1990. Le report à compte nouveau, en augmentation, a passé à Fr. 2 096 800.23.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les travaux à plus-value, atteignait Fr. 317 663 217.15 au 30 septembre 1990, en augmentation de Fr. 2 171 486.10 par rapport à la même date de l'année précédente. Les disponibilités demeuraient élevées en fin d'exercice; elles étaient destinées notamment au paiement du coupon n° 5, des « autres dettes », ainsi qu'au financement de transformations et modernisations d'immeubles.

Au passif, les dettes hypothécaires ont, suite aux amortissements contractuels effectués, diminué de Fr. 1 591 619.80 et s'élevaient à Fr. 121 278 379.40 au 30 septembre 1990. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 38,18 % contre 38,95 % à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50 %. Le montant des « autres dettes » a régressé principalement en raison de la diminution des passifs transitoires. Les comptes « amortissements » et « provisions pour réparations » ont progressé respectivement de Fr. 29 700 000.— à Fr. 31 300 000.— et de Fr. 24 900 000.— à Fr. 27 200 000.—.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à Fr. 149 981 751.73 au 30 septembre 1990; celle calculée à la valeur vénale a passé à Fr. 266 151 634.58.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1990 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. 401 676 000.—. Ceux-ci ont procédé à une estimation individuelle pour chacun des 188 immeubles du Fonds, en tenant compte notamment de leur âge

Fr. 13 774 656.67 per 30. September 1989. Die jährliche Gesamtausschüttung (Coupons Nrn. 4 und 5) steigerte sich auf Fr. 12 181 320.—. Ein Betrag von Fr. 2 800 000.— wurde dem Fonds für Wiederanlagen zugewiesen, der dadurch per 30. September 1990 auf Fr. 22 600 000.— anwuchs. Der Saldo Vortrag erhöhte sich auf Fr. 2 096 800.23.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, welcher die wertvermehrenden Arbeiten umfasst, stieg per 30. September 1990 auf Fr. 317 663 217.15, was gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung von Fr. 2 171 486.10 entspricht. Die verfügbaren Mittel blieben Ende des Geschäftsjahres weiterhin auf hohem Stand; sie waren namentlich für die Bezahlung des Coupons Nr. 5 sowie der « übrigen Schulden » und für die Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsarbeiten von Fondsliegenschaften bestimmt.

In den Passiven verminderten sich die Hypothekarschulden infolge der vertraglichen Abzahlungen um Fr. 1 591 619.80 und beliefen sich per 30. September 1990 auf Fr. 121 278 379.40. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 38,18 % aus, gegenüber 38,95 % am gleichen Zeitpunkt des Vorjahres; die gesetzliche Grenze ist 50 %. Die « übrigen Schulden » verminderten sich namentlich im Zusammenhang mit dem Rückgang der transitorischen Passiven. Die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stiegen von Fr. 29 700 000.— auf Fr. 31 300 000.— bzw. von Fr. 24 900 000.— auf Fr. 27 200 000.—. Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellte sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, per 30. September 1990 auf Fr. 149 981 751.73; zum Verkehrswert berechnet, belief es sich auf Fr. 266 151 634.58.

Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1990 im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb mit 225 580 unverändert; an diesem Datum waren keine Rückzahlungsgesuche hängig.

et de leur rendement, du confort des appartements, de leur état d'entretien, du prix des terrains et des conditions locales du marché du logement et des locaux commerciaux, ainsi que des incidences des variations conjoncturelles comme de l'évolution des dispositions légales grevant la propriété foncière.

La valeur d'inventaire d'une part a augmenté de Fr. 1 154.90 au 30 septembre 1989 à Fr. 1 179.85 au 30 septembre 1990.

