

1990/91

**RAPPORT DE GESTION
JAHRESBERICHT**

« LA FONCIÈRE »

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

2, ch. de la Joliette
1006 LAUSANNE

« LA FONCIÈRE »

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers
créé en 1954

« LA FONCIÈRE »

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds
1954 gegründet

Direction du Fonds

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Conseil d'administration

Alfred Borter
Dr en droit, Lausanne
Président

Verwaltungsrat

Dr Alfred Borter
Lausanne
Präsident

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

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

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

Louis Rigolet
General-Direktor der
Freiburger Staatsbank,
Freiburg

Raymond Duroux
Directeur de la
Banque Cantonale du Valais, Sion

Raymond Duroux
Direktor der Walliser Kantonalbank
Sitten

Roger Givel
anc. Directeur général de la
Banque Vaudoise de Crédit, Lonay

Roger Givel
alt General-Direktor der
Banque Vaudoise de Crédit, Lonay

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

Pierre Prod'hom, architecte EPFL-SIA,
Lausanne
Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA,
Lausanne

Experten

Pierre Prod'hom, architekt EPFL-SIA,
Lausanne
Marcel Meuwly, ingenieur EPFL-SIA,
Lausanne

Organe de revision

Société Fiduciaire Lémano,
Lausanne

Membre de la Chambre suisse
des experts-comptables, fiduciaires et
fiscaux

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 de Dépôts et de Gestion, Lausanne

Banque Galland & Cie S.A., Lausanne

Solothurner Handelsbank, Solothurn

Banque Privée Solari & Blum S.A., Lugano

Bank von Ernst & Cie AG, Bern

Bank Heusser & Cie AG, Basel

Luzerner Landbank AG, Luzern

Banque Privée S.A., Genève

Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Rapport de gestion 1990/91

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 37^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1991 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers « LA FONCIÈRE ». Une fois de plus, le résultat de l'exercice a été très satisfaisant.

Considérations générales

Des coûts de financement élevés et une évolution économique incertaine ont sensiblement amoindri, par rapport à l'année précédente, la propension à investir dans le secteur de la construction.

En Suisse romande, l'activité de l'industrie du bâtiment qui, jusqu'en 1989, était supérieure à la moyenne suisse, s'est fortement ralentie. L'offre d'immeubles – même à des taux de rendement sensiblement plus élevés – et d'appartements en propriété par étages a largement dépassé la demande.

Le renchérissement annuel moyen des loyers d'appartements en Suisse, dû principalement à la hausse des taux d'intérêt hypothécaire, s'est élevé à 8,5% de novembre 1990 à novembre 1991 et excède nettement l'augmentation de l'indice des prix à la consommation. Cependant, la demande de logements à louer – exception faite des grands appartements à prix élevés – demeure très soutenue.

Evolution du Fonds

Nous avons pu acquérir, durant le dernier exercice, deux immeubles de moyenne importance, très bien situés à Pully, à proximité du port, et desservis par les transports publics ; le financement de cet achat a été assuré par nos disponibilités.

En revanche, nous avons cédé, à des conditions satisfaisantes, notre participation à la réalisation immobilière envisagée dans le périmètre de développement de l'agglomération urbaine genevoise. Cette vente, dont les raisons ont été exposées dans notre précédent rapport, a permis de procéder à une distribution extraordinaire provenant de la récupération d'intérêts sur les fonds investis dans ce projet.

En référence aux remarques contenues dans notre rapport sur l'exercice 1980/81, nous avons l'avantage d'informer les porteurs de parts que nous avons pu liquider le différend opposant à Genève une société

Jahresbericht 1990/91

Wir beehren uns, Ihnen den 37. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1991 des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds « LA FONCIÈRE » zu unterbreiten. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war erneut sehr befriedigend.

Allgemeines

Hohe Finanzkosten und eine ungewisse Wirtschaftsentwicklung haben den Investitionstrend im Bausektor gegenüber dem Vorjahr erheblich abgeschwächt.

In der Westschweiz, wo die Tätigkeit im Baugewerbe bis 1989 über dem schweizerischen Mittel lag, hat sich diese stark verlangsamt. Das Angebot von Liegenschaften und Eigentumswohnungen überstieg – trotz bedeutend höheren Renditeansätzen – die Nachfrage bei weitem.

Die durchschnittliche jährliche Verteuerung der Mietzinse in der Schweiz für Wohnungen, vorwiegend bedingt durch die Erhöhungen der Hypothekarzinssätze, betrug 8,5% zwischen November 1990 und November 1991 ; sie überstieg damit den Konsumentenpreisindex erheblich. Trotzdem hielt die rege Nachfrage für Wohnungen – abgesehen von grossen Mietobjekten zu hohen Preisen – weiter an.

Entwicklung des Fonds

Im Laufe des letzten Geschäftsjahres konnten wir in Pully zwei Liegenschaften mittlerer Bedeutung in guter Lage nahe dem Hafen und öffentlichen Verkehrsverbindungen erwerben ; die Finanzierung dieses Kaufes erfolgte durch die eigenen Mittel des Fonds.

