

"LA FONCIERE"

Fonds Suisse de Placements Immobiliers
Schweizerischer Liegenschaften-Anlagefonds

1994/1995
Rapport de gestion
Jahresbericht



"LA FONCIERE"

Fonds Suisse de Placements Immobiliers
Schweizerischer Liegenschaften-Anlagefonds

1994/1995

Rapport de gestion

Jahresbericht

"LA FONCIERE"

Schweizerischer Liegenschaften-Anlagefonds
1954 gegründet

Dr Alfred Borter
Lausanne
Ehrenpräsident

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Verwaltungsrat

Henri Delaraye
Präsident
Céligny

Jean-Daniel Papilloud
General-Direktor der Walliser Kantonalbank, Sitten
Vize-Präsident

Roger Givel
Dr. oec.
Lonay

Albert Michel
General-Direktor der Freiburger Staatsbank, Freiburg

Depotbank

Genfer Kantonalbank, Genf

Experten

Michel Fornallaz, architekt AGA, Genf

Maurice Klunge, Immobilienverwalter, Lausanne

Marcel Meuwly, ingenieur EPFL-SIA, Lausanne

Revisionsstelle

Société Fiduciaire Lémano, Lausanne
Mitglied der Schweizerischen Kammer der Bücher-,
Steuer- und Treuhandexperten

"LA FONCIERE"

Fonds Suisse de Placements Immobiliers créé en 1954

Alfred Borter
Dr en droit, Lausanne
Président d'honneur

Direction du Fonds

Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Conseil d'administration

Henri Delaraye
Administrateur de sociétés
Président
Céligny

Jean-Daniel Papilloud
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais,
Sion
Vice-président

Roger Givel
Dr es sciences économiques
Lonay

Albert Michel
Directeur général de la Banque de l'Etat de Fribourg,
Fribourg

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève, Genève

Experts

Michel Fornallaz, architecte AGA, Genève
Maurice Klunge, régisseur, 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

**Domiciles officiels
de paiement des coupons
Offizielle Coupons-Zahlstellen**

Banque Cantonale de Genève, Genève
Banque de l'Etat de Fribourg, Fribourg
Banque Cantonale du Valais, Sion
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
Banque Cantonale de Zurich, Zurich
Banca Privata Solari & Blum S.A., Lugano
Bank Leu AG, Zürich
Bank von Ernst & Cie AG, Bern
Bank Heusser & Cie AG, Basel
Luzerner Landbank AG, Luzern
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Banque Galland & Cie S.A., Lausanne
Banque Privée S.A., Genève

Jahresbericht 1994/95

Wir beehren uns, Ihnen den 41. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1995 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds "LA FONCIERE" zukommen zu lassen. Das Ergebnis dieses Geschäftsjahres war erneut sehr befriedigend.

Allgemeines

Die Baukosten blieben praktisch stabil (der Zürcher Baukostenindex stieg zwischen dem 1. Oktober 1994 und dem 1. Oktober 1995 von 113.2 auf 114.3 Punkte).

Die leichte Erholung der Schweizer Wirtschaft erfasste den Immobiliensektor nicht. Während noch im Jahre 1994 eine optimistische Lagebeurteilung im Zusammenhang mit dem Rückgang der Zinssätze zu einer leichten Zunahme der Wohnbautätigkeit geführt hatte, traf dies für das Jahr 1995, das erneut von einer Stagnation geprägt war, nicht mehr zu. Selbst unter Berücksichtigung der Renovationen ist für die Branche auf kurze oder mittlere Sicht insgesamt keine spürbare Verbesserung zu erwarten.

Am 1. Juni 1995 erfasste das Bundesamt für Statistik 46'313 leerstehende Wohnungen, gegenüber 39'426 am gleichen Datum im Vorjahr. Dies entspricht einer Zunahme von 17.47 %. Wie in den beiden Vorjahren betrifft die Zunahme des Leerwohnungsbestandes vor allem die kleinen und mittleren Wohnungen. Die Zunahme betrug ca. 22 % für die Kategorie der Ein- und Zweizimmerwohnungen und ca. 18 % für die Kategorie der Drei- und Vierzimmerwohnungen. Der durchschnittliche Leerwohnungsbestand beträgt in der ganzen Schweiz 1.39 %, in der französischen Schweiz 2.13 %. Die Gesamtfläche an leerstehenden Geschäfts- und Büroräumlichkeiten betrug am gleichen Datum im Kanton Waadt ca. 381'000 m², im Kanton Genf ca. 253'000 m², was einer Zunahme von 22.9 %, bzw. 5.2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Obwohl ziemlich viele Immobilien angeboten werden, bleibt der Markt für gut gelegene Immobilien von hoher Qualität und mit einer genügenden und sicheren Rendite eng.

Entwicklung des Fonds

Wie wir dies in unserem letzten Jahresbericht bereits angekündigt und begründet haben, verkauften wir Ende 1994 der Stadtgemeinde Lausanne das Aktienkapital von sechs Immobiliengesellschaften im Quartier Rôtillon in Lausanne. Der Erlös aus diesem Verkauf erlaubte am 30. Juni 1995 die Ausschüttung eines Kapitalgewinnes von Fr. 2.80 pro Anteil.

Am 30. September 1995 erwarben wir ein Miethaus mit 25 Wohnungen an guter Lage im Quartier Montchoisi in Lausanne. Dieser Kauf wurde aus unseren liquiden Mitteln finanziert.

Wir haben unsere Politik in bezug auf Unterhalt und Renovation der Gebäude aktiv weitergeführt. Um den Wert unserer Immobilien langfristig zu erhalten, bzw. zu steigern, haben wir die sanitären Einrichtungen (Küchen und Bade-

Rapport de gestion 1994/95

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 41^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1995 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers "LA FONCIERE". Le résultat de l'exercice a été, une nouvelle fois, très satisfaisant.

