

1973/74

**RAPPORT DE GESTION
VERWALTUNGSBERICHT**

"LA FONCIÈRE"

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

2, ch. de la Joliette
1006 LAUSANNE

« LA FONCIÈRE »

Fonds Suisse
de Placements Immobiliers
créé en 1954

« LA FONCIÈRE »

Schweizerischer
Liegenschaften-Anlagefonds
1954 gegründet

Direction du Fonds

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Conseil d'administration

Alfred Borter
Dr en droit, Lausanne
Président
Adolphe Travelletti
Directeur de la Banque Cantonale
du Valais, Sion
Vice-président
Pierre Barras
Avocat, Fribourg
Henri Delaraye
Directeur de la Caisse Hypothécaire
du Canton de Genève, Genève
Maurice Rochat
Avocat, Président de la Banque
Vaudoise de Crédit, Lausanne

Banque dépositaire

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experts

G. Mollet, architecte, Lausanne
P. Prod'hom, architecte, Lausanne

Organe de revision

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
membre de l'Union des Sociétés
fiduciaires et de révisions suisses

Fondsleitung

Investissements Fonciers S.A.,
Lausanne

Verwaltungsrat

Dr. Alfred Borter
Lausanne
Präsident
Adolphe Travelletti
Direktor der Walliser Kantonalbank,
Sitten
Vize-Präsident
Pierre Barras
Rechtsanwalt, Freiburg
Henri Delaraye
Direktor der Caisse Hypothécaire
du Canton de Genève, Genf
Maurice Rochat
Rechtsanwalt, Präsident der
Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Depotbank

Banque Vaudoise de Crédit,
Lausanne

Experten

G. Mollet, Architekt, Lausanne
P. Prod'hom, Architekt, Lausanne

Revisionsstelle

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
Mitglied der Vereinigung Schweiz.
Treuhand- und Revisionsgesell-
schaften

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
Caisse Hypothécaire du Canton de Genève, Genève
Banque Vaudoise de Crédit, Lausanne
Bank Leu A.G., Zürich
Banque Galland & Cie, S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, Zürich
Solothurner Handelsbank, Solothurn
Banca Solari et Blum S.A., Lugano
Bank von Ernst & Cie AG, Bern
Bank Heusser & Cie AG, Basel
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank A.G., Luzern
Société Bancaire Barclays (Suisse) S.A., Genève
Banque Suisse de Crédit et de Dépôts, Genève
Banque Privée S.A., Genève
Banque Suisse de Crédit et de Dépôts, Sierre
Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Aux porteurs de parts
« La Foncière »

An die Inhaber von Anteilscheinen
« La Foncière »

Rapport de gestion 1973/1974

Verwaltungsbericht 1973/1974

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 20^e rapport de gestion avec les comptes du Fonds suisse de placements immobiliers « LA FONCIÈRE ».

Wir beehren uns, Ihnen den 20. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung des Schweiz. Liegenschaften-Anlagefonds « LA FONCIÈRE » zu unterbreiten.

Généralités

Allgemeines

Le nombre des appartements construits en 1974 dans notre pays, bien qu'inférieur à celui de 1973, année record, a encore dépassé les besoins annuels compte tenu de l'accroissement de la population. Il est vrai que d'autre part, la surface habitable utilisée par locataire et propriétaire a progressivement augmenté. Si le taux moyen d'occupation des appartements était de 3,6 personnes en 1950, il s'est réduit à 2,9 personnes en 1970. D'une manière générale, le marché du logement et celui des locaux commerciaux se normalisent; l'offre d'appartements et locaux d'un prix élevé dépasse souvent la demande. Le problème des logements destinés à des locataires disposant de revenus modestes subsiste dans une certaine mesure. A ce sujet, il serait souhaitable qu'entre bientôt en vigueur la future loi sur l'encouragement à la construction et à l'achat de logements.

Obwohl die Zahl der in unserem Lande 1974 erstellten Wohnungen sich gegenüber dem Rekordjahr 1973 verminderte, überstieg sie weiterhin die jährlichen durch das Anwachsen der Bevölkerung bedingten Bedürfnisse. Andererseits ist festzustellen, dass der pro Mieter und Eigentümer benützte Wohnraum sich ständig vergrößert hat. So senkte sich die durchschnittliche Belegung einer Wohnung von 3,6 Personen im Jahre 1950 auf 2,9 Personen im Jahre 1970.

Nachfrage und Angebot für Wohnungen sowie Geschäftsräume gleichen sich langsam aus. Teurere Objekte sind meist schwerer zu vermieten. Das Problem der Wohnungen für minder Bemittelte bleibt bestehen. Es wäre wünschbar, dass diesbezüglich das in Aussicht genommene Wohnungs- und Eigentumsförderungsgesetz bald in Kraft tritt.

