

RAPPORT DE GESTION

1963

SÉCURITÉ

PLACEMENT STABLE



LA
FONCIÈRE

Fonds suisse
de copropriété
immobilière

BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Lausanne
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, Dr 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, Dr 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 & C^{ie} S.A., Lausanne
Banque de Dépôts et de Gestion, Lausanne
Julius Bär & Co., banquiers, Zurich
Banque Commerciale de Soleure, Soleure
Courvoisier & C^{ie}, banquiers, Neuchâtel
Banca Solari S.A., Lugano
Von Ernst & C^{ie} S.A., banquiers, Berne
Heusser & C^{ie}, banquiers, Bâle
Banque Suisse d'Epargne et 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 et de Crédit, Genève
Banque Privée S.A., Genève
Banque Suisse d'Epargne et de Crédit, Sion
Banque Suisse d'Epargne et de Crédit, Brigue

RAPPORT DE GESTION 1963

présenté aux porteurs de parts

« LA FONCIÈRE »

Fonds suisse de copropriété immobilière

Durant l'exercice écoulé, l'activité de l'industrie du bâtiment a continué à s'exercer dans l'ambiance de la haute conjoncture. Le nombre de logements construits a subi une diminution en raison notamment de l'hiver rigoureux, de la pénurie de main-d'œuvre et du resserrement des disponibilités qui s'est manifesté sur le marché des capitaux. Le prix de revient de la construction n'a cessé d'augmenter. Le développement futur de l'industrie du bâtiment et du marché du logement sera sans doute influencé par les mesures prises par les autorités contre la surchauffe économique.

Notre fonds a continué à bénéficier d'un essor réjouissant. Au 31 décembre 1963, le montant des parts émises a atteint la somme de Fr. 81.759.000.—. Les souscriptions proviennent surtout de caisses de retraite et de prévoyance, d'épargnants et de sociétés financières. La valeur totale des biens immobiliers du fonds comprenant 128 bâtiments a passé de Fr. 116.824.376.52 au 31 décembre 1962 à Fr. 138.594.174.02 au 31 décembre 1963.

Etant donné les conditions d'achat peu avantageuses des immeubles et terrains offerts sur le marché immobilier, nous n'avons pu acquérir qu'un seul bâtiment durant le dernier exercice. En revanche, il nous a été possible de poursuivre nous-mêmes la construction de bâtiments, sur des terrains achetés antérieurement, conformément au programme arrêté. Une partie de ces immeubles ont pu être terminés en 1963. Les retenues à titre de garantie de bonne exécution des travaux sur ces immeubles et la réalisation des constructions en cours, qui s'étend sur plusieurs exercices, comporteront un investissement total estimé à Fr. 36.000.000.— en chiffres ronds; pour l'année 1964, cet investissement peut être évalué à Fr. 11.000.000.— environ. L'étude, l'édification et la surveillance de ces constructions demandent à la Direction du fonds un travail supplémentaire considérable, mais les résultats obtenus jusqu'ici sont très satisfaisants tant du point de vue de la qualité des immeubles que de leur rendement.

Le revenu locatif de certains de nos immeubles a encore pu être amélioré indépendamment de l'augmentation de 7 % des

loyers autorisée par le Conseil fédéral dès le 1^{er} mars 1963 et des hausses accordées pour les bâtiments subventionnés. Le rendement locatif 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 6,8 % de leur coût réel, bien que la moyenne des loyers soit toujours modeste. Il est certain que l'augmentation constante des charges, en particulier des impôts, taux hypothécaire, frais d'entretien, nous obligera à adapter progressivement ces loyers.

Le résultat du dernier exercice a été très favorable. L'excédent des recettes a augmenté de Fr. 3.568.639.42 à Fr. 4.310.425.25 par rapport à l'année précédente, abstraction faite de l'agio sur émissions qui s'est réduit en relation avec la normalisation du nombre des souscriptions qui avaient atteint un chiffre exceptionnel en 1962. Les distributions semestrielles ont été de Fr. 47.50 brut au total, représentant un rendement de 4 $\frac{3}{4}$ % par rapport au cours d'émission initial; le résultat de l'exercice a permis d'attribuer Fr. 1.245.724.65 (y compris l'agio sur émissions) aux réserves qui s'élèvent au 31 décembre 1963 à Fr. 6.335.731.96. De plus, il a été constitué une provision de Fr. 220.000.— destinée au versement, lors du paiement du coupon au 30 juin 1964, d'une bonification supplémentaire qui sera, comme l'année dernière, de Fr. 2.50 par titre de Fr. 1.000.—.