Considérations générales

Le coût de la construction est resté pratiquement stable (l'indice zurichois a passé de 113,2 à 114,3 points du 1^{er} octobre 1994 au 1^{er} octobre 1995).

La faible reprise de l'économie suisse n'a pas concerné le secteur immobilier. Si l'optimisme, allié au reflux des taux d'intérêt, avait entraîné une légère augmentation de la construction de logements en 1994, il n'en a pas été de même en 1995, marquée par une nouvelle stagnation. Même en considérant un développement des activités de rénovation, la branche dans son ensemble ne voit pas d'amélioration tangible à court, voire moyen terme.

Au 1^{er} juin 1995, l'Office fédéral de la statistique recensait 46'313 logements vacants contre 39'426 en 1994 à la même date, soit une progression de 17,47%. Comme les deux années précédentes, la hausse du nombre d'appartements vacants concerne surtout les petits et moyens logements. L'augmentation a été de 22% environ pour la catégorie des une et deux pièces et de 18% environ pour les appartements de trois ou quatre pièces. Le taux de logements vacants, en moyenne suisse, est de 1,39%; pour la Suisse romande, il s'élève à 2,13%. Quant à la surface totale de locaux commerciaux et administratifs disponible à la même date, elle était d'environ 381'000 m² dans le canton de Vaud et de 253'000 m² dans le canton de Genève, en augmentation respectivement de 22,9% et de 5,2% par rapport à l'année précédente.

Bien que l'offre de bâtiments soit relativement soutenue, le marché des immeubles de qualité, bien situés, d'un rendement suffisant et sûr, demeure étroit.

Evolution du Fonds

Comme annoncé, et pour les motifs exposés dans notre précédent rapport, nous avons vendu à la Commune de Lausanne le capital-actions de six sociétés immobilières dans le quartier au lieu-dit le Rôtillon à Lausanne à fin 1994. Le résultat de cette vente a permis la distribution au 30 juin 1995 d'un gain en capital de Fr. 2,80 par part.

Au 30 septembre 1995, nous avons fait l'acquisition d'un immeuble locatif d'habitation de 25 appartements, bien situé, dans le quartier de Montchoisi à Lausanne; le financement de cet achat a été assuré par nos disponibilités.

Notre politique d'entretien et de rénovation des bâtiments a continué d'être active. Dans le but de maintenir, voire d'accroître la valeur des immeubles à long terme, nous

zimmer) in den Liegenschaften Avenue des Alpes 46, La-Tour-de-Peilz, und Avenue d'Echallens 59 in Lausanne modernisiert. Wir haben auch eine Aussenrenovation (Fassaden und Dächer) der Liegenschaften Boulevard St-Georges 72 in Genf und Avenue Nestlé 21 in Montreux sowie eine Erneuerung der Dächer der Liegenschaften Avenue de La Gare 50 in Martigny und Rue Pierre-à-Mazel 11 in Neuenburg vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden in den Liegenschaften Avenue des Alpes 29 in La-Tour-de-Peilz, Avenue Voltaire 9, Avenue d'Ouchy 23, 25 und 27 in Lausanne sowie Rue du Môle 4 und Rue Rothschild 15 in Genf die Fenster ausgewechselt. Schliesslich haben wir in den Liegenschaften Avenue de Tivoli 64 und 66 in Lausanne die Fassaden isoliert und gleichzeitig die Balkone in geschlossene Veranden umgewandelt.

Diese wesentlichen Erneuerungsarbeiten sowie Arbeiten zur Erhöhung des Wohnkomforts hatten aufgrund der geltenden Gesetzgebung entweder kleinere Mietzinserhöhungen oder aber die Beibehaltung des bisherigen Mietzinses zur Folge. Diese Massnahmen waren nicht mit grösseren Problemen verbunden.

Wir weisen auch darauf hin, dass wir zur Förderung der Wiedervermietung von einigen Geschäftsräumen und Wohnungen, deren Vermietung durch die ungünstige Wirtschaftslage und das gestiegene Angebot schwieriger geworden ist, zahlreiche ausserordentliche Unterhaltsarbeiten vornehmen liessen.

Am 30. September 1995 standen 9 Büros und Geschäftsobjekte in Lausanne (2), Freiburg (2) und Genf (5) mit einer Gesamtfläche von 1041 m² leer. In der Zwischenzeit konnten drei dieser Objekte (mit 462 m²) vermietet werden. Am vorerwähnten Stichtag standen auch drei Wohnungen leer; heute bleibt nur noch eine zu vermieten. Der Ertragsausfall wegen zeitweise nicht vermieteter Mietobjekte beläuft sich auf 0.47 % der gesamten jährlichen Mietzins-Einnahmen (gegenüber 0.7 % im Geschäftsjahr 1993/1994); der Verlust an Mieteinnahmen infolge Zahlungsunfähigkeit der Mieter stieg von 0.13 % auf 0.34 %. Vergleichsweise erwähnen wir, dass der unermüdliche Einsatz trotz der ungünstigen Konjunkturlage sehr zufriedenstellende Resultate gebracht hat.

Im Jahre 1995 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 29. Dezember wie folgt eingelöst:

"LA FONCIERE"	1 Anteil
Ordentliche Ausschüttungen	
Coupons Nrn. 14 und 16 gesamthaft:	Fr. 85.-
abzüglich:	
Verrechnungssteuer 35 %	<u>Fr. 29.75</u>
Netto	<u>Fr. 55.25</u>
Kapitalgewinn	
Coupon Nr. 15	
(von der Verrechnungssteuer befreit):	<u>Fr. 2.80</u>

avons modernisé les installations sanitaires (cuisines et salles de bains) des bâtiments avenue des Alpes 46 à La Tour-de-Peilz et avenue d'Echallens 59 à Lausanne. Nous avons également procédé à la rénovation extérieure (façades et toiture) des immeubles boulevard de St-Georges 72 à Genève, avenue Nestlé 21 à Montreux, de même qu'à la réfection des toitures des bâtiments avenue de la Gare 50 à Martigny et rue Pierre-à-Mazel 11 à Neuchâtel. Le remplacement des fenêtres des immeubles avenue des Alpes 29 à La Tour-de-Peilz, avenue Voltaire 9, avenue d'Ouchy 23, 25, 27 à Lausanne, rue du Môle 4 et rue Rothschild 15 à Genève, a été effectué durant l'exercice. Enfin nous avons fait exécuter l'isolation thermique des façades, comportant également la transformation des balcons en vérandas fermées, des bâtiments de l'avenue de Tivoli 64 et 66 à Lausanne.