Andererseits veräusserten wir zu befriedigenden Bedingungen unsere Beteiligung an dem Bauvorhaben in einer Entwicklungszone der Stadt Genf. Dieser Verkauf, dessen Gründe in unserem letztjährigen Geschäftsbericht angeführt sind, erlaubte es, eine ausserordentliche Ausschüttung vorzunehmen, herrührend aus der Rückvergütung von Zinsen auf den für dieses Bauvorhaben investierten Mitteln.

Bezugnehmend auf die in unserem Geschäftsbericht 1980/81 enthaltenen Darlegungen können wir den Anteilscheininhabern mitteilen, dass es uns gelungen ist,

immobilière du Fonds à un propriétaire voisin, en limitant l'indemnité pour dommages à une petite partie seulement des prétentions initiales du demandeur. La provision constituée à cet effet étant supérieure au coût final de la transaction intervenue, l'excédent de celle-ci a contribué en partie à améliorer le résultat de l'exercice.

Ainsi que cela ressort du compte de résultats, notre politique d'entretien et de rénovation des immeubles s'est poursuivie très activement. Dans le but de maintenir à long terme et d'accroître la valeur des bâtiments en les adaptant aux critères d'habitation actuels et aux nouveaux développements techniques, nous avons notamment fait exécuter la modernisation des installations sanitaires des immeubles avenue Vinet 7 et 9 (salles de bains et cuisines) à Lausanne, rue Pierre-Fatio 8 (salles de bains) à Genève, ainsi que la rénovation extérieure des bâtiments rue Chanoine-Berchtold 46 et 48 à Sion, avenue des Alpes 46 et 48 à La Tour-de-Peilz, chemin des Aubépines 5, chemin de la Joliette 2 et 4 à Lausanne et rue Pierre-Fatio 8 à Genève. Des réfections importantes, mais partielles, ont également été effectuées aux façades des immeubles rue de Lausanne 63 et 65 à Genève, chemin de Pré-Fleuri 1 et 3 à Lausanne.

Outre les augmentations de loyer consécutives aux investissements à plus-value et aux importantes réparations susmentionnées, les prix de location des immeubles du Fonds ont fait l'objet d'un réajustement motivé essentiellement par la hausse des taux des intérêts hypothécaires et par celle de l'indice des prix à la consommation. Ces adaptations ont pu être appliquées sans difficultés majeures. Les nouveaux loyers sont demeurés raisonnables, ce qui a permis d'éviter des problèmes lors de relocation, principalement de locaux commerciaux, actuellement abondamment offerts, surtout à Genève.

L'occupation des appartements et locaux commerciaux a été quasi complète durant l'exercice écoulé. Au 30 septembre 1991, aucun logement ou surface commerciale n'était vacant; les pertes provenant de locaux temporairement non loués sont restées insignifiantes, soit 0,03% du revenu locatif annuel; quant aux loyers perdus en raison de l'insolvabilité des locataires, ils représentaient 0,05%.

En 1991, les coupons semestriels ont été payés au 28 juin et au 30 décembre comme il suit:

den Streitfall in Genf zwischen einer Fondsimmobiliengesellschaft und dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft beizulegen, wobei sich der Schadenersatz auf einen kleinen Bruchteil der ursprünglich geltend gemachten Ansprüche begrenzte. Da die zu diesem Zwecke vorgenommene Rückstellung die Kosten der Endabrechnung überstieg, konnte ein Teil davon zur Verbesserung des Jahresergebnisses verwendet werden.

Wie aus der Ertragsrechnung zu entnehmen ist, haben wir unsere Politik betreffend Unterhalt und Renovation der Gebäude aktiv weitergeführt im Bestreben, den Wert derselben auf lange Sicht zu erhalten und ihn durch Anpassungen an die gegenwärtigen Wohnansprüche und neuen technischen Entwicklungen noch zu steigern. So wurden namentlich die Modernisierung der sanitären Anlagen der Liegenschaften Vinet 7 + 9 (Badezimmer und Küchen) in Lausanne, rue Pierre-Fatio 8 (Badezimmer) in Genf sowie die Aussenrenovation der Gebäude rue Chanoine-Berchtold 46 + 48 in Sitten, avenue des Alpes 46 + 48 in La Tour-de-Peilz, chemin des Aubépines 5, chemin de la Joliette 2 + 4 in Lausanne und rue Pierre-Fatio 8 in Genf durchgeführt. Wichtige, aber nur teilweise Wiederinstandstellungen wurden ebenfalls an den Fassaden der Häuser rue de Lausanne 63 + 65 in Genf und chemin de Pré-Fleuri 1 + 3 in Lausanne vorgenommen.

Neben den Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Arbeiten und den vorerwähnten bedeutenden Reparaturen wurden die Mietpreise der Fondsliegenschaften hauptsächlich im Zusammenhang mit der Erhöhung der Hypothekarzinsätze und dem Konsumentenpreisindex angepasst. Diese Anpassungen konnten ohne nennenswerte Schwierigkeiten verwirklicht werden. Die neuen Mietzinse blieben in einem vernünftigen Rahmen, was erlaubte, Schwierigkeiten bei Neuvermietungen zu vermeiden, besonders in Bezug auf Geschäftsräumlichkeiten, die in letzter Zeit häufiger angeboten wurden, namentlich in Genf.

