

RAPPORT DE GESTION

1959

SÉCURITÉ

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 1959

présenté aux porteurs de parts

« LA FONCIÈRE »

Fonds suisse de copropriété immobilière

En 1958, le volume de la construction de bâtiments locatifs en Suisse avait diminué par rapport à l'année précédente. L'année 1959, en revanche, a été marquée par une sensible reprise due notamment à la persistance d'une forte demande d'appartements et à la liquidité du marché de l'argent. Le prix de revient de la construction a encore augmenté en relation avec le coût plus élevé de certains matériaux, et du fait du renchérissement direct et indirect de la main-d'œuvre.

Notre fonds a continué de se développer d'une façon réjouissante. A la suite de souscriptions de parts, au cours de l'exercice écoulé, pour un montant de Fr. 10.405.000.—, le total des certificats émis au 31 décembre 1959 s'élève à Fr. 28.381.000.—. A ce jour il atteint Fr. 30.000.000.—. Nos parts ne cessent de susciter l'intérêt des caisses de retraite, des sociétés commerciales, des rentiers et des épargnants.

L'achat à des conditions satisfaisantes d'immeubles terminés devient de plus en plus difficile. Aussi, avons-nous été amenés à construire nous-mêmes des bâtiments dans une mesure plus grande qu'auparavant. Des terrains à bâtir bien situés ont pu être acquis à Genève, Lausanne, Vevey et Neuchâtel; une dizaine de bâtiments sont actuellement en construction. Il est vrai que cela demande à la Direction du fonds un travail supplémentaire considérable, mais les résultats sont très encourageants, puisque nous nous assurons de cette manière des immeubles de première qualité et des rendements bruts allant de 6,2 à 6,8%. Ainsi, par son activité, notre fonds contribue directement au maintien et au développement de l'industrie suisse du bâtiment.

La valeur totale de nos immeubles, comprenant 75 bâtiments, a passé de Fr. 34.427.927.— à Fr. 44.522.308.—.

Le revenu locatif de certains de nos immeubles a encore pu être amélioré, ceci indépendamment de l'augmentation des loyers de 5% autorisée par le Conseil fédéral dès le 1^{er} avril 1958 et des hausses relatives aux bâtiments subventionnés. Le rendement brut de l'ensemble de nos immeubles dépasse largement 6% de leur coût réel, bien que la moyenne des prix de loyer 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 $4\frac{3}{8}\%$ au total et qu'un montant de Fr. 350.650.10 a pu être versé aux réserves qui s'élèvent au 31 décembre 1959 à Fr. 1.358.432.28. Le coupon semestriel n° 10 au 31 décembre 1959 a été payé comme il suit :

Certificats « La Foncière »	Titres	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
Coupon semestriel n° 10	21.30	10.65
Moins		
impôt sur les coupons de 3 % calculé sur Fr. 1.62/0.81	0.06	0.03
impôt anticipé de 27 % calculé sur Fr. 1.62/0.81	0.44	0.22
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 108% avec coupon n° 11, au 30 juin 1960, attaché. Le rendement réjouissant de nos immeubles permettra de porter cette année la répartition totale de $4\frac{3}{8}\%$ à $4\frac{1}{2}\%$ p.a.

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

Date de construction	Nombre d'immeubles	Valeur d'acquisition	en %
		Fr.	
Avant 1942	21	8.037.721.—	18
Avant 1952	16	7.763.540.—	18
Après 1952 (y compris constructions en cours)	38	28.721.047.—	64
	75	44.522.308.—	100

Différents immeubles construits après la dernière guerre et ayant une valeur globale de Fr. 7.800.000.— sont au bénéfice de subventions ou d'avantages fiscaux. Il ressort en outre du tableau ci-dessus qu'une partie importante du portefeuille est constituée par des immeubles d'avant guerre ; ces derniers, ainsi que les bâtiments subventionnés, continuent à faire bénéficier leurs locataires de loyers bon marché.