Ces importantes réfections ainsi que les travaux améliorant le confort ont eu pour corollaire, soit de légères adaptations, soit le maintien des prix de location, conformément aux dispositions légales en vigueur; ces mesures n'ont donné lieu à aucune difficulté majeure.

Nous relevons également que pour faciliter la relocation de certains locaux commerciaux et logements, rendue plus difficile par la situation économique peu favorable et par une offre accrue, nous avons fait entreprendre de nombreux travaux d'entretien spéciaux.

Au 30 septembre 1995, neuf locaux administratifs et commerciaux à Lausanne (2), Fribourg (2) et Genève (5), d'une surface totale de 1041 m² étaient vacants; depuis lors, trois d'entre eux (462 m²) ont trouvé preneurs. A la date susmentionnée, trois appartements étaient également vacants; un seul reste à louer à ce jour. Le manque à gagner provenant d'objets non loués temporairement s'est élevé à 0,47% du revenu locatif annuel (0,70% en 1993/1994); quant aux pertes de loyer consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles ont passé de 0,13% à 0,34%. Par comparaison, nous relevons que les efforts soutenus déployés ont eu des résultats très satisfaisants dans une conjoncture défavorable.

En 1995, les coupons semestriels ont été payés au 30 juin et au 29 décembre comme il suit:

"LA FONCIERE"	1 part
Répartitions ordinaires	
Coupons nos 14 et 16 au total	Fr. 85.00
moins:	
Impôt anticipé 35 %	<u>Fr. 29.75</u>
Net	<u>Fr. 55.25</u>
Gain en capital	
Coupon no 15	
Franc d'impôt anticipé	<u>Fr. 2.80</u>

Berücksichtigt man nur die ordentlichen Ausschüttungen, welche gegenüber dem Vorjahr um Fr. 3.- höher sind, so entspricht die jährliche Rendite 17 % des ursprünglichen Ausgabepreises der Anteile. Dazu kommt der vorerwähnte Kapitalgewinn.

Ertragsrechnung

Die Mieteinnahmen gingen leicht von Fr. 51'955'815.20 auf Fr. 51'739'540.80 zurück; dieser Rückgang ist im wesentlichen auf die verkauften Liegenschaften und die Anpassung der Mietzinse an den gesunkenen Hypothekarzinsfuss zurückzuführen; der Kauf einer Liegenschaft Ende September 1995 wird sich erst im nächsten Geschäftsjahr auf das Ergebnis auswirken. Die Zunahme des Postens "andere Erträge" ist auf den hohen Stand der liquiden Mittel zurückzuführen, welche nach dem Verkauf der zum Abbruch bestimmten Liegenschaften im Quartier Rôtillon in Lausanne vorübergehend angelegt wurden.

Beim Aufwand gingen die "Passivzinsen" wegen den vertraglich vereinbarten Amortisationen und der Senkung der Zinssätze für die Hypothekarschulden zurück. Der Posten "Unterhalt und Reparaturen" ging leicht von Fr. 8'287'322.- auf Fr. 8'235'553.70 zurück. Dieser Betrag macht 15.92 % der Mieteinnahmen aus, gegenüber 15.95 % im Geschäftsjahr 1993/1994.

Das Total der Erträge im Berichtsjahr belief sich auf Fr. 53'489'159.68 (einschliesslich Kapitalgewinn von Fr. 631'344.-); das Total des Aufwandes erreichte nach Abschreibungen auf den Liegenschaften von Fr. 1'600'000.- (gleicher Betrag wie im Vorjahr) und einer Zuweisung an die "Rückstellungen für Reparaturen" von Fr. 2'600'000.- (gleicher Betrag wie im Geschäftsjahr 1993/94) Fr. 32'866'455.56; der Reinertrag für das Berichtsjahr betrug demnach Fr. 20'622'704.12 (gegenüber Fr. 19'897'052.22 im Geschäftsjahr 1993/94). Die gesamte jährliche Ausschüttung (Coupons 14, 15 und 16) erhöhte sich noch einmal und betrug Fr. 19'797'144.- (gegenüber Fr. 18'489'360.- im Jahre 1994). Ein Betrag von Fr. 1'000'000.- wurde dem Fonds für Wiederanlagen zugewiesen, der sich per 30. September auf insgesamt Fr. 31'700'000.- beläuft. Auf neue Rechnung vorgetragen wurden Fr. 2'014'016.97.

Vermögensrechnung

Der Wert der Fondsliegenschaften zu Gestehungskosten belief sich am 30. September 1995 unter Berücksichtigung der eingangs dieses Berichtes erwähnten Bestandesänderungen und der wertvermehrenden Arbeiten auf Fr. 331'377'954.40 und nahm damit gegenüber dem gleichen Datum im Vorjahr um Fr. 1'713'154.50 zu. Die liquiden Mittel betrugen am Ende des Geschäftsjahres Fr. 29'088'300.- und lagen damit um Fr. 4'747'915.- höher als am 30. September 1994; sie waren

Compte tenu des seules recettes ordinaires, le rendement annuel distribué, en augmentation de Fr. 3.- par rapport à l'année précédente, correspond à 17% du prix de l'émission initiale des parts. Il est complété par le gain en capital indiqué ci-dessus.

