

RAPPORT DE GESTION

1965

SÉCURITÉ

PLACEMENT STABLE



BON RENDEMENT

RÉPARTITION

INVESTISSEMENTS FONCIERS

Lausanne
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 TRAVELLETI, 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 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 pour l'Artisanat, 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 pour l'Artisanat, Saint-Gall

Luzerner Landbank AG, Lucerne

Société Bancaire de Genève, Genève

Banque Suisse pour l'Artisanat, Genève

Banque Privée S.A., Genève

Banque Suisse pour l'Artisanat, Sion

Banque Suisse pour l'Artisanat, Brigue

AUX PORTEURS DE PARTS

du fonds suisse de copropriété immobilière

« LA FONCIÈRE »

RAPPORT DE GESTION 1965

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 11^{me} rapport de gestion et les comptes pour l'année 1965 du fonds suisse de copropriété immobilière « La Foncière ».

Bien que le développement de l'économie suisse se soit dans l'ensemble quelque peu normalisé, plusieurs de ses secteurs se sont vus placés devant des difficultés accrues; ceci a été notamment le cas pour l'industrie du bâtiment et le marché du logement.

Les conséquences de l'arrêté fédéral du 13 mars 1964 sur le crédit ont été ressenties par tous les fonds immobiliers. Il est à craindre qu'une telle intervention de l'Etat, à laquelle se sont ajoutées d'autres mesures, ne finisse, dans certains cas, par décourager l'initiative privée pourtant indispensable au développement favorable de l'économie. Déjà, le nombre des permis de construire délivrés en 1965 a très fortement diminué par rapport à celui de 1964. Les mesures prises par nos autorités n'ont d'ailleurs pas pu empêcher un accroissement de l'indice du coût de la vie; celui-ci a même augmenté dans une plus grande mesure que ces dernières années. Les salaires des ouvriers dans le bâtiment ont subi une nouvelle hausse dès le 1^{er} janvier 1966. Les augmentations progressives du taux d'intérêt qui prennent des proportions sérieuses, contribuent à renchérir le prix des loyers.

En dépit de ces circonstances, mais grâce à la politique de gestion prudente adoptée par la Direction du fonds dès sa création, celui-ci a continué à se développer d'une façon réjouissante. Le programme de construction pour l'exercice écoulé a

pu être réalisé au-delà des prévisions puisque les sommes dépensées à ce titre se sont élevées à Fr. 17 600 000.—, en chiffres ronds, portant ainsi la valeur totale des biens immobiliers au 31 décembre 1965 à Fr. 176 584 703.06 contre Fr. 158 997 588.71 à la date correspondante de l'exercice précédent. Huit constructions situées à Bulle, Lausanne, Martigny, Montreux et Morges, ont été terminées. Le nombre des immeubles du fonds est maintenant de 136, y compris 8 en voie d'achèvement et un autre qui sera terminé en 1967. Le montant des dettes hypothécaires en premier rang (Fr. 74 180 780.60) et des crédits de construction (Fr. 10 096 480.80) s'élève à Fr. 84 277 261.40 au 31 décembre 1965. Par rapport au prix de revient des immeubles, les dettes hypothécaires en premier rang représentent à la fin du dernier exercice 42 %.

Le nombre des parts en circulation ne s'est pas modifié au cours de l'année écoulée; l'émission de certificats est toujours suspendue depuis l'été 1964.

Notre fonds n'a pas acheté d'immeubles durant le dernier exercice. D'autre part, aucun bâtiment n'a été aliéné en 1965; nous avons cédé en revanche une partie du jardin d'un de nos immeubles afin de permettre la réalisation d'un projet de construction auquel nous sommes intéressés. Cette opération étant encore en cours, son résultat apparaîtra dans un prochain exercice.

Nous avons actuellement exécuté la quasi totalité de notre important programme de construction. Pour l'année 1966, les investissements nécessaires à l'achèvement des constructions en cours sont évalués à Fr. 7 000 000.— en chiffres ronds. Le financement de tous ces travaux est assuré. Le fonds ne possède plus qu'un terrain à bâtir, bien placé, au bénéfice d'un permis de construire et dont le coût est à peine supérieur à un demi pour cent de l'ensemble de la valeur de nos immeubles.