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 la fin du dernier exercice, à l'instar de celui de la quasi-totalité des autres Fonds de placements immobiliers, a régressé par rapport à celui de fin septembre 1989. Vu la situation économique générale, il en est de même pour le cours de la plupart des valeurs boursières. 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 le paiement d'une répartition aux porteurs de parts augmentée de façon appréciable, mais aussi de renforcer les provisions et amortissements, ainsi que le fonds de réinvestissement. Si les conditions économiques actuelles ne subissent pas de modifications importantes, le résultat 1990/91 pourrait justifier une nouvelle augmentation des distributions.

Lausanne, février 1991

Investissements Fonciers S.A.

Der durch die unabhängigen und ständigen Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellte sich per 30. September 1990 auf Fr. 401 676 000.—. Für jede der 188 Fondsliegenschaften der « LA FONCIÈRE » wurde namentlich deren Alter und Rendite, dem Konfort der Wohnungen, ihrem Unterhaltszustand, den Baulandpreisen, dem örtlichen Markt der Wohnungs- und Geschäftsräume, den Konjunkturschwankungen sowie den Auswirkungen der gesetzlichen Vorschriften, welche das Grundeigentum belasten, Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheines erhöhte sich von Fr. 1 154.90 per 30. September 1989 auf Fr. 1 179.85 per 30. September 1990.

Gegenwart und Ausblick

Unter dem Einfluss der erhöhten Zinssätze auf dem Kapitalmarkt ging der Kurs der Anteilscheine « LA FONCIÈRE » Ende des Geschäftsjahres gegenüber demjenigen am gleichen Zeitpunkt des Vorjahres zurück, wie dies bei fast allen Liegenschaften-Anlagefonds der Fall war. In Anbetracht der allgemeinen Wirtschaftslage trifft dies auch für die meisten anderen Börsenwerte zu. 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 abgelaufenen Geschäftsjahres ermöglichte es, nicht nur den Anteilscheininhabern erheblich erhöhte Ausschüttungen zuteil werden zu lassen, sondern auch die Rückstellungen, Abschreibungen sowie den Fonds für Wiederanlagen zu verstärken. Falls die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse sich nicht bedeutend verändern, dürfte das Ergebnis 1990/91 eine weitere Erhöhung der Ausschüttungen erlauben.

Lausanne, Februar 1991

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de résultats
de l'exercice 1989/90
Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1989/90**

	Fr.	Fr.
Loyers/Mietzinseinnahmen		42 762 612.80
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>1 247 536.64</u>
Total des revenus / Total Erträge		44 010 149.44
dont à déduire/abzüglich :		
Intérêts passifs/Passivzinsen	7 304 328.80	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repara- turen	6 408 298.35	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen	2 765 866.—	
Impôts et taxes/Steuern und Abgaben	4 910 206.65	
Frais d'administration/Verwaltungskosten ..	2 620 396.85	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	151 450.—	
Amortissements/Abschreibungen	1 600 000.—	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>2 300 000.—</u>	
Report/Übertrag	28 060 546.65	44 010 149.44

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	28 060 546.65	44 010 149.44
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>751 478.15</u>	
Total des déductions/Total Abzüge	<u>28 812 024.80</u>	<u>28 812 024.80</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres		15 198 124.64
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>1 879 995.59</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>17 078 120.23</u>
Utilisation du revenu net/Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 4		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 4		5 865 080.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 5		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 5		6 316 240.—
Attribution au Fonds de réinvestissement		
Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen ..		2 800 000.—
Report à compte nouveau		
Vortrag auf neue Rechnung		<u>2 096 800.23</u>
Total du revenu net/Total Reinertrag		<u>17 078 120.23</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1990
Vermögensrechnung
per 30. September 1990**

Immeubles/Grundstücke

Terrains à bâtir/Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir/Abbruchobjekte	7 406 665.60	6 376 000.—
Constructions commencées (y compris le terrain)		
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—
Constructions terminées (y compris le terrain)		
Fertige Bauten (inklusive Land)	310 256 551.55	395 300 000.—
Total des immeubles/Total Grundstücke	317 663 217.15	401 676 000.—
Papiers-valeurs/Wertschriften	—.—	—.—
Avoirs à terme/Festgelder	19 000 000.—	19 000 000.—
Liquidités/Flüssige Mittel	3 190 211.—	3 190 211.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	4 304 718.08	4 304 718.08
Total des actifs / Total Aktiven	344 158 146.23	428 170 929.08

dont à déduire/abzüglich :

Dettes/Schulden

Fr.