Les coupons semestriels, aux 30 juin et 31 décembre 1963, ont été payés comme il suit:

Certificat « La Foncière »	Titres de Fr. 1.000.—
	Fr.
Coupons semestriels n ^{os} 17 et 18	47.50
moins:	
Impôt sur les coupons	0.18
Impôt anticipé de 27 % (calculé sur Fr. 7.12) .	1.92
	45.40

Jusqu'à nouvel avis, l'émission des parts a lieu de manière continue au cours fixé périodiquement d'entente avec le Trustee; ce cours est actuellement de Fr. 1.140.— avec coupon n^o 19 (au 30 juin 1964), 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	12.472.191.45	9
Avant 1952 . . .	14	7.402.580.10	5
Depuis 1952 (y compris les terrains et constructions en cours)	85	118.719.402.47	86
	128	138.594.174.02	100

Il ressort 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. Quant aux autres immeubles, leurs loyers sont normaux; la plus grande partie d'entre eux a été construite à un coût sensiblement inférieur à celui de ces dernières années.

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	11.740.615.15	8	112	3	115
Genève	41.927.726.—	30	492	309	801
Neuchâtel	10.674.356.—	8	213	28	241
Valais	6.268.961.75	5	79	5	84
Vaud	54.624.211.27	39	978	65	1.043
Zurich	13.358.303.85	10			
			Reconstruction		
	138.594.174.02	100	1.874	410	2.284

Nous n'avons aliéné aucun de nos immeubles au cours de l'exercice 1963.

Lausanne, le 17 février 1964.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S. A.

Etat de fortune au 31 décembre 1963

	Fr.
Immeubles et autres actifs	145.572.261.17
Dettes hypothécaires et autres engagements . . .	<u>57.477.529.21</u>
<u>Fortune nette</u>	<u>88.094.731.96</u>

se justifiant de la manière suivante:

Parts de copropriété émises au 31.12.1963 . . .	81.759.000.—
	Fr.
<i>Réserves</i> : solde au 1 ^{er} janvier 1963 . 5.090.007.31	
Versement de l'exercice (dont agio sur émissions Fr. 690.859.20)	<u>1.245.724.65</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>6.335.731.96</u>
	<u>88.094.731.96</u>

Résultat de l'exercice 1963 et utilisation des revenus

	Fr.
Revenu brut des immeubles et ressources diverses .	8.187.366.86
dont à déduire:	Fr.
Intérêts	1.608.041.84
Entretien, réparations, conciergerie, frais de gestion	978.627.12
Impôts, contributions, assurances .	<u>599.413.45</u>
<u>Excédent de recettes</u>	<u>3.186.082.41</u>
	<u>5.001.284.45</u>
ainsi réparti:	
Coupon semestriel n° 17 au 30 juin 1963	1.788.573.20
Coupon semestriel n° 18 au 31 décembre 1963 . .	1.746.986.60
Provision pour bonification supplémentaire à verser le 30 juin 1964 aux porteurs de parts	220.000.—
Versement aux réserves (dont agio sur émissions Fr. 690.859.20)	<u>1.245.724.65</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>5.001.284.45</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 1963 au contrôle des comptes de «La Foncière» et à la revision des livres des sociétés immobilières appartenant à la communauté des porteurs de parts.

Nous avons constaté que l'état de fortune au 31 décembre 1963, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1963 reproduits ci-contre, concordent avec les comptes soumis à notre examen. Ces derniers ont été tenus avec soin et exactitude. Les dispositions légales en matière d'évaluation de bilan ont été respectées.

Lausanne, le 21 février 1964.

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 1963.

Nous avons effectué également la revision 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. 88.094.731.96 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. 5.001.284.45 pour l'exercice 1963,
- que la comptabilité des biens de la Communauté et celle des sociétés immobilières sont très bien tenues.

Lausanne, le 18 février 1964.

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 25 février 1964.