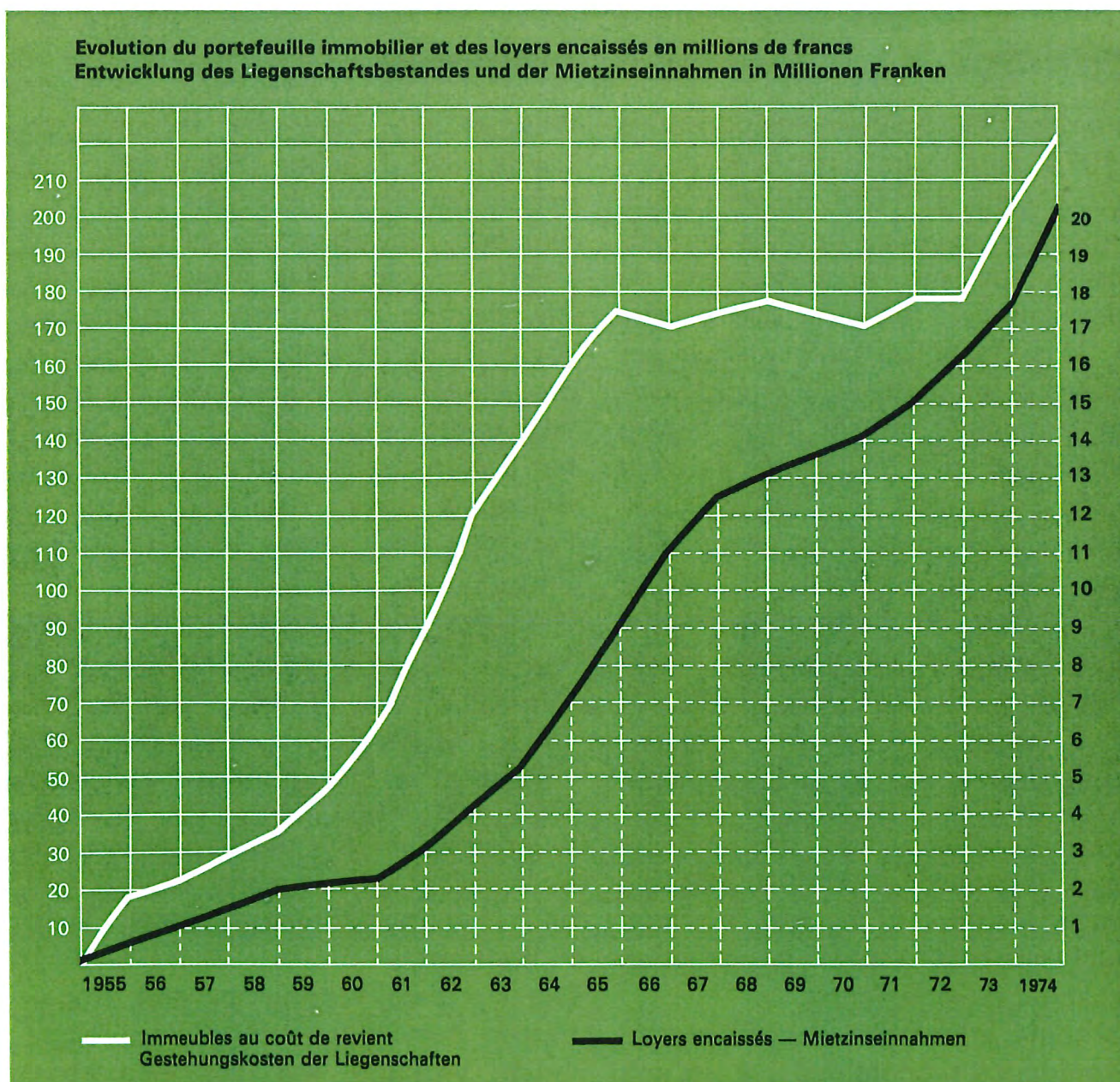
Die auf dem Wohnungsmarkt eingetretene Beruhigung dürfte eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise

des loyers. Le locataire, dans le choix de son appartement, soupèse de plus en plus les avantages et inconvénients des différents logements, leur surface, leur situation, leur confort et le montant du loyer.

Durant la dernière décennie, la légis-

ausüben. Die Mieter messen den Vor- und Nachteilen der einzelnen Wohnungen vermehrte Bedeutung bei, namentlich ihrer Grösse, Lage, ihrem Komfort und Mietpreis.

Während des letzten Jahrzehnts haben Gesetz und Rechtsprechung den Schutz



lation et la jurisprudence ont renforcé la protection des locataires. Les droits des propriétaires ont subi des atteintes de toutes sortes. Certains milieux estiment qu'il faut aller encore plus loin. Leur politique risque de décourager l'initiative privée — dont les Fonds de placements immobiliers — qui pourrait se détourner finalement du secteur de la construction. Une nouvelle pénurie de logements en serait la conséquence, à moins que les pouvoirs publics exercent à sa place cette activité importante et difficile à un moment où les ressources nécessaires leur font singulièrement défaut.

Le nombre des demandes d'autorisation de construire a subi une sensible diminution par rapport à l'année précédente. Le coût de construction, la rentabilité des investissements et le financement posent de sérieux problèmes aux constructeurs.

Le taux hypothécaire a connu au cours de l'année écoulée un nouvel accroissement qui s'est répercuté nécessairement sur les prix des loyers. Pour éviter de nouvelles hausses, il faudrait qu'une sérieuse détente se produise sur le marché des capitaux. A l'aggravation des charges financières est venue s'ajouter l'augmentation du coût de l'entretien des immeubles et celle du chauffage.

Malgré les circonstances actuelles, les fonds qui ont eu une politique sélective et prudente dans l'acquisition et la

der Mieter verstärkt. Die Eigentumsrechte wurden in verschiedener Beziehung eingeschränkt. Gewisse Kreise vertreten die Auffassung, dass man in dieser Richtung noch weiter gehen sollte. Eine solche Politik könnte entmutigend auf die Privat-Initiative — worunter auch die Immobilienfonds — wirken und sie veranlassen, sich schliesslich vom Bausektor abzuwenden. Dies hätte einen neuen Wohnungsmangel zur Folge, es sei denn, die öffentliche Hand übernehme an ihrer Stelle diese wichtige und schwierige Aufgabe in einer Zeit, wo ihr die notwendigen Mittel dazu offensichtlich fehlen.

Die Zahl der Baugesuche ist gegenüber dem Vorjahr erheblich zurückgegangen. Die Erstellungskosten, die Rendite der Anlagen und die Finanzierung stellen den Bauherren ernsthafte Probleme.

Der Hypothekenzins hatte im letzten Jahr eine erneute Steigerung zu verzeichnen, die sich gezwungenermassen auf die Mietpreise auswirkte. Um ein weiteres Ansteigen zu vermeiden, müsste auf dem Geldmarkt eine erhebliche Entspannung eintreten. Zu der Erhöhung der Finanzlasten kam noch die Verteuerung der Unterhalts- und Heizungskosten hinzu.

