

VERWALTUNGSBERICHT

1957

SICHERHEIT

STABILITÄT

LA
FONCIÈRE

Schweizerischer
Liegenschafts-
anlagefonds

GUTE RENDITE

RISIKOVERTEILUNG

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Lausanne
Rue Centrale 15

S. A.

Treuhänderin :

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Leitung :

Investissements Fonciers S. A.
Lausanne

Verwaltungsrat :

Dr. Alfred BORTER, Rechtsanwalt, Lausanne, Präsident
J.-P. de BOSSET, Architekt SIA, Neuenburg, Vize-Präsident
Pierre BARRAS, Redaktor, Freiburg
Georges Gross, Bankdirektor, Lausanne
Dr. Adrien de RIEDMATTEN, Bankdirektor, Sitten.

Experten-Komitee :

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

Kontrollstelle :

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

VERWALTUNGSBERICHT 1957

an die Inhaber von Miteigentumszertifikaten

«LA FONCIÈRE»

Schweiz. Liegenschaftenanlagefonds

Die Tätigkeit im Baugewerbe hat im Jahre 1957 weiter zugenommen. Dagegen ist die Zahl der Baubewilligungen erheblich gesunken. Obschon Ende 1957 gegenüber dem Vorjahr etwas mehr verfügbare Wohnungen vorhanden waren, herrscht in unserm Lande immer noch eine starke Nachfrage. Auf Grund der offiziellen Statistik machte die Zahl der leeren Wohnungen in 42 schweizer Städten Ende 1957 weniger als 1⁰/₁₀₀ des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Unserm Fonds war auch in diesem Berichtsjahr eine stabile und erfreuliche Entwicklung beschieden. Die Zeichnungen beliefen sich auf Fr. 1.812.500.—, so dass sie per 31. Dezember 1957 den Betrag von insgesamt Fr. 13.771.000.— erreichten. Pensionskassen, Handelsgesellschaften, Rentner, Sparer, usw. bekundeten weiterhin ein reges Interesse für unsere Immobilienzertifikate.

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Liegenschaftsmarktes und auf Grund einer strengen Auswahl haben wir zu günstigen Konditionen fünf weitere Gebäude im Werte von zusammen Fr. 4.384.000.— erworben, von denen drei im Zentrum von Lausanne (Av. Mon Repos-Etraz Nrn. 6, 8 und 10) gelegen sind. Der Gesamtwert unserer Liegenschaften erhöht sich damit auf Fr. 28.260.667.—; er verteilt sich auf 53 Gebäude.

Wir haben davon abgesehen, Liegenschaften ausserhalb der welschen Schweiz zu erwerben, da die Bedingungen der zahlreichen Angebote, welche uns aus andern Teilen der Schweiz zukamen, ausnahmslos weniger vorteilhaft waren als diejenigen, zu denen wir unsere Käufe tätigen konnten.

Die Rendite gewisser Liegenschaften unseres Fonds konnte noch verbessert werden, unabhängig von der Mietzinserhöhung von 5%, welche vom Bundesrat ab 1. April 1958 bewilligt

wurde, und wovon ein grosser Teil unserer Mietobjekte profitieren wird. Die durchschnittliche Bruttorendite unserer Liegenschaften übersteigt gegenwärtig 6% und der mittlere Mietpreis ist so günstig, dass wir mit Vertrauen in die Zukunft blicken dürfen. Alle Wohnungen unserer Liegenschaften sind vermietet.

