

VERWALTUNGSBERICHT

1955

SICHERHEIT

STABILITÄT

LA
FONCIÈRE
Liegenschaftens-
anlagefonds

GUTE RENDITE

RISIKOVERTEILUNG

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Lamanne
S.A.
Rue Centrale 15

Investissements Fonciers S. A.

Lausanne

15, rue Centrale

Verwaltungsrat :

Dr. Alfred BORTER, Rechtsanwalt, Lausanne, Präsident
J.-P. de BOSSET, Architekt SIA, Neuenburg, Vize-Präsident
Pierre BARRAS, Redaktor, Freiburg
Dr. J.-L. COMTESSE, Banquier, Genf
Dr. Adrien de RIEDMATTEN, Banquier, Sitten

Experten-Komitee :

J.-P. de BOSSET, Architekt, Neuenburg
A. LOZERON, Architekt, Genf
G. MOLLET, Architekt, Lausanne

Kontrollstelle :

Privat Treuhandgesellschaft A.G., Lausanne
Mitglied der Vereinigung Schweiz. Treuhand- und Revisions-
gesellschaften

Trustee :

Banque Romande, Genf

VERWALTUNGSBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 1955

an die Inhaber von Miteigentumszertifikaten

« LA FONCIÈRE »

Die Tätigkeit im Baugewerbe war im Jahre 1955 nicht weniger rege als in den Vorjahren. Der Wohnungsmarkt hat sich in gewissen Gegenden etwas normalisiert, während in anderen immer noch mehr oder weniger ausgesprochener Mangel herrscht.

Die Entwicklung unseres Miteigentumsfonds gestaltete sich befriedigend, erreichten doch die Zeichnungen per 31. Dezember 1955 insgesamt den Betrag von nom. Fr. 8.892.500.— gegenüber einem Liegenschaftenbestand von mehr als Fr. 18.000.000.—. Es besteht weiterhin eine rege Nachfrage für unsere Immobilien-Zertifikate seitens von Pensionskassen, Handelsgesellschaften, Rentnern, Sparern usw.

Dank eingehenden Vorbereitungsarbeiten und einer strengen Auswahl war es uns möglich, in 9 Städten der Westschweiz gut gelegene Liegenschaften mit interessanter Rendite und bescheidenen Mietzinsen zu erwerben. Wir haben keine Neubauten auf eigene Rechnung ausgeführt, was uns vor Überraschungen — namentlich auch in Bezug auf die Erhöhung der Baukosten — bewahrt hat.

Alle Wohnungen und anderen Lokalitäten sind vermietet. Die Rendite unserer Liegenschaften ist befriedigend. Der mittlere jährliche Mietpreis pro Zimmer liegt unter Fr. 600.—, während er für Neubauten heute leicht auf Fr. 800.— und mehr steigt.

Der Erfolg unserer ersten Emission erlaubte es, im Einvernehmen mit der Verwaltung ausnahmsweise und ausserhalb der

ordentlichen Liegenschaften-Erträge einen Reservefonds von Fr. 100.000.— gemäss Verwaltungsreglement anzulegen. Weitere Rückstellungen wurden innerhalb der Immobiliengesellschaften vorgenommen.

Wir haben die Verwaltung unserer Liegenschaften unter unserer ständigen Aufsicht an Ort und Stelle ansässigen Spezialisten anvertraut.

Die per 30. Juni und 31. Dezember 1955 fälligen Semesterzinsen wurden auf Grund einer Bruttorendite von 4% ausbezahlt. Der Coupon Nr. 2 per 31. Dezember 1955 wurde wie folgt eingelöst:

<i>Zertifikat « LA FONCIÈRE »</i>	<i>Anteilscheine</i>	
	<i>Fr. 1000.—</i>	<i>Fr. 500.—</i>
<i>Coupon Nr. 2, Bruttobetrag . . .</i>	<i>Fr. 20.—</i>	<i>Fr. 10.—</i>
<i>Abzüglich :</i>		
<i>Couponsteuer 5 %</i>		
<i>berechnet auf Fr. 3.40</i>	<i>» —.17</i>	<i>» —.085</i>
<i>Verrechnungssteuer 25 %</i>		
<i>berechnet auf Fr. 3.40</i>	<i>» —.85</i>	<i>» —.425</i>
	<i>Fr. 18.98</i>	<i>Fr. 9.49</i>

Bis auf weiteres erfolgt die Emission fortlaufend zu dem im Einvernehmen mit dem Trustee festgesetzten Kurs, der gegenwärtig 104 % inkl. Coupon Nr. 3 per 30. Juni 1956 beträgt.

