

RAPPORT DE GESTION

1964

SÉCURITÉ

PLACEMENT STABLE



BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

S. A.

Laudanne

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

Adolphe TRAVELLETTI, avocat et notaire, conseiller national,
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 LÉMANO, 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
Banque Suisse d'Epargne et de Crédit, 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

AUX PORTEURS DE PARTS

du fonds suisse de copropriété immobilière

«LA FONCIÈRE»

RAPPORT DE GESTION 1964

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 10^{me} rapport de gestion et les comptes pour l'année 1964 du fonds suisse de copropriété immobilière «La Foncière».

Le développement de l'économie suisse a été une fois de plus caractérisé par la haute conjoncture. Les divers secteurs et notamment celui de la construction se sont vu placés, à nouveau, devant nombre de problèmes de toute nature.

Dans notre précédent rapport de gestion, nous avons relevé que l'industrie du bâtiment et le marché du logement seraient sans doute influencés du fait des dispositions prises par les autorités contre la surchauffe économique. En réalité, les conséquences de ces mesures se sont fait sentir plus rapidement et plus fortement que prévu. L'avenir montrera si l'intervention de l'Etat était opportune. Actuellement, la construction d'immeubles locatifs accuse un recul dans de nombreuses régions alors que la pénurie de logements est loin d'avoir disparu. Les hausses progressives du taux de l'intérêt contribuent à renchérir le prix des loyers. Le coût de la main-d'œuvre dans le bâtiment a encore augmenté à partir du 1^{er} janvier 1965.

En dépit de ces circonstances, notre fonds a continué à bénéficier d'un développement réjouissant. La politique prudente adoptée jusqu'ici et les critères sévères appliqués pour acheter et construire les immeubles de «La Foncière» portent maintenant leurs fruits. Au 31 décembre 1964, le montant des parts en circulation a encore augmenté et se situe à Fr. 81 801 500.—, bien que l'émission ait été suspendue depuis le 1^{er} juillet 1964 et malgré certains rachats intervenus avant cette date à la suite des arrêtés fédéraux du 13 mars de

la même année. Le programme de construction pour l'exercice écoulé a pu être réalisé au-delà des prévisions puisque les sommes dépensées à ce titre ont été de Fr. 20,4 millions, en chiffres ronds, portant ainsi la valeur totale des biens immobiliers à Fr. 158 997 588.71 au 31 décembre 1964. Six constructions, situées à Fribourg, Genève, Lausanne et Sion, ont été terminées et donnent toute satisfaction quant à leur qualité et leur rendement. Le nombre des immeubles du fonds est maintenant de 134, dont 126 locatifs et 8 commerciaux. Le montant des dettes hypothécaires (58,7 millions) et des crédits de construction (11,9 millions) s'élève à Fr. 70,6 millions au 31 décembre 1964, ce qui correspond à 44,4 % de la valeur des immeubles du fonds.

Tenant compte de l'ensemble de la situation, notre fonds n'a acheté ni terrain ni bâtiment durant l'exercice écoulé. Nous avons au contraire allégé notre programme d'investissements en nous libérant des engagements résultant d'un contrat d'entreprise relatif à un immeuble commercial qui ne sera achevé qu'en 1966. Par ailleurs, aucun bâtiment n'a été aliéné au cours de l'exercice 1964.

Notre politique future consistera essentiellement à terminer le programme de construction établi. Sa réalisation comportera un investissement estimé à Fr. 25 000 000.—, y compris les retenues à titre de garanties de bonne exécution des travaux sur les immeubles achevés. Pour l'année 1965, ces investissements peuvent être évalués à Fr. 15 000 000.— environ. Le financement de tous ces travaux est assuré. Le fonds ne possède plus que deux terrains à bâtir, bien placés, ne dépassant pas le 1 % du prix de revient de l'ensemble des immeubles. A moins d'un changement de la situation actuelle, il ne sera procédé à aucune nouvelle acquisition.

Le résultat du dernier exercice a été favorable. Abstraction faite de l'agio sur émissions (Fr. 11 082,30), l'excédent des recettes a augmenté de Fr. 4 310 425.25 à Fr. 5 340 405.83. Les distributions semestrielles ont été en 1964 de Fr. 50.— brut au total par titre de Fr. 1000.— représentant l'un des rendements le plus élevé des fonds immobiliers suisses. Le résultat de

l'exercice a permis d'attribuer Fr. 1 164 268.04 aux réserves, qui s'élèvent ainsi à Fr. 7 500 000.— au 31 décembre 1964. En outre, une provision de Fr. 284 815.44 a été constituée en vue d'une distribution supplémentaire en 1965.