Compte de résultats

Les recettes locatives ont quelque peu régressé, de Fr. 51'955'815.20 à Fr. 51'739'540.80; cette diminution résulte pour l'essentiel des bâtiments vendus et de l'adaptation des prix de location aux variations des taux hypothécaires; l'achat d'un immeuble à fin septembre 1995 n'influencera que les résultats de l'exercice prochain. L'augmentation du poste «autres revenus» provient de l'importance des disponibilités, placées temporairement, suite à la vente des bâtiments à démolir du quartier du Rôtillon à Lausanne.

Dans les charges, les «intérêts passifs» ont diminué, suite aux amortissements contractuels et aux modifications du taux des intérêts des dettes hypothécaires. Le poste «entretien et réparations» s'est réduit très légèrement de Fr. 8'287'322.- à Fr. 8'235'553.70. Ce montant représente le 15,92% des recettes locatives contre le 15,95% en 1993/94.

Le total des revenus de l'exercice s'élevait à Fr. 53'489'159.68, y compris la part du gain en capital de Fr. 631'344.-; celui des charges, après amortissements sur immeubles de Fr. 1'600'000.- (montant identique à celui de la période précédente) et attribution aux «provisions pour réparations» de Fr. 2'600'000.- (même montant en 1993/94) atteignait Fr. 32'866'455.56; ainsi le revenu net de l'exercice sous revue s'établissait à Fr. 20'622'704,12 (Fr. 19'897'052,22 en 1993/94). En conséquence, la distribution annuelle totale (coupons nos 14, 15, 16) s'est à nouveau accrue en passant à Fr. 19'797'144.- (en 1994: Fr. 18'489'360.-). Une somme de Fr. 1'000'000.- a été allouée au fonds de réinvestissement, dont le total a atteint ainsi Fr. 31'700'000.- au 30 septembre 1995. Le report à compte nouveau s'élevait à Fr. 2'014'016.97.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, compte tenu des mutations mentionnées au début de ce rapport, ainsi que des travaux à plus-value, atteignait Fr. 331'377'954.40 au 30 septembre 1995, en augmentation de Fr. 1'713'154.50 par rapport à la même date de l'année précédente. Les disponibilités s'élevaient en fin d'exercice à Fr. 29'088'300.-, supérieures de Fr. 4'747'915.- à celle au 30 septembre 1994; elles

namentlich zur Zahlung des Coupons Nr. 16, der "übrigen Schulden", zur Finanzierung von Umbauten und Modernisierungen der Liegenschaften und für allfällige Neuerwerbungen bestimmt.

Bei den Passiven verringerten sich die Hypothekarschulden wegen der vorgenommenen vertraglichen Amortisationen um Fr. 1'445'921.30; sie beliefen sich am 30. September 1995 auf Fr. 108'215'715.10. Dieser Betrag macht 18.47 % des Verkehrswertes aller Liegenschaften aus, gegenüber 19.10 % im Vorjahr; die gesetzliche Limite beträgt 50 %. Der Betrag der "anderen Schulden" nahm vor allem wegen der Zunahme der Steuern unter den transitorischen Passiven zu. Die Konti "Abschreibungen" und "Rückstellungen für Reparaturen" nahmen von Fr. 37'700'000.- auf Fr. 39'300'000.-, bzw. von Fr. 37'600'000.- auf Fr. 40'200'000.- zu.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Rückstellungen betrug das Nettovermögen des Fonds, berechnet zu Gestehungskosten, am 30. September 1995 Fr. 159'405'190.66; berechnet zum Verkehrswert betrug es nach Abzug der im Falle der Liquidation geschuldeten Steuern Fr. 432'686'236.26. Diese geschätzten Liquidationssteuern sind wegen Änderungen in den eidgenössischen und kantonalen Steuergesetzgebungen wesentlich tiefer.

Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile, Schätzungen der Experten, Inventarwert

Die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile blieb am 30. September 1995 unverändert bei 225'480; es ist kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

Der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens der "LA FONCIERE" wurde von den ständigen, unabhängigen Experten per 30. September 1995 auf Fr. 585'900'000.- festgesetzt, was einer Zunahme von Fr. 11'750'000.- im Vergleich zum Verkehrswert, der für das gleiche Datum im Vorjahr für die beendeten Bauten festgesetzt worden ist, bedeutet. Diese Schätzung berücksichtigt einerseits den Anlagewert der Gebäude unter Berücksichtigung des Landpreises, des Erstellungsjahres, der Ausstattung der Wohnungen und des baulichen Zustandes und andererseits den Ertragswert der Liegenschaften. Die Schätzung berücksichtigt weiter regionale Besonderheiten auf dem Markt für Mietwohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

Der Inventarwert eines Anteils stieg deshalb von Fr. 1'817.80 per 30. September 1994 auf Fr. 1'918.95 per 30. September 1995.

Der Rücknahmepreis belief sich an diesem Datum auf Fr. 1'707.50.

étaient destinées notamment au paiement du coupon no 16, des «autres dettes», au financement de transformations et modernisations d'immeubles, ainsi qu'à d'éventuelles nouvelles acquisitions.

Au passif, les dettes hypothécaires ont diminué de Fr. 1'445'921.30 suite aux amortissements contractuels effectués; elles s'élevaient au 30 septembre 1995 à Fr. 108'215'715.10. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, cela représente 18,47% contre 19,10% l'année précédente, la limite légale étant de 50%. Le montant des «autres dettes» s'est accru principalement en raison de l'augmentation des impôts dans les passifs transitoires. Les comptes «amortissements» et «provisions pour réparations» ont progressé respectivement de Fr. 37'700'000.- à Fr. 39'300'000.- et de Fr. 37'600'000.- à Fr. 40'200'000.-.

