

VERWALTUNGSBERICHT

1961

STABILITÄT



LA
FONCIÈRE

Schweizerischer
Liegenschaftens-
anlagefonds

RISIKOVERTEILUNG

GUTE RENDITE

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Jandamme
S. A.
Rue Centrale 15

«LA FONCIÈRE»

Schweiz. Liegenschaftenanlagefonds

Leitung :

Investissements Fonciers S.A.
Lausanne

Treuhänderin :

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Verwaltungsrat :

Dr. Alfred Borter, Rechtsanwalt, Lausanne, Präsident

J.-P. de Bosset, Architekt SIA, Neuenburg, Vize-
Präsident

Pierre Barras, Rechtsanwalt, Freiburg

Pierre Maillard, Bankpräsident, Lausanne

Dr. Adrien de Riedmatten, Bankdirektor, Sitten

Experten-Komitee:

J.-P. de Bosset, Architekt, Neuenburg

A. Lozeron, Architekt, Genf

G. Mollet, Architekt, Lausanne

Kontrollstellen:

Privat Treuhandgesellschaft AG., Lausanne

Société fiduciaire LEMANO, Lausanne,

Mitglieder der Vereinigung Schweiz. Treuhand- und
Revisionsgesellschaften

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
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
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

I. Verteilung der Liegenschaften nach ihrem Erstellungsdatum

Erstellungsdatum	Anzahl der Liegenschaften	Liegenschaftswert (Einstandspreis)	in %
		Fr.	
vor 1942 . . .	28	11.833.177.—	14
vor 1952 . . .	14	7.342.540.—	8
nach 1952 (inbegriffen die im Bau befindlichen Objekte)	64	66.613.947.—	78
	106	85.789.664.—	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	3.969.300.—	5	96	3	99
Genf	25.304.897.—	29	263	264	527
Neuenburg	9.601.329.—	11	213	28	241
Wallis	5.076.872.—	6	79	5	84
Waadt	37.873.863.—	44	857	42	899
Zürich	3.963.403.—	5	Neuerstellung	—	—
	85.789.664.—	100	1.508	342	1.850

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, 3. März 1962.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Vermögensausweis per 31. Dezember 1961

	Fr.
Liegenschaften und übrige Aktiven	95.528.626.33
Hypothekarschulden und Kreditoren	35.873.061.39
<u>Reinvermögen</u>	<u>59.655.564.94</u>

wie folgt ausgewiesen :

per 31. Dez. 1961 ausgegebene Miteigentumszertifikate	Fr.	56.509.500.—
<i>Reservefonds</i> : Saldo per 31.12.1960	1.867.655.34	
Zuweisungen an Reservefonds (inkl. Emissionsagio Fr. 983.705.50)	1.278.409.60	<u>3.146.064.94</u>
Total wie oben		<u>59.655.564.94</u>

Ausweis über den Ertrag 1961 und dessen Verwendung

	Fr.
Bruttoertrag der Liegenschaften und diverse Einnahmen	5.419.358.18

abzüglich :

Zinsen	Fr.	982.392.63
Unterhalt, Steuern, Versicherungen, Wasser, Strom, Verwaltung, Abschreibungen usw.	908.559.55	<u>1.890.952.18</u>
<u>Einnahmenüberschuss</u>		<u>3.528.406.—</u>

Semester-Coupon Nr. 13 per 30.6.1961	1.085.756.40
Semester-Coupon Nr. 14 per 31.12.1961	1.164.240.—
Zuweisungen an Reservefonds (inkl. Emissionsagio Fr. 983.705.50)	<u>1.278.409.60</u>
<u>Total wie oben</u>	<u>3.528.406.—</u>

VERWALTUNGSBERICHT 1961

an die Inhaber von Miteigentumszertifikaten

«LA FONCIÈRE»

Schweiz. Liegenschaftenanlagefonds

Der Liegenschaftenmarkt stand 1961 im Zeichen der Hochkonjunktur. Die Zahl der neu erstellten Wohnungen war etwas höher als im Vorjahr. Die im letzten Jahre publizierten Baubewilligungen lassen darauf schliessen, dass die bisher regelmässige Zunahme des Bauvolumens eine eher nachlassende Tendenz aufweisen wird. Die Baukosten erfuhren eine weitere Steigerung, namentlich infolge von Erhöhungen der Lohn- und Materialpreise sowie durch die Verkürzung der Arbeitszeit.

