

1976/77

**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 Banque
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, St-Sulpice VD
P. Prod'hom, architecte, Lausanne

Organe de revision

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
membre de la Chambre suisse
des Sociétés fiduciaires et des
Experts-Comptables

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 Banque 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, St-Sulpice VD
P. Prod'hom, Architekt, Lausanne

Revisionsstelle

Société fiduciaire Lémano,
Lausanne
Mitglied der Schweizerischen
Treuhand- und Revisionskammer

Domiciles officiels de paiement des coupons

Offizielle Coupons-Zahlstellen

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Crédit Foncier Vaudois, Lausanne
Banque de l'Etat de Fribourg, Fribourg
Banque Cantonale du Valais, Sion
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel
Banque Hypothécaire du Canton de Genève, Genève
Banque Vaudoise de Crédit, Lausanne
Bank Leu AG, Zürich
Banque Galland & Cie, S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, Zürich
Solothurner Handelsbank, Solothurn
Banca Solari & Blum S.A., Lugano
Bank von Ernst & Cie AG, Bern
Bank Heusser & Cie AG, Basel
Schweizerische Depositen- und Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank AG, Luzern
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 »

Rapport de gestion 1976/77

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 23^e rapport de gestion avec les comptes du Fonds suisse de placements immobiliers « LA FONCIÈRE ».

Evolution du Fonds

Durant l'exercice annuel clos le 30 septembre 1977, votre Fonds s'est développé d'une manière réjouissante, malgré une situation économique instable; par rapport à l'année précédente, le secteur immobilier n'a guère connu, dans son ensemble, une évolution meilleure.

Compte tenu de certaines possibilités de placements et devant une demande fortement accrue de parts « La Foncière », nous avons procédé à une émission en mars 1977, la dernière ayant eu lieu en 1973. Le succès a été tel que les souscriptions ont dû être réduites; 36 445 nouvelles parts ont été émises.

Avec le produit de cette émission et des revenus annuels accumulés du Fonds, nous avons acquis, après un tri sévère, 20 immeubles bien placés à Genève, Lausanne et Prilly, dont deux en construction, portant ainsi à 167 le nombre des bâtiments. Les fonds encore disponibles nous permettront d'effectuer d'autres investissements dès que des occasions favorables se présenteront. Nous n'avons procédé à aucune vente au cours de l'exercice.

L'occupation des immeubles du Fonds n'a pas trop souffert de l'offre persistante de logements et de locaux commerciaux. Au 30 septembre 1977, nous ne comptons que 19 appartements vacants — notamment des une pièce —, soit 0,50 % de l'ensemble. Les pertes subies à ce titre durant l'exercice représentent 0,84 % du revenu locatif annuel et celles enregistrées par suite d'insolvabilité 0,79 %.

La baisse successive du taux d'intérêt hypothécaire a permis d'en faire béné-

An die Inhaber von Anteilscheinen

« La Foncière »

Verwaltungsbericht 1976/77

Wir beehren uns, Ihnen den 23. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung des Schweiz. Liegenschaften-Anlagefonds « LA FONCIÈRE » zu unterbreiten.

Entwicklung des Fonds

Die erfreuliche Entwicklung Ihres Fonds setzte sich auch in der am 30. September 1977 abgeschlossenen Rechnungsperiode, trotz einer unbeständigen Wirtschaftslage, fort; im Vergleich zum Vorjahr war dem Immobiliensektor, gesamthaft gesehen, kaum eine bessere Entwicklung beschieden.

Unter Berücksichtigung gewisser Anlagemöglichkeiten und in Anbetracht einer stark gestiegenen Nachfrage für Anteilscheine « LA FONCIÈRE », führte die Fondsleitung im März 1977 eine Emission durch; die letzte war 1973 erfolgt. Ihr Erfolg war derart, dass die Zeichnungen herabgesetzt werden mussten; es wurden 36 445 neue Anteilscheine ausgegeben. Mit dem Emissionserlös und den jährlich aufgelaufenen Erträgen des Fonds haben wir, nach einer strengen Auswahl, 20 gutgelegene Liegenschaften in Genf, Lausanne und Prilly erworben, wovon sich 2 im Bau befinden. Dadurch steigt die Gesamtzahl der Gebäude auf 167 an. Die verbleibenden Mittel werden es erlauben, weitere Anlagen zu tätigen, sobald sich dazu günstige Gelegenheiten bieten. Veräusserungen fanden im Berichtsjahr keine statt.

Obschon das Angebot von Wohnungen und Büroräumlichkeiten weiter anhielt, litt die Vermietung der Fondsliegenschaften nicht allzusehr darunter. Am 30. September 1977 waren nur 19 Wohnungen leer, namentlich solche mit 1 Zimmer, was 0,5 % des Gesamtbestandes ausmacht. Die diesbezüglichen Mindereinnahmen während des Geschäftsjahres beliefen sich auf 0,84 % aller vereinnahmten Mietzinse und diejenigen infolge Uneinbringlichkeit auf 0,79 %.

