



LA FONCIÈRE
INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

RAPPORT ANNUEL
JAHRESBERICHT

1997-1998





SOMMAIRE

INHALTSVERZEICHNIS

- LES ORGANES
VERWALTUNG
- MESSAGE AUX PORTEURS DE PARTS
INFORMATION AN DIE ANTEILSINHABER
- EVOLUTION DU FONDS
ENTWICKLUNG DES FONDS
- LE RAPPORT ANNUEL: COMMENTAIRES
SUR LES DIFFÉRENTES RUBRIQUES
JAHRESBERICHT: KOMMENTARE ZU DEN
VERSCHIEDENEN RUBRIKEN
- COMPTE DE RÉSULTATS
ERTRAGSRECHNUNG
- COMPTE DE FORTUNE
VERMÖGENSRECHNUNG
- INVENTAIRE DES IMMEUBLES
LIEGENSCHAFTENBESTAND
- LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'IMMEUBLES
EN COURS D'ANNÉE
VERZEICHNIS DER IM LAUFE DES JAHRES
ERWORBENEN UND VERKAUFTEN
LIEGENSCHAFTEN
- LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
VERZEICHNIS DER
IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN
- LISTE DES IMMEUBLES
LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS
- RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION
BERICHT DER REVISIONSSTELLE

ORGANES DE LA FONCIÈRE

FONDS SUISSE DE PLACEMENTS
IMMOBILIERS CRÉÉ EN 1954

PRÉSIDENT D'HONNEUR

Alfred Borter
D^r en droit, Lausanne

DIRECTION DU FONDS

Investissements Fonciers S.A., Lausanne
Ch. de la Joliette 2, CP 176
1000 Lausanne 13

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Henri Delaraye, Président
Administrateur de sociétés, Céligny

Jean-Daniel Papilloud, Vice-Président
Président de la Direction Générale
de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Albert Michel
Directeur Général de la Banque
Cantonale de Fribourg, Fribourg

Pierre Iseli
Directeur Général adjoint de la Banque
Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat, Avocat, Lausanne

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Arnaud de Jamblinne

DIRECTEUR

Philippe Prod'Hom

BANQUE DÉPOSITAIRE

Banque Cantonale de Genève, Genève
Quai de l'Île 17, CP 2251
1211 Genève 2

ORGANE DE RÉVISION

ATAG Ernst & Young
Place Chauderon 18
Case postale 36
1000 Lausanne 9

EXPERTS PERMANENTS

Michel Fornallaz, architecte AGA, Genève
Maurice Klunge, régisseur, Lausanne
Marcel Meuwly, ingénieur EPFL-SIA, Lausanne

VERWALTUNG VON LA FONCIÈRE

SCHWEIZERISCHER IMMOBILIEN-ANLAGEFONDS
1954 GEGRÜNDET

EHRENPRÄSIDENT

Dr. Alfred Borter
Lausanne

FONDSLEITUNG

Investissements Fonciers S.A., Lausanne
Ch. de la Joliette 2, Postfach 176
1000 Lausanne 13

VERWALTUNGSRAT

Henri Delaraye, Präsident
Céligny

Jean-Daniel Papilloud, Vizepräsident
Präsident der Generaldirektion der Walliser
Kantonalbank, Sitten

Albert Michel
Generaldirektor der Freiburger
Kantonalbank, Freiburg

Pierre Iseli
Stv. Generaldirektor
der Genfer Kantonalbank, Genf

Jean-Philippe Rochat, Rechtsanwalt, Lausanne

GENERALDIREKTOR

Arnaud de Jamblinne

DIREKTOR

Philippe Prod'Hom

DEPOTBANK

Genfer Kantonalbank, Genf
Quai de l'Île 17, Postfach 2251
1211 Genf 2

REVISIONSSTELLE

ATAG Ernst & Young
Place Chauderon 18
Postfach 36
1000 Lausanne 9

STÄNDIGE EXPERTEN

Michel Fornallaz, Architekt AGA, Genf
Maurice Klunge, Immobilienverwalter, Lausanne
Marcel Meuwly, Ingenieur EPFL-SIA, Lausanne

AUX PORTEURS DE PARTS

Mesdames, Messieurs, chers investisseurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le 44^e rapport de gestion avec les comptes au 30 septembre 1998 du Fonds Suisse de Placements Immobiliers LA FONCIÈRE.

En observant, ces derniers mois, l'évolution du cours de bourse de LA FONCIÈRE vous aurez pu constater sa très grande stabilité par rapport à la bourse suisse en général.

Déjà admise comme valeur de rendement, elle devient également valeur refuge en période d'incertitude des marchés financiers.

Le 25 mai 1998, nous avons procédé au split de la part de LA FONCIÈRE par échange de cinq nouvelles parts contre une ancienne. Votre banque ou la banque dépositaire est à votre disposition pour procéder à cet échange si tel n'a pas encore été le cas.

Deux nouveaux administrateurs ont rejoint le Conseil d'administration d'Investissements Fonciers S.A. en la personne de Monsieur Pierre Iseli, Directeur général adjoint de la Banque Cantonale de Genève, ainsi que Monsieur Jean-Philippe Rochat, avocat associé de l'Etude Carrard, Paschoud, Heim & Associés, à Lausanne. Nous les remercions déjà de faire bénéficier LA FONCIÈRE de leur savoir et de leur expérience.

AN DIE INHABER VON ANTEILSCHEINEN

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Investoren

Wir haben die Ehre, Ihnen den 44. Jahresbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung per 30. September 1998 des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE vorzulegen.

Wenn Sie auf die letzten Monate zurücksehen, stellen Sie die äusserst stabile Kursentwicklung der LA FONCIÈRE gegenüber dem allgemeinen Trend der Schweizer Börse fest.

Waren unsere Papiere schon immer als ertragsstark bekannt, nehmen sie in unsicheren Zeiten des Effektenmarktes auch als Fluchtpapiere an Beliebtheit zu.

Am 25. Mai führten wir den Anteil-Split der LA FONCIÈRE im Verhältnis von fünf neuen gegen einen alten Anteil durch. Ihre Bank oder Ihr Depotverwalter holt diesen Tausch für Sie gerne nach, sollte er noch nicht durchgeführt worden sein.

Mit den Herren Pierre Iseli, stellvertretender Generaldirektor der Genfer Kantonalbank und Jean-Philippe Rochat, Teilhaber der Anwaltskanzlei Carrard, Paschoud, Heim & Associés in Lausanne wurden zwei neue Mitglieder in den Verwaltungsrat der Investissements Fonciers S.A. berufen. Wir danken ihnen jetzt schon für ihr Wissen und ihre Erfahrung, von denen die LA FONCIÈRE profitieren wird.



EVOLUTION DU FONDS

ENTWICKLUNG DES FONDS

	FORTUNE NETTE	NOMBRE DE PARTS	VALEUR D'INVENTAIRE	PRIX DE RACHAT	COURS DE BOURSE	RÉPARTITION	RENDEMENT
	NETTOVERMÖGEN	ANZAHL ANTEILE	INVENTARWERT	RÜCKNAHMEPREIS	BÖRSENKURS	AUSSCHÜTTUNG	RENDITE
98	474 547 663	1 127 400*	420.90*	384.00*	425*	17.60*	4.14
97	473 191 567	225 480	2098.60	1912.00	2110	88.00	4.17
96	443 398 650	225 480	1966.45	1751.00	1810	87.00	4.81
95	432 686 236	225 480	1918.95	1707.50	1710	85.00	4.97
94	409 882 494	225 480	1817.80	1611.00	1700	82.00	4.82
93	352 623 445	225 480	1563.90	1383.00	1585	77.00	4.86
92	311 123 740	225 580	1379.20	1217.50	1585	77.00	5.24