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres war ausgezeichnet, ermöglichte es doch zwei Halbjahresausschüttungen von insgesamt $4\frac{3}{8}\%$ und eine Zuweisung von Fr. 231.609.06 an die Reservefonds, welche sich damit per 31.12.1957 auf Fr. 688.883.46 erhöhten. Der Semester-Coupon Nr. 6 per 31. Dezember 1957 wurde wie folgt eingelöst :

<i>Zertifikat « LA FONCIÈRE »</i>	Anteilscheine	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
<i>Coupon Nr. 6, Bruttobetrag . . .</i>	21.30	10.65
Abzüglich :		
Couponsteuer 5%		
berechnet auf Fr. 2.40/1.20 . .	— .10	— .05
Verrechnungssteuer 25%		
berechnet auf Fr. 2.40/1.20 . .	— .60	— .30
	20.60	10.30

Bis auf weiteres erfolgt die Emission fortlaufend zu dem im Einvernehmen mit dem Trustee festgesetzten Kurs, der gegenwärtig 106% inkl. Coupon Nr. 7 per 30. Juni 1958 beträgt.

Als Vertreter unseres Trustee, der Union Vaudoise du Crédit, in Lausanne, wurde anfangs 1957 Herr Direktor Georges Gross in unsern Verwaltungsrat gewählt. Hinsichtlich unserer Zeichnungs- und Couponszahlstellen ist lediglich in Genf eine Änderung zu verzeichnen, wo neben der Banque Genevoise de Commerce et de Crédit die Schweizerische Spar- & Kreditbank sowie die Banque Privée S. A. anstelle der Banque Romande neu hinzugekommen sind.

I. Verteilung der Liegenschaften nach ihrem Erstellungsdatum

Erstellungsdatum	Anzahl der Liegenschaften	Liegenschaftswert	in %
		Fr.	
vor 1942	18	8.121.524.—	29
vor 1952	17	7.595.773.—	27
nach 1952	18	12.543.370.—	44

Zahlreiche Liegenschaften aus der Nachkriegszeit im Globalwert von Fr. 7.800.000.— sind im Genusse von Subventionen oder fiskalischen Vergünstigungen.

Es geht aus diesen Zahlen hervor, dass eine gesunde Verteilung der Liegenschaften zwischen neuerstellten und Vorkriegsobjekten erzielt werden konnte. Die erstern — 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
	Fr.		
Freiburg	2.263.450.—	8	71
Genf	8.688.300.—	31	263
Neuenburg	3.430.700.—	12	98
Wallis	2.446.150.—	9	80
Waadt	11.432.067.—	40	381
	28.260.667.—	100	893

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

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

Lausanne, den 15. März 1958.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Vermögensausweis per 31. Dezember 1957

	Fr.
Liegenschaften und übrige Aktiven	29.491.558.31
Hypothekarschulden	<u>15.031.674.85</u>
<u>Reinvermögen</u>	<u>14.459.883.46</u>
bestehend aus :	
per 31. Dez. 1957 ausgegebene Miteigentumszertifikate	Fr. 13.771.000.—
Reservefonds: Saldo per 31. 12. 1956	457.274.40
Zuweisungen an Reservefonds	<u>231.609.06</u>
	688.883.46
Total wie oben	<u>14.459.883.46</u>

Ausweis über den Ertrag 1957 und dessen Verwendung

	Fr.
Bruttoeinnahmen	1.708.965.40
abzüglich :	Fr.
Zinsen	413.004.11
Unterhalt, Steuern, Versicherungen, Wasser, Strom, Verwaltung, Abschreibungen usw.	<u>503.813.38</u>
	916.817.49
<u>Einnahmenüberschuss.</u>	<u>792.147.91</u>
Semester-Coupon Nr. 5 per 30. 6. 1957	277.855.25
Semester-Coupon Nr. 6 per 31. 12. 1957	<u>282.683.60</u>
	560.538.85
Zuweisungen an Reservefonds.	<u>231.609.06</u>
Total wie oben	<u>792.147.91</u>

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 Verwaltungsreglementes eingehalten wurden.

Lausanne, den 2. März 1958.