Trotz den heutigen Umständen dürfen Immobilien-Anlagefonds, die beim Erwerb sowie der Erstellung von Liegen-

construction d'immeubles et qui appliquent aujourd'hui des loyers raisonnables peuvent envisager l'avenir avec confiance.

« LA FONCIÈRE » durant l'exercice écoulé

Le 20^e exercice de notre Fonds fait ressortir un résultat particulièrement réjouissant.

La Direction a acquis un important immeuble locatif bien situé, à Genève. Les 5 bâtiments en construction, mentionnés dans notre rapport précédent, sont actuellement sous toit. Dans le cadre de l'entretien des immeubles, des travaux spéciaux d'une certaine importance ont été effectués.

Le montant des loyers encaissés a passé de Fr. 17 865 025.75 en 1972/1973 à Fr. 20 227 977.35 en 1973/1974, en tenant compte des loyers de l'immeuble nouvellement acquis. Le rendement des papiers-valeurs est en légère régression du fait de la diminution des placements à moyen terme utilisés pour le financement des constructions et du bâtiment acheté. D'autre part, les intérêts intercalaires ont augmenté de Fr. 65 064.80 à Fr. 243 795.35 au 30 septembre 1974. Quant aux autres revenus, ils ont passé de Fr. 184 016.41 à Fr. 212 162.83, en partie grâce aux conditions d'intérêts

schaften eine strenge Auswahl trafen und die nötige Vorsicht walten liessen, bei Anwendung vernünftiger Mietzinse mit Vertrauen in die Zukunft blicken.

« LA FONCIÈRE » im letzten Geschäftsjahr

Im 20. Geschäftsjahr konnte ein besonders erfreuliches Ergebnis erzielt werden.

Die Fonds-Leitung hat in Genf ein bedeutendes, gut gelegenes Wohnhaus erworben. Die 5 im Bau befindlichen Liegenschaften, von denen im letzten Verwaltungsbericht die Rede war, sind bereits unter Dach. Im Rahmen des Liegenschaften-Unterhalts wurden besondere Arbeiten grösseren Umfangs ausgeführt.

Die vereinnahmten Mietzinse stiegen von Fr. 17 865 025.75 im Vorjahr auf Fr. 20 227 977.35, inbegriffen diejenigen der neu erworbenen Liegenschaft. Der Ertrag der Wertschriften ging infolge der Verminderung der mittelfristigen Anlagen leicht zurück; letztere wurden für die Finanzierung der im Gang befindlichen Bauarbeiten und des neu erworbenen Gebäudes verwendet. Andererseits erhöhten sich die aktivierten Bauzinse von Fr. 65 064.80 auf Fr. 243 795.35 per 30. September 1974. Die übrigen Erträge vermehrten sich von Fr. 184 016.41 auf Fr. 212 162.83, zum Teil als Folge der

plus favorables des placements à court terme.

Les charges sont, elles aussi, plus élevées que celles de l'année précédente, notamment les postes « intérêts passifs », « entretien et réparations », « électricité et eau, conciergerie, assurances », « impôts et taxes » ainsi que « frais d'administration ».

Au 30 septembre 1974, à la suite de l'acquisition du bâtiment à Genève et compte tenu de l'avancement des constructions en cours, le coût de revient des immeubles du Fonds s'élève à Fr. 211 270 743.75 contre Fr. 201 804 045.50 au 30 septembre 1973. Le nombre des bâtiments achevés du Fonds est de 140.

Comme l'année précédente, aucun immeuble du Fonds n'a été aliéné durant l'exercice écoulé.

günstigeren Zinsbedingungen für kurzfristige Anlagen.

Die Aufwendungen sind ihrerseits gegenüber dem Vorjahr gestiegen, besonders die Posten « Passiv-Zinsen », « Unterhalt und Reparaturen », « Strom und Wasser, Hausdienst, Versicherungen », « Steuern und Abgaben » sowie « Verwaltungskosten ».

Unter Berücksichtigung des obenerwähnten Kaufes sowie der angefangenen Bauten stellt sich der Gesteigungspreis der Fonds-Liegenschaften per 30. September 1974 auf Fr. 211 270 743.75, gegenüber Fr. 201 804 045.50 per 30. September 1973. Der Fonds zählt 140 vollendete Bauten.

Wie im Vorjahr wurden auch 1973/74 keine Liegenschaften des Fonds veräussert.

Clôture au 30 septembre 1974 — répartitions semestrielles

Un montant de Fr. 1 327 000.— (Fr. 1 100 000.— en 1972/1973) a été attribué aux « provisions pour réparations » qui atteignent Fr. 4 000 000.— au 30 septembre 1974. Le compte « amortissements », crédité de

Abschluss per 30. September 1974 Semesterausschüttungen

Ein Betrag von Fr. 1 327 000.— (Fr. 1 100 000.— im Geschäftsjahr 1972/1973) wurde den « Rückstellungen für künftige Reparaturen » zugewiesen, die per 30. September 1974 auf Fr. 4 000 000.— anwachsen. Dem

Fr. 30 000.— concernant un poste « installations », passe à Fr. 9 030 000.—. Le revenu net de l'exercice est de Fr. 8 207 218.20, en progression par rapport à celui de l'exercice 1972/1973. Le paiement des coupons N^{os} 40 et 41 a nécessité Fr. 7 187 130.—. Malgré l'augmentation des distributions, il a été possible de verser Fr. 1 000 000.— (Fr. 1 300 000.— en 1972/1973) au fonds de réinvestissement qui atteint, au 30 septembre 1974, Fr. 7 500 000.—. Le solde de Fr. 20 088.20, ajouté au report à compte nouveau de l'exercice précédent, porte celui-ci à Fr. 743 907.86.

