

**1977/78**

**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  
Liegenchaften-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 1977/78

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 24<sup>e</sup> rapport de gestion avec les comptes du Fonds suisse de placements immobiliers « LA FONCIÈRE ».

### Evolution du Fonds

En 1978, la situation économique en Suisse s'est caractérisée par une instabilité persistante. Le secteur immobilier n'y a pas échappé. Votre Fonds s'est néanmoins développé d'une manière satisfaisante durant l'exercice annuel clos le 30 septembre 1978.

La direction a acquis 4 immeubles bien placés à Genève, Lausanne et Morges, au prix total de Fr. 6 329 648.20. Les deux importants bâtiments en construction à Genève ont pu être achevés et mis en location au printemps 1978; leur revenu locatif est garanti durant deux ans par les vendeurs. Nous n'avons procédé à aucune vente au cours de l'exercice.

Bien que, dans l'ensemble, l'offre de logements et de locaux commerciaux ait dépassé la demande, notamment en Suisse romande, l'occupation des immeubles du Fonds n'a pas trop souffert de cet état de fait. Certains travaux de transformations et d'améliorations ont néanmoins accentué le montant des pertes de loyers. Au 30 septembre 1978, 24 appartements et locaux commerciaux étaient vacants, soit 0,68 % de l'ensemble. Les pertes subies à ce titre durant l'exercice représentent 1,17 % du revenu locatif annuel et celles enregistrées par suite d'insolvabilité 0,35 %.

Le taux d'intérêt hypothécaire a continué de baisser mais l'augmentation des autres charges n'a pas permis d'en faire bénéficier entièrement les locataires, d'autant plus que dans de nombreux cas, nous avons procédé à des travaux d'améliorations et d'entretien.

Ces travaux tels que remplacement et

An die Inhaber von Anteilscheinen

## « La Foncière »

### Verwaltungsbericht 1977/78

Wir beehren uns, Ihnen den 24. Verwaltungsbericht mit Ertrags- und Vermögensrechnung des Schweiz. Liegenschaften-Anlagefonds « LA FONCIÈRE » zu unterbreiten.

### Entwicklung des Fonds

Die wirtschaftliche Lage der Schweiz war im Jahre 1978 durch eine fortwährende Unbeständigkeit gekennzeichnet. Der Immobiliensektor machte hievon keine Ausnahme. Die Entwicklung Ihres Fonds während der am 30. September 1978 abgelaufenen Rechnungsperiode gestaltete sich trotzdem zufriedenstellend.

Die Fondsleitung hat 4 gutgelegene Liegenschaften in Genf, Lausanne und Morges zum Preise von insgesamt Fr. 6 329 648.20 erworben. Die zwei bedeutenden Neubauten in Genf konnten fertiggestellt und im Frühling 1978 vermietet werden; der volle Mietertrag ist seitens der Verkäufer während zwei Jahren gewährleistet. Veräusserungen fanden im Berichtsjahr keine statt.

Obwohl im allgemeinen, namentlich in der Westschweiz, das Angebot von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten die Nachfrage überstieg, litt die Vermietung der Liegenschaften unseres Fonds nicht allzusehr darunter. Immerhin wirkten sich gewisse Umbau- und Modernisierungsarbeiten etwas auf die Mietzinsverluste aus. Am 30. September 1978 waren 24 Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten leer, d.h. 0,68 % des Gesamtbestandes. Die diesbezüglichen Mindereinnahmen während des Geschäftsjahres beliefen sich auf 1,17 % der jährlichen Mietzinse und diejenigen infolge Uneinbringlichkeit auf 0,35 %.

Der Hypothekarzinsatz ermässigte sich weiterhin, aber die Steigerung der andern Aufwendungen erlaubte es nicht, die Mieter davon voll profitieren zu lassen, zumal in vielen Fällen Modernisierungs- und Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden waren.

Die diesbezüglichen Aufwendungen

installation d'ascenseurs, antennes collectives, rénovation de façades, changement de citernes, de chaudières, modernisation et réfection d'appartements, etc., ont dépassé de loin en importance ceux des années précédentes. Une partie d'entre eux est encore en cours. La direction envisage de continuer cette politique, afin de conserver les 171 immeubles du Fonds en bon état et d'en accroître le confort. D'une façon générale, les locataires ont préféré l'exécution de telles améliorations à une diminution de loyer.

En 1978, les coupons semestriels au 30 juin et au 31 décembre ont été payés comme il suit :

« LA FONCIÈRE »	1 part	« LA FONCIÈRE »	1 Anteilschein
Coupons n <sup>os</sup> 48 et 49 au total . . . . .	Fr. 40.—	Coupons Nrn. 48 und 49 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.