I. Verteilung der Liegenschaften

nach ihrem Erstellungsdatum

<i>Erstellungsdatum</i>	<i>Anzahl der Liegenschaften</i>	<i>Liegenschaftswert</i>	<i>in %</i>
<i>vor 1939</i>	<i>9</i>	<i>Fr. 4.558.874.—</i>	<i>25 %</i>
<i>vor 1951</i>	<i>8</i>	<i>Fr. 5.509.420.—</i>	<i>30 %</i>
<i>nach 1951</i>	<i>10</i>	<i>Fr. 8.168.720.—</i>	<i>45 %</i>

Zahlreiche Liegenschaften aus der Nachkriegszeit im Globalwert von 5,7 Mio. Franken sind im Genusse von Subventionen oder fiskalischen Vergütungen.

Es geht aus diesen Zahlen hervor, dass eine gesunde Verteilung der Liegenschaften zwischen neuerstellten — und Vorkriegsobjekten erzielt werden konnte. Die ersten — wenigstens soweit sie von Subventionen und steuerlichen Vorteilen profitieren — sowie besonders die letzteren weisen niedrige Mietzinse auf.

II. Verteilung der Liegenschaften

nach Lage und Anzahl der Wohnungen

Kantone	Liegenschaftswert	in %	Anzahl der Wohnungen
Freiburg	Fr. 2.263.450.—	12,4 %	70
Genf	» 6.424.850.—	35,2 %	172
Neuenburg	» 3.430.700.—	18,8 %	91
Wallis	» 1.304.275.—	7,2 %	42
Waadt	» 4.813.739.—	26,4 %	183
	Fr. 18.237.014.—	100 %	558

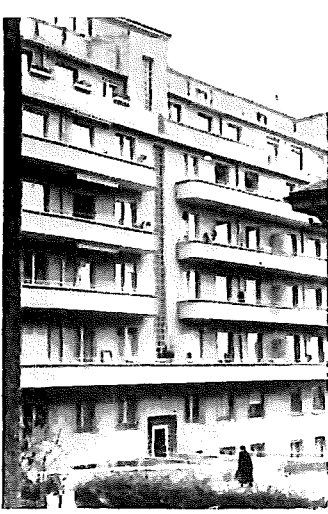
Diese Aufstellung zeigt, dass die Liegenschaften entsprechend der Bevölkerung und den Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Wirtschaftszentren verteilt sind.

In Nachachtung des Verwaltungsreglementes haben wir keine Anlagen in Industrie- oder Hotel-Liegenschaften vorgenommen.

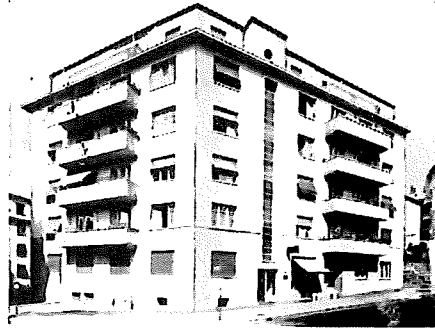
Lausanne, den 2. Februar 1956.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