Die stufenweise Herabsetzung des Hypothekenzinssatzes erlaubte es, die

ficier nos locataires sous forme de réduction de loyer ou d'amélioration de nos prestations (modernisation, etc.); nous avons cependant tenu compte du fait que nous n'avions pas, dans la plupart des cas au cours des dernières années, pleinement appliqué les majorations permises par la législation en vigueur sur la protection des locataires et sur les mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Cette année encore, une attention particulière a été vouée à l'entretien et à la modernisation des immeubles afin de les conserver en bon état et d'en accroître le confort. Les locataires changent actuellement plus souvent de locaux et augmentent leurs prétentions notamment en ce qui concerne l'emplacement, l'état d'entretien et le prix des loyers. Dans l'ensemble, la direction a réussi à résoudre ces problèmes à satisfaction des deux parties.

Au mois de septembre 1977, la nouvelle initiative « Pour une protection efficace des locataires », qui prévoyait notamment un renforcement des pouvoirs de l'Etat dans le domaine des loyers et favorisait les locataires sur le plan de la résiliation du bail, a été rejetée par le peuple et les cantons. Le résultat de cette votation démontre que les rapports entre propriétaires et locataires ne sont pas si mauvais que d'aucuns le prétendaient.

En 1977, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

« LA FONCIÈRE »		1 part	« LA FONCIÈRE »		1 Anteihschein
Coupons nos 46 et 47			Coupons Nrn. 46 und 47		
au total		Fr. 40.—	Total		Fr. 40.—
moins :			abzüglich :		
impôt anticipé 35 % .		<u>Fr. 14.—</u>	Verrechnungssteuer 35 %		<u>Fr. 14.—</u>
	Net	<u>Fr. 26.—</u>		Netto	<u>Fr. 26.—</u>

Ce rendement annuel appréciable, 8 % du prix de l'émission initiale, provient des seules recettes ordinaires.

Mieter davon profitieren zu lassen, sei es in Form von Mietpreismässigungen oder durch Verbesserung unserer Leistungen (Modernisierungen usw.); wir haben dabei indessen dem Umstande Rechnung getragen, dass in den meisten Fällen während der letzten Jahre die nach der einschlägigen Gesetzgebung zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten nicht voll ausgenützt worden waren.

Auch dieses Jahr haben wir den Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geschenkt, um die Fonds-Gebäude in gutem Zustand zu erhalten und ihren Komfort zu verbessern. Gegenwärtig sind mehr als vorher Mieterwechsel zu verzeichnen, und deren Ansprüche in bezug auf Lage, Zustand und Mietpreis der Wohnungen sind weiterhin im Steigen begriffen. Es kann festgestellt werden, dass die Fondsleitung im grossen und ganzen diese Probleme zur Zufriedenheit der beiden Parteien erledigen konnte.

Im September 1977 wurde die sogenannte Mieterschutzinitiative, welche eine weitgehende staatliche Intervention bei der Mietzinsgestaltung und einen verstärkten Kündigungsschutz zugunsten der Mieter vorsah, vom Volk und Ständen abgelehnt. Das Abstimmungsresultat hat gezeigt, dass das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern nicht so verhärtet ist, wie dies in gewissen Kreisen behauptet wurde.

Im Jahre 1977 wurden die Semester-coupons per 30. Juni und 31. Dezember wie folgt eingelöst :

Diese beträchtlichen Ausschüttungen, welche 8 % des ursprünglichen Emissionspreises ausmachen, konnten ausschliesslich durch die ordentlichen Erträge des Fonds bestritten werden.

Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, y compris celui des nouvelles acquisitions, s'élève, au 30 septembre 1977, à Fr. 253 316 099.85, en augmentation de Fr. 32 763 093.20 par rapport à la même date de l'année précédente. Les bons de caisse figurant sous la rubrique « papiers-valeurs » ont été acquis lors de l'exercice précédent. Les liquidités ont passé de Fr. 5 320 420.— à Fr. 12 707 806.—; une partie d'entre elles provient du produit de l'émission.

Au passif, par suite des placements susmentionnés, les hypothèques ont augmenté de Fr. 94 291 743.35 à Fr. 106 044 087.35. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 41,86 % contre 42,75 % l'année précédente. Les « autres dettes » ont augmenté de Fr. 4 671 678.25 à Fr. 7 532 949.09, en partie en raison des engagements du Fonds relatifs aux deux constructions en cours. Au 30 septembre 1977, les comptes « amortissements » et « provisions pour réparations » ont pu être portés l'un de Fr. 10 000 000.— à Fr. 10 500 000.— et l'autre de Fr. 7 200 000.— à Fr. 9 000 000.—.

La fortune nette du Fonds calculée au coût de revient fait apparaître un accroissement de Fr. 110 407 035.07 à Fr. 132 958 621.70; celle établie sur la base de la valeur vénale passe de Fr. 115 394 228.42 à Fr. 138 358 421.85.