N° de valeur: 278 226

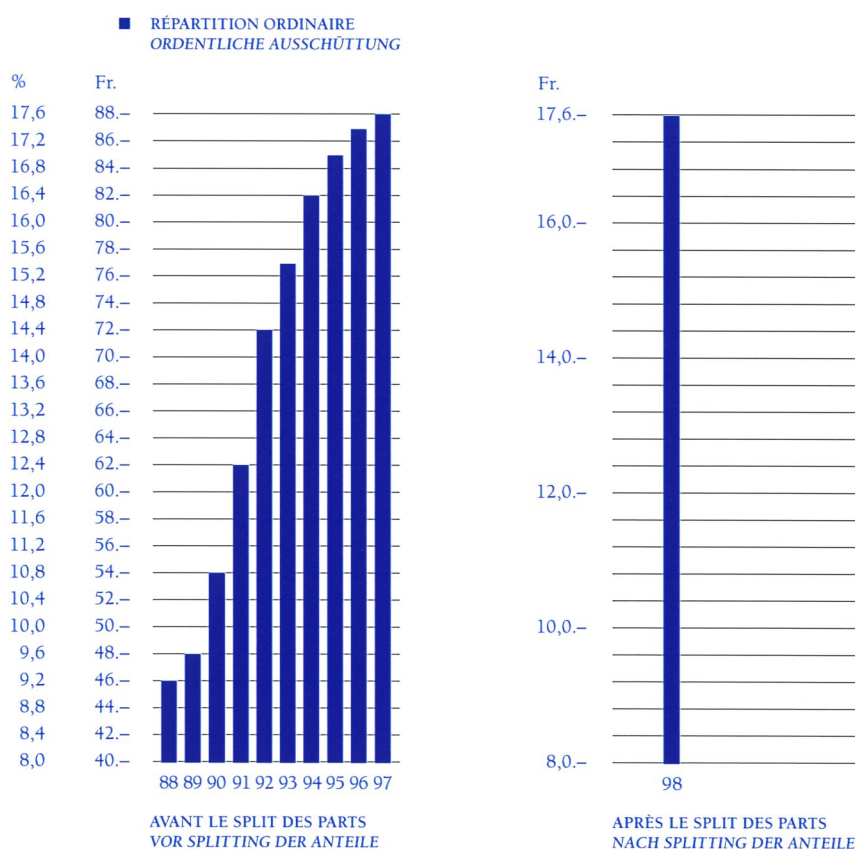
Valorennummer: 278 226

* Après le split par 5 le 25.05.1998

* Nach Splitting durch 5 vom 25.05.98

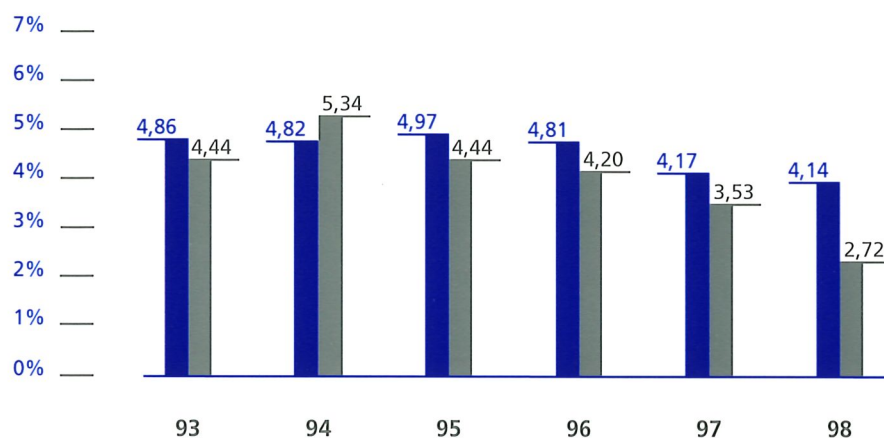
EVOLUTION DE LA RÉPARTITION

ENTWICKLUNG DER AUSSCHÜTTUNG



EVOLUTION DU RENDEMENT

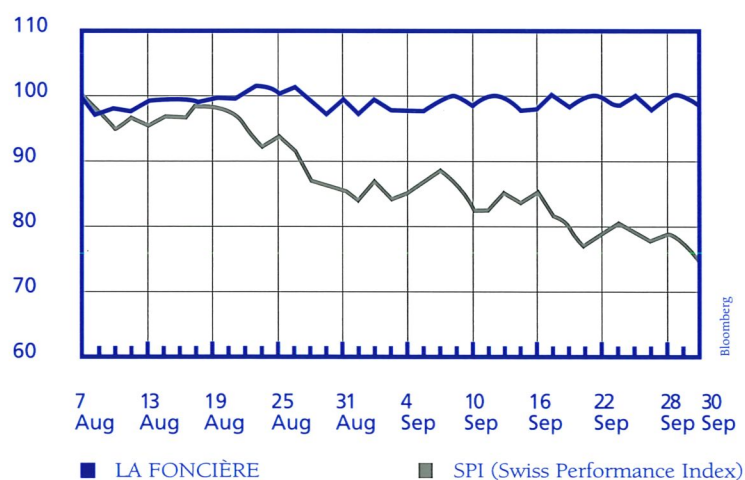
ENTWICKLUNG DER RENDITE



- Rendement des obligations de la Confédération – 10 ans au 30 septembre
Ertragswert am 30. September von 10-Jahres-Bundesobligationen
- Rendement du dividende de LA FONCIÈRE par rapport au cours de bourse au 30 septembre
Ertragswert am 30. September der Dividenden von LA FONCIÈRE, Basis Börsenkurs

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE: FLASH SUR LA TEMPÊTE

ENTWICKLUNG DES BÖRSENKURSES: BLICK AUF "BÖRSENSTURM"



Le graphique ci-dessus retrace les évolutions respectives du cours de bourse de LA FONCIÈRE et du SPI depuis le 7 août 1998 (base 100) jusqu'au 30 septembre 1998. Au premier coup d'œil on constate la stabilité dont a fait preuve LA FONCIÈRE comparativement au marché suisse des actions.

Die obenstehende Grafik stellt die Entwicklung des Kurses der LA FONCIÈRE gegenüber der Entwicklung des SPI zwischen dem 7. August 1998 (Basis 100) und dem 30. September 1998 dar. Sie lässt auf den ersten Blick die Stabilität der LA FONCIÈRE verglichen mit dem Schweizer Aktienmarkt erkennen.

RÉPARTITION

Malgré la situation toujours tendue du marché immobilier, le résultat de l'exercice peut à nouveau être qualifié de satisfaisant. Ainsi, le revenu distribué aux porteurs de parts a-t-il été maintenu au même niveau que celui atteint lors de l'exercice précédent.

Afin de comparer la répartition de cet exercice avec l'exercice précédent, il y a lieu de tenir compte du split intervenu le 25 mai 1998, qui a multiplié le nombre de parts par cinq.

Le rendement distribué correspond ainsi toujours à 17,6% du prix de l'émission initiale des parts à Fr. 500.—.

En 1998, les revenus ont permis de payer un coupon au 9 décembre comme suit :

LA FONCIÈRE	1 part
Répartition ordinaire	
Coupon n° 20	Fr.17.60
moins:	
Impôt anticipé 35%	<u>Fr. 6.16</u>
Net	<u>Fr.11.44</u>

AUSSCHÜTTUNG

Trotz der noch immer angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt darf der vorliegende Abschluss wiederum als zufriedenstellend eingestuft werden. Der an die Anteilsinhaber verteilte Gewinn bleibt auf der Höhe der letztjährigen Ausschüttung.

Um die Ausschüttung dieses Geschäftsjahres mit derjenigen des Vorjahres zu vergleichen, muss man den am 25. Mai 1998 erfolgten Split berücksichtigen, der die Anteile um den Faktor 5 vervielfachte.

Der ausgeschüttete Gewinn entspricht somit nach wie vor 17,6% des ursprünglichen Ausgabepreises von Fr. 500.— pro Anteil und erlaubte am 9. Dezember 1998 folgende Ausschüttung pro Anteil.

LA FONCIÈRE	1 Anteil
Ordentliche Ausschüttung	
Coupon Nr. 20	Fr. 17.60
abzüglich:	
Verrechnungssteuer 35%	<u>Fr. 6.16</u>
Netto	<u>Fr. 11.44</u>



Les porteurs de parts domiciliés en Suisse pourront demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé.

Les porteurs de parts domiciliés dans un pays avec lequel la Suisse a conclu un accord de double imposition pourront demander le remboursement de l'impôt anticipé dans le cadre et les conditions de ces conventions.

Le coupon n° 20, payé le 9 décembre 1998, se rapporte à un revenu ordinaire constitué de deux sources de rendements immobiliers différentes. L'une a été imposée (IFD) auprès du Fonds et n'a plus à l'être auprès du porteur de parts (rendement net des immeubles en propriété directe), l'autre (rendement net des immeubles en propriété indirecte) n'a pas été imposée auprès du Fonds et doit l'être auprès du porteur de parts. Ainsi, le contribuable pourra faire valoir la part de revenu sur laquelle il n'a plus à être imposé en reportant dans sa déclaration d'impôt le montant de Fr. 1.28. Chaque canton règle le mode de présenter cette information.