Répartition des immeubles de « La Foncière »
par canton et avec le nombre de logements

Cantons	Valeur des immeubles	en %	Nombre de logements
	Fr.		
Fribourg	2.269.460.—	5	71
Genève	13.667.832.—	31	263
Neuchâtel	6.592.148.—	15	165
Valais	2.417.106.—	5	80
Vaud	19.575.762.—	44	506
	44.522.307.—	100	1.085

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 14 mars 1960.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Etat de fortune au 31 décembre 1959

	Fr.
Immeubles et autres actifs	49.552.991.32
Dettes hypothécaires	<u>19.813.559.04</u>
<u>Fortune nette</u>	<u>29.739.432.28</u>

se justifiant de la manière suivante :

Parts de copropriété émises au 31.12.1959	28.381.000.—
	Fr.
<i>Réserves:</i> Solde au 31 déc. 1958	1.007.782.18
Versements de l'exercice	<u>350.650.10</u>
Solde au 31 décembre 1959	<u>1.358.432.28</u>
Total comme ci-dessus	<u>29.739.432.28</u>

Compte des revenus de l'exercice 1959 et de leur utilisation

	Fr.
Recettes brutes	2.780.096.62
dont à déduire :	
Intérêts	706.474.37
Entretien, impôts, assurances, eau, électricité, frais de gestion, divers	<u>646.942.15</u>
<u>Excédent de recettes</u>	<u>1.353.416.52</u>
	<u>1.426.680.10</u>

ainsi réparti :

Coupon semestriel au 30 juin 1959	492.590.—
Coupon semestriel au 31 décembre 1959	583.440.—
Versements aux réserves	<u>350.650.10</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>1.426.680.10</u>

Rapport de la gérante fiduciaire

Conformément aux articles 27 et 28 du règlement de gestion, notre Etablissement a exercé les fonctions de trustee, en veillant à la sauvegarde des intérêts des porteurs de certificats « La Foncière ».

Nous pouvons attester que l'Administration du fonds s'est conformée en tous points aux dispositions prévues par le règlement et a procédé à des investissements d'une manière judicieuse.

Nous certifions notamment que les actions des sociétés immobilières et autres valeurs appartenant au fonds sont déposées auprès de notre banque.

Lausanne, le 2 mars 1960.

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 1959 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 1959, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1959 reproduit ci-contre, concordent avec les comptes soumis à notre examen.

Lausanne, le 3 mars 1960.

FIDUCIAIRE PRIVÉE S. A.

IMMEUBLES DE

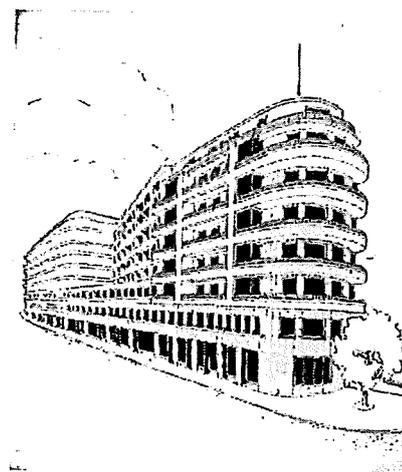
CANTON DE VAUD



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

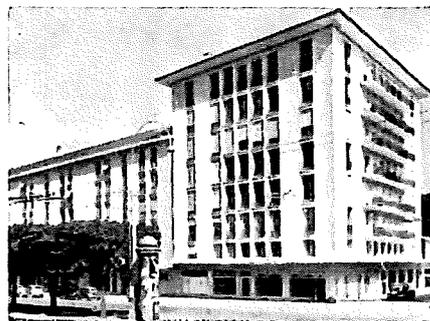


Rue de la Gare, Aigle

CANTON DE 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

« LA FONCIÈRE »

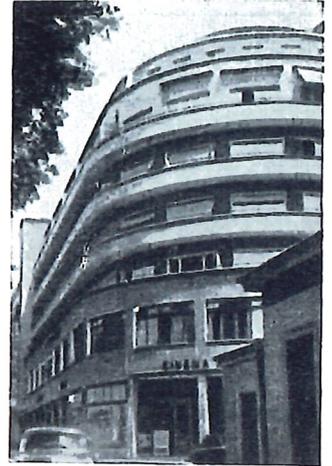
CANTON DE VAUD



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 d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Orbe 53, Yverdon