Während des letzten Geschäftsjahres waren die Wohnungen und Geschäftsräume fast voll besetzt. Am 30. September 1991 stand weder eine Wohnung noch ein Geschäftsraum leer; die wenigen Mietzinsausfälle, bedingt durch vorübergehend unbesetzte Räumlichkeiten, machten lediglich 0,03% des jährlichen Mietertrages aus; die infolge Uneinbringlichkeit erlittenen Verluste betrugen 0,05%.

Im Jahre 1991 wurden die Semestercoupons per 28. Juni und 30. Dezember wie folgt eingelöst:

« LA FONCIÈRE »		1 part	« LA FONCIÈRE »		1 Anteilschein
<u>Répartitions ordinaires</u>			<u>Ordentliche Ausschüttungen</u>		
Coupons N ^{os} 6 et 7		Fr. 62.—	Coupons Nrn. 6 und 7		Fr. 62.—
plus une			zuzüglich eine		
<u>Distribution extraordinaire</u>			<u>Ausserordentliche Ausschüttung</u>		
liée au coupon N ^o 7		Fr. 5.—	mit Coupon Nr. 7		Fr. 5.—
soit au total		Fr. 67.—	Total		Fr. 67.—
moins :			abzüglich:		
impôt anticipé 35%		Fr. 23.45	Verrechnungssteuer 35%		Fr. 23.45
Net		Fr. 43.55	Netto		Fr. 43.55

Ce rendement annuel, en augmentation de Fr. 13.— par rapport à l'année précédente, correspond à **13,4%** du prix de l'émission initiale des parts. L'origine de la distribution extraordinaire a été exposée au début de cette rubrique.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont augmenté de Fr. 42 762 612.80 à Fr. 45 911 858.40 ; cette progression résulte principalement de l'adaptation des loyers en raison de la hausse des taux hypothécaires, de l'amélioration du revenu locatif de bâtiments après d'importants travaux de transformations et modernisations, de même que des revenus des bâtiments récemment acquis.

La forte augmentation du poste « autres revenus » provient du rendement élevé des placements à terme dont l'importance s'est accrue, des intérêts récupérés dont il est fait mention dans la rubrique précédente, ainsi que du montant ressortant de la dissolution partielle d'une provision constituée pour le litige dont la liquidation est exposée ci-dessus.

Dans les charges, malgré la diminution des dettes hypothécaires provenant de l'amortissement contractuel des prêts, les « intérêts passifs » ont augmenté de Fr. 695 321.35, conséquence de la hausse des taux. 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. 6 408 298.35 à Fr. 7 481 587.05. Ce montant représente le 16,3% des recettes locatives contre 14,99% en 1989/90. Les autres charges d'immeubles se sont accrues de

Diese Jahresausschüttungen, die gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung von Fr. 13.— entsprechen, machen **13,4%** des ursprünglichen Emissionspreises der Anteilscheine aus. Die Herkunft der ausserordentlichen Ausschüttung ist vorstehend erläutert worden.

Ertragsrechnung

Die Mieterträge stiegen von Fr. 42 762 612.80 auf 45 911 858.40 ; diese Erhöhung ist namentlich auf die Mietzin Anpassungen im Zusammenhang mit der Anhebung der Hypothekarzinssätze zurückzuführen und auf bedeutende Umbau- und Modernisierungsarbeiten sowie auf die Mietzinseinnahmen der neuerworbenen Liegenschaften.

Der starke Anstieg der « übrigen Erträge » hat seinen Grund in der hohen Rendite der Anlagen in Festgeldern, die sich erhöhten, in der schon erwähnten Rückvergütung von Zinsen sowie in der teilweisen Auflösung einer Rückstellung betreffend einen Streitfall, dessen Erledigung in diesem Bericht bereits dargelegt wurde.

Unter den Aufwendungen haben trotz der Verminderung der Hypothekarschulden durch vertragliche Abzahlungen die « Passivzinsen » infolge der Zinssatzerhöhungen um Fr. 695 321.35 zugenommen. Die Anzahl und der Umfang der Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie deren Verteuerung führten zu einem Anstieg dieses Postens von Fr. 6 408 298.35 auf Fr. 7 481 587.05. Dieser Betrag stellt 16,3% der Mietzinseinnahmen dar, gegenüber 14,99% im Berichtsjahr 1989/90. Die übrigen Liegenschaftsaufwendungen stiegen

Fr. 510 887.15 du fait notamment de celles relatives aux « impôts et taxes ».

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 49 460 928.66; l'ensemble des charges atteignait Fr. 27 237 613.74. Après amortissements sur immeubles, de Fr. 1 625 031.83 (Fr. 1 600 000.— en 1989/90), et attributions aux « provisions pour réparations » de Fr. 2 600 000.— (Fr. 2 300 000.— lors de l'exercice précédent), le revenu net de l'exercice 1990/91 s'établissait à Fr. 17 998 283.09 (Fr. 15 198 124.64 en 1989/90). La distribution annuelle totale (coupons Nos 6 et 7) s'est accrue de façon notable pour passer à Fr. 15 113 860.—. Une somme de Fr. 2 800 000.— a été allouée au fonds de réinvestissement, qui a ainsi atteint Fr. 25 400 000.— au 30 septembre 1991. Le report à compte nouveau, en augmentation, a passé à Fr. 2 181 223.32.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les nouvelles acquisitions et les travaux à plus-value, mais diminué par la vente de notre participation au projet de construction mentionnée au début de ce rapport, atteignait Fr. 319 492 553.55 au 30 septembre 1991, en augmentation de Fr. 1 829 336.40 par rapport à la même date de l'année précédente. Les disponibilités se montaient, en fin d'exercice, à Fr. 28 433 880.—; supérieures de Fr. 6 243 669.— à celles au 30 septembre 1990, elles étaient destinées notamment au paiement du coupon No 7, des « autres dettes », au financement de transformations et modernisations d'immeubles, ainsi qu'à de nouvelles acquisitions éventuelles correspondant à nos exigences.

