

RAPPORT DE GESTION

1962

SÉCURITÉ

PLACEMENT STABLE

LA
FONCIÈRE

Fonds suisse
de copropriété
immobilière

BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Jansonne
S. A.
Rue Centrale 15

«LA FONCIÈRE»

Fonds suisse de copropriété immobilière

Gérante Fiduciaire :

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Administration :

Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Conseil d'administration :

Alfred BORTER, D^r en droit, à Lausanne, président

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

Pierre BARRAS, avocat, à Fribourg

Pierre MAILLARD, président 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

Organes de contrôle :

Fiduciaire Privée S.A., Lausanne

Société fiduciaire LEMANO, Lausanne

membres de l'Union des Sociétés fiduciaires
et de revisions suisses

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. Julius Bär & Co., banquiers, Zurich
Banque Commerciale de Soleure, Soleure
Banca Popolare di Lugano, Lugano
Banca Solari S.A., Lugano
MM. Von Ernst & Cie S.A., banquiers, Berne
MM. Heusser & Cie, banquiers, Bâle
Banque Suisse d'Epargne & de Crédit, Saint-Gall
Luzerner Landbank AG, Lucerne
Société Bancaire de Genève, Genève
Banque Genevoise de Commerce et de Crédit, Genève
Banque Suisse d'Epargne & de Crédit, Genève
Banque Privée S. A., Genève

RAPPORT DE GESTION 1962

présenté aux porteurs de parts

« LA FONCIÈRE »

Fonds suisse de copropriété immobilière

En 1962, la haute conjoncture économique s'est maintenue en Suisse. L'activité de la construction en général et celle de l'industrie du bâtiment en particulier ont été intenses. Les frais de construction ont marqué une nouvelle hausse par rapport à l'année précédente; il en est de même des prix des loyers de logements récemment construits.

Notre fonds continue à se développer d'une manière très réjouissante. Au cours du dernier exercice, les souscriptions de parts ont été de Fr. 18.270.000.—, accroissement annuel le plus élevé depuis la création du fonds. Le total des certificats émis au 31 décembre 1962 s'élève à Fr. 74.779.500.—.

Les caisses de retraites, les sociétés commerciales, les rentiers et les épargnants s'intéressent particulièrement à ce genre de placements.

L'achat de terrains et d'immeubles achevés, à des conditions satisfaisantes, demeure un problème difficile; il a été néanmoins possible d'en acquérir quelques-uns. Comme l'année dernière, nous avons continué de construire nous-mêmes sur des terrains achetés antérieurement. Une partie de l'édification de ces bâtiments a pu être terminée. L'achèvement des constructions en cours, qui s'étendra sur plusieurs exercices, comportera un investissement total estimé à Fr. 30.000.000.— environ, dont la couverture peut être considérée comme d'ores et déjà assurée. Les bâtiments construits par nos soins nous ont donné jusqu'ici toute satisfaction, tant au point de vue de leur qualité que de leur rendement.

La valeur totale de nos immeubles (119 bâtiments), a passé de Fr. 85.789.664.— au 31.12.1961 à Fr. 116.824.376,52 au 31 décembre 1962.

Le revenu locatif de certains de nos immeubles a pu encore être amélioré; celui d'autres bâtiments profitera lui aussi de l'assouplissement progressif du Contrôle des prix. Le rendement brut de l'ensemble de nos immeubles en exploitation, compte non tenu de ceux en construction et de ceux destinés à être démolis et reconstruits, dépasse actuellement 6,6 % de leur coût réel, bien que la moyenne de leurs loyers soit toujours modeste.

Le résultat du dernier exercice a été très favorable. Il a permis des distributions semestrielles représentant au total 4½ % brut et un versement de Fr. 1.943.942,37 (y compris l'agio sur émissions) aux réserves, qui s'élèvent au 31 décembre 1962 à Fr. 5.090.007,31. De plus, il a été constitué une provision de Fr. 200.000.— destinée à verser, comme nous l'avons déjà fait à deux reprises, une bonification supplémentaire qui sera cette fois-ci de Fr. 2.50 par titre de Fr. 1.000.— lors du paiement du coupon au 30 juin 1963.