Compte tenu des ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, s'établissait à Fr. 159'405'190.66 au 30 septembre 1995; celle calculée à la valeur vénale s'élevait à Fr. 432'686'236.26, après déduction des impôts de liquidation, en forte diminution du fait de la modification des lois fiscales fédérale et cantonales.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1995 est demeuré inchangé à 225'480; aucune demande de remboursement n'est pendante.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier de «LA FONCIERE» a été fixée par les experts indépendants et permanents à Fr. 585'900'000.- au 30 septembre 1995, en augmentation de Fr. 11'750'000.- par rapport à la valeur déterminée à la même date de l'année précédente pour les constructions terminées. Cette évaluation tient compte d'une part de la valeur intrinsèque des bâtiments fondée sur le prix des terrains, l'année de construction, le confort des appartements et leur état d'entretien, et d'autre part de la valeur de rendement des immeubles. L'appréciation prend également en considération les conditions régionales particulières au marché du logement et des locaux commerciaux.

La valeur d'inventaire d'une part a ainsi passé de Fr. 1'817.80 au 30 septembre 1994 à Fr. 1'918.95 au 30 septembre 1995.

Le prix de rachat à cette dernière date était de Fr. 1'707.50.

Depotbank

Wie wir in unserem letzten Bericht angekündigt haben, übt die Genfer Kantonalbank seit dem 31. Dezember 1994 die Funktion der Depotbank aus.

Offizielle Zahlstellen für die Einlösung der Coupons

Da die Solothurner Handelsbank von der Schweizerischen Bankgesellschaft übernommen worden ist, erscheint sie nicht mehr in der Liste der offiziellen Zahlstellen für die Einlösung der Coupons.

Dafür freuen wir uns, dass die Zürcher Kantonalbank als neue Zahlstelle dazugekommen ist.

Heutige Lage und Ausblick

Der Börsenkurs der "LA FONCIERE"-Anteile stand Ende 1995 bei Fr. 1'870.-, gegenüber Fr. 1'640.- am 31. Dezember 1994. Diese Zunahme von 14 % ist vor allem auf den Rückgang der Zinsfüsse für Festgelder und festverzinsliche Anlagen zurückzuführen, der einen Rückfluss des Kapitals in Anlagen mit besserer Rendite bewirkt hat.

Das Ergebnis des Berichtsjahres erlaubte nicht nur eine deutliche Erhöhung der Ausschüttungen an die Anteilhaber, sondern auch die Beibehaltung von erheblichen Zuweisungen an die Fonds für Rückstellungen und Abschreibungen und eine Erhöhung des Fonds für Wiederanlagen.

Dank der Qualität ihres Immobilien-Portefeuilles und dem Umfang der gebildeten Reserven steht "LA FONCIERE" weiterhin auf einem soliden Fundament, das auch für die Zukunft günstige Ergebnisse erwarten lässt.

Revision des Bundesgesetzes über den Anlagefonds

Der Bundesrat setzte am 1. Januar 1995 das neue Gesetz über den Anlagefonds in Kraft, das unter anderem einen besseren Schutz der Anleger zum Ziele hat.

In der Folge zählen wir einige wichtige Änderungen, die das neue Gesetz bringt, auf:

- grössere Anforderungen an die Fondsleitung, die Depotbank und die mit der Schätzung des Fondsvermögens betrauten Experten;
- rechtliche Trennung von Depotbank und Fondsleitung;
- Rückzahlung der Anteile auf Ende eines Geschäftsjahres, unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten und der Rückgabe der Anteile;
- Veröffentlichung eines Halbjahresberichtes;

Banque dépositaire	Comme annoncé dans notre rapport précédent, la fonction de banque dépositaire est assumée, à partir du 31 décembre 1994, par la Banque Cantonale de Genève.
Domiciles officiels de paiement des coupons	La Solothurner Handelsbank, reprise par l'Union des Banques Suisses, n'apparaît plus dans la liste des domiciles officiels de paiement des coupons. En revanche, nous avons l'avantage d'y introduire la Banque Cantonale de Zurich.
Situation actuelle et prévisions	Le cours en Bourse de la part «LA FONCIERE» à la fin de l'année 1995 était de Fr. 1'870.- contre Fr. 1'640.- au 31 décembre 1994. Cette hausse de 14% est due en grande partie à la réduction des taux d'intérêts rémunérant les placements à terme et à revenu fixe, provoquant de ce fait un retour des capitaux vers des investissements offrant un rendement meilleur. Le résultat de cet exercice a permis non seulement une augmentation appréciable 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. Compte tenu de la qualité de son portefeuille immobilier, ainsi que des réserves constituées, «LA FONCIERE» continue à disposer d'une assise solide permettant d'envisager des résultats favorables pour l'avenir.
Révision de la loi fédérale sur les fonds de placement	Le Conseil fédéral a fixé au 1er janvier 1995 l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les fonds de placement dont un des buts est l'amélioration de la protection des investisseurs. Nous énumérons ci-dessous quelques changements importants apportés par cette législation: – le renforcement des exigences concernant la direction du Fonds, la banque dépositaire et les experts chargés des estimations; – la séparation juridique de la banque dépositaire et de la direction du Fonds; – le remboursement de parts pour le terme d'un exercice, moyennant une dénonciation préalable de 12 mois avec restitution des parts; – la publication d'un rapport semestriel;

-
- Verfügbarkeit eines Prospektes, der die wesentlichen Informationen über den Fonds und das Reglement enthält.

In den Übergangsbestimmungen werden die Fristen für die Anwendbarkeit von einigen neuen Bestimmungen festgelegt. Aufgrund dieser Gesetzgebung wurde das Reglement der "LA FONCIERE" revidiert und der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt; es wird im Laufe des Jahres 1996 nach Genehmigung durch die Eidg. Bankenkommision in Kraft treten.