Au passif, les dettes hypothécaires ont, suite aux amortissements contractuels effectués, diminué de Fr. 1 487 315.70 et s'élevaient au 30 septembre 1991 à Fr. 119 791 063.70. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 37,49% contre 38,18% 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. 31 300 000.— à Fr. 32 900 000.— et de Fr. 27 200 000.— à Fr. 29 800 000.—.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à

auf Fr. 510 887.15, namentlich als Folge der Erhöhung der « Steuern und Abgaben ».

Die Erträge des Geschäftsjahres beliefen sich insgesamt auf Fr. 49 460 928.66; die Aufwendungen betrugen total Fr. 27 237 613.74. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 1 625 031.83 (Fr. 1 600 000.— im Vorjahr) und Zuweisung von Fr. 2 600 000.— (Fr. 2 300 000.— im Vorjahr) an die « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stellt sich der Reinertrag 1990/91 auf Fr. 17 998 283.09, gegenüber Fr. 15 198 124.64 per 30. September 1990. Die jährliche Gesamtausschüttung (Coupons Nrn. 6 und 7) steigerte sich bedeutend auf Fr. 15 113 860.—. Ein Betrag von Fr. 2 800 000.— wurde dem Fonds für Wiederanlagen zugewiesen, der dadurch per 30. September 1991 auf Fr. 25 400 000.— anwuchs. Der Saldo vortrag erhöhte sich auf Fr. 2 181 223.32.

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, welcher die neuerworbenen Gebäude und die wertvermehrenden Arbeiten umfasst, aber von dem die veräusserte Beteiligung an dem vorher erwähnten Bauvorhaben abzuziehen ist, stieg per 30. September 1991 auf Fr. 319 492 553.55, was gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung von Fr. 1 829 336.40 entspricht. Die verfügbaren Mittel beliefen sich Ende des Geschäftsjahres auf Fr. 28 433 880.—, was eine Zunahme von Fr. 6 243 669.— per 30. September 1990 bedeutet; sie waren namentlich für die Bezahlung des Coupons Nr. 7, der « übrigen Schulden », für die Finanzierung der Umbau- und Modernisierungsarbeiten an Fondsliegenschaften sowie für allfällige neue Käufe, die unseren Anforderungen entsprechen, bestimmt.

In den Passiven verminderten sich die Hypothekarschulden infolge der vertraglichen Abzahlungen um Fr. 1 487 315.70 und beliefen sich per 30. September 1991 auf Fr. 119 791 063.70. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften macht dies 37,49% aus, gegenüber 38,18% am gleichen Zeitpunkt des Vorjahres; die gesetzliche Grenze ist 50%. Die « übrigen Schulden » vermehrten sich hauptsächlich infolge der Erhöhung der transitorischen Passiven. Die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » stiegen von Fr. 31 300 000.— auf Fr. 32 900 000.— bzw. von Fr. 27 200 000.— auf Fr. 29 800 000.—.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellte sich das Nettovermögen, zu den Gestehungskosten

Fr. 152 781 938.35 au 30 septembre 1991; celle calculée à la valeur vénale a passé à Fr. 279 098 984.80.

Cotation, domiciles officiels de paiement des coupons, nombre de parts en circulation, estimation des experts, valeur d'inventaire

Les parts « LA FONCIÈRE » ont été cotées dès le 1^{er} février 1991 à la Bourse de Genève, suite à la fermeture de la Bourse de Lausanne.

La Banque Suisse de Crédit et de Dépôts ayant fusionné avec la Société de Banque Suisse, ses succursales de Zurich, St-Gall, Sierre et Genève n'apparaissent plus dans la liste des domiciles officiels de paiement des coupons.

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1991 est demeuré inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale de l'ensemble des 183 immeubles de « LA FONCIÈRE » a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 410 575 000.– au 30 septembre 1991. Les immeubles ont fait l'objet d'une estimation individuelle, tenant compte notamment de leur âge et de leur rendement, du confort des appartements, de leur état d'entretien, du prix des terrains ainsi que des particularités locales du marché du logement et des locaux commerciaux comme de l'évolution des dispositions légales grevant la propriété foncière. Les conditions défavorables du marché immobilier (taux élevés des intérêts hypothécaires, offre supérieure à la demande, risques locatifs accrus en raison de la situation économique) ont également été prises en considération; en revanche, l'augmentation des revenus locatifs et un léger accroissement de la valeur intrinsèque ont permis de relever la valeur vénale du patrimoine immobilier.

La valeur d'inventaire d'une part a passé de Fr. 1 179.85 au 30 septembre 1990 à Fr. 1 237.25 au 30 septembre 1991.

Situation actuelle et prévisions

Le cours des parts « LA FONCIÈRE » a progressé de Fr. 1 070.– au 30 septembre 1990 à Fr. 1 210.– à la même date en 1991.