Les coupons semestriels aux 30 juin et 31 décembre 1964 ont été payés comme il suit:

Certificat «La Foncière»	Titre de Fr. 1000.—
	Fr.
Coupons semestriels nos 19 et 20	50.—
moins:	
Impôt sur les coupons	0.16
Impôt anticipé de 27 % (calculé sur Fr. 6.82).	1.84
	48.—

L'émission des certificats est toujours suspendue. Leur cours hors bourse a subi des fluctuations analogues à celui des actions, obligations et autres certificats immobiliers. Il a été de Fr. 980.— en fin d'année et a progressé ces derniers temps.

La moyenne du rendement locatif brut de nos bâtiments a encore augmenté, alors que l'ensemble des prix des loyers est resté inférieur à ceux actuellement pratiqués. Etant donné la possibilité pour le fonds d'adapter les loyers à l'augmentation des charges (taux d'intérêts, impôts, frais d'entretien, etc.), les perspectives de rendement des parts « La Foncière » demeurent intéressantes.

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	12 465 379.35	8
Avant 1952 . . .	14	7 432 489.65	5
Avant 1962 . . .	58	82 113 053.94	51
Depuis 1962 (+ constructions en cours et terrains)	33	56 986 665.77	36
	134	158 997 588.71	100

Il ressort du tableau ci-dessus qu'une partie 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 particulièrement bon marché.

Répartition des immeubles de «La Foncière»

d'après leur situation et leur distribution intérieure

Canton	Valeur des immeubles (y compris les constructions en cours et terrains)	« %	Distribution intérieure		
			Logements		Locaux commerciaux et garages
			Appartements	Pièces	
	Fr.				
Fribourg	13 696 257.50	9	184	535	128
Genève	46 258 098.55	29	526	1.316	415
Neuchâtel	10 662 107.—	7	217	638	50
Valais	10 043 912.15	6	146	415	44
Vaud	62 173 370.56	39	1.252	3.275	281
Zurich	16 163 842.95	10			
	158 997 588.71	100	Reconstructions		
			2.325	6.179	918

La répartition géographique des immeubles du fonds s'est révélée judicieuse, comme le prouvent les résultats obtenus jusqu'ici.

Lausanne, le 25 février 1965.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Etat de fortune au 31 décembre 1964

	Fr.
Immeubles et autres actifs	163 496 391.29
Dettes hypothécaires et autres engagements . . .	<u>74 194 891.29</u>
<u>Fortune nette</u>	<u>89 301 500.—</u>

se justifiant de la manière suivante:

Parts de copropriété émises au 31.12.1964 . . .	81 801 500.—
Fr.	
<i>Réserves</i> : solde au 1 ^{er} janvier 1964	6 335 731.96
Versement de l'exercice (dont agio sur émissions Fr. 11 082.30)	<u>1 164 268.04</u>
	7 500 000.—
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>89 301 500.—</u>

Résultat de l'exercice 1964 et utilisation des revenus

	Fr.
Revenu brut des immeubles et ressources diverses .	8 898 993.95
dont à déduire:	Fr.
Intérêts	1 748 114.59
Entretien, réparations, conciergerie, frais de gestion	1 115 702.93
Impôts, contributions, assurances .	<u>683 688.30</u>
<u>Excédent de recettes</u>	<u>5 351 488.13</u>
ainsi réparti:	
eoupon semestriel n° 19 au 30 juin 1964	1 914 628.20
Coupon semestriel n° 20 au 31 décembre 1964 . .	1 987 776.45
Provision pour distribution supplémentaire aux porteurs de parts en 1965	284 815.44
Versement aux réserves (dont agio sur émissions Fr. 11 082.30)	<u>1 164 268.04</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>	<u>5 351 488.13</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 1964 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 fortune au 31 décembre 1964, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1964 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 16 février 1965.

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 1964.

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. 89 301 500.— 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. 5 351 488.13 pour l'exercice 1964;
- que la comptabilité des biens de la Communauté et celle des sociétés immobilières sont très bien tenues.

Lausanne, le 15 février 1965.

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 17 février 1965.