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



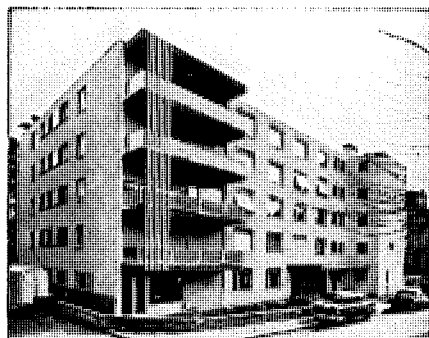
Avenue du Léman 64
Lausanne



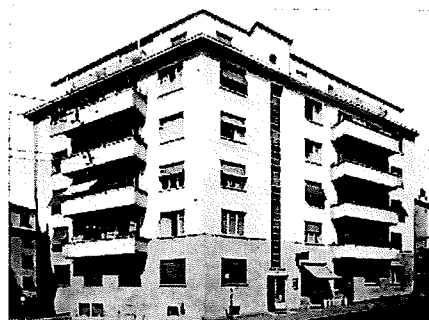
Avenue du Léman 66
Lausanne



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

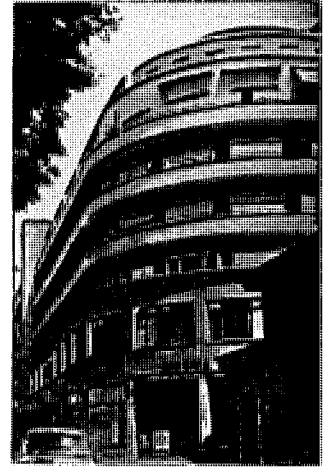
CANTON DE VAUD



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



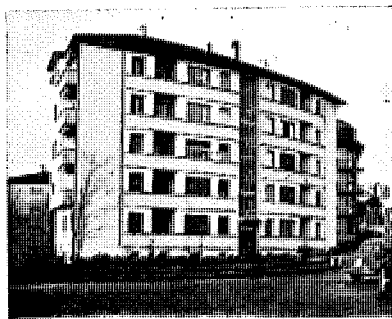
Rue de la Pontaise 21
Lausanne



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



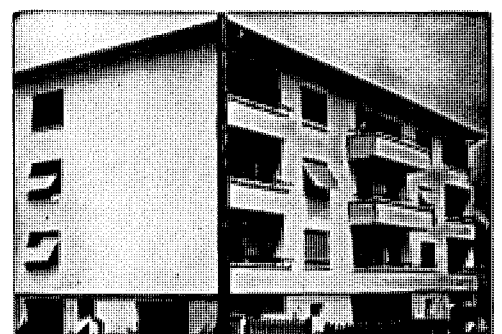
Rue d'Orbe 53, Yverdon



Rue Valentin 48,
Yverdon

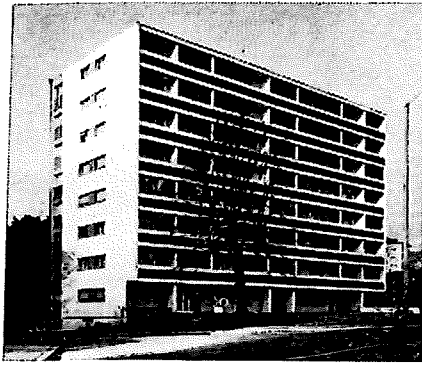


Rue de la Gare, Aigle

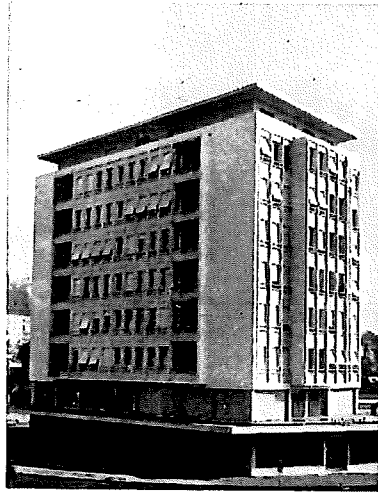


Rue du Cheminet 52,
Yverdon

CANTON



Avenue des Alpes 5
La Tour-de-Peilz

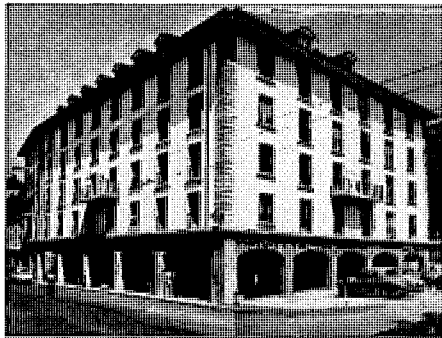


Route des Flumeaux 1
Prilly

DE VAUD



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Rue d'Italie 58
Vevey



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey

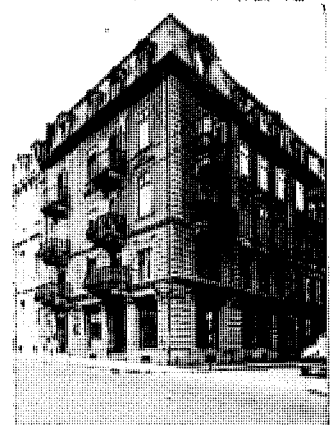


Boulevard de Pérolles 67
Fribourg

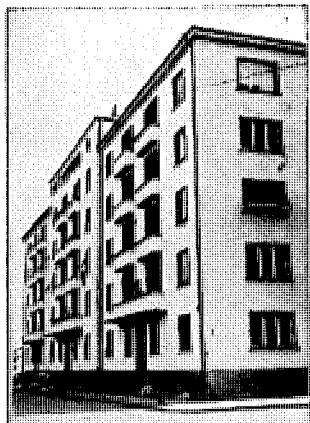
CANTON DE FRIBOURG



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