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 admis-

berechnet, per 30. September 1991 auf Fr. 152 781 938.35; zum Verkehrswert berechnet, belief es sich auf Fr. 279 098 984.80.

Börsenkotierung, offizielle Coupons-Zahlstellen, Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Anteilscheine « LA FONCIÈRE » waren ab 1. Februar 1991 an der Genfer Börse kotiert, nachdem diejenige von Lausanne geschlossen worden war.

Im Zusammenhang mit der Fusion des Schweizerischen Bankvereins mit der Schweizerischen Depositen- und Kreditbank figurieren deren Filialen von Zürich, St. Gallen, Sierre und Genf nicht mehr auf der Liste der offiziellen Coupons-Zahlstellen.

Die Zahl der sich am 30. September 1991 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 183 Liegenschaften stellte sich per 30. September 1991 auf Fr. 410 575 000.–. Für jede Fondsliegenschaft der « LA FONCIÈRE » wurde namentlich deren Alter und Rendite, dem Komfort der Wohnungen, ihrem Unterhaltszustand, den Baulandpreisen, dem örtlichen Markt der Wohnungs- und Geschäftsräume sowie den Auswirkungen der gesetzlichen Vorschriften, welche das Grundeigentum belasten, Rechnung getragen. Die ungünstigen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt (hohe Hypothekarzinssätze, Überangebot an Liegenschaften, vermehrtes Vermietungsrisiko infolge der wirtschaftlichen Lage) sind auch berücksichtigt worden; dagegen erlaubten der Anstieg der Mieterträge sowie eine leichte Zunahme des Realwertes des Liegenschaftsbestandes den Verkehrswert anzuheben. Der Inventarwert eines Anteilscheines erhöhte sich von Fr. 1 179.85 per 30. September 1990 auf Fr. 1 237.25 per 30. September 1991.

Gegenwart und Ausblick

Der Kurs der Anteilscheine « LA FONCIÈRE » steigerte sich vom 30. September 1990 von Fr. 1 070.– auf Fr. 1 210.– per 30. September 1991.

Gemäss Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsor-

sible 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 une augmentation appréciable des répartitions aux porteurs de parts, mais encore d'importantes attributions aux provisions et amortissements, de même que le renforcement du fonds de réinvestissement.

Compte tenu de la qualité de son portefeuille immobilier, ainsi que des réserves constituées, « LA FONCIÈRE » continue à disposer d'une assise solide permettant, malgré une conjoncture actuellement morose, d'envisager un résultat favorable de l'exercice en cours et une distribution ordinaire supérieure à celle de 1991.

Lausanne, février 1992

Investissements Fonciers S.A.

ge (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.

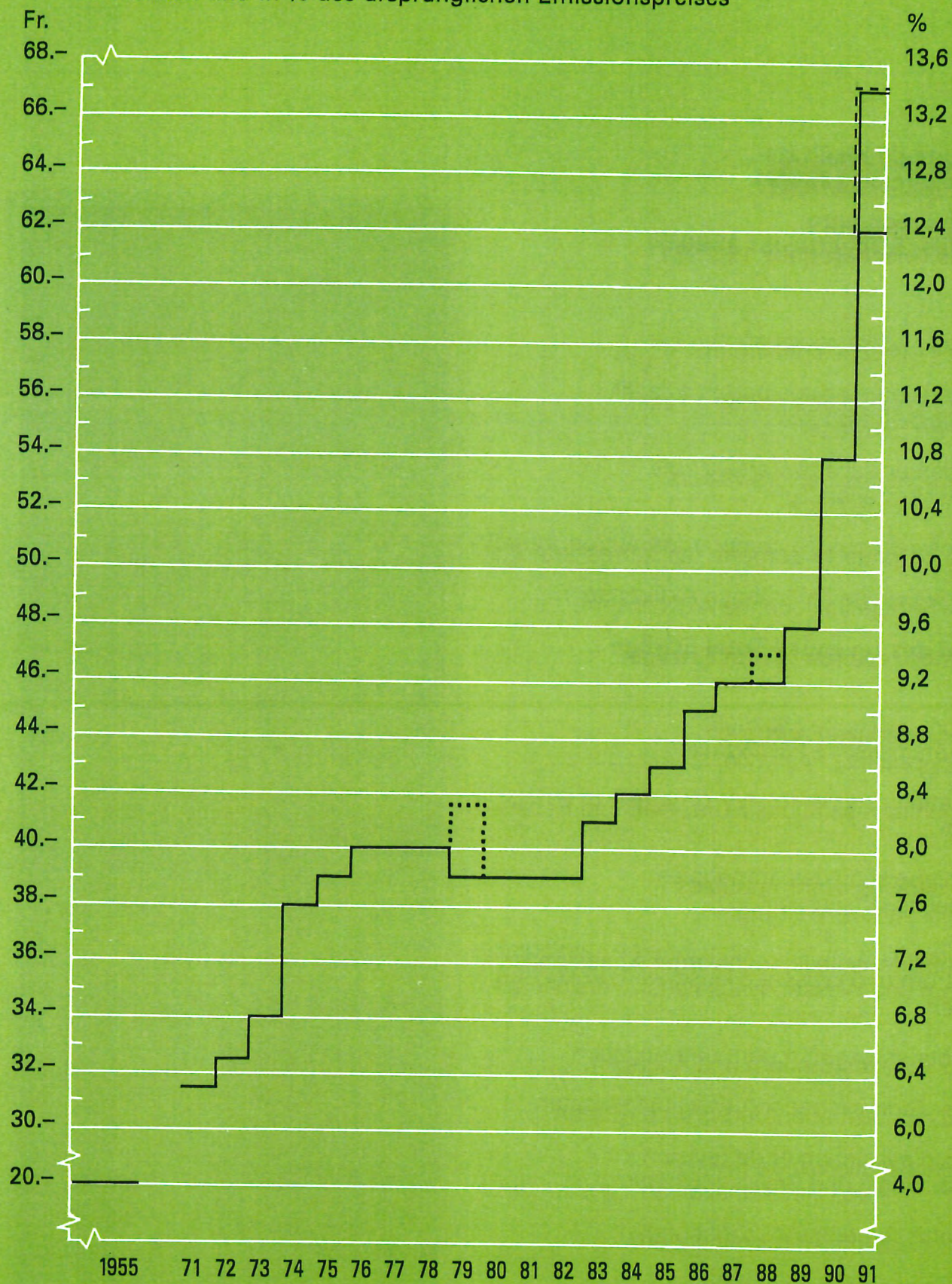
Das Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres ermöglichte es, nicht nur den Anteilscheininhabern erheblich erhöhte Ausschüttungen zuteil werden zu lassen, sondern auch die Rückstellungen, Abschreibungen sowie den Erneuerungsfonds zu verstärken.

