

# RAPPORT DE GESTION

1956

SÉCURITÉ

PLACEMENT STABLE



BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

*Jansonne*  
S.A.  
Rue Centrale 15

Investissements Fonciers S. A.

Lausanne

15, rue Centrale

*Conseil d'Administration :*

Alfred BORTER, D<sup>r</sup> en droit, avocat, à Lausanne, Président

J.-P. de BOSSET, architecte SIA, à Neuchâtel, Vice-président

Pierre BARRAS, rédacteur, à Fribourg

J.-L. COMTESSE, D<sup>r</sup> ès sciences économiques, Directeur de  
Banque, à Genève

Adrien de RIEDMATTEN, D<sup>r</sup> en droit, Directeur de Banque, à  
Sion.

*Comité d'experts :*

J.-P. de BOSSET, architecte, à Neuchâtel

A. LOZERON, architecte, à Genève

G. MOLLET, architecte, à Lausanne

*Organe de contrôle :*

Fiduciaire Privée S. A., Lausanne,  
membre de l'Union des Sociétés fiduciaires et de revisions suisses

*Trustee :*

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Banque Romande, Genève

# RAPPORT DE GESTION 1956

présenté aux porteurs de parts

## « LA FONCIÈRE »

---

Malgré les événements internationaux et les fluctuations économiques en Suisse, notre fonds a continué à se développer d'une façon constante et réjouissante. Il compte, d'ores et déjà, parmi les plus importants de son genre en Suisse romande.

Bien que nous ayons plutôt restreint notre propagande les souscriptions ont atteint, à fin 1956, le chiffre de Fr. 11.958.500.—. Ce sont notamment les Caisses de retraites, les épargnants, les rentiers et les sociétés commerciales qui ont souscrit nos parts.

Après un tri sévère, nous avons acquis sept nouveaux immeubles à des conditions avantageuses, pour une valeur totale de Fr. 5.550.520.— ; trois d'entre eux, construits en 1952, sont subventionnés (rendement brut : 6,0 %), un date d'avant-guerre (rendement brut : 6,0 %) et trois sont de construction récente (rendement brut : 6,0 %, 6,3 % et 6,6 %). D'autre part, nous avons démolé et reconstruit l'immeuble rue du Stand n° 40 à Genève, acheté à un prix exceptionnellement bas après l'incendie ; il est déjà entièrement loué et comme son rendement locatif atteint plus de 8 % du prix de revient, on peut estimer qu'il existe aujourd'hui une plus-value supérieure à Fr. 300.000.—, sur cette construction bien située. La valeur d'acquisition de nos immeubles s'élève maintenant à Fr. 23.875.000.—. La proportion de 50 % fixée pour le montant des hypothèques en 1<sup>er</sup> rang, selon article 21 du règlement de gestion, sera définitivement atteinte dès que les délais nécessaires pour dénoncer et adapter encore quelques-unes de ces hypothèques le permettront.

Le coût de construction des immeubles continue à monter et nous nous félicitons d'avoir évité des risques en n'achetant que des immeubles terminés (exception faite de celui situé à la rue du Stand n° 40 à Genève). Il est certain que nos porteurs de parts en profiteront puisqu'ils sont copropriétaires — et non pas seulement créanciers comme d'aucuns paraissent le croire — ce qui les fait bénéficier directement de toute augmentation de valeur, y compris celle due à l'inflation.

Le produit locatif de nos immeubles a été satisfaisant et a permis de verser, en 1956, aux réserves un montant de Fr. 141.449.31. Tous les appartements de nos immeubles sont loués. Le rendement annuel de nos parts a été de 4 ¼ % (y compris la bonification supplémentaire et unique au 30 juin 1956). Le coupon semestriel n° 4 au 31 décembre 1956 a été payé comme suit :

<i>Certificats « LA FONCIÈRE »</i>	Titres	
	Fr. 1000.—	Fr. 500.—
<i>Coupon n° 4</i> , montant brut . . .	Fr. 20.—	Fr. 10.—
sous déduction de :		
Impôt sur les coupons de 5 % calculé sur Fr. 3.04/1.52 . . .	» 0.14	» 0.07
Impôt anticipé de 25 % calculé sur Fr. 3.04/1.52 . . .	» 0.76	» 0.38
	Fr. 19.10	Fr. 9.55

Jusqu'à nouvel avis, l'émission des parts a lieu de manière continue, au cours fixé périodiquement, d'entente avec le trustee; il est actuellement de 106 % avec coupon n° 5 au 30 juin 1957 attaché.