Le résultat du dernier exercice a été favorable. L'excédent des recettes, amortissements et provisions déduits, a augmenté de Fr. 5 351 488.13 à Fr. 5 677 990.15. Les distributions semestrielles ont été en 1965 de Fr. 52.50 brut au total par titre de Fr. 1000.—. Il a été attribué à charge de l'exercice écoulé

Fr. 1 200 000.— aux réserves qui s'élèvent ainsi à Fr. 8 700 000.— au 31 décembre 1965. En outre, une provision de Fr. 297 933.50 a été constituée en vue d'une distribution supplémentaire en 1966.

Les coupons semestriels aux 30 juin et 31 décembre 1965 ont été payés comme il suit:

Certificat « La Foncière »	Titre de Fr. 1000.—
	Fr.
Coupons semestriels n ^{os} 21 et 22	52.50
moins:	
Impôt sur les coupons	0.14
Impôt anticipé de 27 % (calculé sur Fr. 4.66)	1.26
	51.10

Les distributions pour l'exercice 1965 de Fr. 52.50 au total représentent un rendement de 5 ¼ % du cours d'émission primitif. Le cours hors bourse des parts « La Foncière » a subi des fluctuations analogues à celui des actions, obligations et autres certificats immobiliers.

La moyenne du rendement locatif brut des bâtiments du fonds a encore augmenté, alors que dans l'ensemble les prix de nos loyers sont restés inférieurs à ceux actuellement pratiqués sur le marché.

Ainsi, 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	12 226 338.88	7
Avant 1952 . . .	14	7 433 914.45	4
Avant 1962 . . .	58	85 092 662.14	48
Depuis 1962 (y compris les constructions en cours et terrains)	35	71 831 787.59	41
	136	176 584 703.06	100

Il ressort du tableau ci-dessus qu'une grande partie des immeubles date d'une époque où les prix de construction ont été avantageux; ces bâtiments, ainsi que ceux 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)	En %	Distribution intérieure		
			Logements		Locaux commerciaux et garages
			Appartements	Pièces	
	Fr.				
Fribourg	14 581 867.40	8	186	543	129
Genève	48 551 257.40	27	526	1 316	415
Neuchâtel	10 662 107.—	6	217	638	50
Valais	12 261 120.90	7	185	566	88
Vaud	69 738 679.89	40	1 403	3 653	346
Zurich	20 789 670.47	12	Reconstructions		
	176 584 703.06	100	2 517	6 716	1 028

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

Lausanne, le 4 mars 1966.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Etat de fortune au 31 décembre 1965

		Fr.
Immeubles et autres actifs		179 733 574.95
dont à déduire:	Fr.	
Hypothèques et crédits de construction	84 277 261.40	
Dettes courantes des sociétés immobilières, passifs transitoires et autres engagements	<u>4 954 813.55</u>	<u>89 232 074.95</u>
<u>Fortune nette</u>		<u>90 501 500.—</u>
se justifiant de la manière suivante:		
Parts de copropriété émises au 31.12. 1965		81 801 500.—
	Fr.	
<i>Réserves</i> : solde au 1 ^{er} janvier 1965	7 500 000.—	
Versement de l'exercice	<u>1 200 000.—</u>	<u>8 700 000.—</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>		<u>90 501 500.—</u>

Résultat de l'exercice 1965 et utilisation des revenus

		Fr.
Revenu brut des immeubles et ressources diverses		10 529 327.11
dont à déduire:	Fr.	
Intérêts	2 420 440.52	
Entretien, réparations, conciergerie, frais de gestion	1 445 286.59	
Impôts, contributions, assurances	<u>985 609.85</u>	<u>4 851 336.96</u>
<u>Excédent de recettes</u>		<u>5 677 990.15</u>
ainsi réparti:		
Coupon semestriel N ^o 21 au 30 juin 1965		2 159 559.60
Coupon semestriel N ^o 22 au 31 décembre 1965		2 020 497.05
Provision pour distribution supplémentaire aux porteurs de parts en 1966		297 933.50
Versement aux réserves		<u>1 200 000.—</u>
<u>Total comme ci-dessus</u>		<u>5 677 990.15</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 1965 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 1965, de même que le compte d'exploitation de l'exercice 1965 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 24 février 1966.

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 1965.

