

RAPPORT DE GESTION

SÉCURITÉ

1958

PLACEMENT STABLE



BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Lausanne
S. A.
Rue Centrale 15

Gérante Fiduciaire :

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Direction :

Investissements Fonciers S. A.
Lausanne

Conseil d'Administration :

Alfred BORTER, D^r en droit, avocat, à Lausanne, Président
J.-P. de BOSSET, architecte SIA, à Neuchâtel, Vice-président
Pierre BARRAS, avocat, à Fribourg
Georges GROSS, Directeur de Banque, à Lausanne
Adrien de RIEDMATTEN, D^r 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

RAPPORT DE GESTION 1958

présenté aux porteurs de parts

« LA FONCIÈRE »

Fonds suisse de copropriété immobilière

Dans l'ensemble de la Suisse — exception faite de quelques villes — le volume de la construction immobilière a sensiblement diminué en 1958, par rapport à l'année précédente ; ceci malgré une augmentation sans cesse croissante des liquidités dès le printemps 1958. La régression du nombre des appartements nouvellement construits a encore aggravé la pénurie de logements dans de nombreuses villes. Le prix de revient de la construction continue à renchérir, non seulement en relation avec l'augmentation du coût de certains matériaux, mais notamment à la suite du nouveau contrat collectif conclu avec les ouvriers du bâtiment.

Notre fonds a continué de se développer d'une façon réjouissante, à la suite de la souscription de parts au cours de l'exercice écoulé pour un montant de Fr. 4.205.000.—. Le total des certificats émis au 31 décembre 1958 s'élève à Fr. 17.976.000.—. A ce jour il dépasse largement Fr. 20.000.000.—. Nos parts ne cessent de susciter l'intérêt des Caisses de retraite, des sociétés commerciales, des rentiers et des épargnants.

Après un tri sévère, nous avons pu acquérir 7 immeubles à de bonnes conditions, dont deux à Lausanne, un à Yverdon et quatre à Neuchâtel. La valeur totale de nos immeubles se trouve ainsi portée à Fr. 34.427.927.43, comprenant 60 bâtiments.

Etant donné qu'il devient de plus en plus difficile d'acquérir des immeubles bien placés avec un rendement réellement favorable, nous avons entrepris la construction de quelques-uns et les résultats sont très satisfaisants ; toutefois, l'achat, à des prix raisonnables, de terrains bien situés n'est aujourd'hui pas facile.

La rentabilité de certains de nos immeubles a encore pu être améliorée, ceci indépendamment de l'augmentation des loyers de 5 %, autorisée par le Conseil fédéral dès le 1^{er} avril 1958 et de celle relative aux bâtiments subventionnés. Le rendement brut de l'ensemble de nos immeubles dépasse 6 %, bien que la moyenne des prix des loyers soit toujours modeste. Tous les appartements de nos immeubles sont loués.

Le résultat du dernier exercice a été excellent puisque les distributions semestrielles ont été de 4 ³/₈ % au total et qu'un montant de Fr. 318.898.77 a pu être versé aux réserves, qui s'élèvent au 31 décembre 1958 à Fr. 1.007.782.18. Le coupon semestriel n° 8 au 31 décembre 1958 a été payé comme il suit :

Certificats « La Foncière »	Titres	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
Coupon semestriel n° 8 au 31.12.58, 4 ¹ / ₄ % prorata	21.30	10.65
Moins		
impôt sur les coupons de 5 % calculé sur Fr. 1.68/0.84	0.08	0.04
impôt anticipé de 25 % calculé sur Fr. 1.68/0.84	0.42	0.21
Montant net	20.80	10.40

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° 9 au 30 juin 1959 attaché.

Nos domiciles de souscription et de paiement des coupons n'ont pas subi de changement, sauf pour la place de Genève, où parmi nos domiciles actuels de souscription et de paiement des coupons, nous avons le plaisir de compter à l'avenir également la Société Bancaire de Genève.