LIEGENSCHAFTEN KANTON



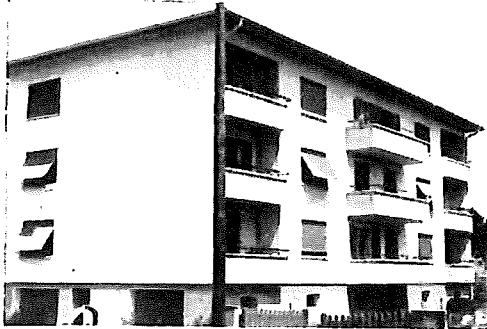
Chemin des Aubépines 5
Lausanne



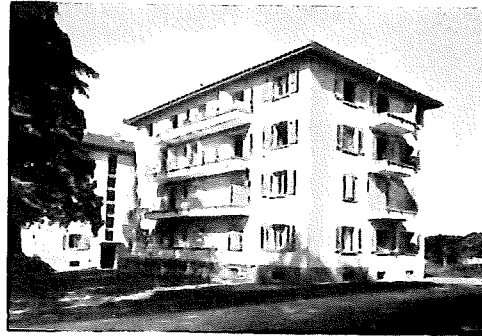
Rue de la Pontaise 25, Lausanne



Rue de la Pontaise 21, Lausanne



Rue du Cheminet 52, Yverdon



Rue de la Gare, Aigle



Rue de la Gare

KANTON FREIBURG

KANTON WALLIS



Sous-le-Scex « Les Bruyères »
Sitten

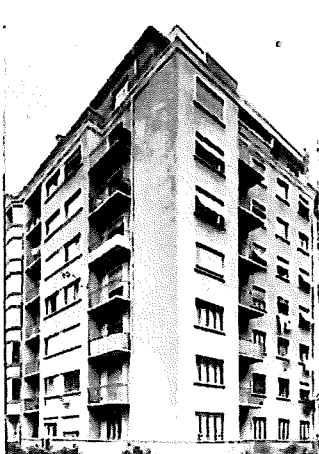


Planta-d'en-Bas « Les Coccinelles »
Sitten



Rue de la Banque 10
Freiburg

KANTON GENÈVE



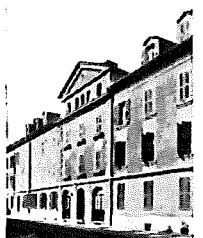
Rue Henri-Mussard 20
Genève



Rue du Stand 40
Genève



Avenue Wendt 48
Genève



Rue Jacques-Carlier
Genève

R « FONCIÈRE »

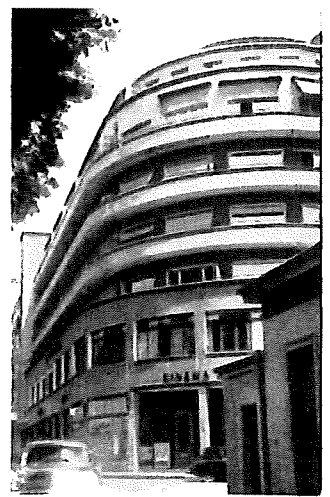
A A D T



Avenue du Mont-d'Or 45, Lausanne



Chemin des Paleyres 16, Lausanne



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

KANTON NEUENBURG



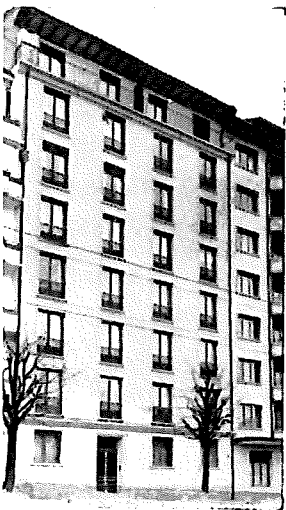
le



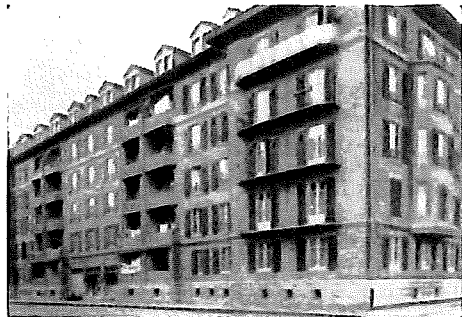
Chemin du Suchiez 6-8,
Neuenburg



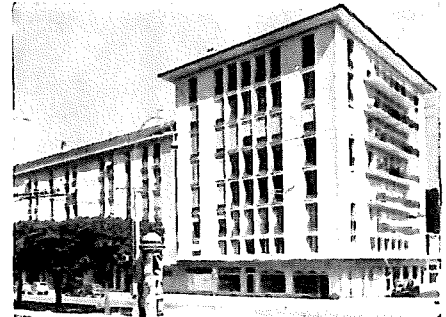
Chemin du Suchiez 10-12,
Neuenburg



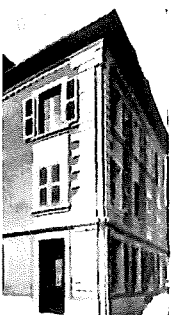
Boulevard de Pérolles 67
Freiburg



Rue de l'Eglise 2, 4, 6, Neuenburg



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



Alphinstadt 46bis
Genève



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue de Zurich 34
Genève



Rue Charles-Cusin 2 et
Rue Alfred-Vincent 25
Genève

Vermögensausweis per 31. Dezember 1955

AKTIVEN :