### Compte de résultats

Les loyers encaissés ont progressé en 1977/78 de Fr. 24 208 724.50 à Fr. 25 247 720.60, 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. 308 179.88 à Fr. 361 367.90, principalement du fait de l'accroissement passager des liquidités placées de manière judicieuse. Nous nous sommes abstenus de calculer des intérêts intercalaires sur les constructions en cours.

Dans les charges, comprenant également celles des immeubles nouvellement acquis, les intérêts passifs ont baissé de Fr. 5 671 793.45 à

notamment solche für Ersatz und Einbau von Aufzügen, für Kollektivantennen, Fassadenrenovationen, neue Tankanlagen, Auswechslung von Heizkesseln, Modernisierung und Instandstellung von Wohnungen usw. überstiegen diejenigen des Vorjahres bedeutend. Ein Teil der Arbeiten ist immer noch im Gange. Wir beabsichtigen, diese Politik weiter zu verfolgen, um die 171 Fondsliegenschaften in einem guten Zustand zu erhalten und deren Komfort zu erhöhen. Im allgemeinen haben die Mieter solchen Verbesserungen gegenüber Mietpreissenkungen den Vorzug gegeben.

Im Jahr 1978 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.

### Ertragsrechnung

Die vereinnahmten Mietzinse stiegen 1977/78 von Fr. 24 208 724.50 auf Fr. 25 247 720.60, inbegriffen diejenigen der neu erworbenen Liegenschaften. Die Wertschriftenerträge blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert, während die « übrigen Erträge » von Fr. 308 179.88 auf Fr. 361 367.90 stiegen, namentlich als Folge einer vorübergehenden Erhöhung der flüssigen Mittel, die zweckmässig angelegt werden konnten. Es wurde davon Umgang genommen, Bauzinse auf den im Bau befindlichen Objekten zu aktivieren.

Unter den Aufwendungen, die ebenfalls diejenigen der neu erworbenen Liegenschaften umfassen, haben sich die Passivzinsen von Fr. 5 671 793.45 auf

Fr. 5 424 143.35. Les dépenses pour entretien et réparations se sont fortement accrues de Fr. 2 031 744.75 à Fr. 2 536 128.65 pour les raisons déjà exposées. Les autres charges, telles que « électricité et eau, conciergerie, assurances », se sont aggravées de Fr. 150 000.— environ en chiffre rond et s'établissent à Fr. 1 729 332.05. Le montant des « impôts et taxes » a légèrement diminué de Fr. 2 730 335.30 à Fr. 2 680 555.55 en relation avec la variation d'une provision alors que « les frais d'administration » passent de Fr. 1 507 876.94 à Fr. 1 628 651.25; sous cette rubrique figurent les dépenses relatives aux annonces faites dans le but de relouer les appartements et bureaux vacants ou résiliés.

Le total des revenus de l'exercice s'élève à Fr. 25 706 588.50. L'ensemble des charges atteint Fr. 14 586 277.13. Après amortissements sur immeubles de Fr. 500 000.— et sur « autres actifs » de Fr. 7 898.20, une somme de Fr. 1 600 000.— a pu être attribuée aux provisions pour réparations. Le revenu net de l'exercice s'élève ainsi à Fr. 9 012 413.17. Le paiement des coupons n<sup>os</sup> 48 et 49 ayant absorbé Fr. 9 023 200.—, le solde du report à compte nouveau s'est très légèrement réduit à Fr. 1 018 068.02.

### Compte de la fortune

Le coût de revient des immeubles du Fonds, comprenant les nouvelles acquisitions, l'achèvement des constructions et les travaux d'améliorations, atteint Fr. 264 962 674.10 au 30 septembre 1978, en augmentation de Fr. 11 646 574.25 par rapport à la même date de l'année précédente. Les liquidités, en raison surtout des placements immobiliers intervenus en cours d'exercice et des travaux de modernisation, ont diminué et s'élèvent, au 30 septembre 1978, à Fr. 7 336 776.—. Au passif, en relation avec les récentes acquisitions et constructions, les hypothèques ont augmenté de Fr. 106 044 087.35 à Fr. 113 560 134.15. Par rapport au coût de revient de tous les immeubles, cela représente 42,86 %

