

# VERWALTUNGSBERICHT

1960

STABILITÄT

RISIKOVERTeilUNG



LA  
FONCIÈRE

Schweizerischer  
Liegenschaftens-  
anlagefonds

GUTE RENDITE

*Jandamme*  
Rue Centrale 15

INVESTISSEMENTS FONCIERS  
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, Rechtsanwalt, 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 1960

an die Inhaber von Miteigentumszertifikaten

## « LA FONCIÈRE »

Schweiz. Liegenschaftenanlagefonds

---

Das im Jahre 1959 bereits bedeutende Bauvolumen hat sich im Berichtsjahre noch erhöht. Trotz der grossen Zahl der 1960 erstellten Renditenhäuser hielt in allen Städten, wo die «La Foncière» Liegenschaften besitzt, die starke Nachfrage für Wohnungen an. Die Baukosten wiesen weiterhin steigende Tendenz auf; so verteuerten sich namentlich die Maurerarbeiten und Innen-Installationen.

Unserem Fonds war im Berichtsjahr wieder eine stabile und erfreuliche Entwicklung beschieden. Die Zeichnungen beliefen sich auf Fr. 10.468.000.—, so dass sie per 31.12.1960 den Betrag von insgesamt Fr. 38.849.000.— erreichten; heute übersteigen sie Fr. 45.000.000.—. Pensionskassen, Handelsgesellschaften, Rentner, Sparer usw. bekundeten erneut ein reges Interesse für unsere Immobilienzertifikate.

Der Erwerb von fertiggestellten Liegenschaften zu befriedigenden Konditionen ist weiterhin schwierig. Wenn es uns trotzdem möglich war, unsere Mittel günstig zu investieren, so deshalb, weil wir dank der in unserem letzten Verwaltungsbericht dargelegten Anlagepolitik selbst den Bau von Miethäusern auf seinerzeit erworbenem Bauland an die Hand nehmen konnten. Die Mehrzahl dieser Gebäude ist bereits errichtet oder steht vor der Vollendung. Unter ihnen befinden sich die besonders wertvollen Liegenschaften Nr. 63 und 65 an der Rue de Lausanne in Genf, deren wichtigster Mieter der Kanton Genf ist, der darin den «GATT» untergebracht hat. Auf Grund der mit den selbst erstellten Bauten erzielten befrie-

digenden Ergebnisse — sowohl was die Qualität als die Rendite anbelangt — haben wir weitere Möglichkeiten ausgenutzt, um im Zentrum der wichtigsten Städte der Westschweiz Bauland und Abbruchobjekte zu erwerben, wobei wir unsere Anlagen auf Projekte beschränkten, die auf kurze Sicht verwirklicht werden können.

Der Gesamtwert unserer Liegenschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr von Fr. 44.522.308.— auf Fr. 61.271.641.— erhöht; er verteilt sich auf 87 Gebäude.

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres war ausgezeichnet, ermöglichte es doch, die beiden Halbjahresausschüttungen auf insgesamt 4½% p.a. zu erhöhen und nach Vornahme gewisser Rückstellungen die Reservefonds mit Fr. 509.223.06 zu speisen, welche damit per 31.12.1960 auf Fr. 1.867.655.34 anstiegen.

Der Semester-Coupon Nr. 12 per 31.12.1960 wurde wie folgt eingelöst:

<i>Zertifikat « LA FONCIÈRE »</i>	Anteilscheine	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
<i>Coupon Nr. 12, Bruttobetrag . .</i>	22.50	11.25
Abzüglich :		
Couponsteuer 3 % berechnet auf Fr. 3.40/1.70 . .	— .08	— .04
Verrechnungssteuer 27 % berechnet auf Fr. 3.40/1.70 . . .	— .92	— .46
Nettobetrag . . . . .	21.50	10.75

Bis auf weiteres erfolgt die Emission zu dem im Einvernehmen mit dem Trustee festgesetzten Kurs, der gegenwärtig 109% inkl. Coupon Nr. 13 per 30.6.61 beträgt.

## I. Verteilung der Liegenschaften nach ihrem Erstellungsdatum

Erstellungsdatum	Anzahl der Liegenschaften	Liegenschaftswert	in %
		Fr.	
vor 1942 . . .	22	8.803.917.—	14
vor 1952 . . .	14	7.342.540.—	12
nach 1952 (inbegriffen die im Bau befindlichen Objekte)	51	45.125.184.—	74
	87	61.271.641.—	100

Zahlreiche Liegenschaften aus der Nachkriegszeit im Globalwerte von Fr. 7.800.000.— sind im Genusse von Subventionen oder fiskalischen Vergünstigungen. Es geht aus obigen Zahlen hervor, dass ein bedeutender Teil des Liegenschaften-Portefeuille sich aus Vorkriegsbauten zusammensetzt. Beide Kategorien erlauben es, die Mieter von bescheidenen Mietzinsen profitieren zu lassen.