In der Schweiz niedergelassene Anteilseigner können die Anrechnung oder Rückerstattung der Verrechnungssteuer verlangen.

Anteilseigner, die in Ländern Wohnsitz haben, welche ein Doppelbesteuerungsabkommen mit der Schweiz abgeschlossen haben, können die Rückerstattung der Verrechnungssteuer nach Massgabe der Bestimmungen dieses Abkommens verlangen.

Der Coupon Nr. 20, der am 9. Dezember ausbezahlt wurde, wird aus dem ordentlichen Ertrag aus zwei verschiedenen Immobilieneinkommen finanziert. Ein Teilbetrag ist bereits beim Fonds der direkten Bundessteuer unterworfen und somit vom Anteilseigner nicht mehr zu versteuern (Reinerträge der Liegenschaften im Direktbesitz des Fonds). Der andere Teilbetrag (Reinerträge der Liegenschaften im indirekten Besitz des Fonds) ist nicht beim Fonds der direkten Bundessteuer unterworfen und ist folglich vom Anteilseigner zu versteuern. Somit kann sich der Steuerpflichtige den nicht mehr zu versteuernden Betrag gutschreiben lassen, indem er in seiner Steuererklärung nur den Betrag von Fr. 1.28 einsetzt. Jeder Kanton regelt diese Information auf seine Art und Weise.



Conformément aux dispositions légales, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles. Au 30 septembre 1998, la valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier ascende à Fr. 601 900 000.—. Abstraction faite des transactions intervenues en cours d'exercice, la valeur vénale comparable a progressé de Fr. 1 100 000.—. Cette évaluation est fondée sur la valeur intrinsèque des bâtiments et sur la valeur de rendement, cette dernière étant prépondérante. La valeur intrinsèque prend en considération le prix des terrains, l'année de construction, le confort des appartements et leur état d'entretien. La valeur de rendement est fonction du revenu locatif capitalisé à un taux de base de 7,75%, ce taux de capitalisation pouvant encore se modifier suite à des appréciations relatives aux conditions régionales particulières du marché du logement et des locaux commerciaux.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en Suisse alémanique il est de coutume de facturer aux locataires certains frais annexes, qui sont pris en charge par le propriétaire en Suisse romande. Cette différence de pratique rend la comparaison de taux de capitalisation entre fonds de placements peu significative.



Das unabhängige und permanente Expertenkollegium hat sämtliche Liegenschaften nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen bewertet. Der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens steigt auf Fr. 601 900 000.— per 30. September 1998. Abgesehen der im Berichtsjahr getätigten Transaktionen hat der vergleichbare Verkehrswert um Fr. 1 100 000.— zugenommen.

Diese Bewertung beruht auf dem Realwert der Gebäude und dem Ertragswert, wobei der zweite Wert stärker gewichtet wird. Der Realwert berücksichtigt den Landpreis, das Erstellungsjahr, den Ausbaustandard der Wohnungen und den Unterhaltszustand der Gebäude. Der Ertragswert wird auf der Basis des zu einem Satz von 7,75% kapitalisierten Mietertrags berechnet. Dieser Kapitalisierungssatz kann sich auf Grund von Bewertungen regionaler Besonderheiten des Wohnungs- und Geschäftsraummarktes verändern.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es in der Deutschschweiz üblich ist, dem Mieter gewisse Nebenkosten zusätzlich in Rechnung zu stellen, während diese Kosten in der Westschweiz vollumfänglich dem Vermieter auferlegt werden. Dieser Unterschied in der Vermietungspraxis lässt nur einen ungefähren Vergleich der Kapitalisierung von Immobilienfonds zu.

VALEUR D'INVENTAIRE NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION

La valeur d'inventaire d'une part, calculée sur la base de la fortune nette, a passé de Fr. 2 098.60 au 30 septembre 1997 à Fr. 420.90 au 30 septembre 1998. Cette variation importante provient du fait que la part a été «splitée» en 5 au 25 mai 1998. Abstraction faite de cet élément nouveau, la valeur de la part s'est légèrement appréciée.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de Fr. 384.-.

Aucune part n'ayant été émise, ni reprise au cours de l'exercice et leur nombre ayant été multiplié par 5, le nombre de parts en circulation est de 1 127 400.

Au 30 septembre 1998, aucune demande de remboursement n'était pendante.

CHARGE HYPOTHÉCAIRE

Suite aux amortissements contractuels effectués, ainsi qu'à la vente des immeubles, les dettes hypothécaires ont diminué de Fr. 4 836 282.97. Par rapport à la valeur vénale de tous les immeubles, la charge hypothécaire moyenne est de 16.73% contre 17,35% au 30 septembre de l'année précédente, toujours bien en deçà de la limite légale de 50%.



INVENTARWERT ANZAHL DER IM UMLAUF BEFINDLICHEN ANTEILE

Der auf der Basis des Nettovermögens errechnete Inventarwert eines Anteils veränderte sich von Fr. 2 098.60 auf Fr. 420.90 per 30. September 1998. Diese ausserordentliche Veränderung ist auf das Splitting der Anteilscheine am 25. Mai 1998 zurückzuführen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist eine leichte Erhöhung des Inventarwertes festzustellen.

Der Rückkaufwert belief sich am Ende des Geschäftsjahres auf Fr. 384.-.

Da im Verlauf des Geschäftsjahres weder Anteile ausgegeben noch zurückgenommen wurden, aus dem Splitting jedoch eine Verfünffachung der Anteile resultierte beträgt die Zahl der im Umlauf befindlichen Anteile neu 1 127 400.

Am 30. September 1998 war kein Begehren auf Rückzahlung hängig.

HYPOTHEKARISCHE BELASTUNG

Wegen der auf Grund von vertraglichen Vereinbarungen getätigten Abschreibungen und des Verkaufs der Liegenschaften haben sich die Hypothekarschulden um Fr. 4 836 282.97 verringert. Die mittlere hypothekarische Belastung beträgt nurmehr 16,73% des Verkehrswertes aller Liegenschaften gegenüber 17,35% am 30. September des Vorjahres und somit deutlich unter der gesetzlichen Höchstbelastung von 50%.

DÉPENSES POUR L'ENTRETIEN ET LES RÉNOVATIONS

Pour maintenir, voire accroître, à long terme la valeur des immeubles, nous avons poursuivi de façon intensive notre programme de transformations, de rénovation et d'entretien. Les principaux investissements ont concerné la modernisation des installations sanitaires (cuisines, salles de bains) des bâtiments situés à l'avenue du Léman 64 à Lausanne, rue de Vevey 45 A et B à Bulle, ainsi que le remplacement des menuiseries extérieures des immeubles rue Saint-Paul 3 et 5 à Fribourg et route des Flumeaux 1 à Prilly. Toutes les installations d'ascenseurs dans le canton de Genève ont été mises en conformité selon la nouvelle réglementation en vigueur.

Dans l'ensemble, les travaux d'entretien et de réparation ont absorbé 15.47% des loyers encaissés durant l'exercice.

IMPÔTS ET TAXES

Une certaine clarification est intervenue en cours d'exercice; le canton de Vaud, par décret du Conseil d'Etat en septembre 1997, a décidé d'imposer le bénéfice réalisé par les fonds de placements sur leurs immeubles en nom, à un taux de base maximum de 7%. Le canton de Genève ne s'est pas encore déterminé.

AUSGABEN FÜR UNTERHALT UND RENOVIERUNGEN

Um den Wert der Liegenschaften langfristig zu erhalten und zu steigern, haben wir unser Unterhalts- und Renovationsprogramm intensiv fortgesetzt. Die wichtigsten Investitionen betrafen die Erneuerung der sanitären Installationen (Küchen, Badezimmer) in den Gebäuden an der Avenue du Léman 64 in Lausanne, an der Rue de Vevey 45 A und B in Bulle und den Ersatz der äusseren Zimmermannsarbeiten an der Rue Saint-Paul 3 und 5 in Freiburg und Route des Flumeaux 1 in Prilly. Sämtliche Aufzüge der Liegenschaften im Kanton Genf wurden den neuen Vorschriften angepasst.

Insgesamt beanspruchten die Unterhalts- und Reparaturarbeiten 15.47% der im Geschäftsjahr eingenommenen Mieten.