Fr. 5 424 143.35 ermässigt. Die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen stiegen aus den vorerwähnten Gründen erheblich von Fr. 2 031 744.75 auf Fr. 2 536 128.65. Die übrigen Aufwendungen wie « Strom und Wasser », « Hausdienst » und « Versicherungen » vermehrten sich um rund Fr. 150 000.— und stehen mit Fr. 1 729 332.05 zu Buch. Die « Steuern und Abgaben » gingen infolge der Veränderung einer Rückstellung von Fr. 2 730 335.30 auf Fr. 2 680 555.55 zurück, während die « Verwaltungskosten » eine Zunahme von Fr. 1 507 876.94 auf Fr. 1 628 651.25 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 Fr. 25 706 588.80, während der Gesamtaufwand Fr. 14 586 277.13 ausmachte. Nach Abschreibungen auf Liegenschaften von Fr. 500 000.— und auf « übrigen Aktiven » von Fr. 7 898.20 konnte ein Betrag von Fr. 1 600 000.— den « Rückstellungen für künftige Reparaturen » zugewiesen werden. Der Reinertrag des Rechnungsjahres stellt sich demnach auf Fr. 9 012 413.17. Die Einlösung der Coupons Nrn. 48 und 49 benötigte insgesamt Fr. 9 023 200.—. Der Saldo vortrag verminderte sich leicht auf Fr. 1 018 068.02.

### Vermögensrechnung

Der Gestehungspreis der Fondsliegenschaften, inbegriffen derjenige der neuerworbenen und fertig erstellten Objekte sowie der wertvermehrenden Arbeiten, stellt sich per 30. September 1978 auf Fr. 264 962 674.10, was gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von Fr. 11 646 574.25 ausmacht. Im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr erfolgten Liegenschaftskäufen und Modernisierungsarbeiten verminderten sich die flüssigen Mittel per 30. September 1978 auf Fr. 7 336 776.—. In den Passiven erhöhten sich die Hypotheken aufgrund der getätigten Neuinvestitionen von Fr. 106 044 087.35 auf Fr. 113 560 134.15. Im Vergleich zum Gestehungspreis aller Liegenschaften des Fonds macht dies 42,86 %

contre 41,86 % à la même époque de l'année précédente; la limite légale est de 50 %. Les « autres dettes » ont diminué de Fr. 7 532 949.09 à Fr. 4 663 638.25 par suite de l'exécution des engagements relatifs aux constructions achevées en cours d'exercice. Au 30 septembre 1978, les comptes « amortissements » et « provisions pour réparations » ont pu être portés, l'un de Fr. 10 500 000.— à Fr. 11 000 000.—, et l'autre de Fr. 9 000 000.— à Fr. 10 600 000.—.

Compte tenu de ces amortissements et provisions, la fortune nette du Fonds calculée au coût de revient s'établit à Fr. 132 947 834.87; celle calculée à la valeur vénale passe à Fr. 139 048 760.77.

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

Le nombre de parts en circulation au 30 septembre 1978 est resté inchangé à 225 580; aucune demande de remboursement n'était pendante à cette date.

La valeur vénale des immeubles a été fixée par les experts à Fr. 253 023 000.— au 30 septembre 1978. Selon une pratique appliquée depuis la création du Fonds, les experts ont continué à estimer les immeubles d'une façon