La fortune nette du Fonds, calculée au coût de revient, fait apparaître un accroissement de Fr. 109 148 028.91 à Fr. 110 168 117.11; celle établie sur la base de la valeur vénale passe de Fr. 112 446 383.41 à Fr. 114 032 973.36

Le montant de l'ensemble des dettes hypothécaires a augmenté de Fr. 89 960 082.45 à Fr. 93 234 344.95 en relation avec les nouvelles acquisitions. Cette somme est inférieure à la moitié du coût de revient de tous les immeubles.

En 1974, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

Konto « Abschreibungen » wurden Fr. 30 000.— für « Installationen » gutgeschrieben, womit sich dieses auf Fr. 9 030 000.— erhöht.

Der Reinertrag des Geschäftsjahres beträgt Fr. 8 207 218.20. Er liegt über demjenigen des Vorjahres. Die Einlösung der Coupons Nrn. 40 und 41 benötigte insgesamt Fr. 7 187 130.—. Trotz der Erhöhung der Ausschüttungen war es möglich, im Betriebsjahr Fr. 1 000 000.— (1 300 000.— im Geschäftsjahr 1972/1973) dem Fonds für Wiederanlagen zuzuweisen, welcher per 30. September 1974 auf Fr. 7 500 000.— ansteigt. Der Saldo von Fr. 20 088.20 erhöht den Vortrag vom Vorjahr auf insgesamt Fr. 743 907.86.

Das Nettovermögen, zu den Gesteungskosten berechnet, vermehrt sich von Fr. 109 148 028.91 auf Fr. 110 168 117.11; zum Verkehrswert berechnet, ergibt sich eine Zunahme von Fr. 112 446 383.41 auf Fr. 114 032 973.36.

Der Gesamtbetrag der Hypothekarschulden ist im Zusammenhang mit dem Erwerb der neuen Liegenschaften von Fr. 89 960 082.45 auf Fr. 93 234 344.95 gestiegen. Dieser Betrag liegt unter der Hälfte der Gesteungskosten aller Liegenschaften.

Im Jahre 1974 wurden die Semestercoupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

« LA FONCIÈRE »	1 part	« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons N ^{os} 40 et 41 au total	Fr. 38.—	Coupons Nrn. 40 und 41 Total	Fr. 38.—
moins :		abzüglich :	
impôt anticipé 30 % .	<u>Fr. 11.40</u>	Verrechnungssteuer 30 %	<u>Fr. 11.40</u>
Net	<u>Fr. 26.60</u>	Netto	<u>Fr. 26.60</u>

Ce rendement appréciable, **7,6 % p. a.** du prix de l'émission initiale, provient des seules recettes ordinaires.

Diese beträchtlichen Ausschüttungen, welche **7,6 % p. a.** des ursprünglichen Emissionspreises ausmachen, konnten ausschliesslich durch die ordentlichen Erträge des Fonds bestritten werden.

Nombre de parts et valeur d'inventaire

Le nombre de parts en circulation est resté inchangé à 189 135. Le Fonds n'a pas enregistré de dénonciations au cours de l'exercice. La valeur vénale des immeubles a été fixée par les experts à Fr. 204 370 000.— au 30 septembre 1974 contre Fr. 195 902 500.— au 30 septembre 1973. Selon une pratique appliquée depuis la création du Fonds, les experts ont continué à estimer les immeubles d'une façon prudente, notamment ceux d'une certaine importance. La valeur d'inventaire d'une part, de Fr. 594.50 au 30 septembre 1973, passe à Fr. 602.90 au 30 septembre 1974.

Zahl der Anteilscheine und Inventarwert

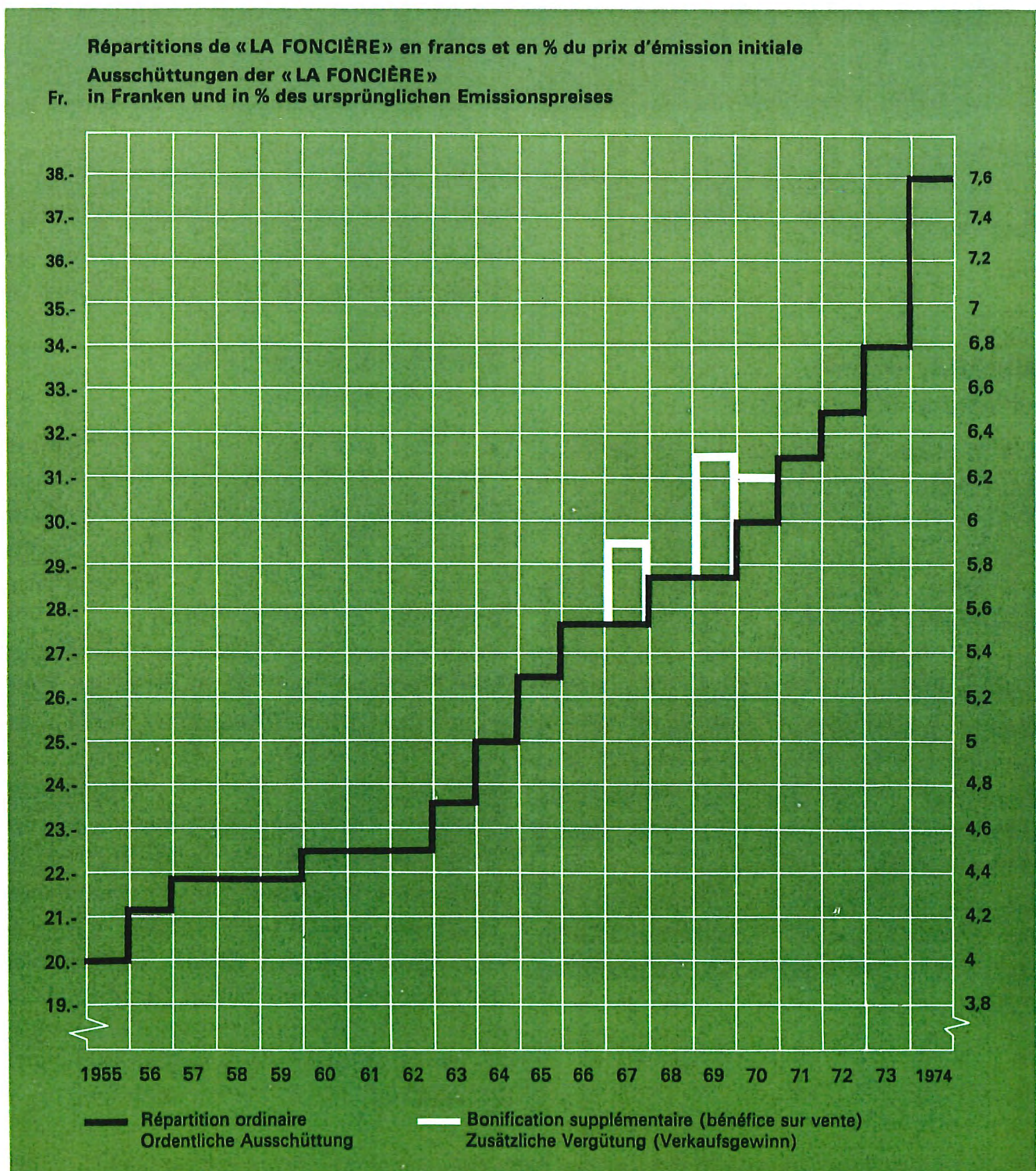
Die Zahl der sich am 30. September 1974 im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb unverändert und belief sich auf 189 135. Der Fonds hatte während des Berichtsjahres keine Kündigungen zu verzeichnen. Der durch die Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich per 30. September 1974 auf Fr. 204 370 000.— gegenüber Fr. 195 902 500.— per 30. September 1973. In Anwendung einer seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere Objekte anbelangt. Der Inventarwert eines Zertifikats ist von Fr. 594.50 per 30. September 1973 auf Fr. 602.90 per 30. September 1974 gestiegen.