STEUERN UND GEBÜHREN

Im Verlaufe des Geschäftsjahres ist eine gewisse Klärung eingetreten: der Kanton Waadt hat durch ein Dekret des Staatsrates im September 1997 den Steuerfuss für Gewinne von Immobilienfonds aus eigenen Liegenschaften auf einen Maximalwert von 7% festgesetzt. Der Kanton Genf hat sich diesbezüglich noch nicht festgelegt.

LOCATION: STRUCTURE DES LOYERS

Le montant total des loyers encaissés a augmenté de 0.5% par rapport à l'exercice précédent. Cette progression est due essentiellement à l'apport du revenu locatif des immeubles achetés en cours d'exercice. Certaines baisses de loyers ont encore dû être accordées en fonction de la situation conjoncturelle du marché.

La plus grande partie de la fortune de LA FONCIÈRE étant investie dans des immeubles d'habitation, la situation locative du Fonds peut toujours être qualifiée de bonne.

Au 30 septembre 1998, neuf locaux administratifs et commerciaux à Martigny (1), Genève (6) et Lausanne (2), d'une surface totale de 1390 m² étaient vacants; depuis lors, 7 d'entre eux (837m²) ont été reloués.

A la date susmentionnée, 19 logements étaient également vacants dont 14 ont trouvé preneurs.

Le manque à gagner provenant des objets non loués temporairement s'est élevé à 1.24% du revenu annuel (1,48% en 1996/1997); quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires, elles ont passé de 0,15% à 0.07%.

VERMIETUNG: MIETZINSSTRUKTUREN

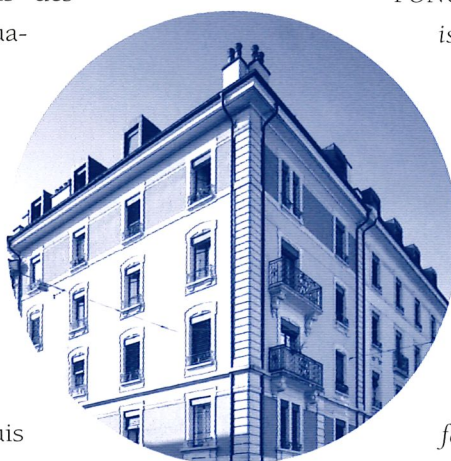
Der Gesamtbetrag der eingenommenen Mieten stieg gegenüber dem Vorjahr um 0.5%. Diese Steigerung ist hauptsächlich auf die Mietzinseinnahmen aus der im Geschäftsjahr neu erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Andererseits mussten auf Grund der Marktlage verschiedentlich Mietzinssenkungen gewährt werden.

Da der grösste Teil des Vermögens der LA FONCIÈRE in Wohnhäusern angelegt ist, darf der heutige Stand der Vermietungen weiterhin als gut bezeichnet werden.

Per 30. September 1998 standen neun Geschäfts- und Büroräumlichkeiten in Martigny (1), Genf (6) und Lausanne (2) mit einer totalen Fläche von 1390 m² leer; seither fanden davon 7 Lokale mit einer Gesamtfläche von 837 m² wieder einen Mieter.

Am Stichtag standen ebenfalls 19 Wohnungen leer; von denen in der Zwischenzeit 14 wieder vermietet sind.

Der Verlust aus zeitweise nicht vermieteten Objekten belief sich auf 1.24% der erwirtschafteten Mietzinseinnahmen (im Vergleich zu 1,48% 1996/1997). Demgegenüber sind die Verluste infolge Zahlungsunfähigkeit des Mieters von 0,15% auf 0.07% gesunken.



ORGANES DE PUBLICATION

Le Journal de Genève/Gazette de Lausanne ayant fusionné avec Le Nouveau Quotidien, c'est désormais «Le Temps», né de ladite fusion, qui fait office d'organe de publication de notre Fonds.

ACHAT ET VENTE D'IMMEUBLES

Notre Fonds a procédé à l'acquisition d'un groupe de trois immeubles à Lausanne, sis à l'avenue Victor-Ruffy 51-53-55. Ces immeubles sont d'excellente facture et offrent une variété d'appartements de bon confort.

Les immeubles sis au chemin des Rosiers 2-3-4-5 à Lausanne ont été vendus. Le bénéfice réalisé sur la vente figure dans la rubrique «Gains de capital réalisés», déduction faite des impôts. Ce bénéfice est réinvesti dans le fonds en vue de favoriser le rendement à long terme.

PERSPECTIVES

Après avoir amélioré notre politique de communication, nos efforts vont d'une part, s'orienter sur l'analyse minutieuse des opportunités de réduction des charges; d'autre part, nous poursuivons nos achats d'immeubles.

Ainsi, un immeuble important a d'ores et déjà été acquis en plein centre de la ville de Genève.

PASSAGE À L'AN 2000

La Direction prend actuellement toutes les dispositions en vue du passage de l'informatique à l'an 2000.

PUBLIKATIONSORGANE

Nach der Fusion des Journal de Genève/Gazette de Lausanne mit dem Nouveau Quotidien, dient der aus dieser Fusion hervorgegangene «Le Temps» als Publikationsorgan unseres Fonds.

KAUF UND VERKAUF VON IMMOBILIEN

Unser Fonds hat in Lausanne eine Gruppe von drei an der Avenue Victor-Ruffy 51-53-55 gelegene Mietshäuser erworben. Diese Gebäude befinden sich in einem ausgezeichneten Zustand und bieten eine Auswahl an Wohnungen für hohe Komfortansprüche.

Die am Chemin des Rosiers 2-3-4-5 in Lausanne gelegenen Mietshäuser wurden inzwischen verkauft. Der erzielte Gewinn erscheint in der Rubrik «Realisierte Kapitalgewinne» abzüglich der Steuern. Dieser Gewinn ist in den Fonds wieder investiert um Rendite auf Zeit zu fördern.

AUSSICHTEN

Nach der Verbesserung unserer Kommunikationspolitik werden sich unsere Schwerpunkte einerseits auf die sorgfältige Analyse aller Möglichkeiten zur Kostendämpfung orientieren und andererseits setzen wir den Erwerb weiterer Liegenschaften fort.

Der Kauf einer erstklassigen Liegenschaft mitten im Zentrum Genfs konnte schon abgeschlossen werden.

JAHRTAUSENDWECHSEL

Die Direktion nimmt zur Zeit alle Massnahmen betreffend des Jahrtausendwechsels im Gebiet der Informatik.