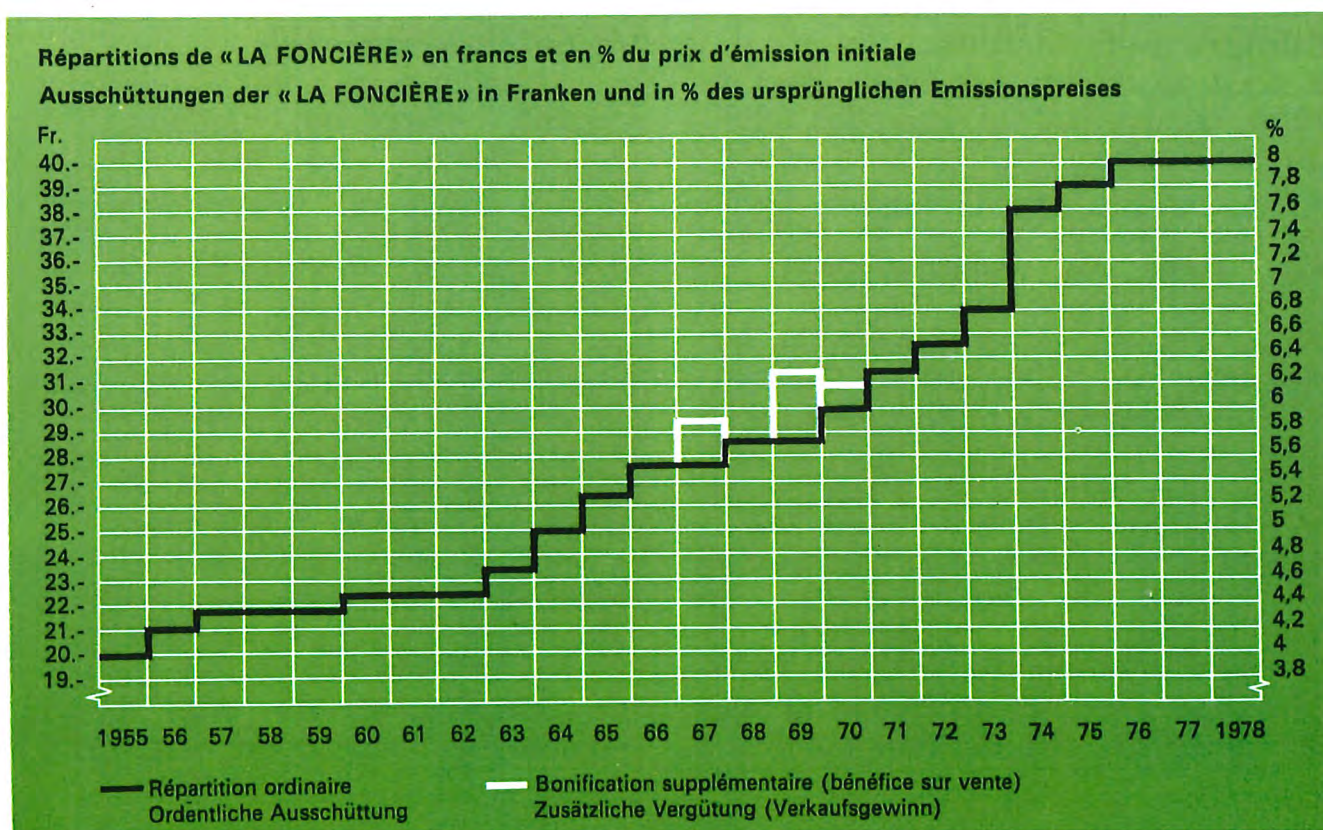
aus, gegenüber 41,86 % im gleichen Zeitpunkt des Vorjahres; die gesetzliche Grenze beträgt 50 %. Die « übrigen Schulden » gingen von Fr. 7 532 949.09 auf Fr. 4 663 638.25 zurück, als Folge der Erfüllung der Verpflichtungen betreffend die im Laufe des Geschäftsjahres vollendeten Bauten. Per 30. September 1978 konnten die « Abschreibungen » und « Rückstellungen für künftige Reparaturen » von Fr. 10 500 000.— auf Fr. 11 000 000.—, bzw. von Fr. 9 000 000.— auf Fr. 10 600 000.— erhöht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Abschreibungen und Rückstellungen stellt sich das Netto-Vermögen, zu den Gestehungskosten berechnet, auf Fr. 132 947 834.87; zum Verkehrswert berechnet, beläuft es sich auf Fr. 139 048 760.77.

### Zahl der Anteilscheine, Expertenschätzungen, Inventarwert

Die Zahl der sich am 30. September 1978 im Umlauf befindlichen Anteilscheine blieb mit 225 580 unverändert; an diesem Datum waren keine Rückzahlungsgesuche hängig.

Der durch die Experten bestimmte Verkehrswert der Liegenschaften stellt sich per 30. September 1978 auf Fr. 253 023 000.—. In Anwendung einer seit dem Bestehen des Fonds verfolgten Praxis haben die Experten die



prudente, notamment ceux d'une certaine importance et ceux nouvellement construits. Ils ont également tenu compte, dans leur évaluation, de la situation actuelle sur le marché du logement et des locaux commerciaux.

La valeur d'inventaire d'une part, de Fr. 613.35 au 30 septembre 1977, a passé à Fr. 616.40 au 30 septembre 1978.

### **Conseil d'administration**

Le 13 juillet 1978, nous avons eu le regret de perdre brusquement M. Pierre Barras, administrateur de notre société depuis sa fondation; nous garderons de lui un souvenir reconnaissant et fidèle. M. Louis Rigolet, directeur de la Banque de l'Etat de Fribourg, a bien voulu accepter de lui succéder au sein de notre Conseil d'administration.

### **Contrat de placement collectif**

Ce contrat est conclu jusqu'au 31 décembre 1979. Compte tenu des circonstances, et dans l'intérêt des porteurs de parts, la direction et la banque dépositaire, faisant usage de la faculté prévue au chiffre 17 du règlement de gestion et aux articles 9 et 10 de la Loi fédérale sur les fonds de placement, ont adressé au juge compétent une demande de prorogation de la durée du Fonds pour une nouvelle période de 25 ans.

### **Situation actuelle et prévisions**

Au vu de la qualité de son portefeuille immobilier et de ses réserves, l'assise du fonds demeure solide.

Le cours des parts « LA FONCIÈRE » a encore progressé de Fr. 750.— à fin décembre 1977 à Fr. 880.— à fin décembre 1978.

Il est permis d'espérer que le résultat de l'exercice en cours sera à nouveau satisfaisant en dépit de l'évolution des charges dont il sera difficile, pour la plupart d'entre elles, d'enrayer la progression.