Compte de résultats

Les loyers encaissés ont progressé en 1976/77 de Fr. 23 042 845.40 à Fr. 24 208 724.50, y compris ceux des immeubles nouvellement acquis. Le rendement des papiers-valeurs est identique à celui de l'année antérieure, alors que les « autres revenus » ont augmenté de Fr. 160 091.95 à Fr. 308 179.88, principalement du fait de l'accroissement des liquidités placées temporairement. Nous nous sommes abstenus de calculer des intérêts intercalaires sur les constructions en cours. La participa-

Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, inbegriffen derjenige der neu erworbenen Objekte, stellt sich per 30. September 1977 auf Fr. 253 316 099.85, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 32 763 093.20 ausmacht. Die unter « Wertschriften » figurierenden Kassa-Obligationen sind im Vorjahr erworben worden. Die flüssigen Mittel stiegen von Fr. 5 320 420.— auf Fr. 12 707 806.—; ein Teil davon stammt aus dem Emissionserlös.

In den Passiven erhöhten sich die Hypotheken infolge der erwähnten Käufe von Fr. 94 291 743.35 auf Fr. 106 044 087.35. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften des Fonds macht dies 41,86 % aus, gegenüber 42,75 % im Vorjahr. Die « übrigen Schulden » erhöhten sich von Fr. 4 671 678.25 auf Fr. 7 532 949.09, teilweise im Zusammenhang mit den Verpflichtungen des Fonds betreffend die beiden im Bau befindlichen Gebäude. Per 30. September 1977 konnten die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » von Fr. 10 000 000.— auf Fr. 10 500 000.—, bzw. von Fr. 7 200 000.— auf Fr. 9 000 000.— erhöht werden.

Das Netto-Vermögen, zu den Geste-hungskosten berechnet, vermehrte sich von Fr. 110 407 035.07 auf Fr. 132 958 621.70; zum Verkehrswert berechnet ergibt sich eine Zunahme von Fr. 115 394 228.42 auf Fr. 138 358 421.85.

Ertragsrechnung

Die vereinnahmten Mietzinse stiegen 1976/77 von Fr. 23 042 845.40 auf Fr. 24 208 724.50, inbegriffen diejenigen der neu erworbenen Liegenschaften. Die Wertschriftenerträge blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert, während die « übrigen Erträge » von Fr. 160 091.95 auf Fr. 308 179.88 stiegen, namentlich als Folge der Erhöhung der flüssigen Mittel, welche zinsbringend angelegt werden konnten. Es wurde davon Umgang genommen, Bauzinse auf den 2 im Bau befindlichen Objekten zu aktivieren. Der Ein-

tion des souscripteurs aux revenus courus s'élève à Fr. 796 323.25.

Dans les charges, comprenant également celles des immeubles nouvellement acquis, les intérêts passifs ont très légèrement augmenté. Les dépenses pour entretien et réparations se sont accrues de Fr. 1 886 485.65 à Fr. 2 031 744.75. Quant aux autres charges telles que « électricité et eau, conciergerie, assurances », elles se sont aggravées de Fr. 100 000.— environ et s'établissent à Fr. 1 570 757.85. Le montant des « impôts et taxes » a fortement progressé de Fr. 2 212 388.10 à Fr. 2 730 335.30, alors que « les frais d'administration » passent de Fr. 1 419 376.28 à Fr. 1 507 876.94; sous cette rubrique figurent les dépenses relatives aux annonces faites dans le but de la relocation d'appartements et de bureaux vacants ou résiliés.

Le total des revenus de l'exercice s'élève à Fr. 25 410 727.63, alors que l'ensemble des charges atteint Fr. 14 028 825.15. Après amortissements sur immeubles de Fr. 500 000.— et sur « autres actifs » de Fr. 6 436.60, une somme de Fr. 1 800 000.— (Fr. 1 600 000.— l'année précédente) est attribuée aux « provisions pour réparations ». Le revenu net de l'exercice s'élève à Fr. 9 075 465.88.