COMPTE DE RÉSULTATS DE L'EXERCICE 1997/98

ERTRAGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 1997/98

	1997/1998 Fr.	1996/1997 Fr.
PRODUITS DES AVOIRS EN BANQUE <i>ERTRÄGE DER BANKGUTHABEN</i>	379 134.72	563 858.66
LOYERS – <i>MIETZINSEINNAHMEN</i>	52 584 159.85	52 317 479.45
AUTRES REVENUS – <i>SONSTIGE ERTRÄGE</i>	95 358.50	105 703.50
TOTAL DES REVENUS – <i>TOTAL ERTRÄGE</i>	53 058 653.07	52 987 041.61
DONT À DÉDUIRE – <i>ABZÜGLICH:</i>		
INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRES – <i>HYPOTHEKARZINSEN</i>	4 368 550.45	4 956 484.05
ENTRETIEN ET RÉPARATIONS <i>UNTERHALT UND REPARATUREN</i>	8 136 883.39	8 689 916.10
ADMINISTRATION DES IMMEUBLES <i>LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG:</i>		
CONCIERGERIE, EAU, ÉLECTRICITÉ ET ASSURANCES <i>HAUSDIENTST, WASSER, STROM UND VERSICHERUNGEN</i>	3 654 167.60	3 630 677.70
IMPÔTS ET TAXES / <i>STEUERN UND GEBÜHREN</i>	8 628 919.50	8 639 525.35
FRAIS D'ADMINISTRATION / <i>VERWALTUNGSAUFWAND</i>	3 421 628.65	3 168 771.00
FRAIS D'ÉVALUATION ET DE RÉVISION <i>SCHÄTZUNGS- UND REVISIONSAUFWAND</i>	261 653.75	240 817.30
AMORTISSEMENTS DES IMMEUBLES <i>ABSCHREIBUNGEN AUF LIEGENSCHAFTEN</i>		
ATTRIBUTION – <i>ZUWEISUNG</i>	1 500 000.00	1 500 000.00
PROVISIONS POUR RÉPARATIONS FUTURES <i>RÜCKSTELLUNGEN FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN</i>		
ATTRIBUTION – <i>ZUWEISUNG</i>	4 462 000.00	4 808 000.00
PRÉLÈVEMENT – <i>ENTNAHME</i>	–3 462 000.00	–3 808 000.00
RÉMUNÉRATIONS RÉGLEMENTAIRES À LA DIRECTION <i>REGLEMENTARISCHE VERGÜTUNGEN AN DIE FONDSLEITUNG</i>	1 308 133.00	1 068 015.00
RÉMUNÉRATIONS RÉGLEMENTAIRES À LA BANQUE DÉPOSITAIRE <i>REGLEMENTARISCHE VERGÜTUNGEN AN DIE DEPOTBANK</i>	327 876.94	290 574.14
FRAIS DE PUBLICATIONS ET D'IMPRESSION <i>VERÖFFENTLICHUNGS- UND DRUCKKOSTEN</i>	56 299.90	62 214.95
AUTRES CHARGES <i>SONSTIGE AUFWENDUNGEN</i>	569 151.80	569 725.45
TOTAL DES CHARGES – <i>TOTAL ABZÜGE</i>	33 233 264.98	33 816 721.04
RÉSULTAT NET – <i>NETTOERTRAG</i>	19 825 388.09	19 170 320.57
GAINS DE CAPITAL RÉALISÉS <i>REALISIERTE CAPITALGEWINNE</i>	2 744 388.90	271 560.75
RÉSULTAT RÉALISÉ – <i>REALISierter ERFOLG</i>	22 569 776.99	19 441 881.32
GAINS ET PERTES DE CAPITAL NON RÉALISÉS <i>NICHT REALISIERTE CAPITALGEWINNE UND -VERLUSTE</i>	–1 371 441.55	10 351 035.75
RÉSULTAT TOTAL DE L'EXERCICE <i>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</i>	21 198 335.44	29 792 917.07

UTILISATION DU RÉSULTAT

VERWENDUNG DES ERFOLGES

	1997/1998 Fr.	1996/1997 Fr.
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE <i>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</i>	19 825 388.09	19 170 320.57
BÉNÉFICES EN CAPITAL DE L'EXERCICE <i>KAPITALGEWINNE DES RECHNUNGSJAHRES</i>	2 744 388.90	271 560.75
REPORT DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE <i>VORTRAG DES VORJAHRES</i>	1 550 269.98	1 950 628.66
RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI <i>FÜR DIE AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER ERTRAG</i>	24 120 046.97	21 392 509.98
VERSEMENT AUX PORTEURS DE PARTS COUPON N° 19 <i>AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSCHEININHABER COUPON Nr. 19</i>		19 842 240.00
COUPON N° 20 <i>COUPON Nr. 20</i>	19 842 240.00	
ATTRIBUTION AU FONDS DE RÉINVESTISSEMENT <i>ZUWEISUNG AN DEN FONDS FÜR WIEDERANLAGEN</i>	2 744 388.90	0.00
REPORT DE REVENU ORDINAIRE À COMPTE NOUVEAU <i>VORTRAG ORDENTLICHER ERTRÄGE AUF NEUE RECHNUNG</i>	1 533 418.07	1 550 269.98
TOTAL COMME CI-DESSUS <i>TOTAL WIE OBEN</i>	24 120 046.97	21 392 509.98

DOMICILES OFFICIELS DE PAIEMENT:

Offizielle Couponzahlstellen:

- Banque Cantonale de Genève, Genève
- Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
- Banque Cantonale du Valais, Sion
- Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
- Zürcher Kantonalbank, Zürich
- Banca Privata Edmond de Rothschild S.A., Lugano
- Bank Leu AG, Zürich
- Bank von Ernst & Cie AG, Bern
- Luzerner Regiobank AG, Luzern
- Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
- Banque Galland & Cie S.A., Lausanne
- Banque Privée Edmond de Rothschild S.A., Genève



COMPTE DE FORTUNE AU 30 SEPTEMBRE 1998
VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 1998

	30.9.98 SUR LA BASE DE LA VALEUR VÉNALE AUF DER BASIS DES VERKEHRSWERTES	30.9.97 SUR LA BASE DE LA VALEUR VÉNALE AUF DER BASIS DES VERKEHRSWERTES
	Fr.	Fr.
IMMEUBLES – LIEGENSCHAFTEN		
TERRAINS À BÂTIR – BAULAND	0.00	0.00
CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y COMPRIS LE TERRAIN) ANGEFANGENE BAUTEN (INKLUSIVE LAND)	0.00	0.00
CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y COMPRIS LE TERRAIN) FERTIGGESTELLTE BAUTEN (INKLUSIVE LAND)	601 900 000.00	608 600 000.00
TOTAL DES IMMEUBLES TOTAL LIEGENSCHAFTEN	601 900 000.00	608 600 000.00
AVOIRS EN BANQUE À VUE BANKGUTHABEN AUF SICHT	18 373 625.45	1 224 929.25
AVOIRS EN BANQUE À TERME BANKGUTHABEN AUF ZEIT	21 900 000.00	37 000 000.00
AUTRES ACTIFS – ÜBRIGE AKTIVEN	7 249 365.24	7 241 577.87
FORTUNE TOTALE DU FONDS GESAMTFONDSVERMÖGEN	649 422 990.69	654 066 507.12
DONT À DÉDUIRE – ABZÜGLICH		
DETTES HYPOTHÉCAIRES HYPOTHEKARSCHULDEN	100 726 650.83	105 562 933.80
AUTRES ENGAGEMENTS SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN	10 693 677.10	9 887 006.00
FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	538 002 662.76	538 616 567.32
ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION GESCHÄTZTE LIQUIDATIONSSTEUERN	63 455 000.00	65 425 000.00
FORTUNE NETTE DU FONDS NETTOFONDSVERMÖGEN	474 547 662.76	473 191 567.32

	30.9.98 SUR LA BASE DE LA VALEUR VÉNALE AUF DER BASIS DES VERKEHRSWERTES	30.9.97 SUR LA BASE DE LA VALEUR VÉNALE AUF DER BASIS DES VERKEHRSWERTES
	Fr.	Fr.
NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION <i>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</i>	1 127 400	225 480
VALEUR D'INVENTAIRE PAR PART <i>INVENTARWERT PRO ANTEIL</i>	420.90	2 098.60
INFORMATIONS SUR LE BILAN ET SUR LES PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT <i>INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN</i>		
MONTANT DU COMPTE D'AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES <i>STAND DES ABSCHREIBUNGSKONTOS DER GRUNDSTÜCKE</i>	43 900 000.00	42 400 000.00
MONTANT DES PROVISIONS POUR RÉPARATIONS FUTURES <i>STAND DES RÜCKSTELLUNGSKONTOS FÜR KÜNFTIGE REPARATUREN</i>	44 000 000.00	43 000 000.00
NOMBRE DE PARTS PRÉSENTÉES AU RACHAT POUR LA FIN DE L'EXERCICE SUIVANT <i>STAND DER AUF ENDE DES NÄCHSTEN RECHNUNGSAHRES GEKÜNDIGTEN ANTEILE</i>	0.00	0.00
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS <i>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</i>		
FORTUNE NETTE DU FONDS AU DÉBUT DE L'EXERCICE <i>NETTOFONDSVERMÖGEN ZU BEGINN DES RECHNUNGSAHRES</i>	473 191 567.32	443 398 650.25
DISTRIBUTION DU COUPON N° 19 <i>AUSSCHÜTTUNG COUPON Nr. 19</i>	-19 842 240.00	0.00
SOLDE DES MOUVEMENTS DES PARTS <i>SALDO AUS DEM ANTEILVERKEHR</i>	0.00	0.00
RÉSULTAT TOTAL – <i>GESAMTERFOLG</i>	21 198 335.44	29 792 917.07
FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE <i>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSAHRES</i>	474 547 662.76	473 191 567.32

INVENTAIRE DES IMMEUBLES
AU 30 SEPTEMBRE 1998

LIEGENSCHAFTENBESTAND
PER 30. SEPTEMBER 1998

	COÛT DE REVIENT GESTEHUNGSKOSTEN	VALEUR VÉNALE VERKEHRSWERT	VALEUR D'ASSURANCE VERSICHERUNGSWERT
	Fr.	Fr.	Fr.
IMMEUBLES D'HABITATION WOHNBAUTEN	276 428 964.15	514 850 000.–	621 993 167.–
BÂTIMENTS À CARACTÈRE COMMERCIAL GESCHÄFTSHÄUSER	56 879 593.75	87 050 000.–	77 378 554.–
TOTAL	333 308 557.90	601 900 000.–	699 371 721.–