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. 90 501 500.— 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 à Fr. 5 677 990.15 pour l'exercice 1965;
- que la comptabilité des biens de la Communauté et celle des sociétés immobilières sont très bien tenues.

Lausanne, le 1^{er} mars 1966.

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 28 février 1966.

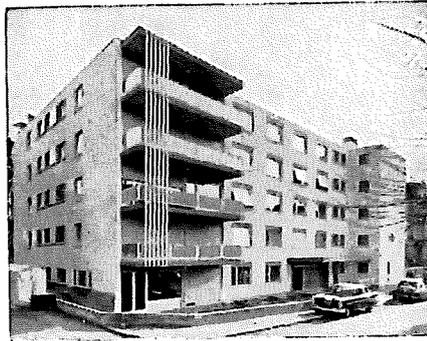
UNION VAUDOISE DU CRÉDIT.

IMMEUBLES

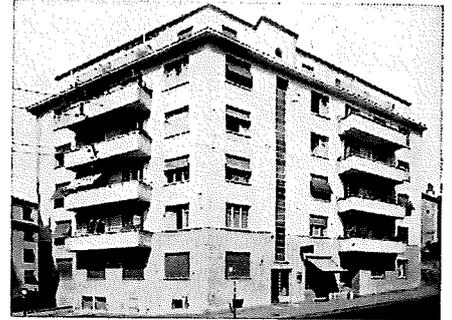
CANTON



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



Avenue du Léman 64
Lausanne



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne

DE « LA FONCIÈRE »

DE VAUD



Av. Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



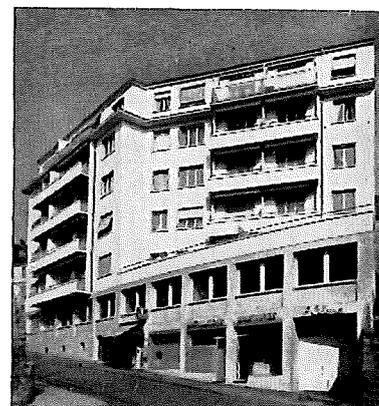
Rue Etraz 7, 9 et 11
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



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



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Rue de la Pontaise 21
Lausanne

CANTON



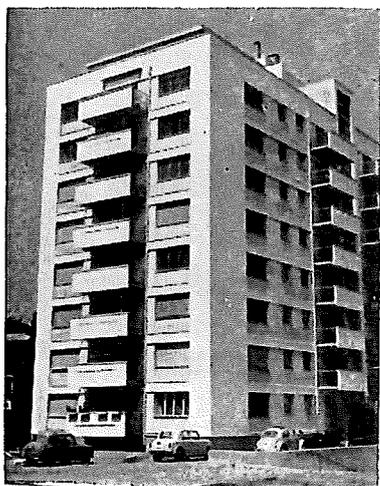
Route des Flumeaux 1
Prilly



Avenue d'Echallens 59
Lausanne



Chemin de la Joliette 2-4
Lausanne



Avenue Gustave-Coindet 7
Vevey



Rue d'Orbe 46, Yverdon



Rue d'Italie 58
Vevey



Rue d'Orbe 48, Yverdon



Rue d'Orbe 53, Yverdon

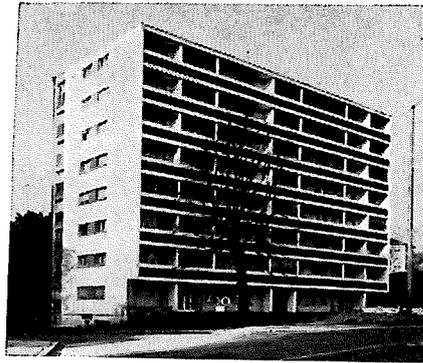


Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey

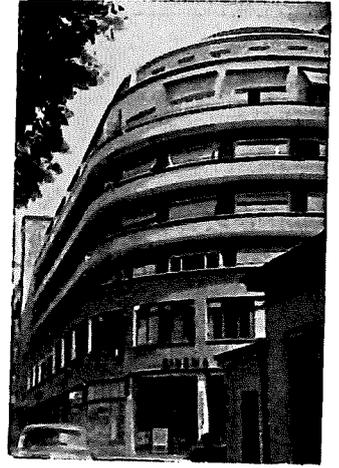
DE VAUD



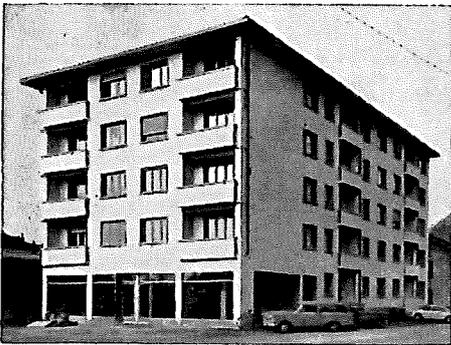
Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Avenue des Alpes 5
La Tour-de-Peilz