In Anbetracht der Qualität des Immobilienportefeuilles und der gebildeten Reserven fusst der Immobilienfonds « LA FONCIÈRE » weiterhin auf einer soliden Basis, die es erlaubt, trotz der gegenwärtig gedrückten Konjunktur für das laufende Geschäftsjahr ein günstiges Ergebnis und eine gegenüber 1991 erhöhte ordentliche Ausschüttung ins Auge zu fassen.

Lausanne, Februar 1992

Investissements Fonciers S.A.

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



— Répartition ordinaire - - - - - Répartition extraordinaire
 Ordentliche Ausschüttung Ausserordentliche Ausschüttung
 Bonification supplémentaire (bénéfice sur vente)
 Zusätzliche Vergütung (Verkaufsgewinn)

**Compte de résultats
de l'exercice 1990/91**

**Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1990/91**

Loyers / Mietzinseinnahmen

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).....

Total des revenus / Total Erträge.....

dont à déduire / abzüglich:
Intérêts passifs / Passivzinsen

Entretien et réparations / Unterhalt und Repara-
turen

Administration des immeubles:
Liegenschaftsverwaltung:

Electricité et eau, conciergerie, assurances
Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche-
rungen

Impôts et taxes/Steuern und Abgaben.....

Frais d'administration/Verwaltungskosten

Frais d'évaluation et de revision
Schätzungs- und Revisionskosten

Amortissements/Abschreibungen

Provisions pour réparations
Rückstellungen für künftige Reparaturen

Report/Übertrag

Fr.

Fr.

45 911 858.40

—,—

—,—

3 549 070.26

49 460 928.66

7 999 650.15

7 481 587.05

2 919 097.35

5 281 777.55

2 606 481.75

154 585.—

1 625 031.83

2 600 000.—

30 668 210.68

49 460 928.66

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag.....	30 668 210.68	49 460 928.66
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 Coupon-einlösungskommission und Publikationskosten)	<u>794 434.89</u>	
Total des déductions / Total Abzüge.....	31 462 645.57	<u>31 462 645.57</u>
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres		17 998 283.09
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>2 096 800.23</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>20 095 083.32</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 6 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 6		6 992 980.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 7 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 7		8 120 880.—
Attribution au Fonds de réinvestissement Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen		2 800 000.—
Report à compte nouveau Vortrag auf neue Rechnung		<u>2 181 223.32</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag		<u>20 095 083.32</u>

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1991**
**Vermögensrechnung
per 30. September 1991**

Immeubles / Grundstücke

	Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
	Fr.	Fr.
Terrains à bâtir / Bauland	—.—	—.—
Bâtiments à démolir / Abbruchobjekte	3 206 931.15	3 235 000.—
Constructions commencées (y compris le terrain)		
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—
Constructions terminées (y compris le terrain)		
Fertige Bauten (inklusive Land)	316 285 622.40	407 340 000.—
Total des immeubles / Total Grundstücke	319 492 553.55	410 575 000.—
Papiers-valeurs / Wertschriften	—.—	—.—
Avoirs à terme / Festgelder	25 500 000.—	25 500 000.—
Liquidités / Flüssige Mittel	2 933 880.—	2 933 880.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	4 114 118.50	4 114 118.50
Total des actifs / Total Aktiven	352 040 552.05	443 122 998.50

dont à déduire / abzüglich :

Dettes/Schulden

	Fr.	
Hypothèques / Hypotheken	119 791 063.70	
Autres dettes (y compris passifs transitoires)		
Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	8 646 670.—	
Coupon n° 7	8 120 880.—	
Report/Übertrag	136 558 613.70	
	352 040 552.05	443 122 998.50