Notre organisation a encore pu être perfectionnée. Pour des raisons de rationalisation, et en accord avec la Banque Romande, nous nous sommes adjoints un nouveau trustee, l'Union Vaudoise du Crédit, à Lausanne, située dans la même ville et dans la même rue que notre société.

### Répartition des immeubles de « La Foncière » *selon leur date de construction*

Date de construction	Nombre d'immeubles	Valeur d'acquisition	en %
Avant 1939	10	Fr. 5.482.524.—	23
Avant 1952	11	» 7.595.773.—	32
Après 1952	13	» 10.797.570.—	45

Différents immeubles construits après 1945 et ayant une valeur globale de Fr. 7.800.000.— sont au bénéfice de subventions ou d'avantages fiscaux.

Il ressort de ce qui précède qu'il existe une répartition judicieuse entre des immeubles de construction récente et des immeubles d'avant guerre ; ces derniers, ainsi que les bâtiments récents subventionnés, permettent des loyers modestes.

### Répartition des immeubles de « La Foncière »

*par canton et avec nombre de logements*

Cantons	Valeur des immeubles	en %	Nombre de logements
Fribourg	Fr. 2.263.450.—	9,5	71
Genève	» 8.688.300.—	36,4	263
Neuchâtel	» 3.430.700.—	14,4	98
Valais	» 1.304.275.—	5,4	42
Vaud	» 8.189.142.—	34,3	297
	Fr. 23.875.867.—	100	771

Les acquisitions de nos immeubles ont donc été faites suivant l'importance des différents centres économiques, selon leur population et leurs possibilités d'extension.

Conformément au règlement de gestion, nous n'avons effectué ni placement sur immeubles industriels ou hôteliers, ni placement à l'étranger.

*Lausanne, le 2 février 1957.*

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

## Etat de fortune au 31 décembre 1956

	Fr.
Immeubles et autres actifs . . . . .	24.662.360.29
Dettes hypothécaires . . . . .	12.246.585.89
<u>Fortune nette . . . . .</u>	<u>12.415.774.40</u>

Se composant de :

Parts de copropriétés émises au 31 décembre 1956	11.958.500.—
	Fr.
<i>Réserves</i> : Solde au 31 décembre 1955	100.000.—
Agio sur émissions et divers	215.825.09
Versements aux fonds de réserves . . . . .	141.449.31
	<u>457.274.40</u>
Total comme ci-dessus . . . . .	<u>12.415.774.40</u>

## Compte des revenus et de leur utilisation

	Fr.
Solde reporté de 1955 . . . . .	23.208.30
Recettes brutes . . . . .	1.238.561.60
Dont à déduire :	Fr.
Intérêts . . . . .	304.086.09
Entretien, impôts, assurances, eau, électricité, frais de gestion, amortissements, divers . . . . .	375.101.40
	<u>679.187.49</u>
<u>Solde disponible . . . . .</u>	<u>559.374.11</u>
Coupon semestriel n° 3 . . . . .	221.425.80
Coupon semestriel n° 4 . . . . .	219.707.30
	<u>441.133.10</u>
Versements aux réserves . . . . .	141.449.31
Total comme ci-dessus . . . . .	<u>582.582.41</u>

## Rapport de la gérante fiduciaire

Conformément au contrat intervenu entre nous et Investissements Fonciers S. A., nous avons exercé les fonctions qui nous incombent en qualité de gérante fiduciaire. Nous avons constaté qu'il y a conformité absolue avec le contrat mentionné ci-dessus et que notamment les dispositions relatives aux placements contenues dans le chapitre III, art. 18 du Règlement de Gestion, ont été strictement observées par Investissements Fonciers S. A.