Unserem Fonds war im Berichtsjahre wieder eine stabile und erfreuliche Entwicklung beschieden. Die Zeichnungen beliefen sich auf Fr. 17.660.500.—, so dass sie per 31. Dezember 1961 den Betrag von Fr. 56.509.500.— erreichten; heute übersteigen sie Fr. 60.000.000.—.

Pensionskassen, Handelsgesellschaften, Rentner, Sparer usw. bekundeten erneut ein reges Interesse für unsere Immobilien-Zertifikate.

Der Erwerb von fertiggestellten Liegenschaften zu befriedigenden Konditionen ist weiterhin schwierig. Es war uns trotzdem möglich, einige interessante Objekte zu erwerben. Vor allem haben wir aber auf seinerzeit erworbenem Bauland auf eigene Rechnung Miethäuser erstellt. Ein Teil davon konnte vollendet werden. Die veranschlagten Kosten der noch im Bau befindlichen Liegenschaften dürften rund Fr. 13.500.000.— ausmachen. Es gelang uns ausserdem, in den wichtigsten Städten der Westschweiz weiteres Bauland und Abbruchobjekte

zu erwerben. Die Ergebnisse, welche mit den von uns selbst erstellten Bauten erzielt werden, sind hinsichtlich Qualität und Rendite sehr befriedigend.

Der Gesamtwert unserer Liegenschaften, heute 106 Gebäude umfassend, hat sich gegenüber dem Vorjahr von Fr. 61.271.641.— auf Fr. 85.789.664.— erhöht.

Die Rendite gewisser Liegenschaften konnte noch verbessert werden; diejenige anderer Objekte, welche aus der Vorkriegszeit stammen, wird von der in Aussicht genommenen Lockerung der Preiskontrolle profitieren. Die gesamte Bruttorendite unserer Gebäude übersteigt bei weitem 6% der effektiven Anlagekosten, obschon unsere Mietpreise im Durchschnitt weiterhin als bescheiden bezeichnet werden können.

Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres war ausgezeichnet, ermöglichte es doch, die beiden Halbjahres-Ausschüttungen auf insgesamt 4½% p. a. festzusetzen und nach Vornahme gewisser Rückstellungen die Reservefonds um Fr. 1.278.409.60 (inkl. Emissionsagio) zu speisen, welche damit per 31.12.1961 auf Fr. 3.146.064.94 anstiegen.

Der letzte Semester-Coupon per 31.12.1961 wurde wie folgt eingelöst:

<i>Zertifikat « LA FONCIÈRE »</i>	Anteilscheine	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
<i>Coupon Nr. 14, Bruttobetrag . .</i>	22.50	11.25
Abzüglich :		
Couponsteuer 3 % berechnet auf Fr. 3.26/1.63 . .	— .02	— .01
Verrechnungssteuer 27 % berechnet auf Fr. 3.26/1.63 . .	— .88	— .44
Nettobetrag	21.60	10.80

Bis auf weiteres erfolgt die Emission zu dem im Einvernehmen mit dem Trustee festgesetzten Kurs, der gegenwärtig 112% inkl. Coupon Nr. 15 per 30.6.62 beträgt.

HAUPTLIEGENSCHAFTEN DER «FONCIERE»