	Fr.	Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
		Fr.	Fr.
Report / Übertrag	136 558 613.70	352 040 552.05	443 122 998.50
Total	<u>136 558 613.70</u>	136 558 613.70	136 558 613.70
Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungskonten			
Amortissements Abschreibungen	32 900 000.—		
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen.....	<u>29 800 000.—</u>		
Total	<u>62 700 000.—</u>	<u>62 700 000.—</u>	
Fortune / Vermögen		<u>152 781 938.35</u>	306 564 384.80
Impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern			<u>27 465 400.—</u>
Fortune nette / Nettovermögen			<u>279 098 984.80</u>
Nombre de parts en circulation Anzahl Anteile im Umlauf			<u>225 580</u>
Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon n° 7)			
Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 7).....			<u>Fr. 1237.25</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1991
Liegenschaftenbestand per 30. September 1991

	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)	3 206 931.15	3 235 000.—	2 488 920.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	—.—	—.—	—.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	228 481 044.25	295 377 000.—	474 996 612.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	32 382 459.50	47 463 000.—	80 948 376.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	55 422 118.65	64 500 000.—	72 045 300.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	319 492 553.55	410 575 000.—	630 479 208.—

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1990/91
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1990/91

Immeubles / Liegenschaften

Achats / Käufe

Pully/VD, chemin de Somais 26, 28

Ventes / Verkäufe

Lancy/GE, chemin de Tivoli 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11
(en copropriété/Miteigentum)

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 révision

Comme institution de révision légalement reconnue du Fonds suisse de placements immobiliers «**La Foncière**», nous avons contrôlé la comptabilité pour la période du 1^{er} octobre 1990 au 30 septembre 1991 et la clôture des comptes au 30 septembre 1991, 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 31 janvier 1992

Société Fiduciaire Lémano
F. Magnollay, G. Besançon

Bericht der Revisionsstelle

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds «**La Foncière**» haben wir die Rechnungslegung für die Zeit vom 1. Oktober 1990 bis zum 30. September 1991 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1991 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 31 Januar 1992

Société Fiduciaire Lémano
F. Magnollay, G. Besançon

Liste des immeubles au 30 septembre 1991
Liegenschaftsverzeichnis per 30. September 1991

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.-Dolphin 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	Genève	Rue des Pâquis 41	1963	24	63	1	1
Genf		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
Neuchâtel	La Chx-de-Fds	Av. L.-Robert 81-83	1954	35	122	7	20
Neuenburg	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	—
		* Rue Pierre-à-Mazel 11	1961	45	122	3	1
Valais	Martigny	Av. de la Gare 50.....	1964	14	51	12	7
Wallis		Av. de la Moya 2-2 bis.....	1964	22	86	2	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	—	14
		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	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-3.....	1955	24	64	—	13
Waadt	Lausanne	Ch. des Aubépines 5	1952	23	80	—	8
Report/Übertrag				1 515	4 325	378	515



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



Avenue du Léman 64
Lausanne



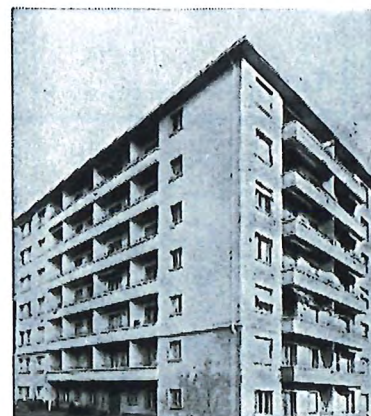
Avenue du Léman 66
Lausanne



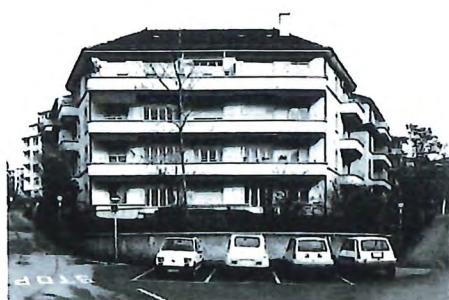
Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Avenue Mon-Loisir 4
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



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

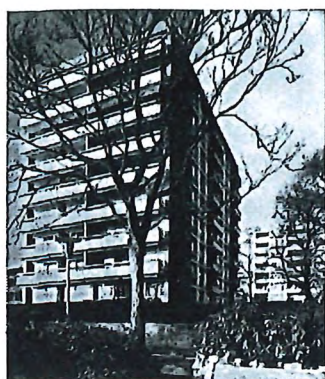


Route de Neuchâtel 39
Prilly



Rue des Fossés 10
Morges

WAADT



Avenue Nestlé 21
Montreux



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



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



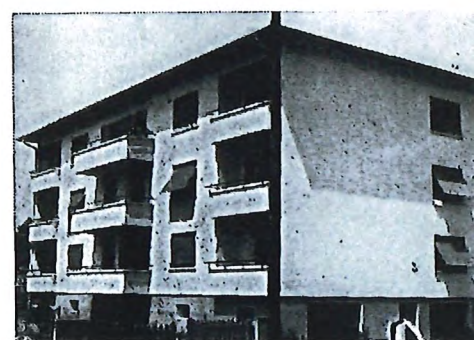
Rue d'Orbe 48, Yverdon



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

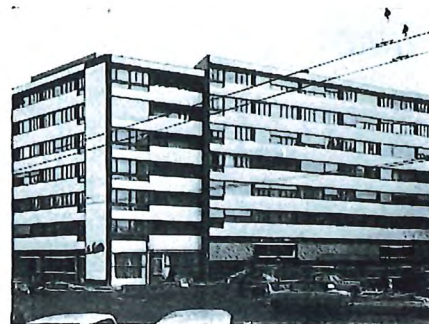
GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