*Genève, le 2 février 1957.*

BANQUE ROMANDE

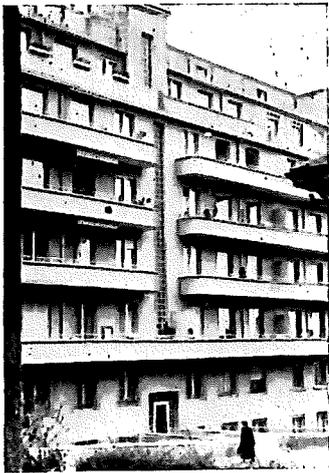
## Rapport de l'organe de contrôle

Nous avons l'avantage de vous informer que, conformément à l'article 33 du règlement, nous avons procédé au contrôle des comptes 1956 de « La Foncière » et à la révision des livres des sociétés immobilières appartenant à la communauté des porteurs de parts.

Nous avons constaté que l'état de situation au 31 décembre 1956, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1956 reproduit ci-contre, concordent avec les comptes soumis à notre examen.

*Lausanne, le 28 janvier 1957.*

FIDUCIAIRE PRIVÉE S. A.



Chemin des Aubépines 5  
Lausanne



Rue de la Pontaise 25  
Lausanne

## IMMEUBLES DE

## CANTON



Chemin des Paleyres 16, Lausanne



Avenue du Léman 64



Avenue du Léman 66



Rue de la Gare, Aigle

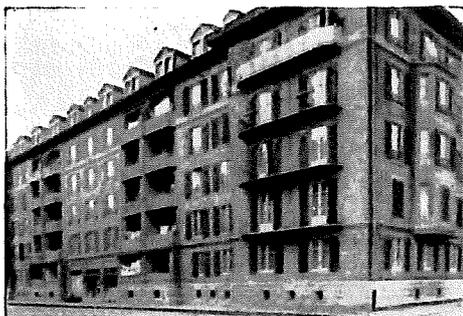


Rue de la Gare, Aigle

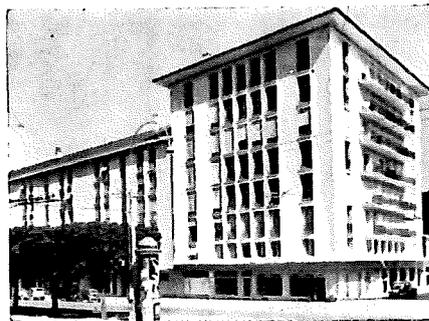


Rue d'Orbe, Yverdon

## CANTON DE NEUCHÂTEL



Rue de l'Eglise 2, 4, 6  
Neuchâtel



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



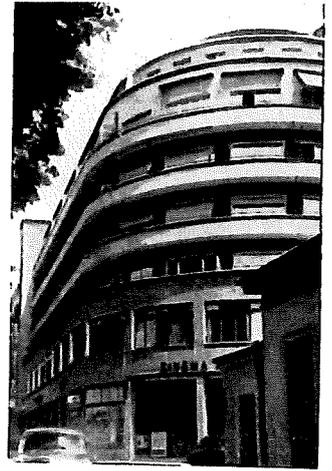
Chemin du Suchiez 10-12  
Neuchâtel

# « LA FONCIÈRE »

## DE VAUD



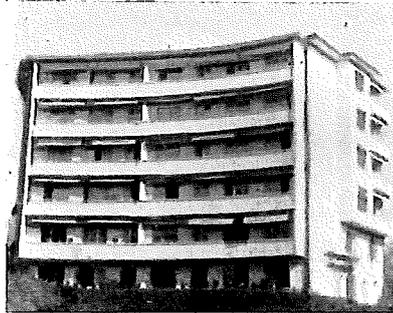
Rue de la Pontaise 21  
Lausanne



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



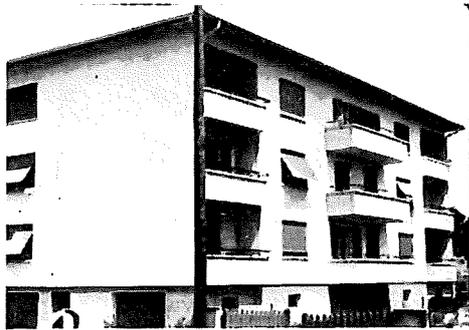
Avenue du Léman 68



Avenue du Léman 70



Avenue du Mont-d'Or 45, Lausanne



Rue du Cheminet 52, Yverdon

## CANTON DE FRIBOURG



Rue de la Banque 10  
Fribourg



Boulevard de Pérolles 67  
Fribourg

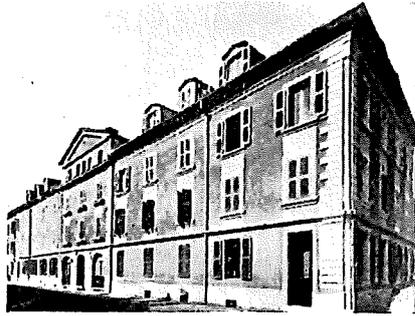


Chemin du Suchiez 6-8  
Neuchâtel