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



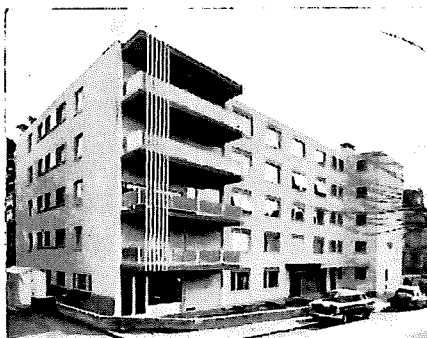
Avenue Tivoli 8, Lausanne



Avenue de La Harpe 7, 9
rue de Voltaire 9, Lausanne



Chemin de Vermont 18
Lausanne



Avenue Eglantine 5
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne

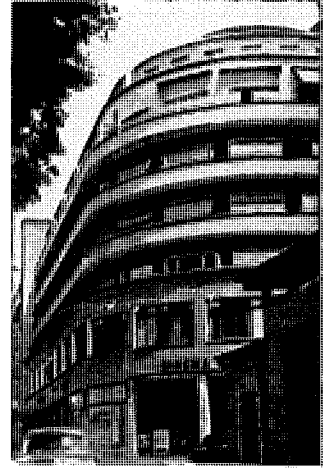
KANTON WAADT



Avenue Mon-Repos 6, 8 et 10
Lausanne



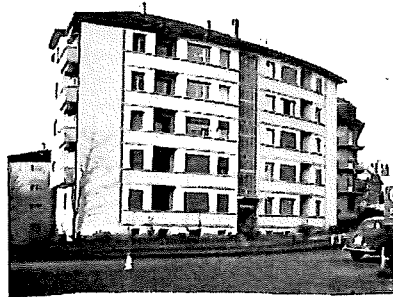
Rue de la Pontaise 21
Lausanne



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



Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



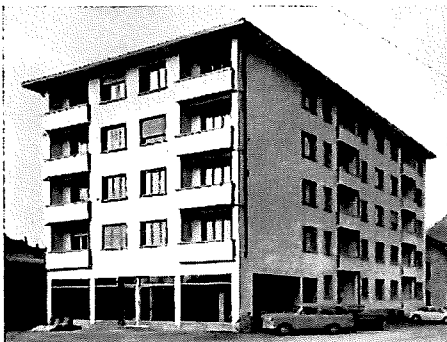
Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Orbe 53, Yverdon



Rue Valentin 48,
Yverdon



Rue de la Gare, Aigle



Rue du Cheminet 52, Yverdon

Bericht der Kontrollstellen

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 1961 sowie die Betriebsrechnung des Geschäftsjahres 1961 mit den von uns geprüften Buchungen übereinstimmen.

Lausanne, den 27. Februar 1962.

PRIVAT TREUHAND AG.

In Erledigung des uns durch die Union Vaudoise du Crédit in ihrer Eigenschaft als Trustee erteilten Auftrages, haben wir die Buchhaltung, die Vermögenslage, sowie die Resultate von « La Foncière » per 31. Dezember 1961 einer Kontrolle unterzogen.

Wir haben desgleichen die Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen eines Teiles der Immobiliengesellschaften, Eigentum der Gemeinschaft der Inhaber der Anteile, revidiert.

Aus unseren Kontrollen ergibt sich:

- dass das Nettovermögen von Fr. 59.655.564.94 aus der Buchhaltung hervorgeht und dass dieses Vermögen gemäss den gesetzlichen Vorschriften über die Bilanzaufstellung geschätzt worden ist
- dass der Einnahmenüberschuss einschliesslich des Agio tatsächlich Fr. 3.528.406.— für das Geschäftsjahr 1961 beträgt
- dass die Buchhaltung der Gemeinschaft und diejenige der Immobiliengesellschaften ordnungsgemäss geführt sind.

Lausanne, 28. Februar 1962.

Société fiduciaire LEMANO

Bericht der Treuhänderin

Gemäss Artikel 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 26. Februar 1962.