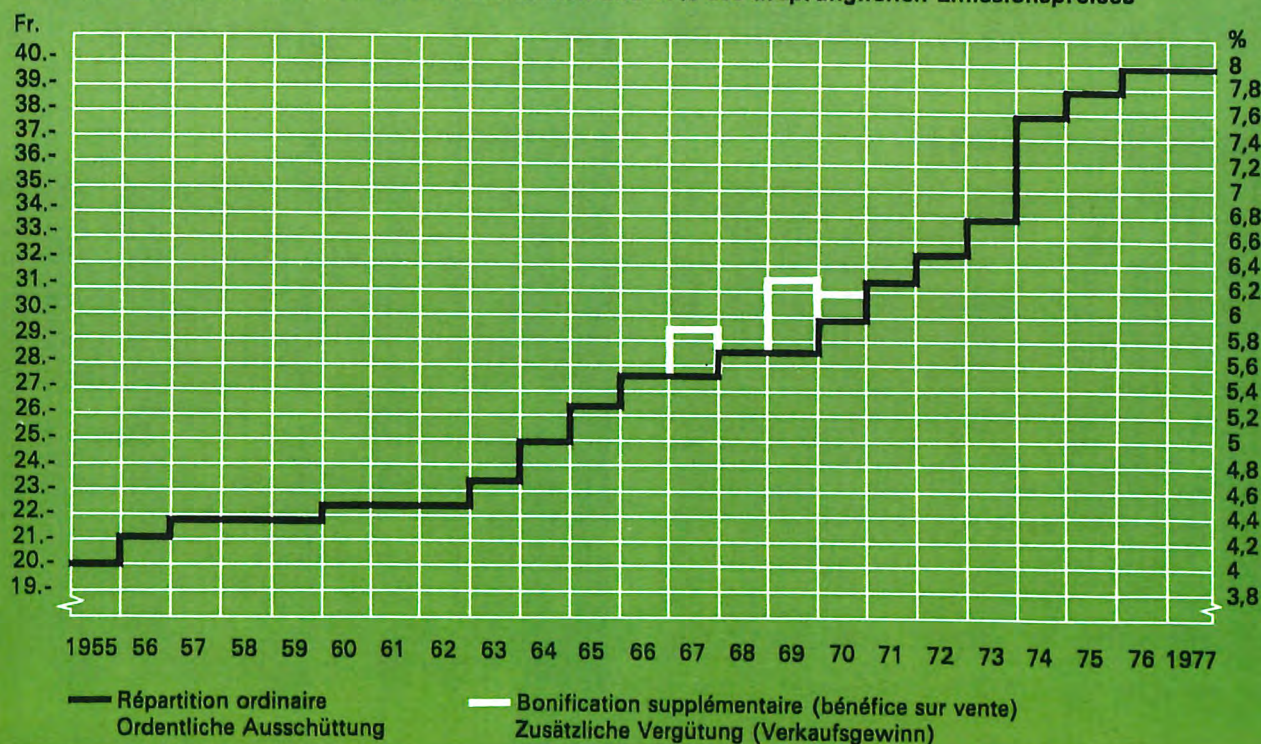
kauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilscheinen machte Fr. 796 323.25 aus.

Unter den Aufwendungen, die ebenfalls diejenigen der neuerworbenen Liegenschaften umfassen, haben sich die Passivzinsen leicht erhöht. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen stiegen von Fr. 1 886 485.65 auf Fr. 2 031 744.75. Die übrigen Aufwendungen wie « Strom und Wasser », « Hausdienst » und « Versicherungen » vermehrten sich um rund Fr. 100 000.— und stehen mit Fr. 1 570 757.85 zu Buch. Die « Steuern und Abgaben » erhöhten sich stark von Fr. 2 212 388.10 auf Fr. 2 730 335.30, während die « Verwaltungskosten » eine Zunahme von Fr. 1 419 376.28 auf Fr. 1 507 876.94 erfuhren; darunter sind Werbekosten inbegriffen, welche im Zusammenhang mit der Wiedervermietung gekündigter oder leerstehender Wohnungen und Büroräumlichkeiten entstanden.

Die Erträge des Geschäftsjahres stellten sich auf insgesamt Fr. 25 410 727.63, während der Gesamtaufwand Fr. 14 028 825.15 ausmachte. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 500 000.— und auf « übrigen Aktiven » von Fr. 6 436.60 wurde ein Betrag von Fr. 1 800 000.— (Fr. 1 600 000.— im Vorjahr) den « Rückstellungen für künftige Repara-

Répartitions de « LA FONCIÈRE » en francs et en % du prix d'émission initiale

Ausschüttungen der « LA FONCIÈRE » in Franken und in % des ursprünglichen Emissionspreises



Le paiement des coupons nos 46 et 47 a nécessité Fr. 9 023 200.— (Fr. 7 565 400.— en 1975/76). Le solde de Fr. 52 265.88, ajouté au report à compte nouveau de l'exercice précédent, porte celui-ci à Fr. 1 028 854.85.

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

Le nombre de parts en circulation s'est accru de 36 445, portant ainsi le total de celles-ci à 225 580 au 30 septembre 1977; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale des immeubles a été fixée par les experts à Fr. 242 506 000.— au 30 septembre 1977. 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 et ceux nouvellement construits. Ils ont largement tenu compte, dans leur évaluation, de la situation actuelle sur le marché du logement et des prix pratiqués lors de transactions immobilières.

La valeur d'inventaire d'une part, de Fr. 610.10 au 30 septembre 1976, a passé à Fr. 613.35 au 30 septembre 1977.

Situation actuelle et prévisions

L'assise du Fonds demeure solide si l'on prend en considération la qualité de son portefeuille immobilier ainsi que ses réserves.