Hypothèques/Hypotheken	121 278 379.40
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	8 081 775.10
Coupon n° 5	6 316 240.—
Report/Übertrag	135 676 394.50

Fortune calculée sur la base du coût de revient

Berechnung auf Grund der Gestehungskosten

Fr.

Fortune calculée sur la base de la valeur vénale

Berechnung auf Grund des Verkehrswertes

Fr.

—.—
7 406 665.60

—.—
310 256 551.55
317 663 217.15

—.—
6 376 000.—

—.—
395 300 000.—
401 676 000.—

—.—
19 000 000.—
3 190 211.—

4 304 718.08
344 158 146.23

—.—
19 000 000.—
3 190 211.—

4 304 718.08
428 170 929.08

344 158 146.23

428 170 929.08

	Fr.
Report/Übertrag	<u>135 676 394.50</u>
Total	<u>135 676 394.50</u>

Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten

Amortissements	
Abschreibungen	31 300 000.—
Provisions pour réparations	
Rückstellungen für künftige	
Reparaturen	<u>27 200 000.—</u>
Total	<u>58 500 000.—</u>

Fortune / Vermögen

Impôts dus en cas de liquidation	
Geschätzte Liquidationssteuern	<u>26 342 900.—</u>

Fortune nette / Nettovermögen

Nombre de parts en circulation	
Anzahl Anteile im Umlauf	<u>225 580</u>

Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon
N° 5)

Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon
Nr. 5)

Fortune calculée sur la
base du coût de revient

Berechnung auf Grund
der Gestehungskosten

Fr.

344 158 146.23

135 676 394.50

Fortune calculée sur la
base de la valeur vénale

Berechnung auf Grund
des Verkehrswertes

Fr.

428 170 929.08

135 676 394.50

58 500 000.—

149 981 751.73

292 494 534.58

26 342 900.—

266 151 634.58

225 580

Fr. 1 179.85

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1990
Liegenschaftenbestand per 30. September 1990

	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) . . .	7 406 665.60	6 376 000.—	3 873 900.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—,—	—,—	—,—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	222 762 592.—	284 645 000.—	432 678 260.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	32 325 275.85	45 955 000.—	77 584 620.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	55 168 683.70	64 700 000.—	65 109 600.—
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>317 663 217.15</u>	<u>401 676 000.—</u>	<u>579 246 380.—</u>

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1989/90
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1989/90

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 1989 au 30 septembre 1990 et la clôture des comptes au 30 septembre 1990, 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 1989 bis zum 30. September 1990 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1990 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, le 12 février 1991

Société Fiduciaire Lémano

Lausanne, den 12. Februar 1991

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	4 367	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	—	16
		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	—	7
		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	1 041

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	1 041
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	1 465

* Maisons d'habitation comprenant
plus de 40 logements

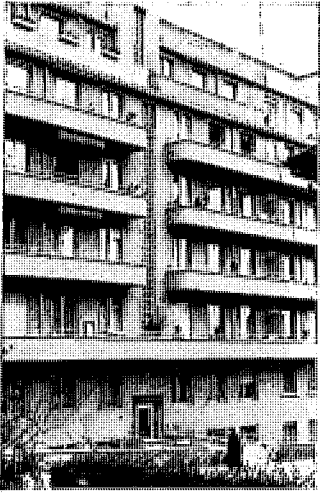
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