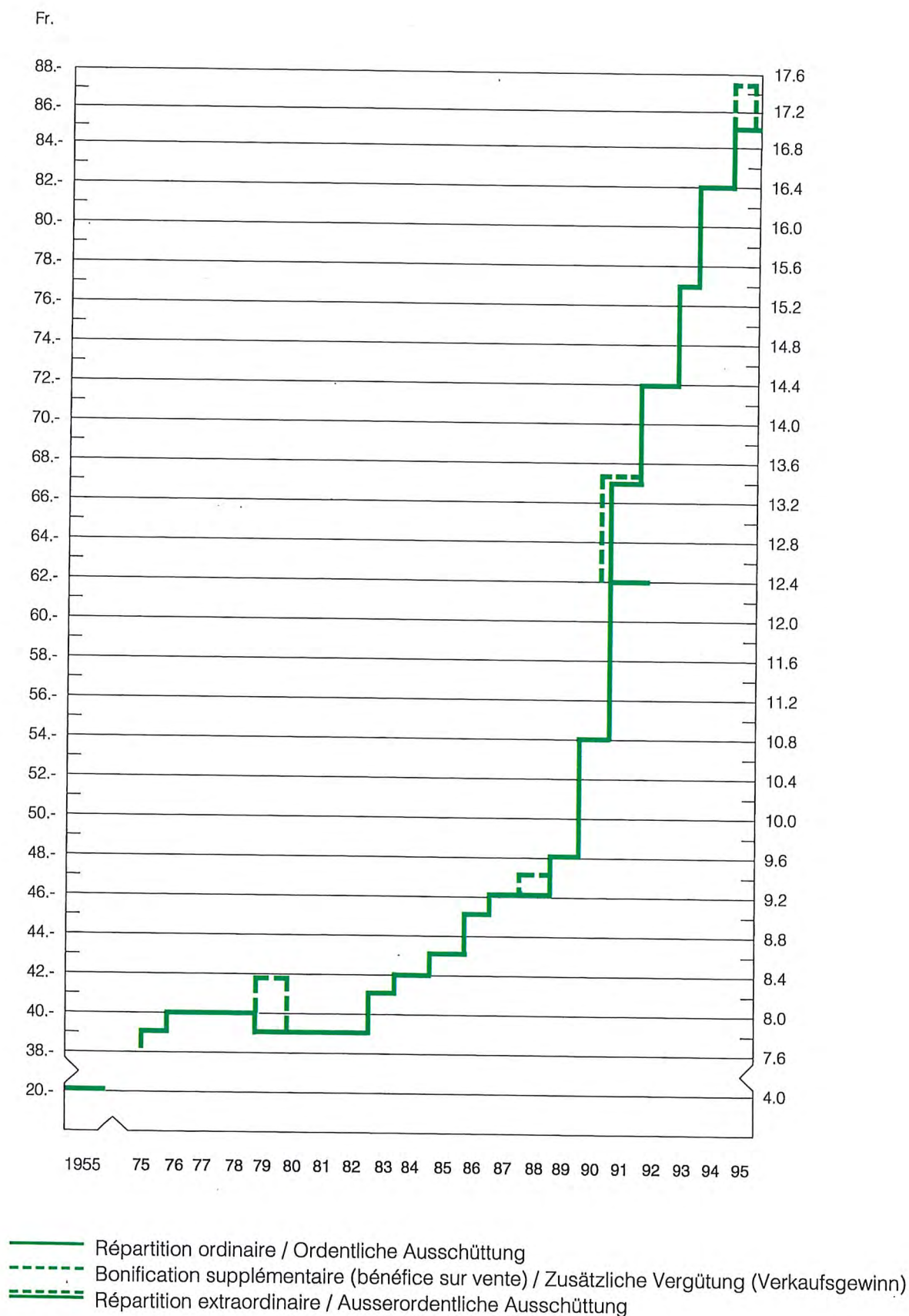
Lausanne, im Februar 1996
Investissements Fonciers S.A.

-
- la mise à disposition d'un prospectus contenant les informations principales relatives au Fonds, avec règlement de gestion intégré.

Des dispositions transitoires prévoient des délais pour l'application de certaines prescriptions nouvelles. Sur la base de cette législation, un règlement de gestion de «LA FONCIERE» révisé a été soumis à l'autorité de surveillance; il entrera en vigueur dans le courant de 1996, après approbation par la Commission fédérale des banques.

Lausanne, février 1996
Investissements Fonciers S.A.

Répartitions de la "FONCIERE" en francs et en % du prix d'émission initiale
 Ausschüttungen der "LA FONCIERE" in Franken und in % des ursprünglichen
 Emissionspreises



Compte de résultats de l'exercice 1994/95
Ertragsrechnung für das Geschäftsjahr 1994/95

	Fr.	Fr.
Loyers Mietzinseinnahmen		51 739 540.80
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		—,—
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge		—,—
Gain de capital (après attribution réglemen- taire au Fonds de renouvellement) Kapital- gewinn (nach Zuweisung an den Erneue- rungsfonds gemäss Verwaltungsreglement)		631 344.00
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen)		1 118 274.88
Total des revenus Total Erträge		53 489 159.68
dont à déduire: - Intérêts passifs abzüglich: - Passivzinsen	5 980 818.10	
Entretien et réparations Unterhalt und Reparaturen	8 235 553.70	
Administration des immeubles: - Electricité et eau, conciergerie, assu- rances Liegenschaftsverwaltung: - Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen	3 450 542.65	
Impôts et taxes Steuern und Abgaben	6 604 690.45	
Frais d'administration Verwaltungskosten	3 126 849.25	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	186 774.85	
Amortissements Abschreibungen	1 600 000.00	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	2 600 000.00	
Report Übertrag	31 785 229.00	53 489 159.68