Le dernier coupon semestriel, au 31 décembre 1962, a été payé comme il suit:

Certificats « La Foncière »	Titres	
	Fr. 1.000.—	Fr. 500.—
	Fr.	Fr.
Coupon semestriel n° 16	22.50	11.25
Moins		
impôt sur les coupons de 3 % calculé sur Fr. 2.37/1.19	0.06	0.03
impôt anticipé de 27 % calculé sur Fr. 2.37/1.19	0.64	0.32
Montant net	21.80	10.90

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 113 % avec coupons n° 17 (au 30 juin 1963), et suivants attachés.

Répartition des immeubles de « La Foncière »

d'après l'époque de leur construction

Date de construction	Nombre d'immeubles	Prix de revient	en %
		Fr.	
Avant 1942	29	12.454.193.41	11
Avant 1952	14	7.350.474.90	6
Depuis 1952 (y compris les terrains et constructions en cours)	76	97.019.708.21	83
	119	116.824.376.52	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 »

d'après leur situation et leur distribution intérieure

Canton	Valeur des immeubles (y compris les terrains et constr. en cours)	en %	Distr. int. des imm. en exploit.		
			Logements	Locaux comm. (magasins, bureaux, etc.)	Total
	Fr.				
Fribourg	7.470.974.85	6	96	3	99
Genève	36.340.235.05	31	449	281	730
Neuchâtel	9.958.725.60	9	213	28	241
Valais	5.203.220.35	5	79	5	84
Vaud	46.851.600.47	40	898	52	950
Zurich	10.999.620.20	9	Reconstruction		
	116.824.376.52	100	1.735	369	2.104

Nous n'avons aliéné aucun de nos immeubles au cours de l'exercice 1962.

Lausanne, le 27 février 1963.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Etat de fortune au 31 décembre 1962

	Fr.
Immeubles et autres actifs	127.594.752.27
Dettes hypothécaires et autres engagements . . .	<u>47.725.244.96</u>
<u>Fortune nette</u>	<u>79.869.507.31</u>

se justifiant de la manière suivante:

Parts de copropriété émises au 31.12.1962 . . .		74.779.500.—
	Fr.	
<i>Réserves</i> : solde au 1 ^{er} janvier 1962. 3.146.064.94		
Versement de l'exercice		
(dont agio sur émissions		
Fr. 1.603.745.10)	<u>1.943.942.37</u>	<u>5.090.007.31</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>		<u>79.869.507.31</u>

Résultat de l'exercice 1962 et utilisation des revenus

	Fr.
Revenu brut des immeubles et ressources diverses .	7.706.825.71
dont à déduire:	Fr.
Intérêts	1.396.002.77
Entretien des immeubles, frais de	
gérance et de conciergerie . . .	767.737.97
Impôts, contributions, assurances .	<u>370.700.45</u>
<u>Excédent de recettes</u>	<u>5.172.384.52</u>
ainsi réparti:	
Coupon semestriel n° 15 au 30 juin 1962	1.431.646.65
Coupon semestriel n° 16 au 31 décembre 1962 . .	1.596.795.50
Provision pour bonification supplémentaire à verser	
le 30 juin 1963 aux porteurs de parts	200.000.—
Versement aux réserves (dont agio sur émissions	
Fr. 1.603.745.10)	<u>1.943.942.37</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>5.172.384.52</u>

Rapports des organes de contrôle

Nous avons l'avantage de vous informer que, conformément à l'article 33 du règlement, nous avons procédé pour 1962 au contrôle des comptes 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 1962, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1962 reproduits ci-contre, concordent avec les comptes soumis à notre examen. Ces derniers ont été tenus avec soin et exactitude.

Lausanne, le 27 février 1963.

FIDUCIAIRE PRIVÉE S. A.