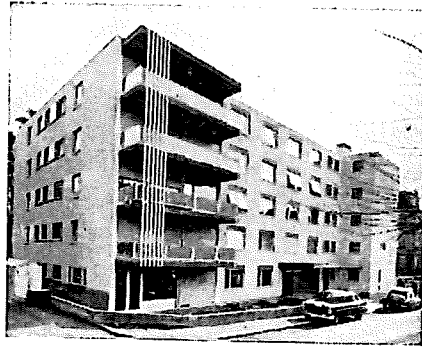
UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

PRINCIPAUX IMMEUB.

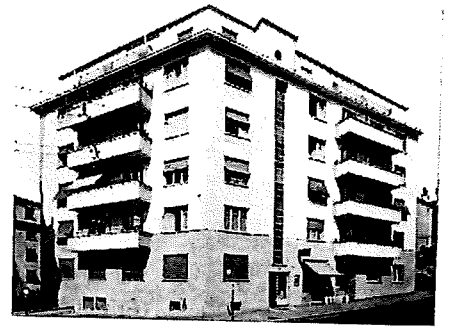
CANTON



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



Avenue Eglantine 5
Lausanne



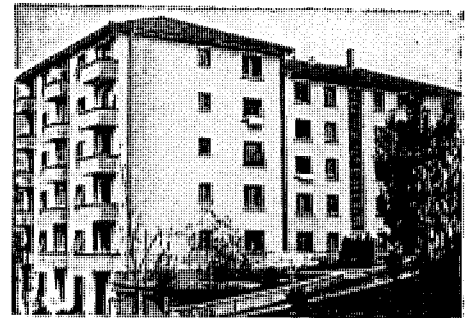
Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Chemin de Vermont 18
Lausanne



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne



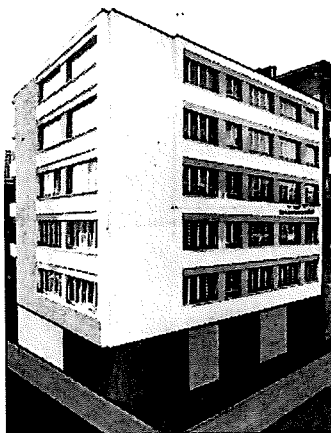
Avenue du Léman 68
Lausanne

S DE «LA FONCIÈRE»

DE VAUD



Av. Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Rue du Maupas 71
Lausanne



Rue Etraz 7, 9 et 11
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



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



Avenue du Léman 70
Lausanne



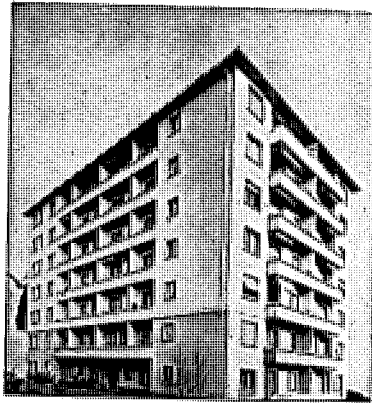
Rue de la Pontaise 21
Lausanne

PRINCIPAUX IMMEUBLES

CANTON



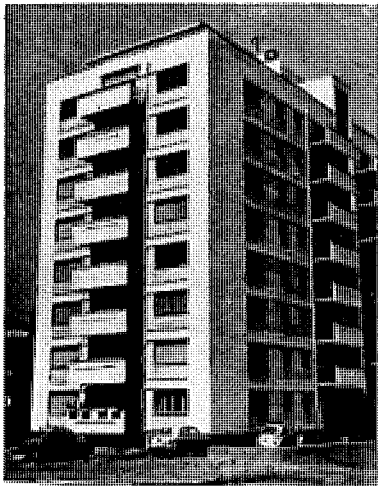
Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Rue d'Italie 58
Vevey



Rue d'Orbe 53, Yverdon



Rue d'Orbe 46, Yverdon



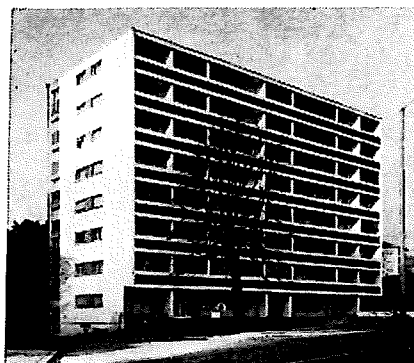
Rue d'Orbe 48, Yverdon

ES DE «LA FONCIÈRE»