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

Date de construction	Nombre d'immeubles	Valeur d'acquisition	en %
		Fr.	Fr.
Avant 1942 . . .	21	8.037.819.—	23
Avant 1952 . . .	15	7.763.540.—	23
Après 1952 . . .	24	18.626.568.—	54
	60	34.427.927.—	100

Différents immeubles construits après 1942, 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
	Fr.		
Fribourg . . .	2.269.460.—	7	71
Genève . . .	9.644.007.—	28	263
Neuchâtel . . .	5.228.657.—	15	161
Valais . . .	2.418.824.—	7	80
Vaud . . .	14.866.979.—	43	488
	34.427.927.—	100	1.063

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 16 mars 1959.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Etat de fortune au 31 décembre 1958

	Fr.
Immeubles et autres actifs	38.072.922.93
Dettes hypothécaires	19.089.140.75
<u>Fortune nette</u>	<u>18.983.782.18</u>

se justifiant de la manière suivante :

Parts de copropriété émises	17.976.000.—
---------------------------------------	--------------

	Fr.
<i>Réserves</i> : Solde au 1 ^{er} janvier 1958	688.883.46
Versement de l'exercice	<u>318.898.72</u>
Solde au 31 décembre 1958	1.007.782.18
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>18.983.782.18</u>

Compte des revenus de l'exercice 1958 et de leur utilisation

	Fr.
Recettes brutes	2.177.177.02
dont à déduire :	
Intérêts	535.019.—
Entretien, impôts, assurances, eau, électricité, frais de gestion, divers	<u>580.105.90</u>
<u>Excédent de recettes</u>	<u>1.115.124.90</u>
	<u>1.002.052.12</u>

ainsi réparti :

Coupon semestriel au 30 juin	316.179.—
Coupon semestriel au 31 décembre	366.974.40
Versement aux réserves	<u>318.898.72</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>1.002.052.12</u>

Rapport de la gérante fiduciaire

En exécution des articles 27 et 28 du règlement de gestion, notre Etablissement a exercé les fonctions de gérante fiduciaire.

Nous pouvons attester que la direction du fonds s'est conformée en tous points aux dispositions prévues par le règlement et que les placements ont été effectués d'une manière judicieuse.

Lausanne, le 2 mars 1959.

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

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 1958 de « La Foncière » et à la révision des livres des sociétés immobilières appartenant à la communauté des porteurs de parts.

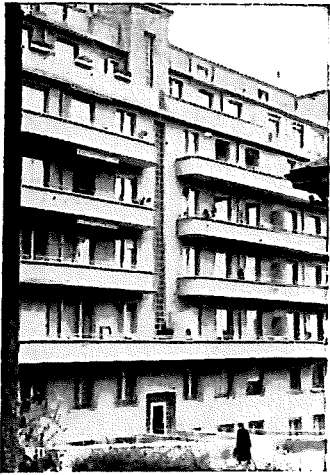
Nous avons constaté que l'état de situation au 31 décembre 1958, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1958 reproduit ci-contre, concordent avec les comptes soumis à notre examen.

Lausanne, le 4 mars 1959.

FIDUCIAIRE PRIVÉE S. A.

IMMEUBLES DE

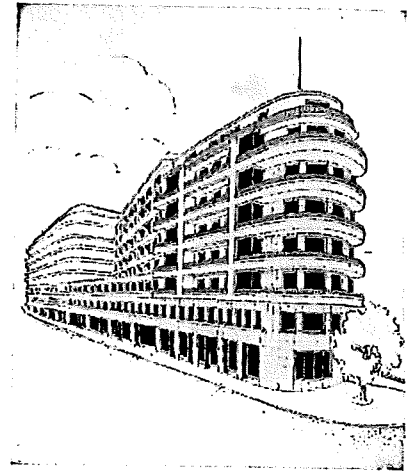
CANTON DE VAUD



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



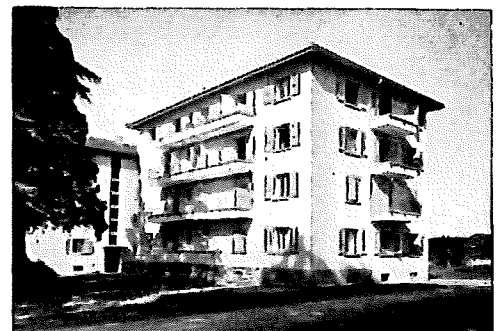
Avenue du Léman 66



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Avenue Tivoli 8, Lausanne

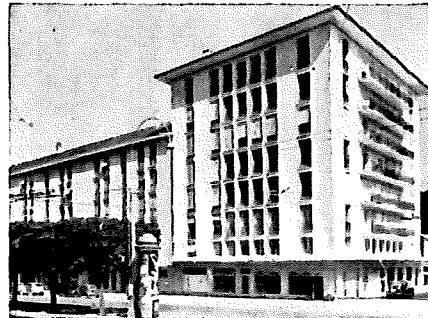


Rue de la Gare, Aigle

CANTON DE



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

«LA FONCIÈRE»