En exécution du mandat qui nous a été confié par l'Union Vaudoise du Crédit en sa qualité de Trustee, nous avons procédé au contrôle de la comptabilité, de l'état de fortune et des résultats de «La Foncière» au 31 décembre 1962.

Nous avons effectué également la révision des bilans et comptes de pertes et profits d'une partie des sociétés immobilières propriété de la Communauté des porteurs de parts.

Il résulte de nos contrôles:

- que la fortune nette de Fr. 79.869.507.31 ressort bien de la comptabilité et qu'elle est estimée conformément aux prescriptions de la loi relative aux évaluations en matière de bilan,
- que toutes les actions des sociétés immobilières ainsi que tous les titres hypothécaires grevant les immeubles sont déposés auprès du Trustee, libres de gage, hormis ceux relatifs aux dettes hypothécaires contractées auprès de tiers dont il est tenu compte dans l'état de fortune,
- que l'excédent de recettes s'établit effectivement, agio compris, à Fr. 5.172.384.52 pour l'exercice 1962,
- que la comptabilité des biens de la Communauté et celle des sociétés immobilières sont bien tenues.

Lausanne, le 28 février 1963.

Société fiduciaire LÉMANO

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 4 mars 1963.

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

PRINCIPAUX IMMEUBLES DE «LA FONCIÈRE»

CANTON DE VAUD



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



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



Rue Etraz 7, 9, et 11
Lausanne



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne



Chemin de Vermont 18
Lausanne



Avenue Eglantine 5
Lausanne



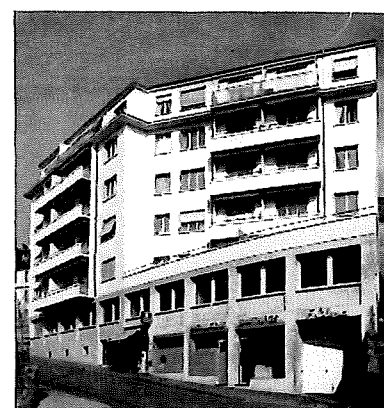
Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne

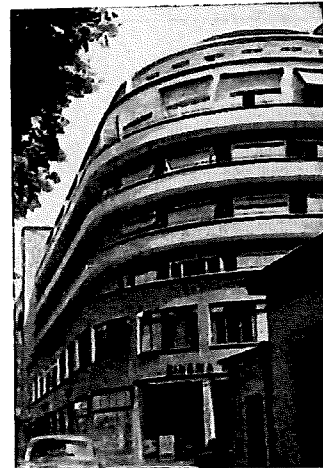
CANTON DE VAUD



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



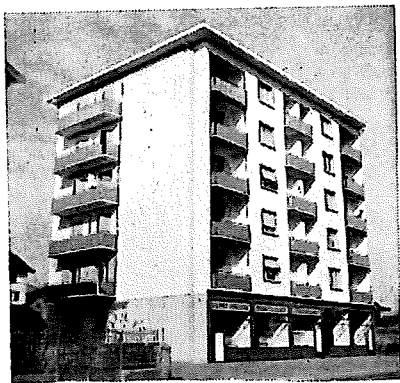
Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



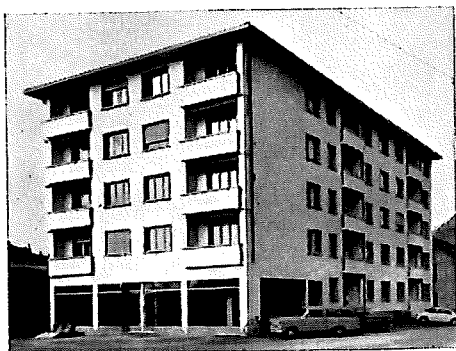
Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 46, Yverdon