Le cours des parts « LA FONCIÈRE » a favorablement évolué. De Fr. 620.— en décembre 1976, il a progressé à Fr. 750.— en décembre 1977.

Bien que les circonstances actuelles ne laissent guère prévoir une amélioration rapide de la situation du secteur immobilier, il est probable que le résultat de l'exercice en cours permettra de maintenir les appréciables distributions semestrielles qui ont pu être versées aux porteurs de parts en 1977.

Lausanne, février 1978

Investissements Fonciers S.A.

turen » zugewiesen. Der Reinertrag des Rechnungsjahres stellt sich demnach auf Fr. 9 075 465.88.

Die Einlösung der Coupons Nrn. 46 und 47 benötigte insgesamt Fr. 9 023 200.— (Fr. 7 565 400.— im Jahre 1975/76). Der Saldo von Fr. 52 265.88 erhöht den Vortrag vom Vorjahr auf Fr. 1 028 854.85.

Zahl der Anteilscheine, Experten-schätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1977 im Umlauf befindlichen Anteilscheine erhöhte sich um 36 445 auf 225 580; an diesem Datum waren keine Rückzahlungsgesuche hängig.

Der durch die Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich per 30. September 1977 auf Fr. 242 506 000.—. In Anwendung einer seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere und neu erstellte Objekte anbelangt. Sie haben dabei weitgehend der gegenwärtigen Lage auf dem Wohnungsmarkt und den bei Liegenschaftstransaktionen bezahlten Preisen Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheins ist von Fr. 610.10 per 30. September 1976 auf Fr. 613.35 per 30. September 1977 gestiegen.

Gegenwart und Ausblick

Der Fonds fusst weiterhin auf gesunder Grundlage, wenn man die Qualität seines Liegenschaftenbestandes und seine Reserven berücksichtigt.

Der Kurs der Anteilscheine « LA FONCIÈRE » hat sich günstig entwickelt. Er stieg von Fr. 620.— im Dezember 1976 auf Fr. 750.— im Dezember 1977.

Obwohl bei den heutigen Verhältnissen kaum mit einer raschen Besserung der Lage auf dem Immobiliensektor gerechnet werden kann, darf angenommen werden, dass das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres es erlauben wird, die bisherigen beträchtlichen Ausschüttungen aufrecht zu erhalten, welche den Anteilscheininhabern 1977 ausgerichtet wurden.

Lausanne, Februar 1978

Investissements Fonciers S.A.

**Compte de la fortune
au 30 septembre 1977
Vermögensrechnung
per 30. September 1977**

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	106 044 087.35
Autres dettes (y compris passifs transitoires) Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven)	7 532 949.09
Coupon n° 47	4 511 600.—
Report/Übertrag	118 088 636.44

Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gesteigungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
Fr.	Fr.
—.—	—.—
3 066 747.35	1 902 500.—
8 253 150.90	8 253 500.—
<u>241 996 201.60</u>	<u>232 350 000.—</u>
253 316 099.85	242 506 000.—
2 002 000.—	2 000 000.—
12 707 806.—	12 707 806.—
<u>2 521 352.29</u>	<u>2 521 352.29</u>
270 547 258.14	259 735 158.29
<u>270 547 258.14</u>	<u>259 735 158.29</u>

	Fr.
Report / Übertrag	118 088 636.44
Total	<u>118 088 636.44</u>

**Comptes d'amortissements et de provisions
Abschreibungs- und Rückstellungskonten**

Amortissements Abschreibungen	10 500 000.—
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen	<u>9 000 000.—</u>
Total	<u>19 500 000.—</u>

Fortune / Vermögen

Impôts dus en cas de liquidation
Geschätzte Liquidationssteuern

Fortune nette / Nettovermögen

Nombre de parts en circulation
Anzahl Anteile im Umlauf

**Valeur d'inventaire d'une part (sans
coupon n° 47)**

**Inventarwert eines Anteils (ohne Cou-
pon Nr. 47)**

Fortune calculée sur la base du coût de revient Berechnung auf Grund der Gestehungskosten	Fortune calculée sur la base de la valeur vénale Berechnung auf Grund des Verkehrswertes
Fr.	Fr.
270 547 258.14	259 735 158.29
118 088 636.44	118 088 636.44
<u>19 500 000.—</u>	<u>3 288 100.—</u>
<u>132 958 621.70</u>	<u>141 646 521.85</u>
	<u>138 358 421.85</u>
	<u>225 580</u>
	<u>Fr. 613.35</u>