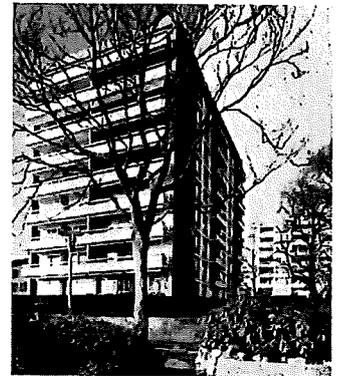
Rue de la Madeleine 22 et
rue J.-J.-Rousseau 6, Vevey



Rue Valentin 48
Yverdon



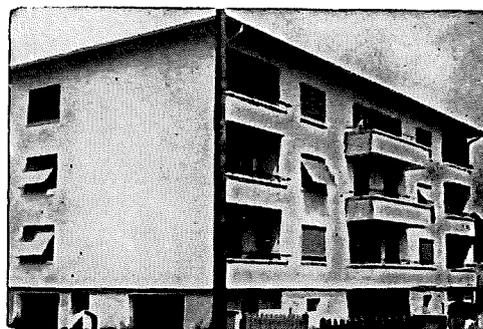
Avenue Général-Guisan 22-24
Vevey



Avenue Nestlé 21
Montreux



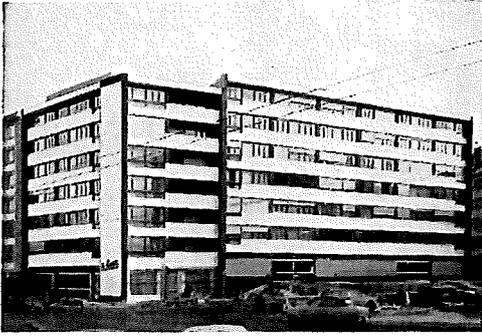
Rue de la Gare, Aigle



Rue du Cheminet 52
Yverdon



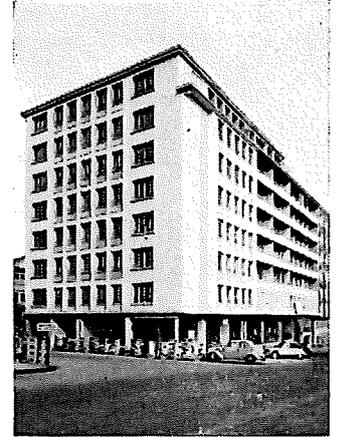
Rue Couvaloup 24
Morges



Rue de Lyon 67bis,
rue François-Ruchon 1-3
Genève



Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 1
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève