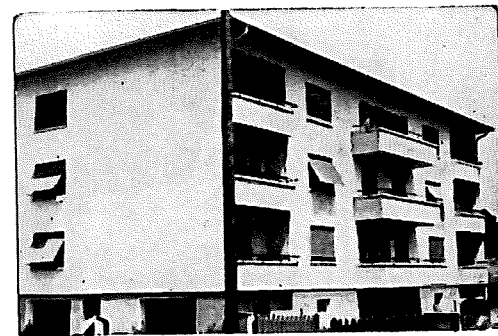
Rue d'Orbe 53, Yverdon



Rue Valentin 48,
Yverdon



Rue de la Gare, Aigle



Rue du Cheminet 52,
Yverdon

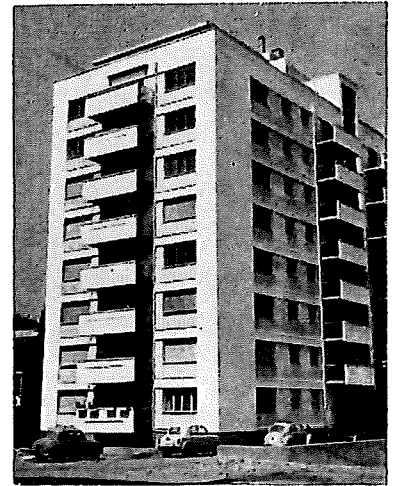
CANTON DE VAUD



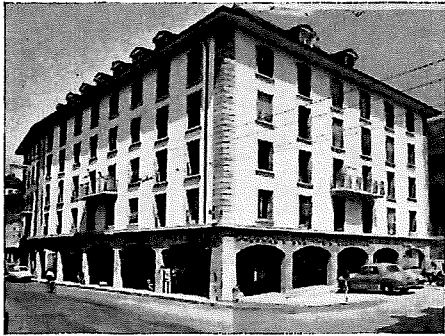
Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Rue d'Italie 58
Vevey



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



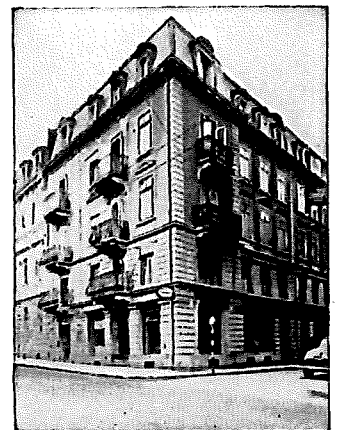
Boulevard de Pérolles 67
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg



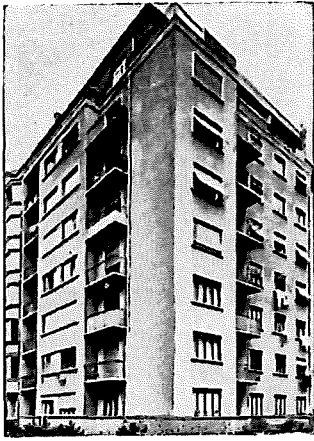
Chemin de Béthléem
72-72a-74-76
Fribourg