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

Bericht der Kontrollstelle

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

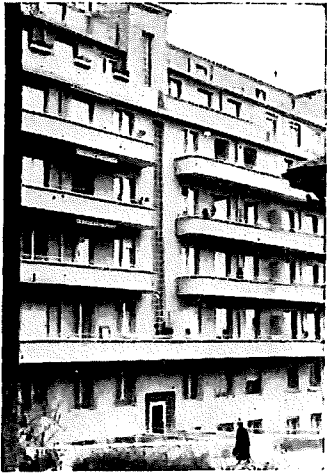
Wir haben festgestellt, dass der Vermögensstand per 31. Dezember 1957 sowie die Betriebsrechnung des Geschäftsjahres 1957 mit den von uns geprüften Buchungen übereinstimmen.

Lausanne, den 4. März 1958.

PRIVAT TREUHAND AG.

LIEGENSCHAFTEN

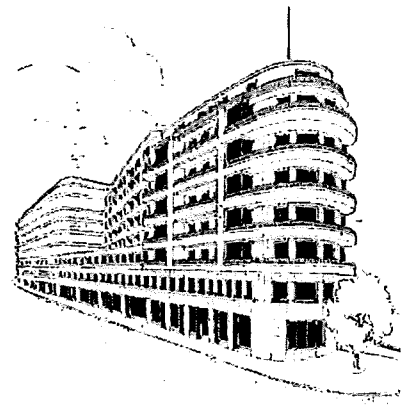
KANTON WAADT



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Rue Etraz 7, 9, et 11
Lausanne



Chemin des Paleyres 16, Lausanne



Avenue du Léman 64



Avenue du Léman 66

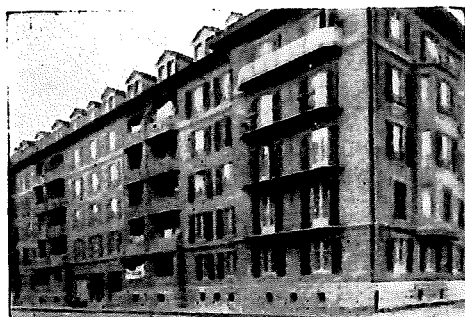


Rue de la Gare, Aigle

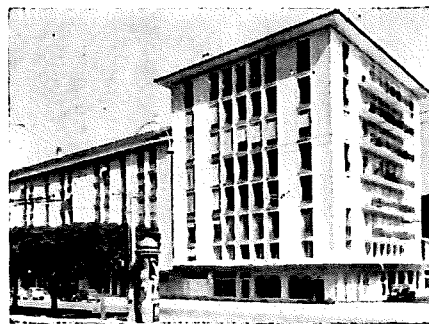


Rue de la Gare, Aigle

KANTON NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2, 4, 6
Neuchâtel



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



6-8, Chemin du Suchiez 10-12
Neuchâtel

DER «FONCIÈRE»