Situation actuelle et prévisions

Le résultat de 1973/1974 a permis d'améliorer encore les répartitions par rapport aux années précédentes.

Gegenwart und Ausblick

Das Ergebnis 1973/1974 erlaubte es, die Coupons-Zahlungen gegenüber denjenigen des Vorjahres noch zu



L'exercice en cours s'annonce favorablement et il permettra, selon toute probabilité, de maintenir, voire d'augmenter les distributions actuelles.

Les immeubles du Fonds continuent à bénéficier, dans l'ensemble, de loyers susceptibles d'être adaptés selon les circonstances; leur taux d'occupation est excellent.

Le cours hors bourse des parts « LA FONCIÈRE » est attrayant, compte tenu de leur rendement et des importantes réserves du Fonds.

Lausanne, février 1975
Investissements Fonciers S.A.

erhöhen. Die Aussichten für das laufende Geschäftsjahr scheinen weiterhin günstig und die Ausschüttungen dürften auch in den nächsten Jahren aufrecht erhalten oder sogar erhöht werden können.

Die Mietobjekte des Fonds weisen weiterhin im gesamten befriedigende Erträge auf, die je nach den Umständen angepasst werden können. Der Mieterbestand darf als vorzüglich bezeichnet werden.

Der ausserbörsliche Kurs der Anteilsscheine « LA FONCIÈRE » ist attraktiv, verglichen mit deren Rendite und den bedeutenden Reserven des Fonds.

Lausanne, Februar 1975
Investissements Fonciers S.A.

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1973/1974
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1973/1974

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

Genève: Rue de Vermont 8

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/kein

Ventes/Verkäufe

Bons de caisse de banques suisses remboursés à leur échéance :
Kassenobligationen von Schweiz. Banken bei Verfall ausbezahlt :

- Banque Cantonale du Valais
- Banque Vaudoise de Crédit

Fr. 2 000 000.—, 5½%

Fr. 4 000 000.—, 5½%

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1974
Vermögensrechnung
per 30. September 1974**

Immeubles / Grundstücke

Terrains à bâtir / Bauland	
Bâtiments à démolir / Abbruchobjekte .	
Constructions commencées (y compris le terrain)	
Angefangene Bauten (inklusive Land) .	
Constructions terminées (y compris le terrain)	
Fertige Bauten (inklusive Land) . . .	
Total des immeubles / Total Grundstücke	

Papiers-valeurs / Wertschriften	
Liquidités / Flüssige Mittel	
Autres actifs (y compris actifs transitoires)	
Übrige Aktiven (inklusive transitorische Aktiven)	
Total des actifs / Total Aktiven	

dont à déduire / abzüglich :

Dettes / Schulden	Fr.
Hypothèques/Hypotheken	93 234 344 95
Autres dettes (y compris passifs transitoires)	
Andere Schulden (inklusive transitorische Passiven)	3 686 929.30
Coupon n° 41	3 404 430.—
Report / Übertrag	100 325 704.25

Fortune calculée sur la base du coût de revient	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale
Berechnung auf Grund der Gesteungskosten	Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
Fr.	Fr.
—.—	—.—
3 066 747.35	1 902 500.—
6 447 563.40	6 447 500.—
<u>201 756 433.—</u>	<u>196 020 000.—</u>
211 270 743.75	204 370 000.—
4 000 000.—	4 000 000.—
5 683 729.—	5 683 729.—
<u>2 569 348.61</u>	<u>2 569 348.61</u>
223 523 821.36	216 623 077.61
<u>223 523 821.36</u>	<u>216 623 077.61</u>