Lausanne, février 1979

**Investissements Fonciers S.A.**

Liegenschaften weiterhin vorsichtig geschätzt, namentlich was grössere und neu erstellte Objekte anbelangt. Sie haben auch dem gegenwärtigen Stand von Angebot und Nachfrage für Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten Rechnung getragen.

Der Inventarwert eines Anteilscheins ist von Fr. 613.35 per 30. September 1977 auf Fr. 616.40 per 30. September 1978 gestiegen.

### **Verwaltungsrat**

Am 13. Juli 1978 hatten wir den unerwarteten Hinschied von Herrn Pierre Barras zu beklagen, der dem Verwaltungsrat seit der Gründung unserer Gesellschaft angehörte. Wir werden ihm ein dankbares und treues Andenken bewahren. Als Nachfolger konnten wir Herrn Louis Rigolet, Direktor der Freiburger Staatsbank, gewinnen.

### **Kollektivanlagevertrag**

Dieser Vertrag ist bis zum 31. Dezember 1979 abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der Umstände und im Interesse der Anteilscheininhaber haben die Fondsleitung und die Depotbank von der Möglichkeit einer Weiterführung gemäss Ziffer 17 des Fondsreglementes sowie Art. 9 und 10 des Bundesgesetzes über die Anlagefonds Gebrauch gemacht und dem zuständigen Richter ein Gesuch für eine Verlängerung des Vertrages um 25 Jahre eingereicht.

### **Gegenwart und Ausblick**

In Anbetracht der Qualität seines Liegenschaftenbestandes und seiner Reserven fusst der Fonds weiterhin auf gesunder Grundlage.

Der Kurs der Anteilscheine « LA FONCIÈRE » hat sich von Fr. 750.— Ende Dezember 1977 auf Fr. 880.— Ende Dezember 1978 erhöht.

Es darf damit gerechnet werden, dass im laufenden Geschäftsjahr erneut ein befriedigendes Ergebnis erzielt werden kann, trotz der Entwicklung der Aufwendungen, deren Steigerung für die meisten schwer aufzuhalten sein dürfte.

Lausanne, Februar 1979

**Investissements Fonciers S.A.**



**Compte de résultats  
de l'exercice 1977/78  
Ertragsrechnung  
für das Geschäftsjahr 1977/78**

	Fr.	Fr.
Loyers / Mietzinseinnahmen . . . . .		25 247 720.60
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) .		361 367 90
<b>Total des revenus/Total Erträge . . . . .</b>		<b>25 706 588.50</b>
dont à déduire / abzüglich :		
Intérêts passifs / Passivzinsen . . . . .	5 424 143.35	
Entretien et réparations/Unterhalt und Repa- raturen . . . . .	2 536 128.65	
Administration des immeubles : Liegenschaftsverwaltung :		
Electricité et eau, conciergerie, assurances Strom und Wasser, Hausdienst, Versiche- rungen . . . . .	1 729 332.05	
Impôts et taxes / Steuern und Abgaben .	2 680 555.55	
Frais d'administration/Verwaltungskosten	1 628 651.25	
Frais d'évaluation et de revision Schätzungs- und Revisionskosten . . . . .	99 683.05	
Amortissements / Abschreibungen . . . . .	507 898.20	
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen .	1 600 000.—	
Report./ Übertrag . . . . .	16 206 392.10	25 706 588.50

	Fr.	Fr.
Report / Übertrag . . . . .	16 206 392.10	25 706 588.50
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) . . . . .	487 783.23	
<b>Total des déductions / Total Abzüge .</b>	<u>16 694 175.33</u>	<u>16 694 175.33</u>
Revenu net de l'exercice Reinertrag des Rechnungsjahres . . . . .		9 012 413.17
Report de bénéfice de l'exercice précédent Gewinnvortrag des Vorjahres . . . . .		1 028 854.85
<b>Total du revenu net / Total Reinertrag .</b>		<u>10 041 268.02</u>
<b>Utilisation du revenu net / Verwendung des Reinertrages</b>		
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 48 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 48 . . . . .		4 511 600.—
Versement aux porteurs de parts contre coupon n° 49 Ausschüttung an die Anteilscheininhaber gegen Coupon Nr. 49 . . . . .		4 511 600.—
Report à compte nouveau/Vortrag auf neue Rechnung . . . . .		1 018 068.02
<b>Total du revenu net / Total Reinertrag .</b>		<u>10 041 268.02</u>