** Maisons à caractère commercial

Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir

Abbruchobjekte



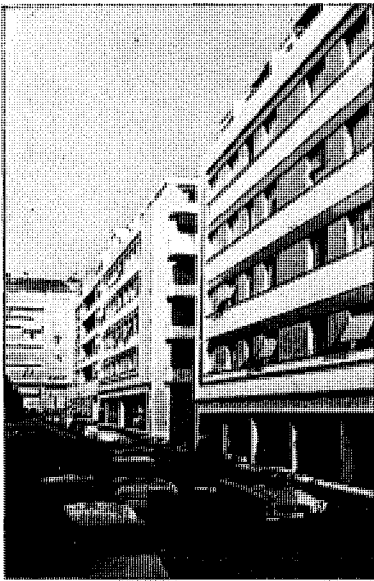
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



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



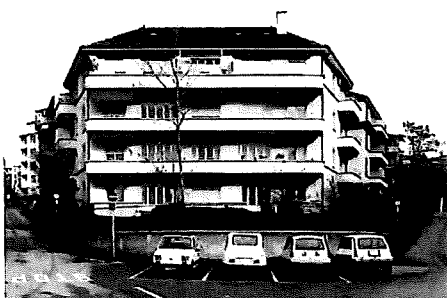
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



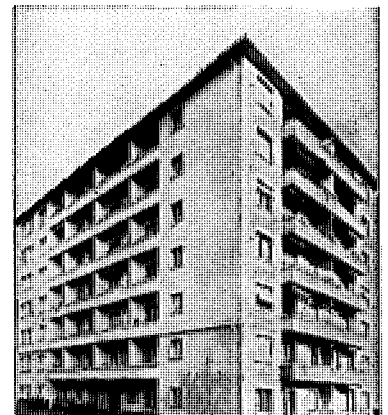
Avenue du Léman 66
Lausanne



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



Rue du Crêt 2-4-4bis
Lausanne



Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne



Avenue Sévery 14
Lausanne



Chemin des Oisillons 15-17-19
Pully



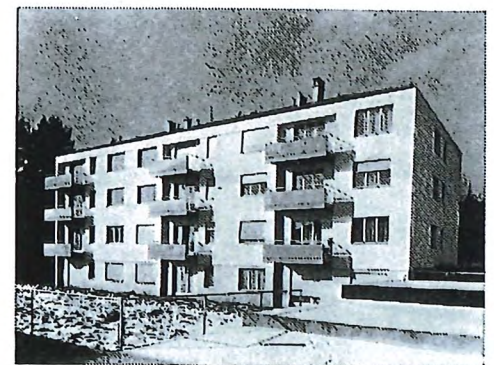
Route des Flumeaux 1
Prilly



Rue de Bourg 43
Lausanne



Chemin du Vieux-Collège 6-8
Prilly



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Ch. Pré-Fleuri 1-3
Lausanne



Route de Neuchâtel 39
Prilly



Rue des Fossés 10
Morges

WAADT



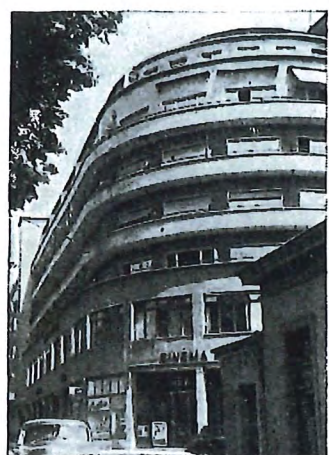
Avenue Nestlé 21
Montreux



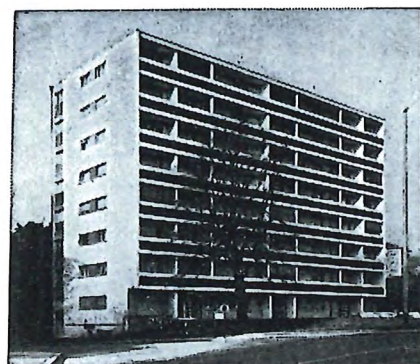
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