## II. Verteilung der Liegenschaften nach Lage und Mietraumverteilung

Kantone	Liegenschaftswert	in %	Mietraumverteilung		
			Wohnungen	Geschäfts- räume (Läden, Bureaux usw.)	Total
	Fr.				
Freiburg	2.269.460,—	4	71	3	74
Genf	19.990.186.—	33	270	264	534
Neuenburg	7.362.057.—	12	169	24	193
Wallis	2.417.106.—	4	79	5	84
Waadt	25.334.671.—	41	723	34	757
Zürich	3.898.161.—	6	Neuerstellung	—	—
	61.271.641.—	100	1.312	330	1.642

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- und Hotelliegenschaften vorgenommen.

Lausanne, 2. März 1961.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

## Vermögensausweis per 31. Dezember 1960

	Fr.
Liegenschaften und übrige Aktiven . . . . .	65.784.235.89
Hypothekarschulden . . . . .	25.067.580.55
<u>Reinvermögen . . . . .</u>	<u>40.716.655.34</u>

wie folgt ausgewiesen :

per 31. Dez. 1960 ausgegebene Miteigentumszertifikate . . . . .	Fr.	38.849.000.—
<i>Reservefonds</i> : Saldo per 31.12.1959	1.358.432.28	
Zuweisungen an Reservefonds . . . . .	509.223.06	1.867.655.34
Total wie oben . . . . .		<u>40.716.655.34</u>

## Ausweis über den Ertrag 1960 und dessen Verwendung

	Fr.
Bruttoeinnahmen . . . . .	3.547.008.15
abzüglich :	Fr.
Zinsen . . . . .	781.976.58
Unterhalt, Steuern, Versicherungen, Wasser, Strom, Verwaltung, Abschreibungen usw. . . . .	773.769.41
<u>Einnahmenüberschuss . . . . .</u>	<u>1.991.262.16</u>
Semester-Coupon Nr. 11 per 30.6.1960 . . . . .	671.951.35
Semester-Coupon Nr. 12 per 31.12.1960 . . . . .	810.087.75
Zuweisungen an Reservefonds . . . . .	509.223.06
<u>Total wie oben . . . . .</u>	<u>1.991.262.16</u>

## Bericht der Treuhänderin

Gemäss Art. 27 und 28 des zwischen « Investissements Fonciers S. A. » und uns abgeschlossenen Vertrages haben wir in Wahrung der Interessen der Zertifikatinhaber unser Mandat als Treuhänderin ausgeübt.

Wir stellten dabei fest, dass den bestehenden Bestimmungen in jeder Hinsicht nachgelebt wurde und dass die Anlagen zweckmässig erfolgten.

Wir können namentlich bestätigen, dass die Aktien der Immobiliengesellschaften sowie alle Wertpapiere des Miteigentumsfonds « La Foncière » bei unserer Bank hinterlegt sind.

*Lausanne, den 20. Februar 1961.*

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

## Bericht der Kontrollstelle

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

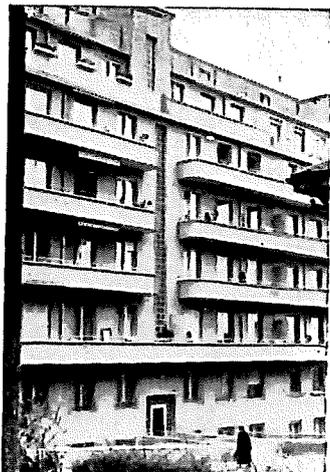
Wir haben festgestellt, dass der Vermögensstand per 31. Dezember 1960 sowie die Betriebsrechnung des Geschäftsjahres 1960 mit den von uns geprüften Buchungen übereinstimmen.

*Lausanne, den 21. Februar 1961.*

PRIVAT TREUHAND AG.