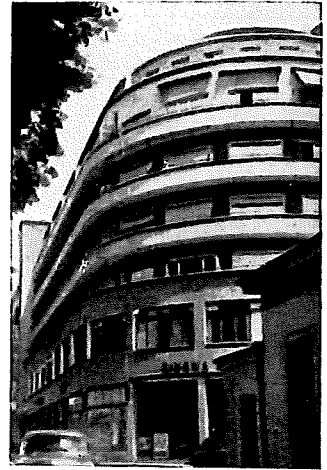
CANTON DE VAUD



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



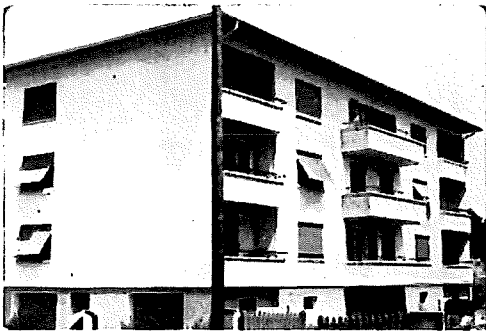
Avenue du Léman 68



Avenue du Léman 70



Avenue du Mont-d'Or 45, Lausanne



Rue du Cheminet 52, Yverdon



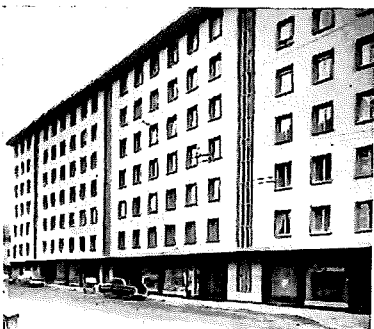
Rue d'Orbe 48, Yverdon



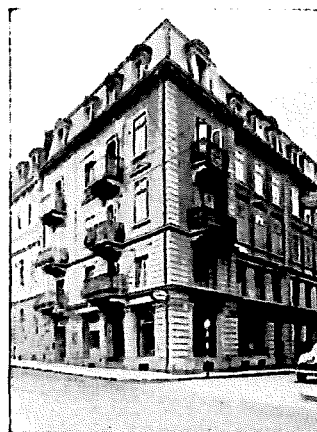
Rue d'Orbe, Yverdon

CANTON DE FRIBOURG

NEUCHÂTEL



Rue de la Maladière 16, 18, 20
Neuchâtel



Rue de la Banque 10
Fribourg

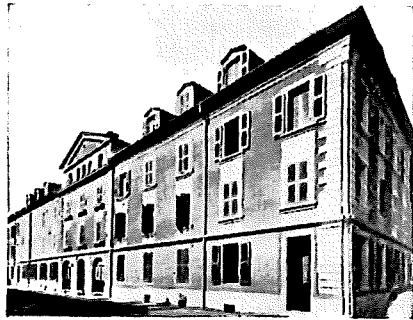


Boulevard de Pérolles 67
Fribourg

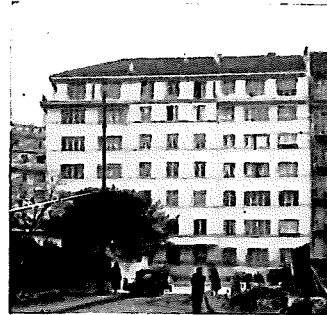
CANTON DE GENÈVE



Rue des Pâquis 18
Genève



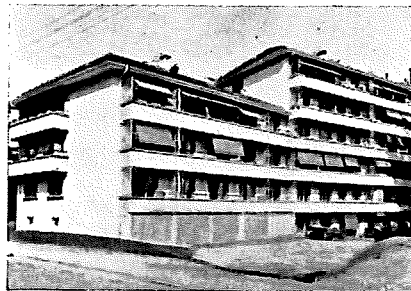
Rue Jacques-Dalphin 46bis
Carouge



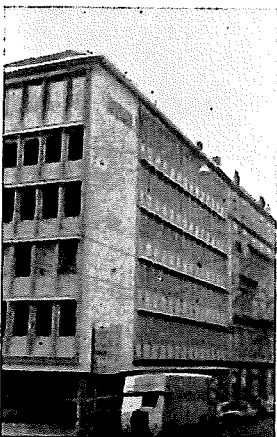
Avenue Wendt 48
Genève



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

CANTON DU VALAIS



Sous-le-Scex
« Les Bruyères », Sion



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



Rue des Amandiers 11,13,15
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'Epargne & de Crédit, Saint-Gall
Luzerner Landbank AG, Lucerne
Société Bancaire & Genève, Genève
Banque Genevoise de Commerce et de Crédit, Genève
Banque Suisse d'Epargne & de Crédit, Genève
Banque Privée S.A., 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 de toute revalorisation des
immeubles et des versements aux réserves