**Compte de résultats
de l'exercice 1973/74
Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1973/74**

	Fr.	Fr.
Loyers / Mietzinseinnahmen		20 227 977.35
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		243 795.35
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge		408 638.95
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen) .		212 162.83
Total des revenus/Total Erträge		21 092 574.48
dont à déduire / abzüglich :		
Intérêts passifs / Passivzinsen	5 209 003.60	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repa- raturen	1 585 398.99	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen	1 149 076.76	
Impôts et taxes / Steuern und Abgaben .	1 914 417.65	
Frais d'administration/Verwaltungskosten	1 187 058.60	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	77 460.—	
Amortissements / Abschreibungen	30 000.—	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen .	1 327 000.—	
Report / Übertrag	12 479 415.60	21 092 574.48

	Fr.	Fr.
Report / Übertrag	12 479 415.60	21 092 574.48
Bonifications réglementaires à la direction et à la banque dépositaire (y compris commissions de paiement des coupons et frais de publications)		
Reglementarische Vergütungen an Fondsleitung und Depotbank (einschliesslich Couponeinlösungskommission, und Publikationskosten)	405 940.68	
Total des déductions / Total Abzüge .	<u>12 885 356.28</u>	<u>12 885 356.28</u>
Revenu net de l'exercice		
Reinertrag des Rechnungsjahres		8 207 218.20
Report de bénéfice de l'exercice précédent		
Gewinnvortrag des Vorjahres		723 819.66
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>8 931 037.86</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 40		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 40		3 782 700.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 41		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 41		3 404 430.—
Attribution au Fonds de réinvestissement		
Zuweisung an den Fonds für Wiederanlagen		1 000 000.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		743 907.86
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>8 931 037.86</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1974
Liegenschaftenbestand per 30. September 1974

	Coût de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Valeur d'assurance Versicherungswert
	Fr.	Fr.	Fr.
Terrains à bâtir			
Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain)			
Abbruchobjekte (inklusive Land)	3 066 747.35	1 902 500.—	2 034 000.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	6 447 563.40	6 447 500.—	assurance progressive Bauversicherung
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	125 944 914.60	124 770 000.—	176 365 900.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	30 996 798.70	30 100 000.—	41 455 200.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	44 814 719.70	41 150 000.—	39 183 100.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	211 270 743.75	204 370 000.—	259 038 200.—

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1974
Wertschrifteninventar per 30. September 1974

	Montant Betrag	Taux d'intérêts Zinssatz	Echéance Verfall
	Fr.	%	
Bons de caisse de banques suisses			
Kassenobligationen von Schweiz. Banken			
Banque Vaudoise de Crédit, Lausanne	1 000 000.—	4 ¾	15.4.1975
Bank Von Ernst & Cie. AG., Bern	1 000 000.—	5 ¼	7.6.1975
Banque Cantonale du Valais, Sion	1 000 000.—	4 ¾	10.4.1976
Caisse Hypothécaire du canton de Genève, Genève	1 000 000.—	5	10.4.1976
Total	4 000 000.—		

Les indications supplémentaires qui doivent être fournies, conformément à l'art. 30 de l'Ordonnance d'exécution de la Loi fédérale sur les fonds de placement, peuvent être consultées au siège de la Direction.

Die gemäss Art. 30 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz über die Anlagefonds aufzulegenden zusätzlichen Aufstellungen können am Sitze der Fondsleitung eingesehen werden.

Rapport de l'organe de revision

En exécution du mandat d'organe de revision qui nous a été confié et pour satisfaire aux prescriptions légales, nous avons examiné le compte de la fortune au 30 septembre 1974, de même que le compte de résultats de l'exercice 1973/1974 de

« **La Foncière** », Fonds Suisse de Placements Immobiliers.

A la suite des vérifications approfondies auxquelles nous avons procédé, nous sommes en mesure de déclarer que :

- les comptes de la fortune et de résultats précités, ainsi que la détermination de la valeur d'inventaire et l'utilisation du bénéfice net, sont conformes aux dispositions de la loi fédérale sur les fonds de placement, de l'ordonnance d'exécution y relative et du règlement de gestion du fonds ;
- l'estimation de la fortune du fonds à la valeur vénale et la déduction opérée pour les impôts dus en cas de liquidation du fonds sont admissibles.

Nous confirmons en outre l'exactitude des indications contenues dans le rapport de gestion sur l'émission, le rachat et le nombre de parts en circulation en fin d'exercice et de celles relatives au mouvement des immeubles.

Lausanne, le 17 février 1975

Société fiduciaire LÉMANO

Bericht der Revisionsstelle

In Ausübung des uns übertragenen Mandates als Revisionsstelle und gemäss den gesetzlichen Vorschriften haben wir die Vermögensrechnung auf den 30. September 1974 und die Ertragsrechnung für das Jahr 1973/1974 des Schweizerischen Liegenschaftens-Anlagefonds « **La Foncière** » geprüft.

Aufgrund unserer eingehenden Kontrollen stellten wir fest, dass :

- die Vermögens- und Ertragsrechnungen, wie auch die Ermittlung des Inventarwertes und die Verwendung des Reinertrages, den Bestimmungen des Anlagefondsgesetzes, der zugehörigen Vollziehungsverordnung und des Fondsreglementes entsprechen ;
- die Verkehrswertschätzung des Fondsvermögens und der Abzug für die bei der Liquidation des Anlagefonds erwachsenden Steuern vertretbar sind.

Ferner bestätigen wir die Richtigkeit der im Rechenschaftsbericht enthaltenen Auskünfte über die Ausgabe, die Rücknahme und den Schlussbestand der Anteilscheine und über die Liegenschafts-Mutationen.

