

RAPPORT DE GESTION

1966

**LA
FONCIÈRE**

Fonds
immobilier
suisse

créé en 1954

BOY RENDEMENT

PLACEMENT STABLE

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

2, ch. de la Joliette

1006 LAUSANNE

« LA FONCIÈRE »

Fonds de placement immobilier suisse

Banque dépositaire :

Union Vaudoise du Crédit, Lausanne

Direction :

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, directeur de banque, à Sion

Experts :

J.-P. de BOSSET, architecte, à Neuchâtel
A. LOZERON, architecte, à Genève
G. MOLLET, architecte, à Lausanne

Organe de contrôle :

Société fiduciaire LÉMANO, Lausanne
membre de l'Union des Sociétés fiduciaires
et de revisions suisses

AUX PORTEURS DE PARTS

du fonds de placement immobilier suisse

« LA FONCIÈRE »

RAPPORT DE GESTION 1966

Nous avons l'honneur de vous présenter notre 12^e rapport de gestion et les comptes du fonds de placement immobilier suisse « La Foncière ».

La haute conjoncture s'est maintenue en 1966 dans certains secteurs de l'économie suisse; dans d'autres, des signes de tassement sont apparus, notamment dans l'industrie du bâtiment et sur le marché immobilier.

La production d'appartements a baissé par rapport à l'année précédente, malgré l'aide apportée par les pouvoirs publics à la construction de logements à caractère social. Aux termes de la nouvelle convention collective, signée récemment entre le patronat et les syndicats ouvriers du bâtiment, des augmentations de salaires sont intervenues au début de 1967 qui renchériront le coût de la construction. Le marché de l'argent s'est encore resserré, provoquant une nouvelle augmentation du taux d'intérêt, ce qui, avec l'accroissement constant des frais d'entretien et de la fiscalité, oblige les propriétaires à adapter les loyers qui deviennent ainsi une charge toujours plus lourde pour les locataires.

Notre fonds a néanmoins continué à se développer d'une façon réjouissante. La direction s'est employée à achever son programme de constructions. Fr. 10 250 000.— en chiffres ronds ont été ainsi investis en 1966. Cinq immeubles, dont quatre à Lausanne et un à Zurich, ont été terminés pendant l'exercice en cours; tant leur qualité que leur rendement sont satisfaisants. Le bâtiment commercial de Zurich, situé en plein centre, à la Beatenplatz, a fière allure; il était entièrement loué avant même son achèvement.

Le fonds ne possède aujourd'hui plus aucun terrain à bâtir; il vient en effet de mettre en valeur le dernier qui lui restait par la mise en chantier de deux constructions. «La Foncière» dispose encore de quelques immeubles à démolir (au centre de Lausanne), procurant un certain rendement et dont le coût de revient s'élève à Fr. 3 048 547.77, soit moins de 2% de l'ensemble du portefeuille immobilier.

Le paiement des retenues à titre de garantie des travaux sur les immeubles terminés et la réalisation des trois constructions en cours, dont une est en train de s'achever, nécessiteront des investissements estimés au total à Fr. 6 600 000.—, dont Fr. 3 500 000.— en 1967. Le financement et la consolidation des constructions en cours sont assurés.

Le souci de sauvegarder, compte tenu des circonstances actuelles, le principe de la répartition des risques et de procurer des liquidités accrues au fonds, a amené la direction à vendre, durant l'année 1966, des immeubles d'un prix de revient total de Fr. 15 000 000.— environ; ces opérations se sont soldées, pour le fonds, par un bénéfice de Fr. 568 694.05, y compris celui de la transaction annoncée dans notre rapport précédent. Par ailleurs, nous n'avons acquis, durant le même exercice, aucun nouvel immeuble pour le fonds.

Les actifs du fonds ont augmenté, par rapport à l'année précédente, de Fr. 179 733 574.95 à Fr. 183 963 511.60; la valeur des immeubles, calculée au coût de revient, y figure par Fr. 171 734 147.31. Au 31 décembre 1966, les dettes hypothécaires en premier rang s'élèvent à Fr. 84 237 553.15; le seul crédit de construction existant à la même date est de Fr. 448 609.20. L'ensemble des dettes hypothécaires ne dépasse pas la moitié du coût de revient de tous les immeubles, conformément à l'article 9 du règlement de gestion.