Rue de la Banque 10
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg



Rue de Vevey, rue du Tirage
Bulle

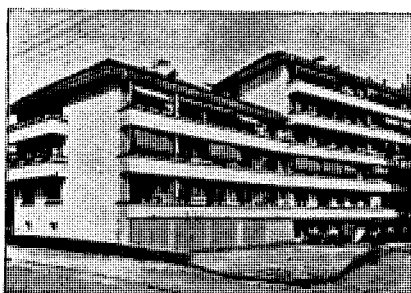


Place G.-Python
Fribourg

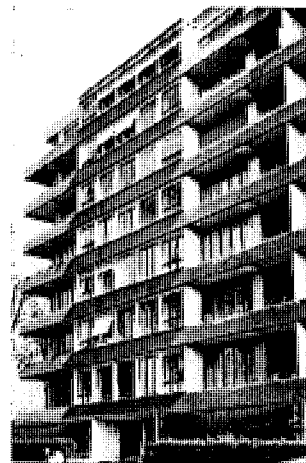
CANTON DE GENÈVE



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Chemin Moïse-Duboule
Genève



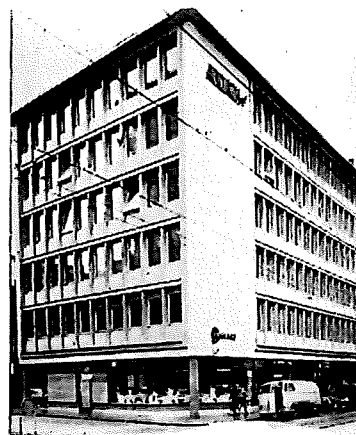
Frontenex 57, Genève



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue de Lausanne 63 et 65
Genève



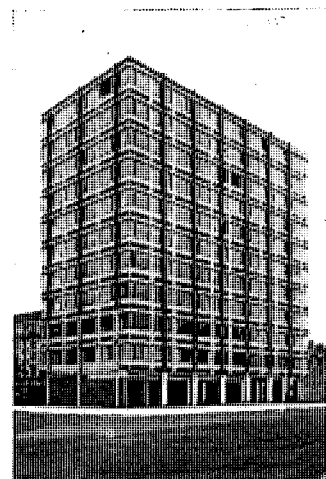
Rue du Stand 40
Genève



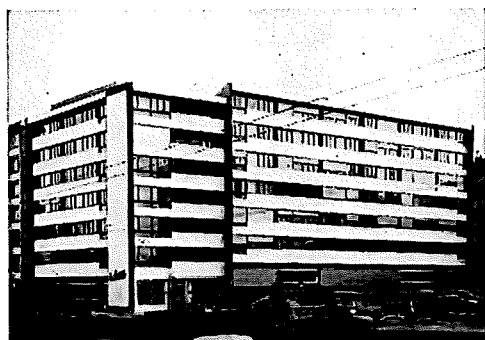
Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Avenue Wendt 48
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



Rue de Lyon 67bis, 69, 69bis
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève

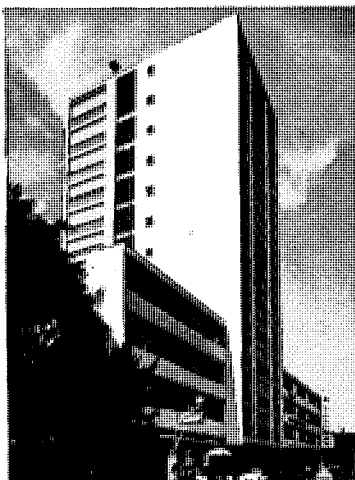


Rue de la Servette 89-91
Genève

CANTON DE NEUCHÂTEL



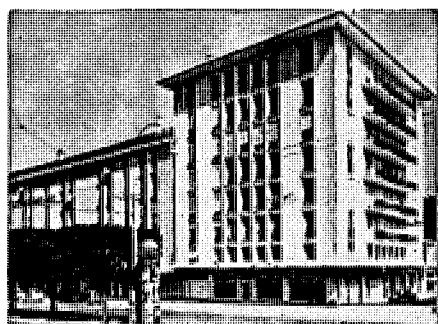
Rue de la Maladière 16, 18, 20
Neuchâtel



Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



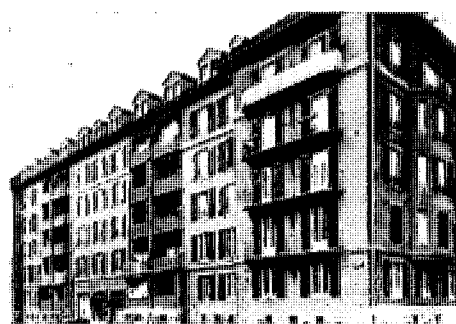
Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



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