**Compte de la fortune  
au 30 septembre 1978  
Vermögensrechnung  
per 30. September 1978**

	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.
<b>Immeubles / Grundstücke</b>		
Terrains à bâtir / Bauland . . . . .	—.—	—.—
Bâtiments à démolir / Abbruchobjekte .	3 068 607.35	1 902 500.—
Constructions commencées (y compris le terrain) Angefangene Bauten (inklusive Land) .	—.—	—.—
Constructions terminées (y compris le terrain) Fertige Bauten (inklusive Land) . . . .	261 894 066.75	251 120 500.—
<b>Total des immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>264 962 674.10</b>	<b>253 023 000.—</b>
Papiers-valeurs / Wertschriften . . . . .	2 002 000.—	2 000 000.—
Liquidités / Flüssige Mittel . . . . .	7 336 776.—	7 336 776.—
Autres actifs (y compris actifs transitoires) Übrige Aktiven (inklusive transitorische Ak- tiven) . . . . .	2 981 757.17	2 981 757.17
<b>Total des actifs / Total Aktiven . . . .</b>	<b>277 283 207.27</b>	<b>265 341 533.17</b>
dont à déduire / abzüglich :		
<b>Dettes / Schulden</b>	Fr.	
Hypothèques/Hypotheken 113 560 134.15		
Autres dettes (y compris passifs transitoires) Übrige Schulden (inklusive transitorische Passiven) 4 663 638.25		
Coupon n° 49 4 511 600.—		
Report/Übertrag . . . . 122 735 372.40		
	<b>277 283 207.27</b>	<b>265 341 533.17</b>

	Fr.
Report / Übertrag . . . . .	<u>122 735 372.40</u>
<b>Total . . . . .</b>	<u>122 735 372.40</u>

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

Amortissements Abschreibungen . . . . .	11 000 000.—
Provisions pour réparations Rückstellungen für künftige Reparaturen . . . . .	<u>10 600 000.—</u>
<b>Total . . . . .</b>	<u>21 600 000.—</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° 49)**

**Inventarwert eines Anteils (ohne Coupon Nr. 49) . . . . .**

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.
277 283 207.27	265 341 533.17
<u>122 735 372.40</u>	<u>122 735 372.40</u>
<u>21 600 000.—</u>	<u>3 557 400.—</u>
<u>132 947 834.87</u>	<u>142 606 160.77</u>
	<u>139 048 760.77</u>
	<u>225 580</u>
	<u>Fr. 616.40</u>

**Inventaire des immeubles au 30 septembre 1978**  
**Liegenschaftsbestand per 30. September 1978**

	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)	3 068 607.35	1 902 500.—	2 115 360.—
Constructions commencées (y compris le terrain)			
Angefangene Bauten (inklusive Land) . . . . .	—,—	—,—	—,—
Maisons d'habitation ordinaires			
Gewöhnliche Wohnbauten . . . . .	180 366 173.95	176 040 500.—	245 893 620.—
Maisons d'habitation comprenant plus de 40 logements			
Wohnhäuser mit mehr als 40 Wohnungen . . . . .	31 065 889.40	29 890 000.—	42 456 600.—
Maisons à caractère commercial			
Geschäftshäuser . . . . .	50 462 003.40	45 190 000.—	42 406 700.—
Immeubles servant en grande partie à l'exercice d'une activité artisanale ou industrielle			
Liegenschaften, die zu einem wesentlichen Teil gewerblichen Zwecken dienen . . . . .	—,—	—,—	—,—
<b>Total . . . . .</b>	<b>264 962 674.10</b>	<b>253 023 000.—</b>	<b>332 872 280.—</b>

**Inventaire des papiers-valeurs au 30 septembre 1978**  
**Wertschrifteninventar per 30. September 1978**

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 1978, de même que le compte de résultats de l'exercice 1977/1978 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 2 février 1979

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 1978 und die Ertragsrechnung für das Jahr 1977/1978 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 2. Februar 1979

Société fiduciaire LÉMANO

Liste des immeubles au 30 septembre 1978  
 Liegenschaftenverzeichnis per 30. September 1978

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 47-49 . . .	1965	20	56	1
	Fribourg	Rue du Vieux-Pont 24 . . .	1958	25	96	9
		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 <sup>e</sup> siècle rén. 1953	18	41	—
	Genève	Rue Alfred-Vincent 25 . . .	1905	12	16	5
		Rue de l'Ancien-Port 2 . . .	1900	18	47	—
		Rue Charles-Cusin 2 . . . . .	1905	13	29	3
		Rue P. Fatio 8 . . . . .	1900	13	28	7
		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
Report / Übertrag . . . . .				709	1 880	431

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 . . . . .		709	1 880	431
<b>Genève</b>	Genève	Bd du Pont-d'Arve 61 . . . . .	1929	14	49	2
<b>Genf</b>		Rue du Roveray 20 . . . . .	1970	12	22	2
		** Bd St-Georges 72 . . . . .	1963	—	—	164
		Rue de la Scie 3 - Rue Muzy 4 . . . . .	1976/78	46	133	44
		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
<b>Neuchâtel</b>	Chx-de-Fonds	Rue L.-Robert 81-83 . . . . .	1954	32	85	24
<b>Neuenburg</b>	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
<b>Valais</b>	Martigny	Av. de la Gare 50 . . . . .	1964	18	58	16
<b>Wallis</b>		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
<b>Vaud</b>	Aigle	Ch. Pré-Russin 1-3 . . . . .	1955	24	64	—
<b>Waadt</b>	Lausanne	Ch. des Aubépinés 5 . . . . .	1952	23	80	6
		Report / Übertrag . . . . .		1 493	4 238	1 125