Lausanne, den 17. Februar 1975

Société fiduciaire LÉMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1974
Liegenschaftsverzeichnis per 30. September 1974

Canton Kanton	Localité Ort	Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung			
			Logements Wohnraum		Locaux commerciaux garages et divers Geschäftsräume Garagen und Diverse	
			Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume		
I. Immeubles terminés/Fertige Bauten						
Fribourg Freiburg	Bulle	* Rue des Agges 2 . . .	1964	47	117	3
		Rue du Tirage 2 . . .	1963	16	48	20
		Rue de Vevey 49 . . .	1965	20	56	1
		Rue du Vieux-Pont 24 . . .	1958	25	96	9
	Fribourg	Ch. Bethléem 72-74-76	1953	18	78	7
		** Rue de Lausanne 91 . . .	1964	2	15	88
		Bd Pérolles 64 . . .	1931	2	12	2
		Bd Pérolles 67 . . .	1949	17	50	2
	Av. St-Paul 1-3-5 . . .	1933	33	86	1	
Genève Genf	Carouge	Rue J.-Dalphin 46bis . . .	18 ^e siècle rén. 1953	18	41	—
	Genève	Rue Alfred-Vincent 25 . . .	1905	12	16	5
		Rue Charles-Cusin 2 . . .	1905	13	29	3
		Rue Franklin 2 . . .	1963	35	133	5
		Rue Franklin 4-6 . . .	1964	40	80	5
		Route de Frontenex 57 . . .	1934	38	96	—
		Rue J.-A.-Gautier 10-12	1970	56	92	1
		** Rue de Lausanne 63-65	1960	—	—	86
		** Rue de Lyon 75 . . .	1964	1	—	160
		Rue de Lyon 67bis . . .	1962	24	48	2
		Rue Fr.-Ruchon 1-3 . . .	1962	47	121	3
		Rue Henri-Mussard 20 . . .	1950	32	68	—
		Ch. M.-Duboule 23-25	1956	33	99	7
		Rue des Pâquis 18 . . .	1953	24	50	4
Rue des Pâquis 41 . . .	1963	24	66	1		
Rue du Môle 2-4 . . .	1963	40	124	3		
Report / Übertrag				617	1 621	418

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux garages et divers Geschäftsräume Garagen und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume	
		Report - Übertrag		617	1 621	418
Genève	Genève	** Bd St-Georges 72	1963	—	—	164
Genf		Rue de la Servette 89	1964	25	65	2
		** Rue de la Servette 91	1964	1	2	40
		** Rue du Stand 40	1957	—	—	73
		Rue de Vermont 8	1967	36	126	57
		** Rue Voltaire 16	1963	—	—	38
		* Av. Wendt 48	1955	56	148	—
		Rue de Zurich 34	1900	14	26	5
		Rue de Zurich 36	1962	30	82	7
		** Rue Rothschild 15	1971	—	—	84
Neuchâtel	Chx-de-Fonds	Rue L.-Robert 81-83	1954	32	85	24
Neuenburg	Neuchâtel	Rue de l'Eglise 2-4-6	1931	30	112	1
		Faubourg du Lac 31	1961	30	91	4
		Rue Maladière 16-18-20	1958	61	186	5
		* Rue Pierre-à-Mazel 11	1961	45	122	4
Valais	Martigny	Av. de la Gare 50	1964	18	58	16
Wallis		Av. de la Moya 2-2bis	1964	21	82	27
		Av. de la Moya 8-10-12-14	1968	107	349	41
	Sion	Rue Amandiers 11-13-15	1957	38	88	10
		Rue du Chanoine-Berchtold 46-48	1955	16	64	6
		Rue St-Guérin 10-12	1954	26	76	—
		Rue St-Guérin 14-16-18	1965	38	106	17
		Ch. Vieux-Canal 35-37	1965	29	96	13
		Report / Übertrag		1 270	3 585	1 056

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux garages et divers Geschäftsräume Garagen und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume	
Report / Übertrag				1 270	3 585	1 056
Vaud Waadt	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-2 . . .	1955	24	64	—
	Lausanne	Ch. des Aubépinés 5 . . .	1952	23	80	6
		*** Rue Centrale 16-18/20	19 ^e siècle	8	14	5
		Ch. des Clochetons 41 . . .	1962	30	76	5
		* Av. d'Echallens 59 . . .	1956	60	183	—
		Bd de Grancy 55	1910	7	20	8
		Av. de La Harpe 7-9	1910	24	106	3
		Ch. de la Joliette 2-4 . . .	1966	45	102	25
		Av. Léman 64-66-68-70	1950/55	97	335	6
		Av. de Milan 1	1910	9	31	1
		Av. Mon-Repos 6-8-10				
		Rue Etraz 7-9-11	1941	61	184	10
		Av. du Mont-d'Or 45	1948	16	40	—
		Ch. des Paleyres 16	1953	29	69	7
		Rue de la Pontaise 21-25	1947	46	178	1
		Av. Recordon 16	1963	28	74	3
		Ch. des Rosiers 2/3	1965/66	68	134	26
		* Ch. des Rosiers 4/5	1965/66	90	161	20
		*** Rue du Rôtillon 7/9/22/ 24-11-13	19 ^e siècle	—	—	14
		Av. Tivoli 8	1957	25	64	2
Av. Tivoli 64-66-68	1964/65	37	87	9		
* Av. Tivoli 70	1965	54	109	15		
Av. Vinet 7-9-11-13	1934	79	229	1		
Rue Voltaire 9	1910	12	48	3		
Montreux	* Av. Nestlé 21	1965	46	175	36	
Report / Übertrag				2 188	6 148	1 262