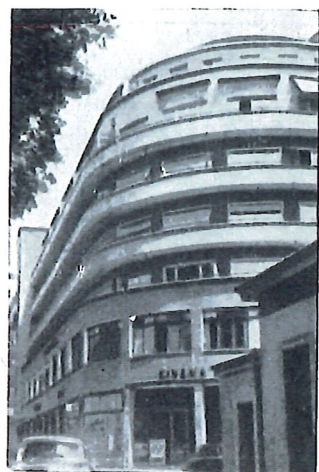
KANTON WAADT



Avenue Mon-Repos 6, 8 et 10
Lausanne



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



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



Avenue du Léman 68



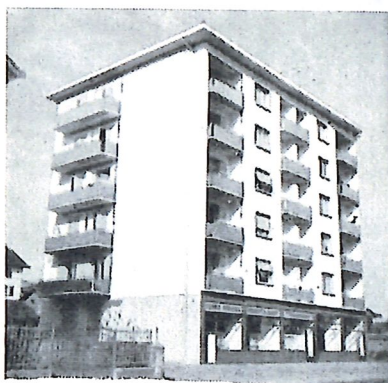
Avenue du Léman 70



Avenue du Mont-d'Or 45, Lausanne



Rue du Cheminet 52, Yverdon



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe, Yverdon

KANTON FREIBURG



Rue de la Banque 10
Fribourg

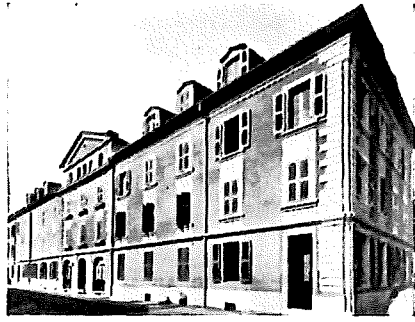


Boulevard de Pérolles 67
Fribourg

KANTON GENÈVE



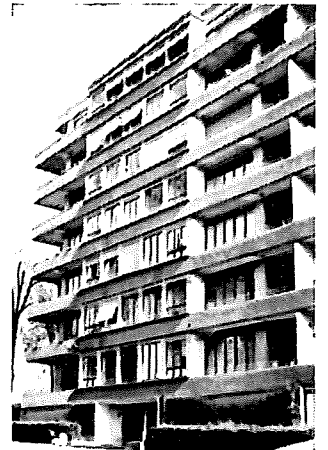
Rue des Pâquis 18
Genève



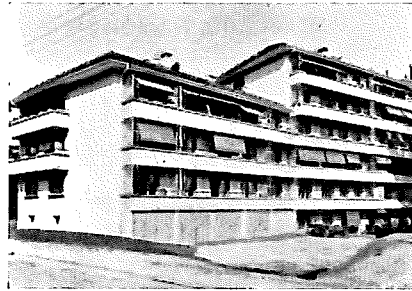
Rue Jacques-Dalphin 46bis
Carouge



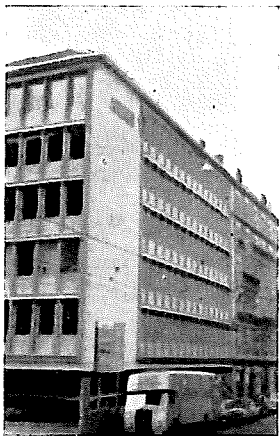
Avenue Wendt 48
Genève



Frontenex 57, Genève



Chemin Moïse-Duboule
Genève



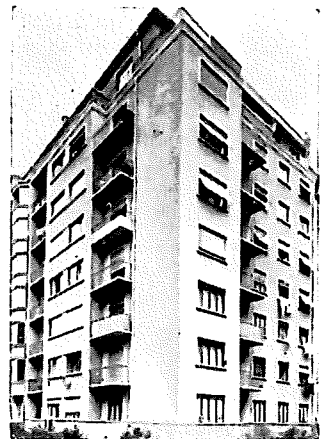
Rue du Stand 40
Genève



Rue de Zurich 34
Genève



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



Rue Henri-Mussard 20
Genève

KANTON WALLIS



Sous-le-Scex
« Les Bruyères », Sion



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



Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion

Offizielle Coupons-Zahlstellen:

Waadtländische Kantonalbank, 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
Schweiz. Bankgesellschaft, 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 & C^{ie}, Bankgeschäft, Basel
Schweizerische Spar- & Kreditbank, St. Gallen
Luzerner Landbank AG., Luzern
Banque Genevoise de Commerce et de Crédit, Genève
Banque Suisse d'Épargne et de Crédit, Genève
Banque Privée S.A., Genève

Die Emission der Miteigentumszertifikate

« *La Foncière* »

erfolgt fortlaufend

DAS LIEGENSCHAFTENZERTIFIKAT
« *La Foncière* »

weist eine ausgeglichene und interessante Rendite auf. Die Coupons gelangen halbjährlich zur Auszahlung; der innere Wert der Anteilscheine erhöht sich entsprechend der Wertvermehrung der Liegenschaften und den Reservespeisungen