**Compte de résultats
de l'exercice 1976/77
Ertragsrechnung
für das Geschäftsjahr 1976/77**

	Fr.	Fr.
Loyers / Mietzinseinnahmen		24 208 724.50
Intérêts intercalaires portés à l'actif Aktivierte Bauzinsen		—.—
Rendement des papiers-valeurs Wertschriftenerträge		97 500.—
Autres revenus (y compris les autres intérêts actifs) Übrige Erträge (inkl. übrige Aktivzinsen) .		308 179.88
Participation des souscripteurs aux revenus courus Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilscheinen		796 323.25
Total des revenus/Total Erträge . . .		25 410 727.63
dont à déduire / abzüglich :		
Intérêts passifs / Passivzinsen	5 671 793.45	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repa- raturen	2 031 744.75	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen	1 570 757.85	
Impôts et taxes / Steuern und Abgaben .	2 730 335.30	
Frais d'administration/Verwaltungskosten	1 507 876.94	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten	88 720.—	
Amortissements / Abschreibungen	506 436.60	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen .	1 800 000.—	
Report / Übertrag	15 907 664.89	25 410 727.63

	Fr.	Fr.
Report / Übertrag	15 907 664.89	25 410 727.63
Bonifications réglementaires à la direction et à la banque dépositaire (y compris com- missions de paiement des coupons et frais de publications)		
Reglementarische Vergütungen an Fonds- leitung und Depotbank (einschliesslich Couponeinlösungskommission, und Publika- tionskosten)	<u>427 596.86</u>	
Total des déductions / Total Abzüge .	<u>1 6 335 261.75</u>	<u>1 6 335 261.75</u>
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres		9 075 465.88
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahres		<u>976 588.97</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>10 052 054.85</u>
Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 46		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 46		4 511 600.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 47		
Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 47		4 511 600.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung		<u>1 028 854.85</u>
Total du revenu net / Total Reinertrag .		<u>10 052 054.85</u>

Inventaire des immeubles au 30 septembre 1977
Liegenschaftsbestand per 30. September 1977

	Coût de revient Gestehungskosten Fr.	Valeur vénale Verkehrswert Fr.	Valeur d'assurance Versicherungswert Fr.
Terrains à bâtir			
Bauland	—.—	—.—	—.—
Bâtiments à démolir (y compris le terrain)			
Abbruchobjekte (inklusive Land)	3 066 747.35	1 902 500.—	2 115 360.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land)	8 253 150.90	8 253 500.—	6 570 000.—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten	160 514 760.35	156 420 000.—	228 508 620.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen	31 056 425.—	29 890 000.—	42 373 400.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser	50 425 016.25	46 040 000.—	41 931 700.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen	—.—	—.—	—.—
Total	253 316 099.85	242 506 000.—	321 499 080.—

Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1977
Wertschrifteninventar per 30. September 1977

Valeur nominale Nominalwert Fr.	Taux d'intérêts Zinssatz %	Bons de caisse Kassa-Obligationen	Echéance Verfall	Valeur vénale Verkehrswert Fr.
1 000 000.—	4¾	Banque Cantonale du Valais	10.4.1979	1 000 000.—
1 000 000.—	5	Banque Hypothécaire du canton de Genève	10.4.1979	1 000 000.—
<u>2 000 000.—</u>				<u>2 000 000.—</u>

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 1977, de même que le compte de résultats de l'exercice 1976/1977 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 7 février 1978

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 1977 und die Ertragsrechnung für das Jahr 1976/1977 des Schweizerischen Liegenschafts-Anlagefonds « **La Foncière** » geprüft.

Aufgrund unserer eingehenden Kontrollen stellen 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 7. Februar 1978

Société fiduciaire LÉMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1977
 Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1977

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	
Fribourg Freiburg	Bulle	* Rue des Agges 2 . . .	1964	47	117	3
		Rue du Tirage 2 . . .	1963	16	48	20
		Rue de Vevey 45A et B	1965	20	56	1
		Rue du Vieux-Pont 24 .	1958	25	96	9
	Fribourg	Ch. Bethléem 10-12-14-16	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 Charles-Giron 9 . .	1932	16	53	—
		Av. de la Grenade 9-11	1900	21	62	2
		** 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
		Rue des Mouettes 9 . .	1959	24	69	4
		Bd du Pont-d'Arve 61 . .	1929	14	49	2
Rue du Roveray 20 . . .	1970	12	22	2		
Report / Übertrag				704	1 876	428

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		704	1 876	428
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
		Ch. Thury 12	1932	12	46	2
		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
Vaud	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-2	1955	24	64	—
Waadt	Lausanne	Ch. des Aubépines 5	1952	23	80	6
		** Rue de Bourg 43/ Cheneau de Bourg 10	1969	3	7	11
		Av. Cécil 5	1934	23	43	12
		Report / Übertrag		1 442	4 080	1 097

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			1 442	4 080	1 097	
Vaud Waadt	Lausanne	*** 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-Loisir 4	1935	16	35	—
		Av. Mon-Repos 6-8-10				
		Rue Etraz 7-9-11	1941	61	184	10
		Av. du Mont-d'Or 45	1948	16	40	—
		Av. d'Ouchy 17-19-23- 25-27-29				
		Av. de l'Eglise-Anglaise 5	1902/37	58	202	174
		Ch. des Paleyres 14-16	1953	49	114	9
		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
		* Av. Nestlé 21	1965	46	175	36
Rue Couvaloup 24	1965	16	40	10		
Rte des Flumeaux 1	1962	32	110	17		
Rte de Neuchâtel 39	1967	20	60	6		
Ch. du Vieux-Collège 6-8	1955	33	88	—		
Report / Übertrag			2 508	7 079	1 506	