Le nombre des parts en circulation ne s'est que légèrement modifié, puisqu'il s'élève à 163 523 à la fin de l'exercice écoulé, contre 163 603 à la même date de l'année précédente. Dans les circonstances actuelles, ce fait est une preuve de fidélité de nos porteurs de parts. L'émission de certificats est toujours suspendue depuis l'été 1964.

Le résultat du dernier exercice a été favorable. Les loyers ont passé de Fr. 9 211 612.29 en 1965 à Fr. 10 959 257.60 en 1966. L'excédent des recettes, amortissements et provisions déduits, a augmenté de Fr. 5 677 990.15 à Fr. 6 222 495.47; dans ce dernier montant est compris le bénéfice provenant des ventes d'immeubles. Il a été attribué Fr. 1 550 000.— aux réserves, qui s'élèvent ainsi à Fr. 10 250 000.— au 31 décembre 1966 et Fr. 3 21 743.67 ont été reportés à nouveau.

Les coupons semestriels aux 30 juin et 31 décembre 1966 des parts « La Foncière » ont été payés comme il suit:

« La Foncière »	Certificat de 2 parts
	Fr.
Coupons semestriels n ^{os} 23 et 24	55.—
moins:	
Impôt sur les coupons	— .18
Impôt anticipé de 27% (calculé sur Fr. 6.—) .	1.62
Net	53.20

La répartition de l'exercice 1966, de Fr. 55.— brut au total, par certificat de 2 parts, représente un rendement de 5,5% du prix d'émission initiale, soit un des plus élevés des fonds immobiliers suisses. Le cours hors bourse des parts « La Foncière » a subi des fluctuations analogues à celui des actions, obligations et autres certificats immobiliers.

La loi fédérale sur les fonds de placement est entrée en vigueur le 1^{er} février 1967. En vue d'adapter notre règlement de gestion à cette législation et compte tenu des circonstances, nous l'avons modifié, d'entente avec la banque dépositaire, l'Union Vaudoise du Crédit, à Lausanne; son nouveau texte a été publié intégralement dans la Feuille officielle suisse du Commerce du 20 décembre 1966.

La nouvelle loi fédérale sur l'impôt anticipé, avec effet au 1^{er} janvier 1967, contient des dispositions spéciales concernant les fonds de placement. Etant donné que plus du 75% des actifs de « La Foncière » est affecté à des logements, notre fonds continuera, pendant une période transitoire de trois ans, à bénéficier de l'ancienne législation quant aux droits de timbre et à l'impôt anticipé.

Les perspectives du fonds de placement immobilier suisse « La Foncière » demeurent favorables. Sa situation s'est encore consolidée du fait de l'achèvement quasi total de son programme de constructions et de l'augmentation constante des réserves. Ses immeubles bénéficient d'autre part, dans leur ensemble, de revenus très satisfaisants, bien que leurs loyers soient en moyenne actuellement inférieurs à ceux pratiqués sur le marché. Le rendement attrayant de nos parts paraît donc pouvoir se maintenir également à l'avenir.

Répartition des immeubles de « La Foncière »

d'après l'époque de leur construction

Epoque de construction	Nombre d'immeubles	Prix de revient	en %
		Fr.	
Avant 1942	29	12 373 499.28	7
Avant 1952	12	6 951 409.45	4
Avant 1962	58	86 225 977.74	50
Depuis 1962 (y compris les constructions en cours et les immeubles à démolir)	33	66 183 260.84	39
	132	171 734 147.31	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 relativement modestes.

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 les immeubles à démolir)	en %	Distribution intérieure		
			Logements		Locaux commerciaux et garages
			Appartements	Pièces	
	Fr				
Fribourg	14 333 904.25	8	181	537	128
Genève	49 230 717.65	29	530	1 271	415
Neuchâtel	10 179 602.—	6	201	612	38
Valais	13 469 332.60	8	196	566	82
Vaud	75 344 402.67	44	1 425	3 760	360
Zurich	9 176 188.14	5	—	—	68
	171 734 147.31	100	2 533	6 746	1 091

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

Lausanne, le 28 février 1967.