	Fr.	Fr.
Report/Übertrag	31 785 229.00	53 489 159.68
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-einlöskommission und Publikationskosten)	1 081 226.56	
Total des déductions Total Abzüge	32 866 455.56	32 866 455.56
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres		20 622 704.12
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahres		2 188 456.85
Total du revenu net Total Reinertrag		22 811 160.97
Utilisation du revenu net Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon no 14 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 14		9 470 160.00
Versement aux porteurs de parts contre coupon no 15 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 15		631 344.00
Versement aux porteurs de parts contre coupon no 16 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 16		9 695 640.00
Attribution au Fonds de réinvestissement Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen		1 000 000.00
Report à compte nouveau Vortrag auf neue Rechnung		2 014 016.97
Total du revenu net Total Reinertrag		22 811 160.97

Compte de la fortune au 30 septembre 1995
Vermögensrechnung per 30. September 1995

		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
Immeubles		Fr.	Fr.
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)	331 377 954.40	585 900 000.00
Total des immeubles		331 377 954.40	585 900 000.00
Total Grundstücke			
	Papiers-valeurs		
	Wertschriften	—,—	—,—
	Avoirs à terme		
	Festgelder	27 250.000.00	27 250 000.00
	Liquidités		
	Flüssige Mittel	1 838 300.00	1 838 300.00
	Autres actifs (y compris actifs transitoires)		
	Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	5 197 847.33	5 197 847.33
Total des actifs		365 664 101.73	620 186 147.33
Total Aktiven			
dont à déduire: Dettes			
abzüglich: Schulden			
		Fr.	
	Hypothèques		
	Hypotheken	108 215 715.10	
	Autres dettes		
	(y compris passifs transitoires)		
	Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	8 847 555.97	
	Coupon no 16	9 695 640.00	
	Report		
	Übertrag	126 758 911.07	620 186 147.33
		365 664 101.73	

	Fr.	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.
Report Übertrag	126 758 911.07	365 664 101.73	620 186 147.33
Total	<u>126 758 911.07</u>	126 758 911.07	126 758 911.07
Comptes d'amortissements et de provisions Abschreibungs- und Rückstellungs- konten			
Amortissements Abschreibungen	39 300 000.00		
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>40 200 000.00</u>		
Total	79 500 000.00	79 500 000.00	
Fortune Vermögen		159 405 190.66	493 427 236.26
Impôts dus en cas de liquidation Geschätzte Liquidationssteuern			60 741 000.00
Fortune nette Nettovermögen			432 686 236.26
Nombre de parts en circulation Anzahl Anteile im Umlauf			225 480
Valeur d'inventaire d'une part (sans coupon no 16) Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 16)			Fr. 1 918.95

Bericht der Revisionsstelle

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle des Schweizerischen Liegenschaften-Anlagefonds "LA FONCIERE" haben wir die Rechnungslegung für die Zeit vom 1. Oktober 1994 bis zum 30. September 1995 und den Rechnungsabschluss per 30. September 1995 im Sinne der Vorschriften des Bundesgesetzes über die Anlagefonds vom 1. Juli 1966 geprüft.

Wir stellen 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 21. Februar 1996

Société Fiduciaire Lémano

F. Magnollay
dipl. Bücherexperte

G. Besançon
dipl. Bücherexperte
(leitender Revisor)

**Rapport de l'organe
de révision**

Comme institution de révision légalement reconnue du Fonds suisse de placements immobiliers "LA FONCIERE", nous avons contrôlé la comptabilité pour la période du 1er octobre 1994 au 30 septembre 1995 et la clôture des comptes au 30 septembre 1995, au sens des prescriptions de la loi sur les fonds de placement du 1er juillet 1966.

Nous constatons que

- le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire ainsi que l'utilisation du bénéfice net correspondent aux dispositions de la loi, de son ordonnance 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 admissibles.
- 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 21 février 1996

Société Fiduciaire Lémano

F. Magnollay
Expert-comptable diplômé

G. Besançon
Expert-comptable diplômé
(réviseur dirigeant)

Liste des immeubles au 30 septembre 1995
Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1995

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	Bulle	* Rue des Ages 2	1964	47	117	3	—
Freiburg		Rue des Ages 4 A+B	1963	16	48	—	20
		Rue de Vevey 45 A+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	3	18	27	—
		Bd de Pérolles 64	1931	2	12	—	2
		Bd de Pérolles 67	1949	17	50	—	9
		Rue St-Paul 1-3-5	1933	33	85	—	6
Genève	Carouge	Rue J -Dalphin 46 bis	18 ^e siècle rén. 1953	18	52	—	—
Genf	Genève	Rue Alfred-Vincent 25	1905	10	20	1	—
		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	35	2	—
		Rue Pierre-Fatio 8	1900	13	31	2	6
		Rue Franklin 2	1963	35	87	5	—
		Rue Franklin 4-6	1964	40	64	2	—
		Route de Frontenex 57	1934	38	92	—	—
		Rue J.-A.-Gautier 10-12	1970	50	100	2	4
		Rue Charles-Giron 9	1932	15	56	—	2
		Av. de la Grenade 9-11	1900	20	77	—	2
		** Rue de Lausanne 63-65	1960	1	4	31	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	86	2	5
		Rue du Môle 2-4	1963	44	141	2	—
		Rue des Mouettes 9	1959	24	69	4	—
		Rue des Pâquis 18	1953	24	48	3	1
Report/Übertrag				725	1'925	113	192