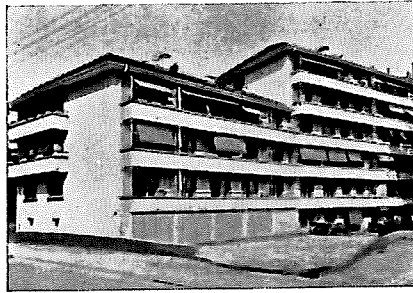
Rue de la Banque 10
Fribourg

CANTON DE FRIBOURG

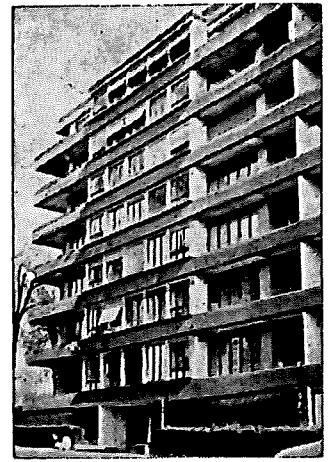
CANTON DE GENÈVE



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Chemin Moïse-Duboule
Genève



Frontenex 57, Genève



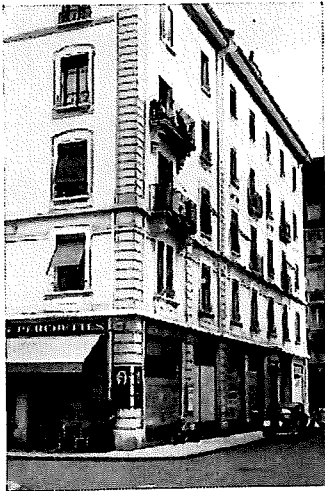
Rue des Pâquis 18
Genève



Rue de Lausanne 63 et 65
Genève



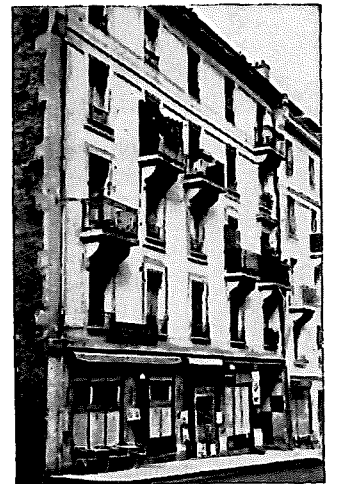
Rue du Stand 40
Genève



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



Avenue Wendt 48
Genève



Rue de Zurich 34
Genève



Rue de Lyon 67bis, 69, 69bis
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève

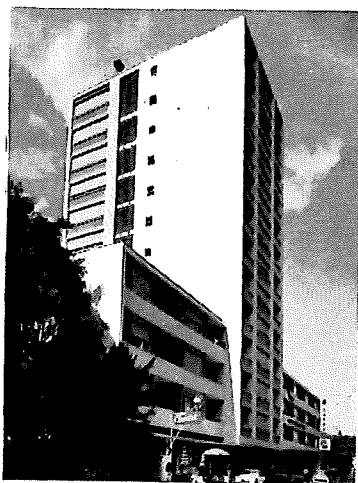


Rue Franklin 2
Genève

CANTON DE NEUCHÂTEL



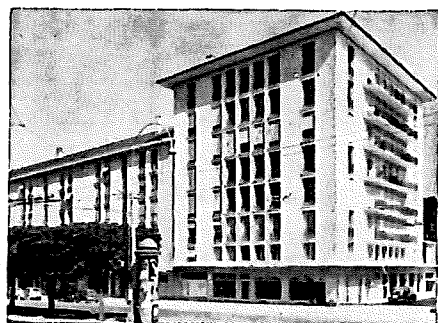
Rue de la Maladière 16, 18, 20
Neuchâtel



Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



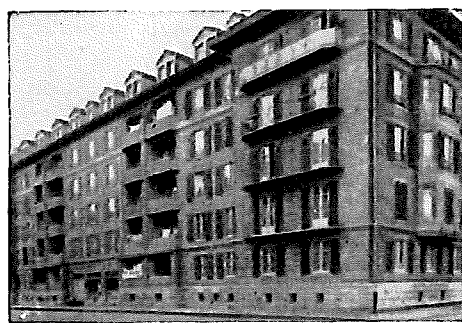
Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



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



10-12, rue du Suchiez
Neuchâtel

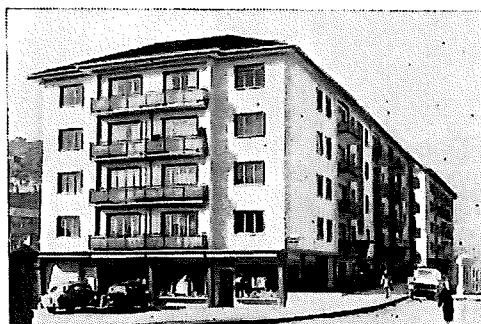


Rue de l'Eglise 2, 4, 6
Neuchâtel

CANTON DU VALAIS



Sous-le-Scex
«Les Bruyères», Sion



Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion



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

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