Einstandswert der Aktien der Immobilien-Gesellschaften	Fr. 2.947.892.03
Guthaben bei den Immobilien-Gesellschaften und andere Anlagen	» 6.296.190.17
Total	<u>Fr. 9.244.082.20</u>

PASSIVEN :

Nicht eingelöste Coupons Nr. 1 Fr. 694.90	
Coupons Nr. 2 » 145.481.70	» 146.176.60
<i>Reinvermögen des Anlagefonds « La Foncière »</i>	<u>Fr. 9.097.905.60</u>
bestehend aus :	
Reservefonds	Fr. 100.000.—
Per 31.12.1955 ausgegebene Miteigentumszertifikate	» 8.974.697.30
Unverteilte Erträge	» 23.208.30
Total wie oben	<u>Fr. 9.097.905.60</u>

Verteilung des Netto-Ertrages des Geschäftsjahres 1955

(nach Vornahme der Rückstellungen und Abschreibungen in den Immobilien-Gesellschaften)

Reinertrag, herrührend aus Dividendenzahlungen, Zinsen und verschiedenen Einnahmen	Fr. 258.844.40
Auszahlung Semester-Coupon Nr. 1 Fr. 90.154.40	
Auszahlung Semester-Coupon Nr. 2 Fr. 145.481.70	» 235.636.10
Unverteilte, auf neue Rechnung vorzutragende Erträge	<u>Fr. 23.208.30*)</u>

*) Überdies sind zu erwähnen :

1. Die Anlage des Reservefonds von Fr. 100.000.—
2. Die in den Immobilien-Gesellschaften direkt verbuchten Rückstellungen und Abschreibungen (Fr. 40.220.20).

Bericht der Treuhänderin

Gemäss dem zwischen « Investissements Fonciers S.A. » und uns abgeschlossenen Vertrag haben wir unser Mandat als Treuhänderin ausgeübt. Wir stellten dabei fest, dass den vertraglichen Bestimmungen in jeder Hinsicht nachgelebt wurde. Insbesondere können wir bestätigen, dass die Anlagevorschriften in Kapitel III, Art. 18 des Verwaltungsreglements eingehalten wurden.

Genf, den 2. Februar 1956.

BANQUE ROMANDE

Bericht der Kontrollstelle

Wir beehren uns Ihnen mitzuteilen, dass wir gemäss Art. 33 des Verwaltungsreglementes die Buchhaltung der « Foncière » und diejenigen der ihr gehörenden Immobilien-Gesellschaften geprüft haben.

Wir haben festgestellt, dass der Vermögensstand per 31. Dezember 1955 sowie die Betriebsrechnung des Geschäftsjahres 1955 mit den von uns geprüften Buchungen übereinstimmen.

Lausanne, den 27. Januar 1956.

PRIVAT TREUHAND AG.

Die Inhaber von Miteigentumszertifikaten

« LA FONCIÈRE »

erhalten alle Auskünfte betreffend
die Liegenschaften bei der Verwaltung

Investissements Fonciers S. A.

15, rue Centrale

Lausanne

Offizielle Coupons-Zahlstellen :

Waadtländische Kantonbank, Lausanne
Crédit Foncier Vaudois, Lausanne
Freiburger Staatsbank, Freiburg
Union vaudoise du Crédit, Lausanne
Banque Galland & C^{ie} S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Du Pasquier, Montmollin & C^{ie}, Neuenburg
Banque de Sion, de Kalbermatten & C^{ie}, Sitten
Julius Bär & Co., Bankgeschäft, Zürich
Solothurner Handelsbank, Solothurn
Banca Popolare di Lugano, Lugano
Banca Solari S.A., Lugano
von Ernst & Co., AG., Bern
Heusser & Cie, Bankgeschäft, Basel
Schweizerische Spar- & Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank AG., Luzern
Banque Romande, Genf.

Die Emission der Miteigentumszertifikate

« *La Foncière* »

erfolgt fortlaufend

DAS LIEGENSCHAFTENZERTIFIKAT

« *La Foncière* »

weist eine ausgeglichene und interessante Rendite
auf, welche halbjährlich zur Auszahlung gelangt;
sein innerer Wert erhöht sich entsprechend der
Wertvermehrung der Liegenschaften.