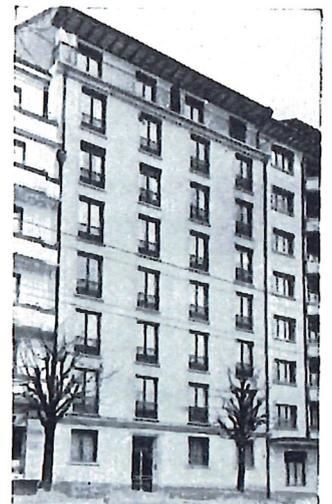
CANTON DE FRIBOURG



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg

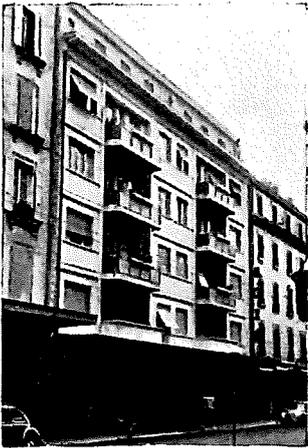


Rue de la Banque 10
Fribourg

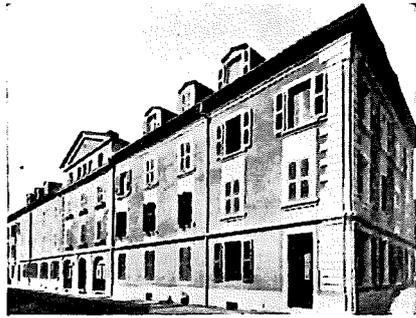


Boulevard de Pérolles 67
Fribourg

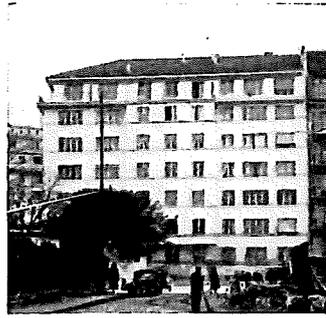
CANTON DE GENÈVE



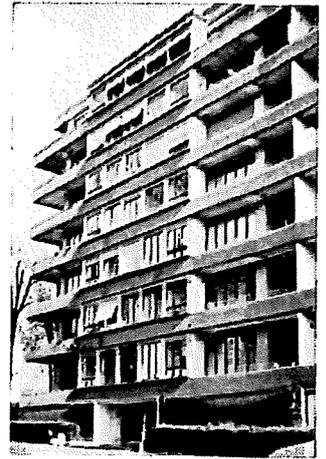
Rue des Pâquis 18
Genève



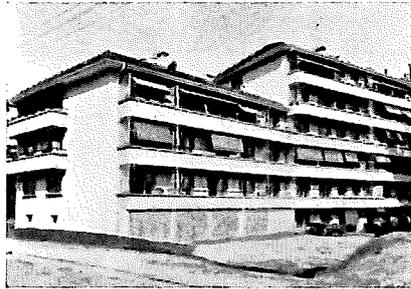
Rue Jacques-Dalphin 46bis
Carouge



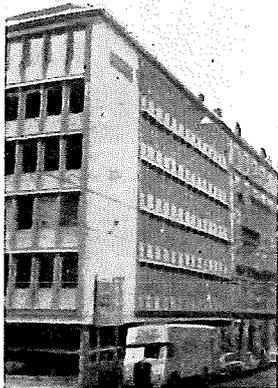
Avenue Wendt 48
Genève



Frontenex 57, Genève



Chemin Moïse-Duboule
Genève



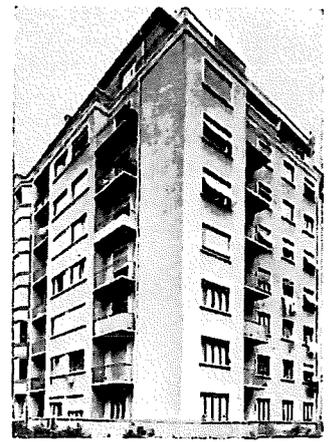
Rue du Stand 40
Genève



Rue de Zurich 34
Genève



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

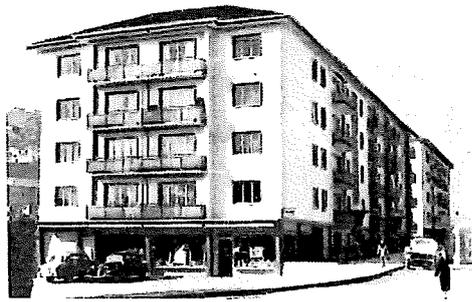


Rue Henri-Mussard 20
Genève

CANTON DU VALAIS



Sous-le-Scex
« Les Bruyères », Sion



Rue des Amandiers 11, 13, 15
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, Saint-Gall
Luzerner Landbank AG, Lucerne
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

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