DE VAUD



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



Avenue des Alpes 5
La Tour-de-Pelliz



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



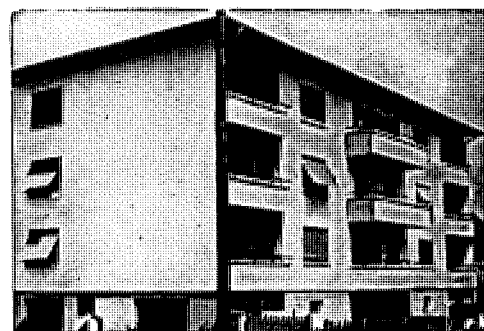
Rue de la Gare, Aigle



Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey

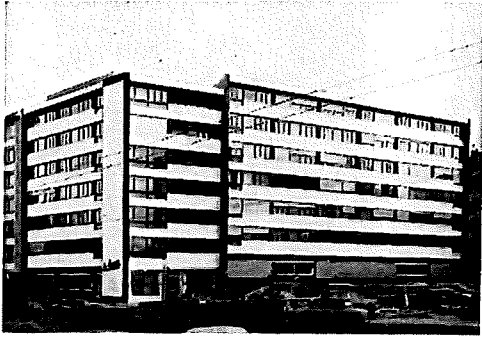


Rue Valentin 48
Yverdon



Rue du Cheminet 52
Yverdon

CANTON DE



**Rue de Lyon 67bis, 69, 69bis
Genève**



**Rue de la Servette 89-91
Genève**



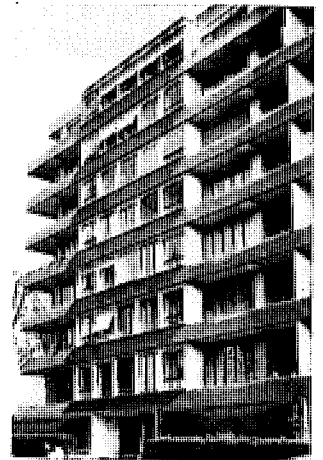
**Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève**