Canton Kanton	Localité Ort		Année de construction Baujahr	Distribution Mietraumverteilung		
				Logements Wohnraum		Locaux commerciaux garages et divers Geschäftsräume Garagen und Diverse
				Appartements Wohnungen	Pièces + halls Zimmer + Vorräume	
Report / Übertrag				2 188	6 148	1 262
Vaud	Morges	Rue Couvaloup 24	1965	16	40	10
Waadt	Prilly	Rte des Flumeaux 1	1962	32	110	17
		Rte de Neuchâtel 39	1967	20	60	6
	Pully	Bd de la Forêt 33-35	1965	36	104	21
	La Tour-de-Peilz	* Av. des Alpes 29	1963	48	131	21
		Av. des Alpes 46-48	1910	36	97	5
	Vevey	Av. Gén.-Guisan 22-24	1953	34	126	9
		* Av. Gust.-Coindet 7-9	1961	124	308	28
		Rue d'Italie 58	1961	34	100	5
		Rue de la Madeleine 22	1932	13	42	5
		Av. J.-J.-Rousseau 6	1932	14	44	2
	Yverdon	Rue du Cheminet 52	1955	9	36	1
		Rue d'Orbe 46/48/53bis	1959/57/56	58	184	17
		Rue du Valentin 48	1961	24	74	8
Zürich	Zürich	** Schützengasse 1	1965	—	—	68
Total				2 686	7 604	1 485
II. Constructions commencées/ Angefangene Bauten						
Vaud	Pully	Ch. du Faux-Blanc 20 F.	1973/74	—	—	—
Waadt	Renens	Rue du Bugnon 31-33-35-37	1973/75	—	—	—

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

** Maisons à caractère commercial
Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir
Abbruchobjekte

VAUD



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Avenue de La Harpe 7-9
Rue Voltaire 9, Lausanne



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne

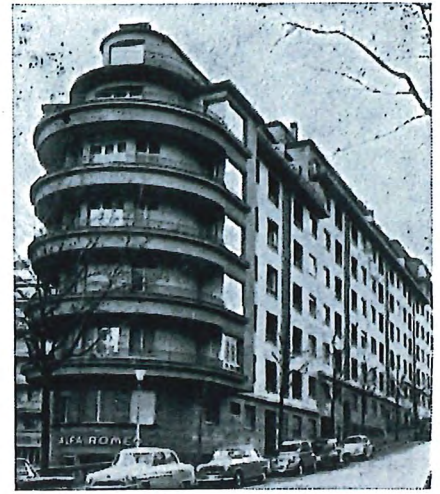
WAADT



Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



Avenue Mon-Repos 6-8-10
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Avenue de Léman 70
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne



Route de Neuchâtel 39
Prilly

VAUD



Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Avenue Recordon 16
Lausanne



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Avenue des Alpes 46
La Tour-de-Peilz



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne

WAADT



Rue Valentin 48
Yverdon



Avenue des Alpes 29
La Tour-de-Peilz



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



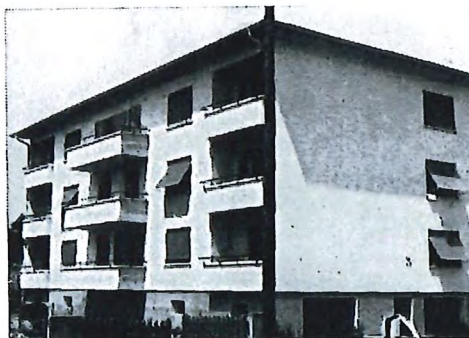
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Nestlé 21
Montreux



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Rue du Cheminet 52
Yverdon



Rue Couvaloup 24
Morges



Ch. Pré-Russin 1-2. Aigle



Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne

GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



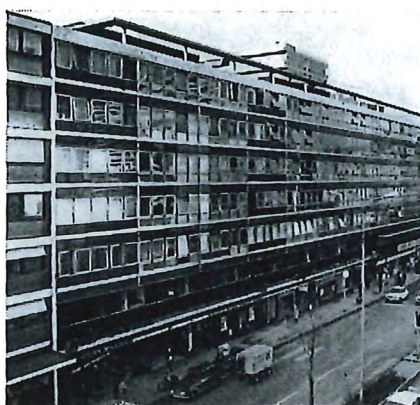
Rue de Lyon 75
Genève



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 Henri-Mussard 20
Genève



Avenue Wendt 48 Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

GENF



Rue de Lausanne 63-65
Genève



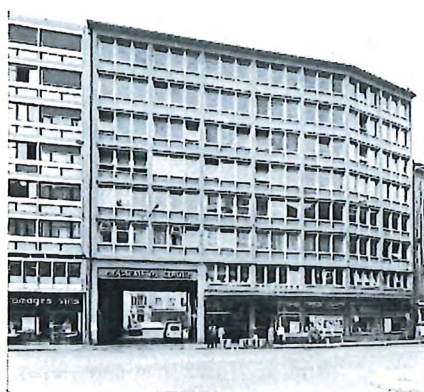
Rue de Zurich 36-38
Genève



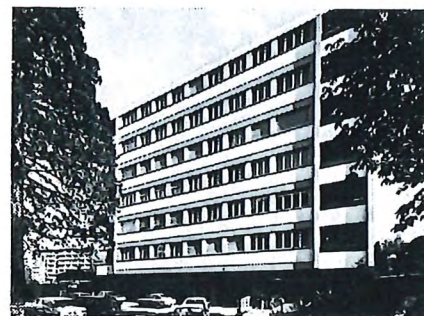
Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel

NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



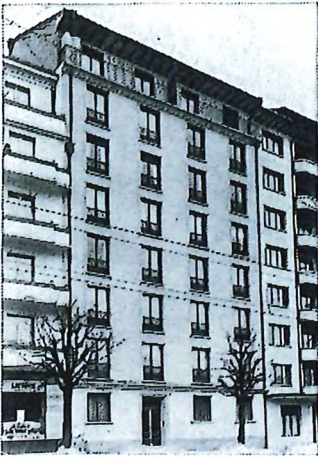
Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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

FRIBOURG

FREIBURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



Avenue St-Paul 1-3-5
Fribourg



Rue de Lausanne 91
Fribourg



Rue de Vevey 49, rue du Tirage 2
rue des Agges 2. Bulle



Rue du Vieux-Pont 24
Bulle



Chemin de Bethléem 72-72a-74-76
Fribourg



Rue St-Guérin 14-16-18,
chemin du Vieux-Canal 35-37, Sion

VALAIS

WALLIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion



Rue St-Guérin 10-12
Sion



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich



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



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

= LA FONCIÈRE =