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



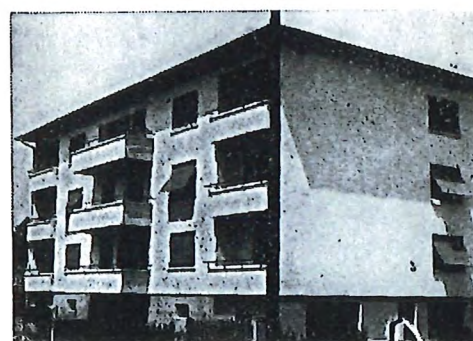
Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Rue du Cheminet 52
Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Ch. Pré-Russin 1-3, Aigle



Rue Valentin 48
Yverdon

GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



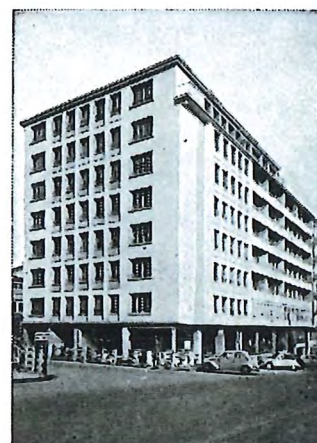
Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



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



Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue du Stand 40, Genève



Rue Franklin 4-6
Genève



Rue des Barques 2-4
Genève

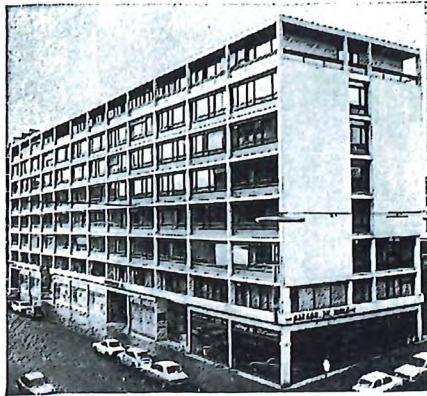


Avenue Wendt 48, Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

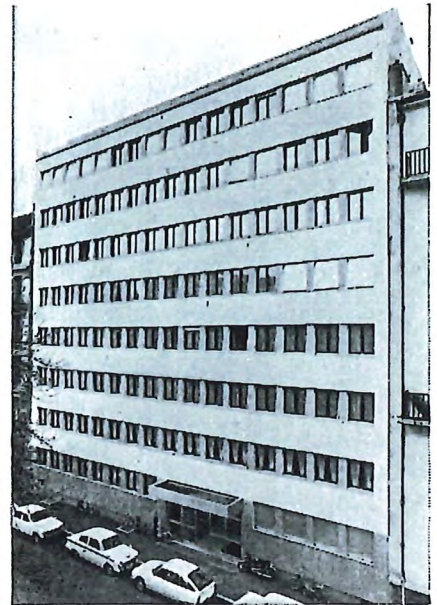
GENF



Rue de Lausanne 63-65
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève



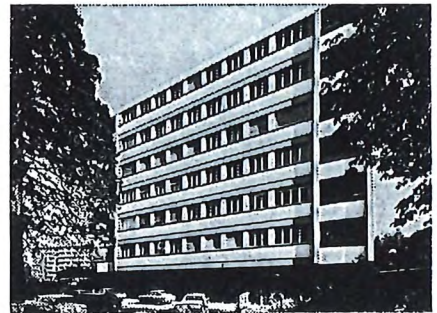
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



Rue des Mouettes 9
Genève

NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel

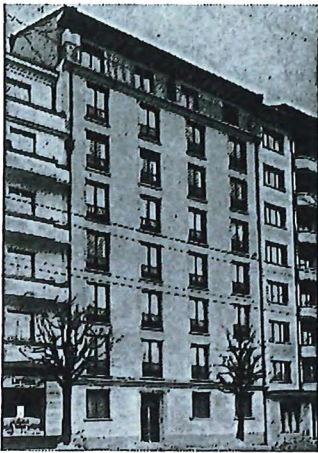


Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

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

ZÜRICH



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 12-14
Martigny