Rue de Lausanne 63 et 65
Genève



Route de Frontenex 57
Genève



Rue du Stand 40
Genève

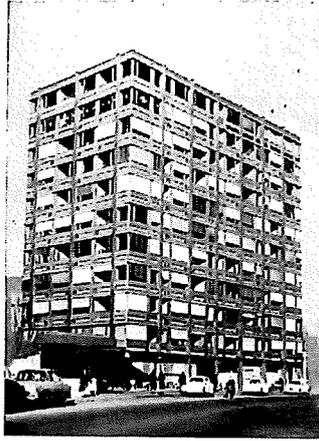


Rue des Pâquis 39-41,
rue du Môle 2-4, Genève

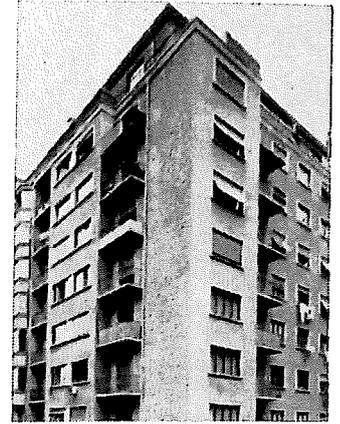


Avenue Wendt 48
Genève

GENÈVE



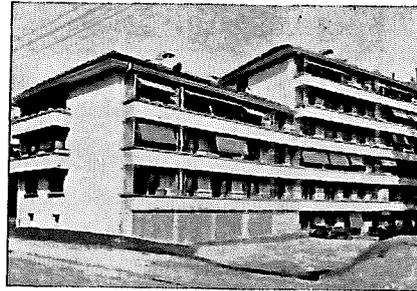
Rue de Lyon 75
Genève



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Rue Franklin 4-6
Genève

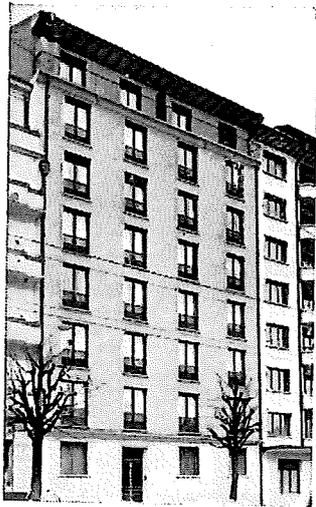


Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

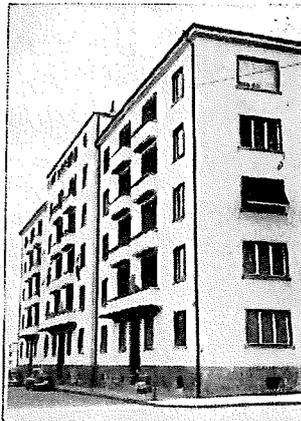


Rue des Pâquis 18
Genève

CANTON DE FRIBOURG



Boulevard de Péroles 67
Fribourg



Avenue Saint-Paul 1, 3, 5
Fribourg



Rue de Lausanne 91
Fribourg



Rue de Vevey, rue du Tirage,
rue des Ages
Bulle

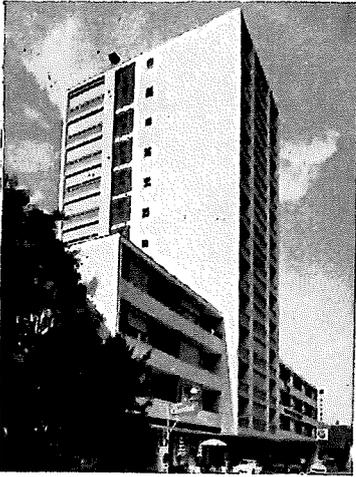


Rue du Vieux-Pont 24
Bulle



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

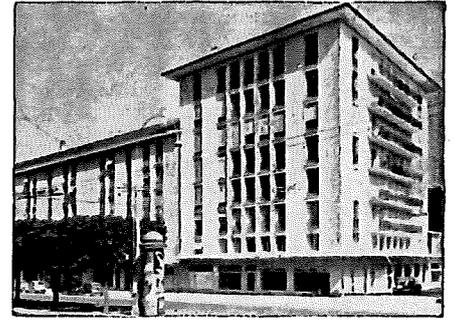
CANTON DE NEUCHÂTEL



Rue 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

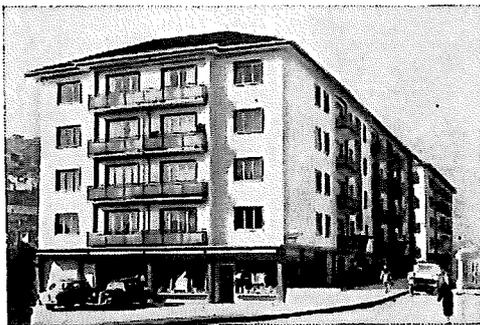


Rue du Suchiez 10-12
Neuchâtel



Rue de l'Eglise 2, 4, 6
Neuchâtel

CANTON DU VALAIS



Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion



Rue St-Guérin 10-12
Sion



Rue St-Guérin 14-16-18,
chemin du Vieux-Canal 35-37, Sion



Av. Moya 2-2bis, av. de la Gare 50
Martigny



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
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.—
1965	8.700.000.—

Evolution des répartitions par certificat de Fr. 1.000.—