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 . . . . .			1 493	4 238	1 125	
<b>Vaud</b>	Lausanne	** Rue de Bourg 43/ Cheneau de Bourg 10 .	1969	3	7	11
<b>Waadt</b>		Av. Cécil 5 . . . . .	1934	23	43	12
		*** Rue Centrale 16-18-20 .	19 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> siècle	—	—	14
		Av. du Servan 24 . . .	1930	9	43	9
		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 . . . . .				2 493	7 032	1 533

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 . . . . .				2 493	7 032	1 533
<b>Vaud</b>	Morges	Rue Couvaloup 24 . . . . .	1965	16	40	10
<b>Waadt</b>		Rue des Fossés 10 . . . . .	1955	16	45	3
	Prilly	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	—
	Pully	Bd de la Forêt 33-35 . . . . .	1965	36	104	21
		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
<b>Zürich</b>	Zürich	** Schützengasse 1 . . . . .	1965	—	—	68
<b>Total . . . . .</b>				<b>3 190</b>	<b>8 915</b>	<b>1 815</b>

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

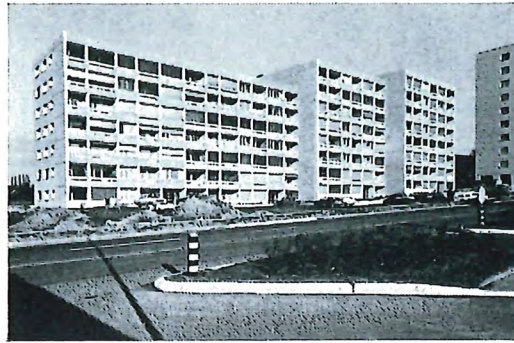
\*\* Maisons à caractère commercial  
Geschäftshäuser

\*\*\* Bâtiments à démolir  
Abbruchobjekte

VAUD



Chemin des Aubépines 5  
Lausanne



Rue du Bugnon 31-33-35-37  
Renens



Rue de la Pontaise 21  
Lausanne



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



Chemin des Paleyres 14-16  
Lausanne



Chemin des Clochetons 41  
Lausanne



Avenue du Léman 64  
Lausanne



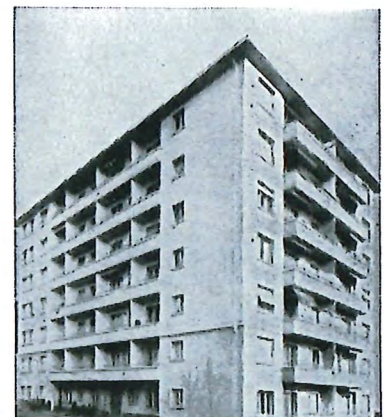
Avenue du Léman 66  
Lausanne



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

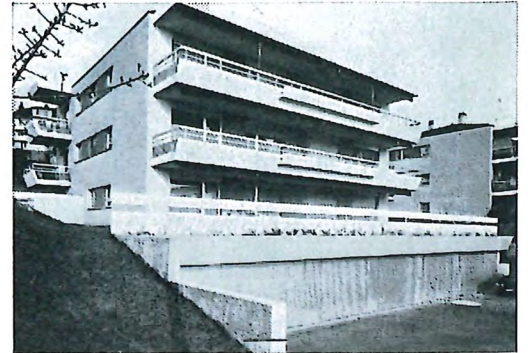
VAUD



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 46-48  
La Tour-de-Peilz



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Route de Neuchâtel 39  
Prilly