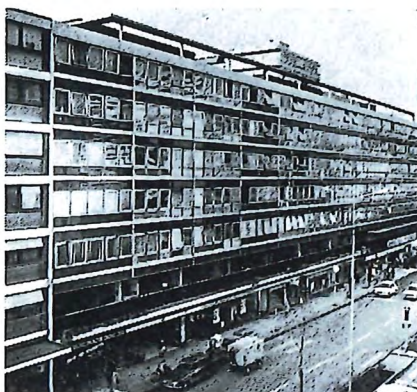
Rue de Lyon 75
Genève



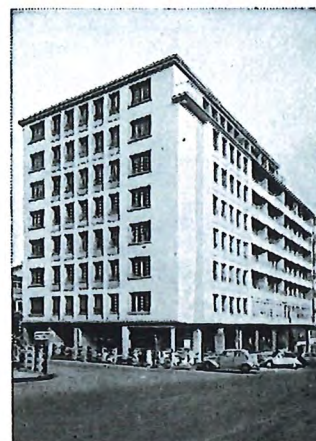
Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



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

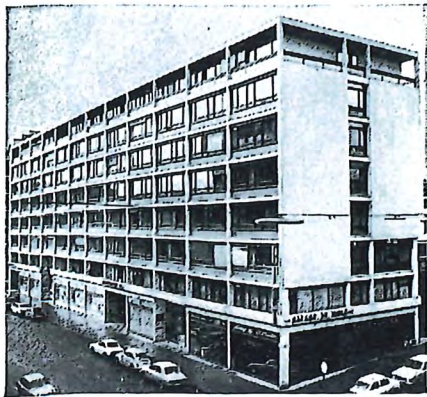


Avenue Wendt 48, Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

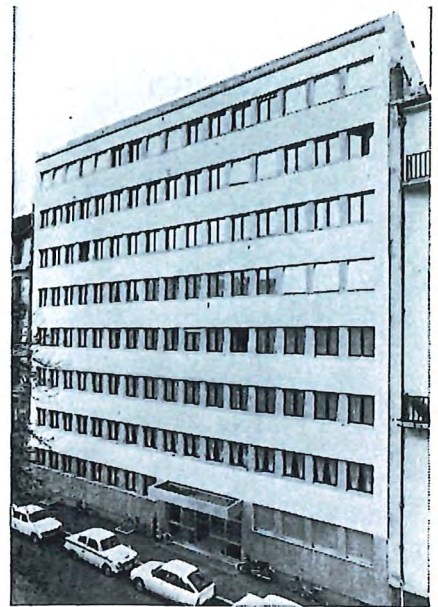
GENÈVE



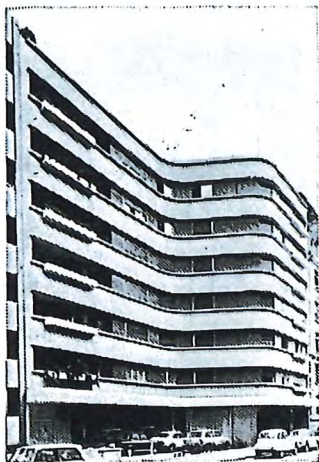
Rue de Lausanne 63-65
Genève



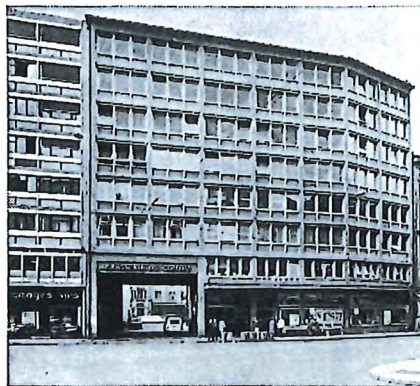
Rue de Zurich 36-38
Genève



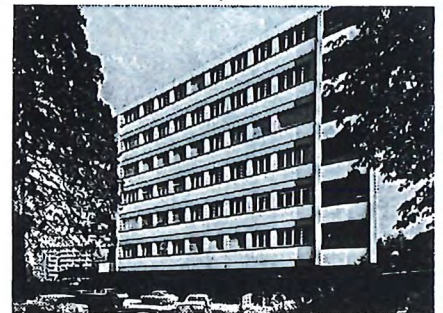
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Rue des Mouettes 9
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel

NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



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

FRIBOURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



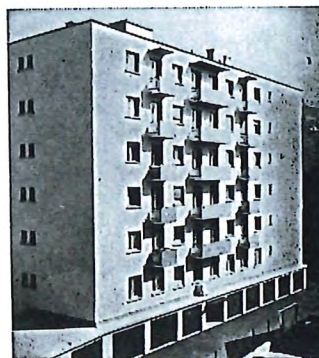
Rue St-Paul 1-3-5
Fribourg



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny

VALAIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion

WALLIS



Rue St-Guérin 10-12
Sion



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

ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 12-14
Martigny