# LIEGENSCHAFTEN

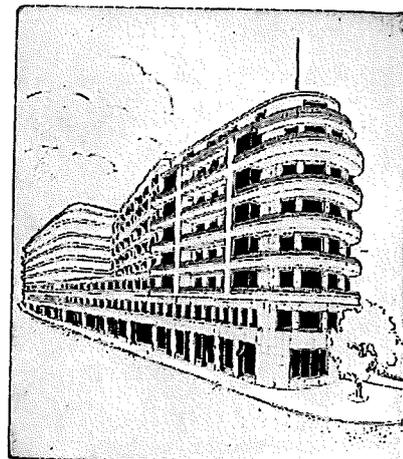
## KANTON WAADT



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



Avenue d'Echallens 59  
Lausanne



Avenue Tivoli 8, Lausanne

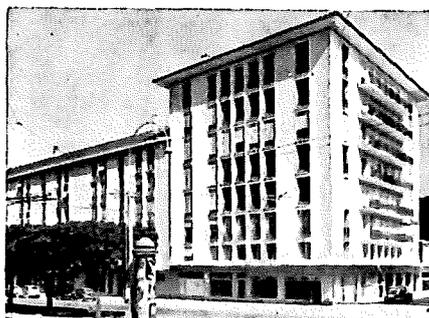


Rue de la Gare, Aigle

## KANTON NEUENBURG



Rue de l'Eglise 2, 4, 6  
Neuchâtel



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



Rue de la Maladière 16, 18, 20  
Neuchâtel

# DER «FONCIÈRE»

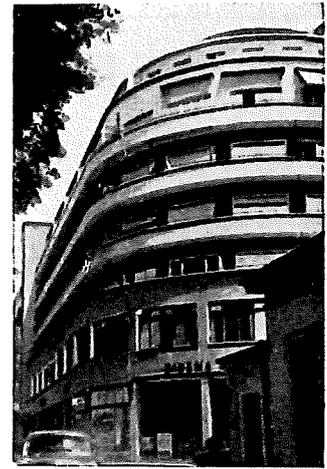
## KANTON WAADT



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 d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Orbe 53, Yverdon

## KANTON FREIBURG



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5  
Fribourg



Rue de la Banque 10  
Fribourg

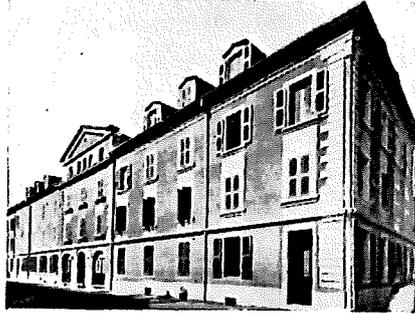


Boulevard de Pérolles 67  
Fribourg

## KANTON GENÈVE



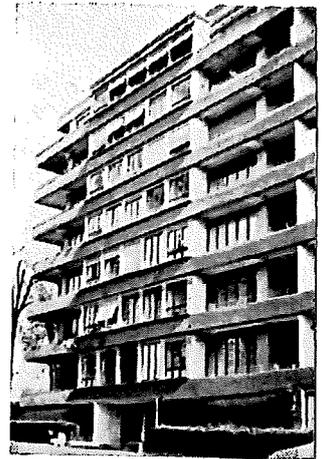
Rue des Pâquis 18  
Genève



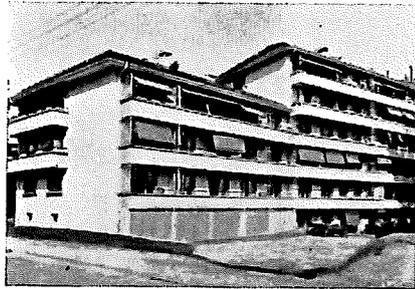
Rue Jacques-Dalphin 46bis  
Carouge



Avenue Wendt 48  
Genève



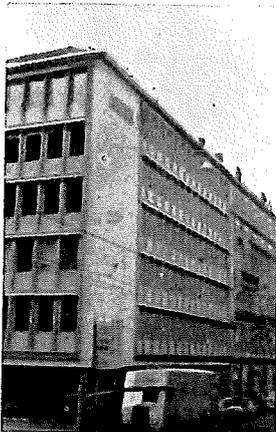
Frontenex 57, Genève



Chemin Moïse-Duboule  
Genève



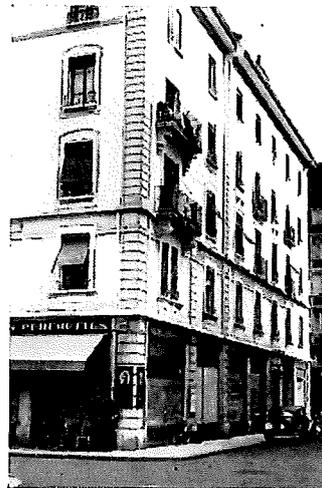
Rue de Lausanne 63 et 65  
Genève



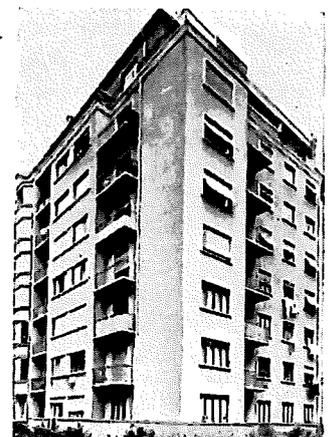
Rue du Stand 40  
Genève



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



Rue des Amandiers 11, 13, 15  
Sion



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

## Offizielle Coupons-Zahlstellen:

Waadtländische Kantonalbank, Lausanne

Crédit Foncier Vaudois, Lausanne

Freiburger Staatsbank, Freiburg

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Banque Galland & C<sup>ie</sup> S. A., Lausanne

Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne

Du Pasquier, Montmollin & C<sup>ie</sup>, 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<sup>ie</sup>, Bankgeschäft, Basel

Schweizerische Spar- & Kreditbank, St. Gallen

Luzerner Landbank AG., Luzern

Société Bancaire de Genève, Genève

Banque Genevoise de Commerce et de Crédit, Genève

Banque Suisse d'Épargne & 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