Rue d'Orbe 53bis, Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9  
Vevey



Chemin du Vieux-Collège 6-8  
Prilly

WAADT



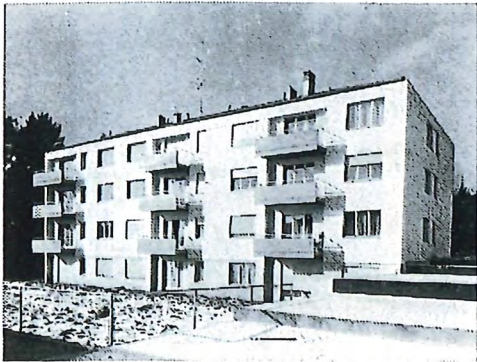
Rue Valentin 48  
Yverdon



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 1-3, Aigle



Rue du Cheminet 52  
Yverdon



Rue des Fossés 10  
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



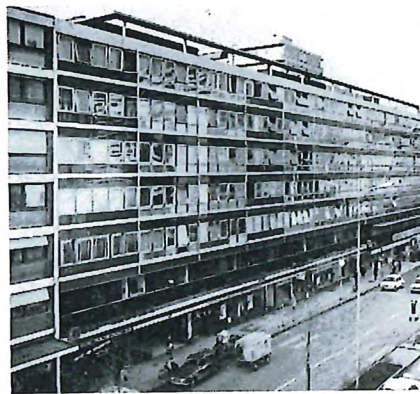
Rue de Lyon 75  
Genève



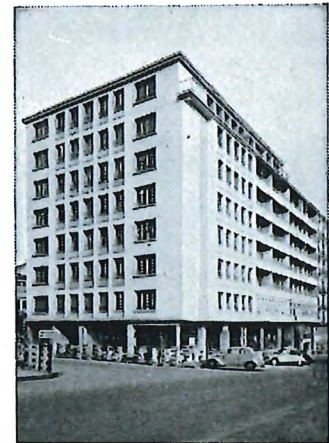
Rue de Lyon 67bis,  
rue François-Ruchon 1-3  
Genève



Rue des Pâquis 39-41,  
rue du Môle 2-4, Genève



Rue de la Servette 89-91  
Genève



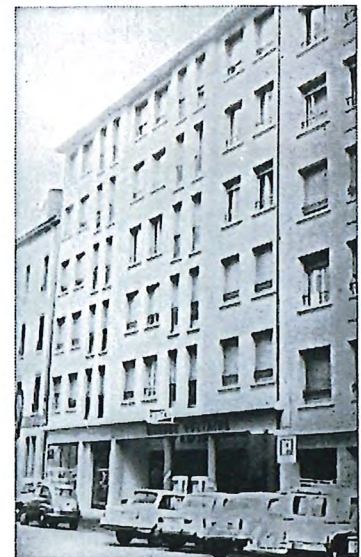
Rue Franklin 2, rue Voltaire 16  
Genève



Rue des Pâquis 18  
Genève



Rue du Stand 40 Genève



Rue Franklin 4-6  
Genève



Rue de la Scie 3,  
rue Muzy 4  
Genève

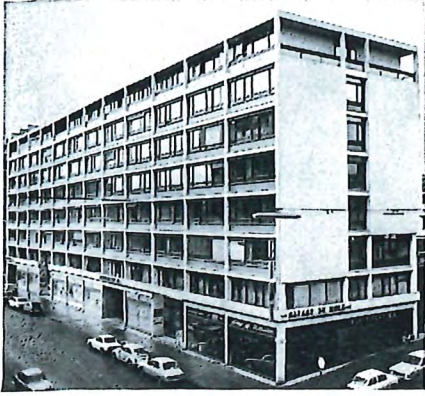


Avenue Wendt 48 Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25  
Genève

# GENÈVE



Rue de Lausanne 63-65  
Genève



Rue de Zurich 36-38  
Genève



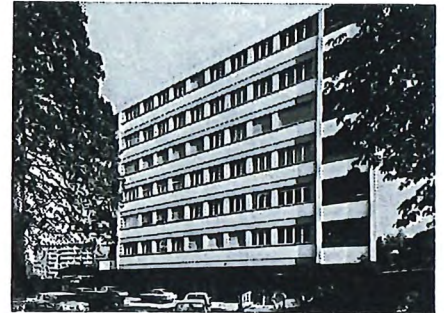
Rue Rothschild 15  
Genève



Rue Gautier 10-12  
Genève



Boulevard St-Georges 72  
Genève



Rue de Vermont 8  
Genève



Rue des Mouettes 9  
Genève



Faubourg du Lac 31  
Neuchâtel

# NEUCHÂTEL NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2-4-6  
Neuchâtel



Rue 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 Péroles 67  
Fribourg



Avenue St-Paul 1-3-5  
Fribourg



Rue de Lausanne 91  
Fribourg



Rue de Vevey 47-49, 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

## 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

**Liste des achats et des ventes de l'exercice 1977/78**  
**Aufstellung der Käufe und Verkäufe im Berichtsjahr 1977/78**

**Immeubles/Liegenschaften**

**Achats/Käufe**

Genève: Rue Pierre Fatio 8  
Rue de l'Ancien-Port 2

Lausanne: Avenue du Servan 24

Morges: Rue des Fossés 10/Rue Centrale 11

**Ventes/Verkäufe**

aucune/keine

**Papiers-valeurs/Wertschriften**

**Achats/Käufe**

aucun/kein

**Ventes/Verkäufe**

aucune/keine

" LA FONCIÈRE "