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES
DE L'EXERCICE 1997/98

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE
IM BERICHTSJAHR 1997/98

IMMEUBLES:

ACHAT – AVENUE VICTOR RUFFY 51 - 53 - 55,
LAUSANNE AU PRIX DE Fr. 8 750 000.–

VENTE – CHEMIN DES ROSIERS 2 - 3 - 4 - 5,
LAUSANNE, AU PRIX DE Fr. 15 000 000.–

LIEGENSCHAFTEN:

KAUF – AVENUE VICTOR RUFFY 51 - 53 - 55,
LAUSANNE, ZUM PREIS VON Fr. 8 750 000.–

VERKAUF – CHEMIN DES ROSIERS 2 - 3 - 4 - 5,
LAUSANNE, ZUM PREIS VON Fr. 15 000 000.–

PAPIERS-VALEURS:

ACHATS – AUCUN

VENTES – AUCUNE

WERTSCHRIFTEN:

KÄUFE – KEINE

VERKÄUFE – KEINE

Transactions effectuées entre les fonds qui sont
gérés par la même direction ou par des direc-
tions liées: néant.

Geschäfte zwischen Fonds, die von der gleichen
oder von verbundenen Fondsleitungen verwaltet
werden: keine.



Avenue Victor Ruffy 51, Lausanne

LISTE DES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES AU 30 SEPTEMBRE 1998
 VERZEICHNIS DER IMMOBILIENGESellschaften PER 30. SEPTEMBER 1998

SOCIÉTÉS – GESELLSCHAFTEN

SIÈGE – SITZ

S.I. PRÉ-RUSSIN A	AIGLE
S.I. PRÉ-RUSSIN B	AIGLE
S.I. TIVOLI «B»	BULLE
S.I. AUX TROIS TRÈFLES S.A.	BULLE
BETHLEEM-SQUARE S.A.	FRIBOURG
LA CITÉ S.A. FRIBOURG	FRIBOURG
PÉROLLES S.A. SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE B	FRIBOURG
S.I. PÉROLLES 67 S.A.	FRIBOURG
S.I. ACARIS	GENÈVE
S.I. ANDRÉANNE	GENÈVE
S.I. BOULEVARD DU PONT-D'ARVE 61	GENÈVE
S.I. CHARMILLES-AVENIR	GENÈVE
S.I. CHARMILLES-COTEAU A	GENÈVE
S.I. COULOUVRENIÈRE-STAND, LETTRE B	GENÈVE
S.A. DES DEUX-PARCS N° 19	GENÈVE
S.I. DOMAINE DU PARC B	GENÈVE
S.A. DES IMMEUBLES RUES DE L'ÉCOLE ET DE NEUCHÂTEL	GENÈVE
S.I. RUE FRANKLIN N° 4-6	GENÈVE
S.I. RUE J.-A. GAUTIER 10-12	GENÈVE
GIKI S.A.	GENÈVE
S.I. DE LA GRENADE-LÉMAN	GENÈVE
S.I. LOSANA A	GENÈVE
S.I. LOSANA B	GENÈVE
S.I. MALAGNOU-MUSSARD S.A.	GENÈVE
S.I. CHEMIN MOÏSE-DUBOULE & ANGLE CHEMIN DE LA TOURELLE	GENÈVE
S.I. MOJAC	GENÈVE
S.I. PÂQUIS-MÔLE	GENÈVE
S.I. PAULISTA B	GENÈVE
S.I. LE PINSON	GENÈVE
S.I. PLAISANT-LOGIS	GENÈVE
S.I. SERVETTE-LEVANT	GENÈVE
S.I. SERVETTE-PARC B	GENÈVE
S.I. SERVETTE-PARC C	GENÈVE
SICSA, SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE S.A.	GENÈVE
S.I. SISMONDILAC B	GENÈVE
S.I. VERMONT-BEAULIEU	GENÈVE
S.I. RUE VOLTAIRE 16	GENÈVE
S.I. VOLTAIRE-GUTENBERG	GENÈVE
S.I. RUE DE ZURICH N° 36	GENÈVE
S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 81 S.A.	NEUCHÂTEL
S.I. RUE LÉOPOLD-ROBERT 83 S.A.	NEUCHÂTEL
S.I. CLOS DU MIDI	LA TOUR-DE-PEILZ
DESA S.A.	LA TOUR-DE-PEILZ
S.I. LA VIOLETTE B	LA TOUR-DE-PEILZ
ADAL S.A.	LAUSANNE
S.I. LES ARCADES VEVEY	LAUSANNE
ARTIS B S.A.	LAUSANNE
S.I. LES AUBÉPINES C	LAUSANNE
S.I. HAUTS-DE-BOURG S.A.	LAUSANNE
S.I. DE L'AVENUE CÉCIL C	LAUSANNE
CHANDIEU-PALEYRES A S.A.	LAUSANNE
CHANDIEU-PALEYRES B S.A.	LAUSANNE
S.I. CHEMIN DES CLOCHETONS	LAUSANNE

Siège – Sitz

LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
LAUSANNE
MARTIGNY
MONTREUX
NEUCHÂTEL
NEUCHÂTEL
NEUCHÂTEL
PRILLY
SION
SION
SION
SION
VEVEY
VEVEY
VEVEY
YVERDON
YVERDON
YVERDON
YVERDON
ZÜRICH