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

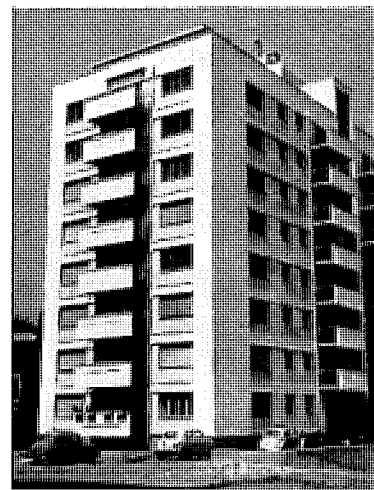
KANTON WAADT



Rue d'Italie 58
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey

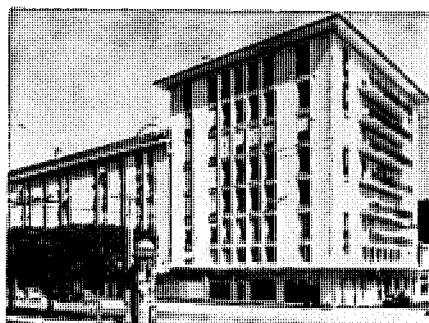


Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey

KANTON NEUCHÂTEL



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

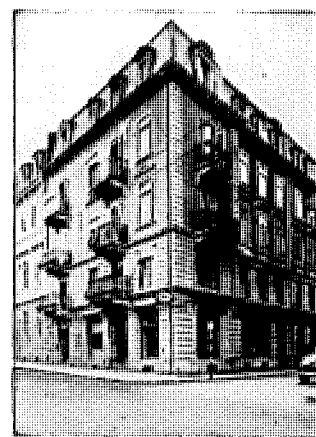
KANTON FRIEBURG



Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg

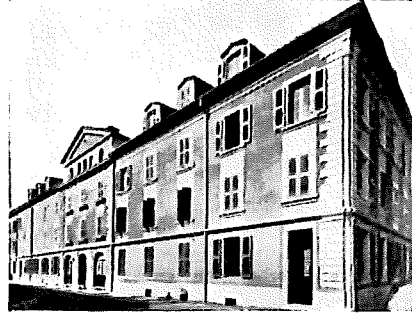


Rue de la Banque
Fribourg

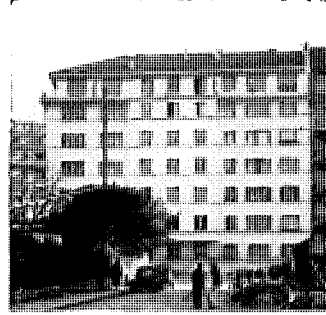
KANTON GENÈVE



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue Jaques-Dalphin 46bis
Carouge



Avenue Wendt 48
Genève



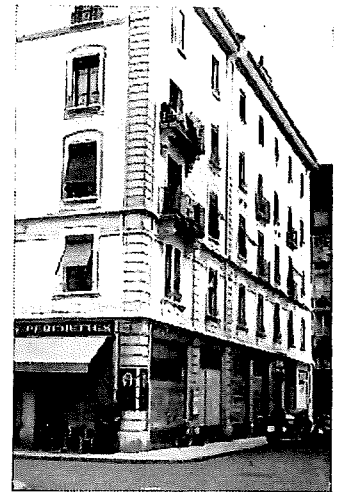
Frontenex 57, Genève



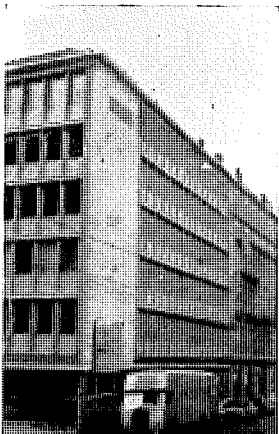
Rue du Zurich 34
Genève



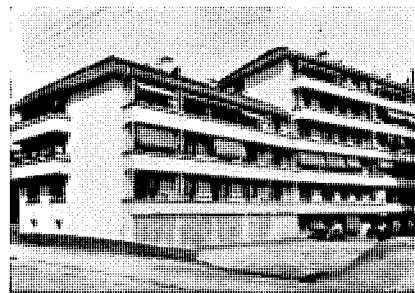
Rue de Lausanne 63 et 65
Genève



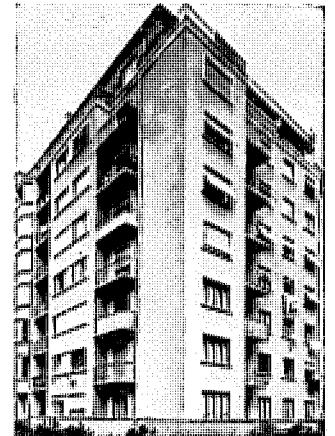
Rue Charles-Cusin 2 et
rue Alfred-Vincent 25, Genève



Rue du Stand 40
Genève

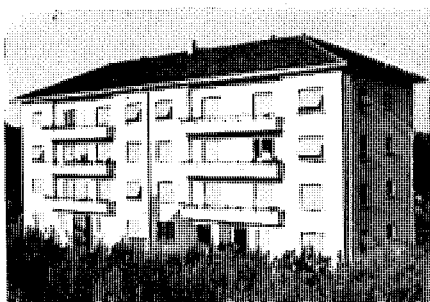


Chemin Moïse-Duboule
Genève

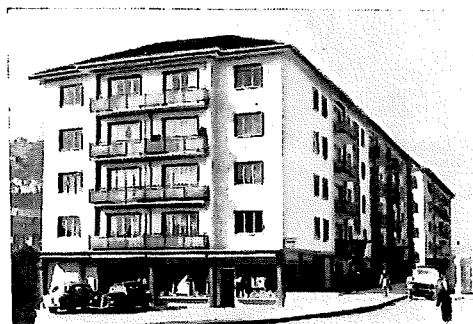


Rue Henri-Mussard 20
Genève

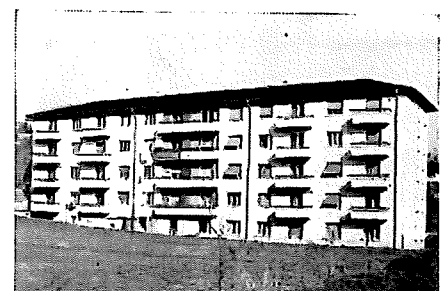
KANTON WALLIS



Sous-le-Scex
«Les Bruyères», Sion



Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion



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

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