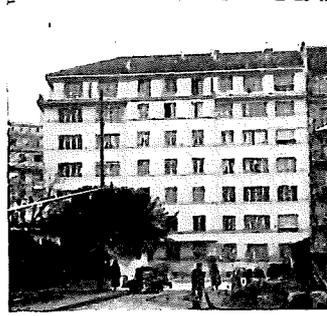
## CANTON DE GENÈVE



Rue de Zurich 34  
Genève



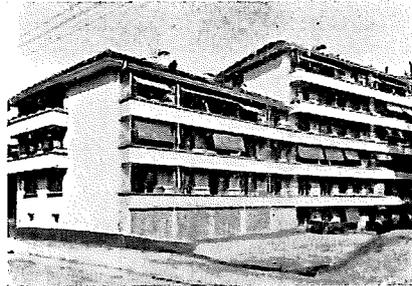
Rue Jacques-Dalphin 46bis  
Carouge



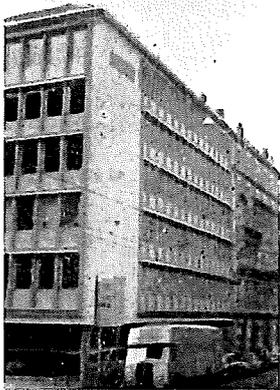
Avenue Wendt 48, Genève



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



Chemin Moïse-Duboule  
Genève



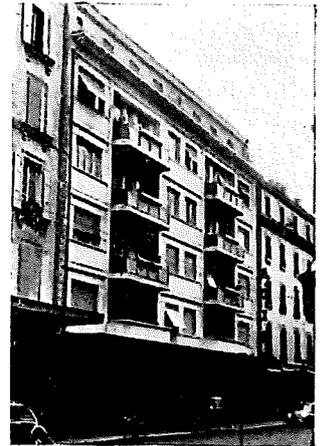
Rue du Stand 40  
Genève



Rue Henri-Mussard 20  
Genève



Frontenex 57, Genève



Rue des Pâquis 18  
Genève

## CANTON DU VALAIS



Sous-le-Scex « Les Bruyères »  
Sion



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

Domiciles officiels de paiement  
des coupons :

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne  
Crédit Foncier Vaudois, Lausanne  
Banque de l'Etat de Fribourg, Fribourg  
Union Vaudoise du Crédit, Lausanne  
Banque Galland & Cie S.A., Lausanne  
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne  
MM. Du Pasquier, Montmollin & Cie, banquiers,  
Neuchâtel  
Union de Banques Suisses, Sion  
MM. Julius Bär & Co., banquiers, Zurich  
Banque Commerciale de Soleure, Soleure  
Banca Popolare di Lugano, Lugano  
Banca Solari S.A., Lugano  
MM. Von Ernst & Co., AG, banquiers, Berne  
MM. Heusser & Cie, banquiers, Bâle  
Banque Suisse d'Épargne & de Crédit, St-Gall  
Luzerner Landbank AG, Lucerne  
Banque Genevoise de Commerce et de Crédit, Genève  
Banque Romande, Genève.

LES PARTS DE COPROPRIÉTÉ  
« *La Foncière* »  
SONT ÉMISES DE MANIÈRE CONTINUE

LE CERTIFICAT FONCIER  
« *La Foncière* »

procure un rendement stable et intéressant, payable  
semestriellement; sa valeur intrinsèque augmente en  
proportion directe de toute  
revalorisation des immeubles