23

LISTE DES IMMEUBLES AU 30 SEPTEMBRE 1998 LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30. SEPTEMBER 1998

* BÂTIMENTS À CARACTÈRE COMMERCIAL
GESCHÄFTSHÄUSER
° IMMEUBLES GROUPÉS
GRUPPEN-LIEGENSCHAFTEN

CANTON	LOCALITÉ	NB. DE LOGEMENTS	LOCAUX COMMERCIAUX EN M ²	NB. DE GARAGES ET DIVERS	COÛT DE REVIENT	VALEUR ASSURÉE	VAL. VÉNALE ESTIMÉE	LOYERS ENCAISSÉS
KANTON	ORT	ANZAHL WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- RÄUME M ²	GARAGEN UND DIVERSE	GESTEHUNGS- KOSTEN FR.	VERSICHERUNGS- WERT FR.	GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT FR.	MIETZINS- EINNAHMEN FR.
FRIBOURG FREIBURG	BULLE							
	° RUE DES AGES 2	49	227	—				
	° RUE DES AGES 4 A + B	16	—	20	6 583 675.05	13 987 500.00	10 100 000.00	841 678.00
	° RUE DE VEVEY 45 A + B	20	335	—				
	RUE DU VIEUX-PONT 24 FRIBOURG	25	—	9	905 552.95	3 082 000.00	2 600 000.00	224 847.50
	CH. DE BETHLÉEM 10-12-14-16	18	—	7	869 743.90	3 659 000.00	2 500 000.00	194 220.00
	* RUE DE LAUSANNE 91	13	3716	—	6 803 451.30	13 158 200.00	9 100 000.00	890 794.00
	BD DE PÉROLLES 67	17	—	10	669 987.55	3 620 100.00	1 900 000.00	157 740.00
	RUE ST-PAUL 1-3-5	35	—	7	1 018 158.05	6 386 100.00	3 600 000.00	291 060.00
GENÈVE GENÈVE	CAROUGE							
	RUE J.-DALPHIN 46 BIS GENÈVE	18	—	—	694 324.60	2 500 000.00	2 300 000.00	170 535.00
	° RUE ALFRED-VINCENT 25	10	166	—				
	° RUE CHARLES-CUSIN 2	15	181	—	3 198 363.25	4 950 000.00	5 000 000.00	431 387.50
	RUE DE L'ANCIEN-PORT 2	20	—	—	1 871 490.00	4 900 000.00	3 500 000.00	271 950.00
	RUE DES BARQUES 2-4	46	554	43	13 022 718.35	11 507 000.00	13 300 000.00	1 077 630.00
	RUE PIERRE-FATIO 8	12	261	6	2 276 498.85	3 400 000.00	4 400 000.00	354 365.00
	RUE FRANKLIN 2	35	624	—	2 758 558.70	6 500 000.00	6 600 000.00	611 037.50
	RUE FRANKLIN 4-6	40	224	—	2 446 535.80	4 550 000.00	4 950 000.00	413 767.00
	* RUE FRANKLIN 6 (ANNEXE)	—	585	52	1 147 818.55	2 800 000.00	2 100 000.00	203 600.00
	ROUTE DE FRONTENEX 57	37	—	—	1 669 203.35	6 000 000.00	5 600 000.00	434 510.00
	RUE J.-A.-GAUTIER 10-12	50	1290	4	6 515 950.55	7 580 000.00	7 600 000.00	693 492.50
	RUE CHARLES-GIRON 9	15	—	2	1 382 550.30	3 400 000.00	3 400 000.00	257 390.00
	AV. DE LA GRENADE 9-11	20	—	—	2 358 163.80	4 300 000.00	4 500 000.00	361 656.00
	* RUE DE LAUSANNE 63-65	1	6661	56	8 828 352.35	10 950 000.00	16 500 000.00	1 798 109.90
	* RUE DE LYON 75	2	4579	8	7 076 201.45	9 700 000.00	11 300 000.00	1 150 376.00
	° RUE DE LYON 67 BIS	24	183	—				
	° RUE FR.-RUCHON 1-3	42	685	99	4 619 190.95	12 150 000.00	12 200 000.00	1 017 502.50
	RUE HENRI-MUSSARD 20	32	—	6	1 471 828.05	6 075 000.00	4 500 000.00	349 557.50
	CH. M.-DUBOULE 23-25	33	—	5	1 496 607.60	3 800 000.00	4 400 000.00	357 200.00
	° RUE DU MÔLE 2-4	45	144	—	7 948 096.95	14 900 000.00	15 100 000.00	1 440 736.50
	° RUE DES PÂQUIS 41	24	1860	—				
	RUE DES MOUETTES 9	24	203	—	1 361 143.25	3 600 000.00	3 100 000.00	261 480.00
	RUE DES PÂQUIS 18	24	522	—	1 317 385.20	4 250 000.00	3 700 000.00	348 690.00
	AV. EUGÈNE-PITTARD 1	27	337	23	7 074 766.15	6 508 000.00	6 800 000.00	540 687.35
	BD DU PONT-D'ARVE 61	14	42	—	1 369 342.35	2 900 000.00	2 700 000.00	219 730.00
	* RUE ROTHSCHILD 15	—	2812	—	3 037 519.45	5 555 000.00	6 250 000.00	636 000.00
	RUE DU ROVERAY 20	11	298	—	1 846 627.40	1 760 000.00	2 300 000.00	213 879.00
	* BD ST-GEORGES 72	—	3868	—	8 251 884.00	8 325 000.00	9 100 000.00	847 671.00
	RUE DE LA SERVETTE 89	25	520	—	3 474 294.60	4 800 000.00	5 000 000.00	454 520.00
	* RUE DE LA SERVETTE 91	1	1692	—	3 013 837.30	4 500 000.00	4 700 000.00	456 000.00
	* RUE DU STAND 40	—	1591	—	1 399 541.15	3 900 000.00	3 900 000.00	365 970.00
	CH. THURY 12	12	—	2	1 355 730.65	3 000 000.00	2 450 000.00	195 300.00
	RUE DE VERMONT 8	36	332	65	5 473 756.95	6 900 000.00	8 000 000.00	676 792.50
	* RUE VOLTAIRE 16	—	1154	—	1 525 122.15	2 900 000.00	2 900 000.00	293 471.15
	AV. WENDT 48	56	—	22	2 507 777.75	8 200 000.00	7 800 000.00	608 315.00
	RUE DE ZÜRICH 34	14	162	1	586 878.25	2 300 000.00	2 400 000.00	199 922.50
	RUE DE ZÜRICH 36-38	31	2721	—	3 369 980.40	9 000 000.00	7 600 000.00	708 532.50
NEUCHÂTEL NEUCHÂTEL	LA CHAUX-DE-FONDS							
	AV. L.-ROBERT 81-83	34	277	19	2 329 269.10	7 380 000.00	4 900 000.00	416 410.35
	NEUCHÂTEL							
	RUE DE L'ÉGLISE 2-4-6	30	92	—	1 212 422.25	7 870 000.00	4 500 000.00	371 320.00
	FAUBOURG DU LAC 31	30	340	1	2 159 591.25	6 550 000.00	5 200 000.00	427 455.15
	RUE MALADIÈRE 16-18-20	60	329	—	2 963 144.55	8 910 000.00	7 300 000.00	629 364.50
	RUE PIERRE-A-MAZEL 11	43	572	—	3 408 183.45	11 000 000.00	6 500 000.00	589 687.10
VALAIS WALLIS	MARTIGNY							
	° AV. DE LA GARE 50	14	1011	7				
	° AV. DE LA MOYA 2-2 BIS	24	440	20	4 787 634.85	11 650 000.00	6 600 000.00	591 453.50
	AV. DE LA MOYA 8-10-12-14	104	520	58	5 467 054.25	10 600 000.00	10 400 000.00	871 186.00
	SION							
	RUE AMANDIERS 11-13-15	38	115	5	1 323 241.55	4 751 500.00	3 500 000.00	287 668.00
	RUE DU CHAN.-BERCHTOLD 46-48	16	—	14	586 505.00	2 300 000.00	2 000 000.00	148 790.00
	RUE ST-GUÉRIN 10-12	26	—	—	813 918.55	3 200 000.00	2 400 000.00	191 705.00
	° RUE ST-GUÉRIN 14-16-18	38	362	34				
	° CH. VIEUX-CANAL 35-37	29	175	49	6 263 879.95	12 800 000.00	8 900 000.00	761 702.00