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				2 508	7 079	1 506
Vaud	Pully	Bd de la Forêt 33-35 . . .	1965	36	104	21
Waadt		Ch. du Faux-Blanc 20F.	1973/75	4	24	5
	Renens	Rue du Bugnon 31-33-35-37	1973/75	146	270	51
	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				3 088	8 619	1 752
Constructions commencées						
Angefangene Bauten						
Genève	Genève	Angle Rue de la Scie et de la Rue Muzy . . .	1976/78	46	133	40

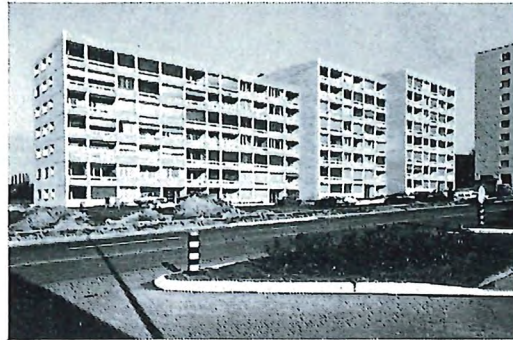
* Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen

** Maisons à caractère commercial
Geschäftshäuser

*** Bâtiments à démolir
Abbruchobjekte



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



Rue du Bugnon 31-33-35-37
Renens



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



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



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



Rue Etraz 7-9-11
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne

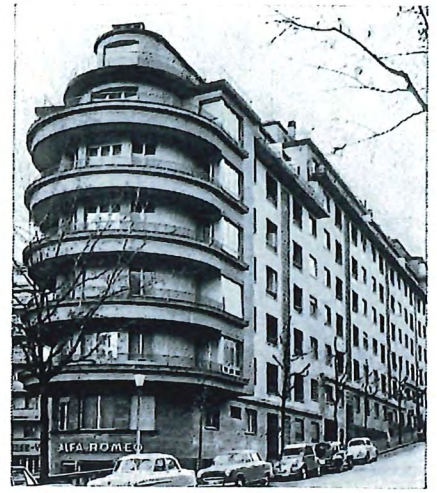
WAADT



Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



Avenue Mon-Repos 6-8-10
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue de Léman 70
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Avenue Recordon 16
Lausanne



Avenue Cécil 5
Lausanne



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne

VAUD



Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Chemin du Faux-Blanc 20F
Pully



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Avenue des Alpes 46
La Tour-de-Peilz



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Route de Neuchâtel 39
Prilly



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon

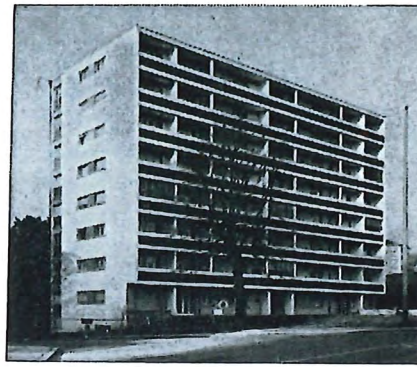


Chemin du Vieux-Collège 6-8
Prilly

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



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



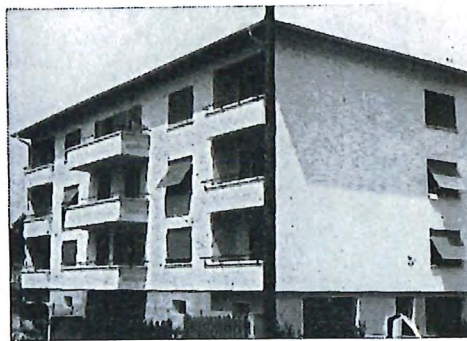
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Nestlé 21
Montreux