Canton Localité
Kanton Ort

Report/Übertrag

Genève Genève

Genf

Neuchâtel La Chx-de-Fds

Neuenburg Neuchâtel

Valais Martigny

Wallis

Sion

Vaud Aigle

Waadt Lausanne

Rue des Pâquis 41

Av. Eugène-Pittard 1

Bd du Pont-d'Arve 61

** Rue Rothschild 15

Rue du Roveray 20

** Bd St-Georges 72

Rue de la Servette 89

** Rue de la Servette 91

** Rue du Stand 40

Ch. Thury 12

Rue de Vermont 8

** Rue Voltaire 16

* Av. Wendt 48

Rue de Zurich 34

Rue de Zurich 36-38

Av. L.-Robert 81-83

Rue de l'Eglise 2-4-6

Faubourg du Lac 31

Rue Maladière 16-18-20

* Rue Pierre-à-Mazel 11

Av. de la Gare 50

Av. de la Moya 2-2 bis

Av. de la Moya 8-10-12-14

Rue Amandiers 11-13-15

Rue du Chan.-Berchtold 46-48

Rue St-Guérin 10-12

Rue St-Guérin 14-16-18

Ch. Vieux-Canal 35-37

Ch. Pré-Russin 1-3

Ch. des Aubépines 5

Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
	Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
	Appartements Wohnungen	Pièces+hall Zimmer+Vorräume		
	725	1'925	113	192
1963	24	63	1	1
1977	27	92	1	31
1929	14	48	2	—
1971	—	—	84	—
1970	12	23	2	—
1963	—	—	37	—
1964	25	61	3	—
1964	1	2	14	—
1957	—	—	15	—
1932	12	42	—	2
1967	36	90	3	65
1963	—	—	14	—
1955	56	140	—	27
1900	14	26	2	1
1962	31	84	6	1
1954	35	122	7	20
1931	30	112	1	—
1961	30	91	3	1
1958	61	163	5	—
1961	45	122	3	1
1964	13	48	12	7
1964	21	79	2	20
1968	107	349	1	58
1957	38	88	5	5
1955	16	64	—	14
1954	26	76	—	—
1965	38	106	6	24
1965	29	95	—	27
1955	24	64	—	13
1952	23	80	—	8
	1'513	4'255	342	518

Report/Übertrag

Canton Localité
Kanton Ort

Report/Übertrag

Vaud Lausanne
Waadt

** Rue de Bourg 43/
Cheneau-de-Bourg 10
Av. Cécil 5
Ch. de Chandieu 8-10
Ch. des Clochetons 41
Rue du Crêt 2-4-4 bis
* Av. d'Echallens 59
Av. de la Harpe 7-9
Ch. de la Joliette 2-4
Av. Léman 64-66-68-70
Av. Montchoisi 47
Av. Mon-Loisir 4
Av. Mon-Repos 6-8-10/
Rue Etraz 7-9-11
Av. du Mont-d'Or 45
Route d'Oron 14 B
Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29/
Av. de l'Eglise-Anglaise 5
Ch. des Paleyres 14-16
Ch. de Passerose 2
Rue de la Pontaise 21-25
Ch. Pré-Fleuri 1-3
Av. Recordon 16
Ch. des Rosiers 2-3
* Ch. des Rosiers 4-5
Av. du Servan 24
Av. Sévery 14
Av. Tivoli 8
Av. Tivoli 64-66-68

Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
	Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
	Appartements Wohnungen	Pièces+halls Zimmer+Vorräume		
	1'513	4'255	342	518
1969	3	7	11	—
1934	22	64	1	21
1934	18	62	—	16
1962	30	74	5	—
1987/88	22	84	5	43
1956	60	193	—	—
1910	24	106	—	6
1966	45	102	9	47
1950/55	97	338	—	26
1946	25	63	—	6
1935	16	43	—	—
1941	62	146	9	—
1948	16	40	—	5
1955	18	57	1	16
1902/37	64	224	16	167
1953	49	119	—	19
1935	17	37	—	5
1947	46	176	2	12
1955	57	114	2	14
1963	28	74	3	12
1965/66	66	130	6	20
1965/66	81	158	6	26
1930	9	43	—	12
1947	16	40	—	7
1957	25	64	2	—
1964/65	37	87	5	29
	2'466	6'900	425	1'027

Report/Übertrag

Canton
Kanton

Localité
Ort

Report/Übertrag

Vaud Lausanne

Waadt

* Av. Tivoli 70

Av. Vinet 7-9-11-13

Rue Voltaire 9

Montreux

* Av. Nestlé 21

Morges

Rue des Fossés 10

Prilly

Rte des Flumeaux 1

Rte de Neuchâtel 39

Ch. du Vieux-Collège 6-8

Pully

Bd de la Forêt 33-35

Ch. des Oisillons 15-17-19

Ch. de Somais 26-28

Renens

Rue du Bugnon 31-33-35-37

La Tour-de-Peilz

* Av. des Alpes 29

Av. des Alpes 46-48

Ch. de Béranges 16

Vevey

Av. Général-Guisan 22-24

* Av. Gustave-Coindet 7-9

Rue d'Italie 58

Rue de la Madeleine 22

Av. J.-J. Rousseau 6

Yverdon

Rue du Cheminet 52

Rue d'Orbe 46-48-53 bis

Rue du Valentin 48

Zürich

Zürich

** Schützengasse 1

Total

* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements

* Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

** Maisons à caractère commercial

** Geschäftshäuser

Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
	Logements Wohnraum		Locaux commerciaux Geschäftsräume	Garages et divers Garagen und Diverse
	Appartements Wohnungen	Pièces+halls Zimmer+Vorräume		
	2'466	6'900	425	1'027
1965	54	108	4	29
1934	79	229	1	11
1910	12	48	—	12
1965	46	175	—	36
1955	16	45	3	—
1962	32	110	10	10
1967	20	60	—	12
1955	33	88	—	—
1965	36	139	—	28
1980/82	25	100	—	38
1961/62	22	98	—	19
1973/75	135	270	—	102
1963	48	116	2	31
1910	32	86	3	13
1967	20	62	—	12
1953	37	124	6	3
1961	124	308	—	82
1961	32	89	5	6
1932	14	42	5	—
1932	14	40	2	—
1955	9	36	—	1
59/57/56	58	184	4	28
1961	24	92	1	8
1965	—	—	26	—
	3'388	9'549	497	1'508

"LA FONCIERE"
Investissements Fonciers SA
Chemin de la Joliette 2
CH-1006 Lausanne