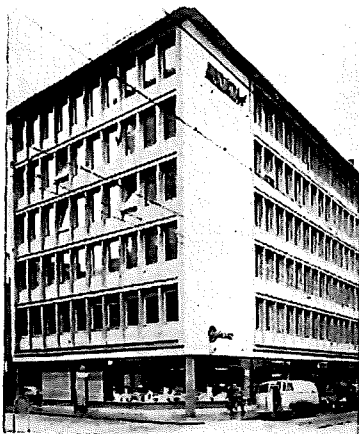
**Rue de Zurich 36-38
Genève**



**Rue de Lausanne 63 et 65
Genève**



Frontenex 57, Genève



**Rue du Stand 40
Genève**

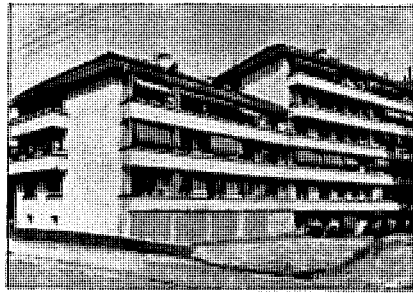


**Rue des Pâquis 39-41
Rue du Môle 2-4, Genève**

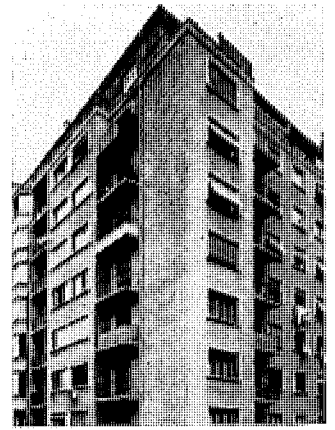


**Avenue Wendt 48
Genève**

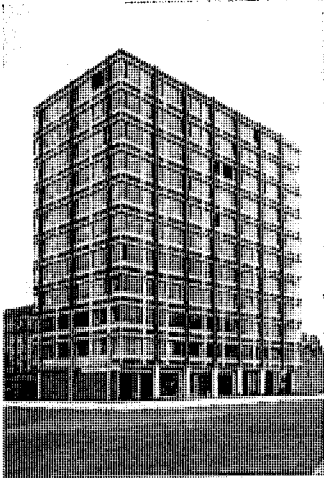
GENÈVE



Chemin Moïse-Duboule
Genève



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



Rue Franklin 4-6
Genève

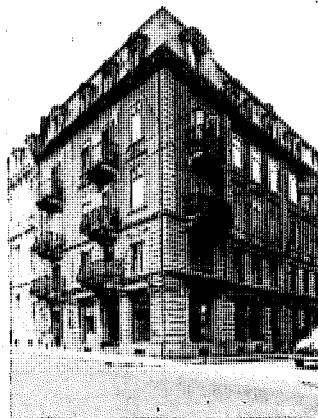


Rue des Pâquis 18
Genève

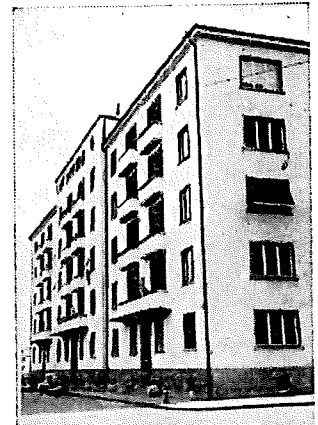
CANTON DE FRIBOURG



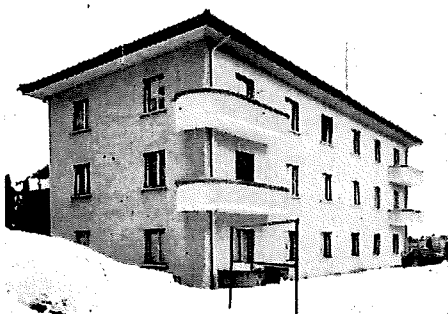
Boulevard de Péroles 67
Fribourg



Rue de la Banque 10
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg



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

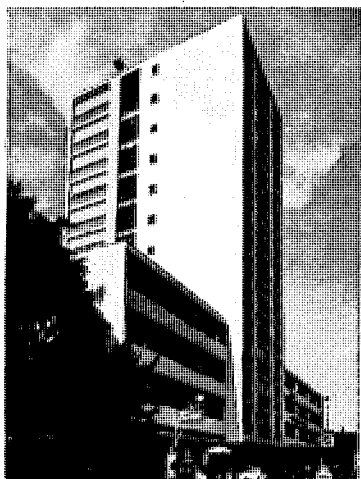


Rue de Vevey, rue du Tirage
Bulle



rue de Lausanne 91
Fribourg

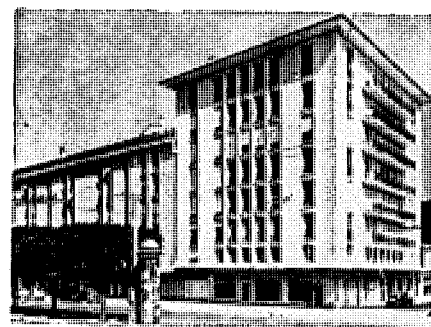
CANTON DE NEUCHÂTEL



Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



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



Rue de la Maladière 16, 18, 20
Neuchâtel



rue du Suchiez 10-12
Neuchâtel



Rue de l'Eglise 2, 4, 6
Neuchâtel

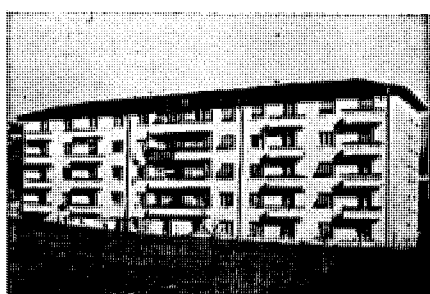
CANTON DU VALAIS



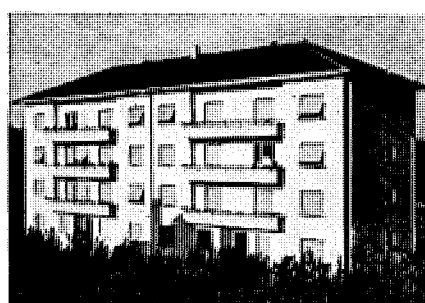
Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion



Chemin St-Guérin 14-16-18
Chemin du Vieux-Canal 35-37
Sion



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



Sous-le-Scex
« Les Bruyères », Sion

Evolution des réserves ouvertes

<i>Année</i>	<i>Francs</i>
1955	100.000.—
1956	457.274.—
1957	688.883.—
1958	1.007.782.—
1959	1.358.432.—
1960	1.867.655.—
1961	3.146.064.—
1962	5.090.007.—
1963	6.335.731.—
1964	7.500.000.—

Evolution des répartitions par certificat de Fr. 1.000.—