Ch. Pré-Russin 1-2, Aigle



Rue du Cheminet 52
Yverdon



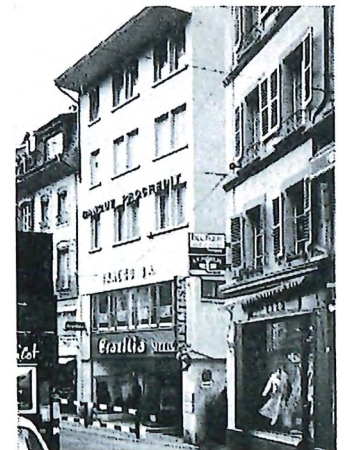
Rue Couvaloup 24
Morges



Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29
Lausanne

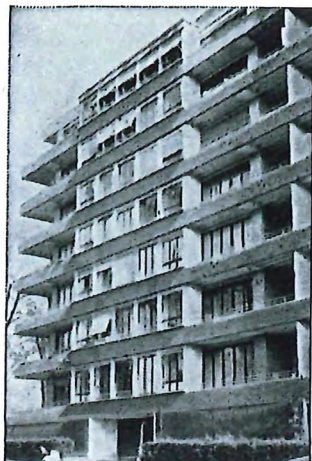


Avenue Vinet 7-9-11-13
Lausanne



Rue de Bourg 43
Lausanne

GENÈVE



Route de Frontenex 57
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



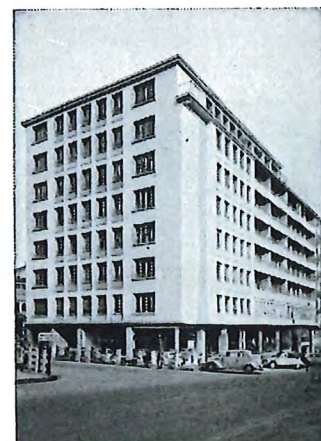
Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



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

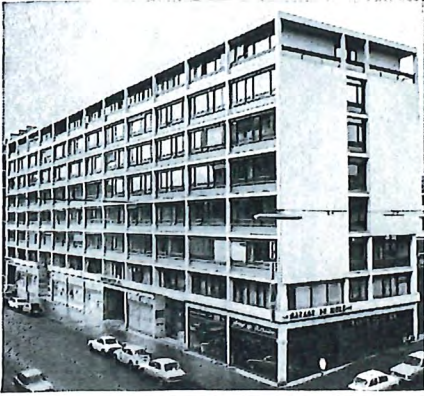


Avenue Wendt 48 Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

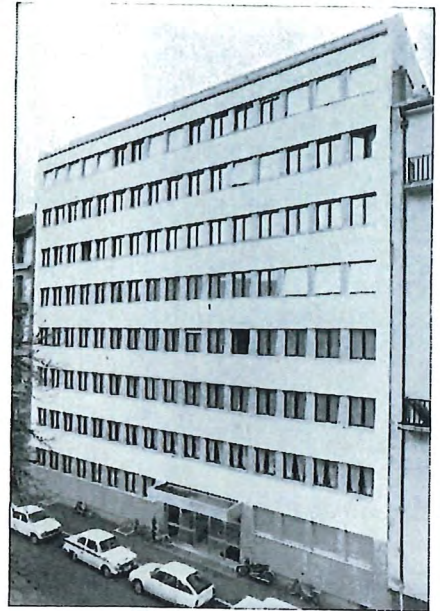
GENÈVE



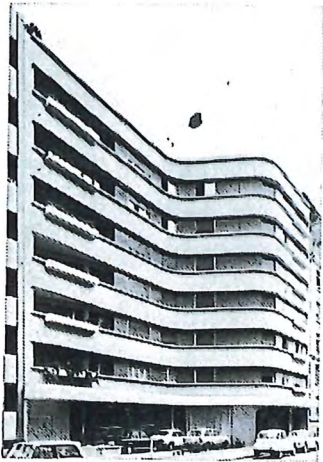
Rue de Lausanne 63-65
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève



Rue Rothschild 15
Genève



Rue Gautier 10-12
Genève



Boulevard St-Georges 72
Genève



Rue de Vermont 8
Genève



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



Rue des Mouettes 9
Genève

NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2-4-6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16-18-20
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



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

FRIBOURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



Avenue St-Paul 1-3-5
Fribourg



Rue de Lausanne 91
Fribourg



Rue de Vevey 45A et B, rue du Tirage 2
rue des Agges 2, Bulle



Rue du Vieux-Pont 24
Bulle



Chemin de Bethléem 10-12-14-16
Fribourg



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

VALAIS

WALLIS



Rue des Amandiers 11-13-15
Sion



Rue St-Guérin 10-12
Sion



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion



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

ZÜRICH



Schützengasse 1
Zürich



Avenue de la Moya 8-10
Martigny



Avenue de la Moya 12-14
Martigny

Liste des achats et des ventes de l'exercice 1976/77
Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1976/77

Immeubles/Liegenschaften

Achats/Käufe

- Genève : Rue Charles-Giron 9
Avenue de la Grenade 9, 11
Boulevard du Pont-d'Arve 61
Rue du Roveray 20
Chemin Thury 12
Angles Rue Muzy, Rue de la Scie (en construction/im Bau)
- Lausanne : Rue de Bourg 43/Cheneau de Bourg 10
Avenue Mon-Loisir 4
Avenue d'Ouchy 17, 19, 23, 25, 27, 29
Avenue de l'Eglise Anglaise 5
Chemin des Paleyres 14
- Prilly : Chemin du Vieux-Collège 6, 8

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

Papiers-valeurs/Wertschriften

Achats/Käufe

aucun/kein

Ventes/Verkäufe

aucune/keine

" LA FONCIÈRE "