CANTON	LOCALITÉ	Nb. DE LOGEMENTS	LOCAUX COMMERCIAUX EN M ²	Nb. DE GARAGES ET DIVERS	COÛT DE REVIENT	VALEUR ASSURÉE	VAL. VÉNALE ESTIMÉE	LOYERS ENCAISSÉS
KANTON	ORT	ANZAHL WOHNUNGEN	GESCHÄFTS- RÄUME M ²	GARAGEN UND DIVERSE	GESTEHUNGS- KOSTEN FR.	VERSICHERUNGS- WERT FR.	GESCHÄTZTER VERKEHRSWERT FR.	MIETZINS- EINKÜNFEN FR.
VAUD WAADT	AIGLE							
	CH. PRÉ-RUSSIN 1-3	24	—	13	876 439.86	4 194 820.00	2 700 000.00	215 370.00
	LAUSANNE							
	CH. DES AUBÉPINES 5	23	—	9	993 238.58	3 484 730.00	2 850 000.00	226 677.00
	*RUE DE BOURG 43/							
	CHENEAU DE BOURG 10	3	1609	—	5 651 815.15	4 829 954.00	5 900 000.00	550 560.00
	AV. CÉCIL 5	23	38	21	1 654 886.20	3 870 410.00	3 350 000.00	277 980.00
	CH. DE CHANDIEU 8-10	18	—	16	1 225 514.55	3 661 280.00	2 300 000.00	183 900.00
	CH. DES CLOCHETONS 41	30	354	—	1 635 393.88	4 895 260.00	4 100 000.00	373 500.00
	RUE DU CRÊT 2-4-4 BIS	24	568	43	10 037 993.75	8 179 596.00	9 000 000.00	779 694.00
	AV. D'ÉCHALLENS 59	60	—	—	2 703 852.90	7 523 580.00	7 250 000.00	612 841.00
	° AV. DE LA HARPE 7-9	24	—	6				
	° RUE VOLTAIRE 9	12	—	12	2 562 464.75	8 372 130.00	7 100 000.00	549 089.00
	CH. DE LA JOLIETTE 2-4	45	1398	50	5 028 448.55	9 745 020.00	9 600 000.00	838 385.00
	AV. LÉMAN 64-66-68-70	97	—	40	4 560 120.76	17 788 944.00	12 100 000.00	923 907.50
	AV. MONTCHOISI 47	25	—	11	3 158 257.55	4 026 484.00	3 550 000.00	287 656.65
	AV. MON-LOISIR 4	16	—	—	1 304 877.40	3 157 740.00	2 300 000.00	168 640.00
	° AV. MON-REPOS 6-8-10/							
	° RUE ÉTRAZ 7-9-11	61	1178	—	3 029 764.83	15 067 230.00	10 400 000.00	859 966.50
	AV. DU MONT-D'OR 45	16	—	5	671 344.75	2 321 999.00	1 800 000.00	145 270.00
	ROUTE D'ORON 14 B	18	117	16	1 428 403.70	2 997 320.00	2 400 000.00	174 237.50
	° AV. D'OUCHY 17-19-23-25-27-29/							
	° AV. DE L'ÉGLISE ANGLAISE 5	64	1100	144	10 926 014.95	30 906 339.00	17 450 000.00	1 413 182.00
	CH. DES PALEYRES 14-16	49	—	19	2 253 419.10	5 735 290.00	5 200 000.00	438 549.00
	CH. DE PASSEROSE 2	17	—	5	1 090 530.00	2 297 450.00	2 200 000.00	176 542.50
	RUE DE LA PONTAISE 21-25	46	30	11	1 643 388.04	8 135 250.00	5 050 000.00	411 161.00
	CH. PRÉ-FLEURI 1-3	57	167	14	4 239 064.85	7 842 460.00	7 700 000.00	662 200.00
	AV. RECORDON 16	28	183	12	2 441 440.25	4 073 560.00	3 800 000.00	341 850.00
	CH. DES ROSIERS 2-3-4-5	VENDU AU 31 AOÛT 1998			AM 31. AUGUST 1998 VERKAUFT			1 398 159.55
	AV. DU SERVAN 24	13	—	8	1 728 980.50	3 292 160.00	2 500 000.00	197 530.00
	AV. SÉVRY 14	16	—	8	1 002 568.85	2 368 680.00	2 000 000.00	161 820.00
	AV. TIVOLI 8	23	335	—	1 264 995.49	3 994 260.00	3 400 000.00	303 900.00
	° AV. TIVOLI 64-66-68	37	430	41				
	° AV. TIVOLI 70	54	413	21	8 580 115.15	17 283 980.00	14 000 000.00	1 187 010.00
	AV. VICTOR RUFFY 51-53-55	38	—	43	8 947 089.55	9 701 150.00	9 000 000.00	574 090.00
	AV. VINET 7-9-11-13	79	27	11	5 801 482.05	13 141 095.00	11 200 000.00	893 189.50
	MONTREUX							
	AV. NESTLÉ 21	46	—	36	4 093 843.19	9 730 890.00	10 100 000.00	800 017.50
	MORGES							
	RUE DES FOSSÉS 10	16	591	—	2 261 987.10	4 070 152.00	3 600 000.00	317 460.00
	PRILLY							
	RTE DES FLUMEAUX 1	27	1631	7	3 837 643.52	11 663 604.00	9 100 000.00	820 967.15
	RTE DE NEUCHÂTEL 39	20	—	12	1 127 079.85	2 898 280.00	2 500 000.00	202 080.00
	CH. DU VIEUX-COLLÈGE 6-8	33	—	—	1 841 780.50	4 498 853.00	3 900 000.00	313 433.00
	PULLY							
	BD DE LA FORÊT 33-35	36	—	27	2 917 903.55	6 414 000.00	6 050 000.00	468 417.00
	CH. DES OISILLONS 15-17-19	23	—	37	8 244 790.70	11 539 120.00	9 600 000.00	733 912.00
	CH. DE SOMAIS 26-28	22	—	19	4 730 568.70	6 535 200.00	4 900 000.00	381 720.00
	RENENS							
	RUE DU BUGNON 31-33-35-37	134	—	103	11 670 824.35	17 666 860.00	17 000 000.00	1 362 987.00
	LA TOUR-DE-PEILZ							
	AV. DES ALPES 29	48	—	31	2 360 481.00	7 502 950.00	5 700 000.00	443 790.00
	AV. DES ALPES 46-48	33	—	13	1 384 858.91	7 754 010.00	4 200 000.00	342 504.20
	CH. DE BÉRANGES 16	20	—	12	2 700 486.55	3 468 370.00	2'950'000.00	235 098.00
	VEVEY							
	AV. GÉNÉRAL-GUISAN 22-24	37	475	2	2 829 853.15	8 116 469.00	5 600 000.00	487 768.15
	AV. GUSTAVE-COINET 7-9	124	—	84	4 609 454.05	17 204 200.00	14 000 000.00	1 122 123.00
	RUE D'ITALIE 58	27	743	6	1 713 077.17	5 956 362.00	4 500 000.00	396 743.00
	° RUE DE LA MADELEINE 22	14	875	—				
	° AV. J.-J.-ROUSSEAU 6	13	94	—	1 145 001.12	7 859 770.00	4 100 000.00	345 056.00
	YVERDON							
	RUE DU CHEMINET 52	9	—	1	289 594.80	1 479 750.00	1 100 000.00	88 740.00
	RUE D'ORBE 46-48-53 BIS	58	217	29	1 979 430.05	7 722 460.00	6 350 000.00	545 743.50
	RUE DU VALENTIN 48	24	136	8	1 070 488.80	4 377 450.00	3 200 000.00	259 930.00
ZÜRICH	*SCHÜTZENGASSE 1	—	2611	—	10 144 050.90	10 760 400.00	15 300 000.00	1 279 968.00
TOTAL		3279	58 082	1660	333 308 557.90	699 371 721.00	601 900 000.00	52 584 159.85

RAPPORT ABRÉGÉ DE L'ORGANE DE RÉVISION

En qualité d'organe de révision légalement reconnu du Fonds suisse de placements immobiliers LA FONCIÈRE, nous avons vérifié la comptabilité et le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 1998.

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel incombe à la direction du Fonds, alors que notre mission consiste à le vérifier et à émettre une appréciation le concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans le rapport annuel puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes du rapport annuel en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

SELON NOTRE APPRÉCIATION

- les placements, le compte de fortune et le compte de résultats, le calcul de la valeur d'inventaire et l'utilisation du résultat sont conformes à la loi, aux ordonnances ainsi qu'au règlement et au prospectus;

KURZBERICHT DER REVISIONSSTELLE

Als gesetzlich anerkannte Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Jahresbericht des Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds LA FONCIÈRE für das am 30. September 1998 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für den Jahresbericht ist die Fondsleitung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diesen zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen im Jahresbericht mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Jahresberichtes mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung des Jahresberichtes als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

GEMÄSS UNSERER BEURTEILUNG

- entsprechen die Anlagen, die Vermögens- und Erfolgsrechnung, die Berechnung des Inventarwertes sowie die Verwendung des Erfolges dem Gesetz, den Verordnungen sowie dem Fondsreglement und dem Prospekt;



- les indications sur l'émission, le rachat et le nombre total des parts en circulation et la liste des achats et des ventes sont exactes;

- les indications sur les offices de dépôts et les personnes auxquelles ont été déléguées des compétences en matière d'investissement ou d'autres tâches, de même que les informations concernant des affaires d'une importance économique ou juridique particulière figurent dans le rapport annuel, conformément aux prescriptions;

- l'estimation de la valeur vénale de la fortune du Fonds et la déduction opérée au titre des impôts dus en cas de liquidation du Fonds sont conformes à la loi et aux usages du marché;

- les méthodes d'estimation, les taux de capitalisation appliqués, les prix de revient, les valeurs assurées et les valeurs vénales estimées de chacun des immeubles sont indiqués de manière exacte.

Lausanne, le 15 décembre 1998

ATAG ERNST & YOUNG

Cl. SAVIOZ
Expert-comptable
diplômé
(réviseur responsable)

B. OBERSON
Expert-comptable diplômé

- sind die Angaben über Ausgabe, Rücknahme und Schlussbestand der Anteile und die Aufstellung der Käufe und Verkäufe richtig;

- sind die Angaben über die Hinterlegungsstellen und die Personen, an welche Anlageentscheide oder weitere Teilaufgaben delegiert wurden, sowie über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung im Jahresbericht vorschriftskonform aufgeführt;

- sind die Verkehrswertschätzungen des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuerschulden gesetztes- und marktkonform;

- sind die Angaben über die Schätzmethoden und die angewandten Kapitalisierungssätze sowie über die Gestehungskosten, die Versicherungswerte und die geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt.

Lausanne, den 15. Dezember 1998

ATAG ERNST & YOUNG

Cl. SAVIOZ
Dipl. Bücherexperte
(Mandatsleiter)

B. OBERSON
Dipl. Bücherexperte



CP 176 CH. DE LA JOLIETTE 2 1006 LAUSANNE
Tél. 021-613 11 88 Fax 021-613 11 89
E-mail: info@lafonciere.ch