INVESTISSEMENTS FONCIERS S.A.

Etat de fortune au 31 décembre 1966

	Fr.
Immeubles en exploitation	166 902 906.88
Immeubles en construction	1 782 692.66
Immeubles à démolir	<u>3 048 547.77</u>
	171 734 147.31
Débiteurs et actifs transitoires.	7 604 857.24
Avoirs bancaires	4 451 849.95
Autres actifs	<u>172 657.10</u>
	<u>183 963 511.60</u>
<i>à déduire :</i>	
Dettes hypothécaires.	84 237 553.15
Autres dettes, passifs transitoires et provisions	5 110 344.78
Coupons au 31 décembre 1966 et antérieurs non présentés à l'encaissement	2 282 370.—
Réserves pour amortissements éventuels:	
Solde au 1 ^{er} janvier 1966	8 700 000.—
Attribution de l'exercice.	<u>1 550 000.—</u>
	<u>10 250 000.—</u>
	<u>101 880 267.93</u>
<u>FORTUNE</u>	<u>82 083 243.67</u>

Compte des revenus de l'exercice 1966

	Fr.
Loyers	10 959 257.60
Bénéfices sur ventes d'immeubles	568 694.05
Autres revenus, notamment intérêts sur constructions	1 401 925.50
	12 929 877.15

dont à déduire :

Intérêts passifs	3 173 860.10
Entretien et réparations	622 812.27
Impôts, assurances, eau, électricité	1 370 932.36
Frais d'administration et de gérance	821.648.75
Amortissements et dotations aux provisions.	718 128.20
	6 707 381.68

<u>Excédent de recettes</u>	6 222 495.47
---------------------------------------	--------------

ainsi réparti :

Coupon semestriel n° 23 au 30 juin 1966	2 126 839.—
Coupon semestriel n° 24 au 31 décembre 1966	2 223 912.80
Attribution aux réserves	1 550 000.—
Report à nouveau	321 743.67
<u>Total comme ci-dessus</u>	6 222 495.47

Rapport de l'organe de contrôle

Conformément au mandat qui nous a été confié en application du règlement de gestion, nous avons procédé au contrôle de la comptabilité, de l'état de fortune et des résultats du Fonds de placement immobilier suisse « La Foncière » au 31 décembre 1966.

Nous avons effectué également la revision des livres des sociétés immobilières propriété du Fonds.

Il résulte de nos contrôles:

- que la fortune de Fr. 82.083.243.67 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 de la banque dépositaire, 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. 6.222.495.47 pour l'exercice 1966.
- que la comptabilité du Fonds et celles des sociétés immobilières sont très bien tenues.

Lausanne, le 8 mars 1967.

Société fiduciaire LEMANO

Rapport de la banque dépositaire

Conformément à l'article 4 lit. a) du règlement de gestion, notre Etablissement a exercé les fonctions de banque dépositaire, en veillant à la sauvegarde des intérêts des porteurs de certificats du Fonds de placement immobilier suisse «La Foncière».

Nous pouvons attester que la direction 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 1967.

UNION VAUDOISE DU CRÉDIT

IMMEUBLES

CANTON



Chemin des Aubépines 5
Lausanne



Avenue Eglantine 5
Lausanne



Rue de la Pontaise 25
Lausanne



Chemin des Clochetons 41
Lausanne



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



Chemin des Paleyres 16
Lausanne



Avenue du Léman 64
Lausanne



Avenue du Léman 66
Lausanne



Chemin des Rosiers 3-5
Lausanne



Chemin de Vermont 18
Lausanne

DE «LA FONCIÈRE»

DE VAUD



Avenue Tivoli 64-66-68-70
Lausanne



Chemin des Rosiers 2
Lausanne



Rue Etraz 7, 9 et 11
Lausanne



Rue de la Pontaise 21
Lausanne



Avenue du Mont-d'Or 45
Lausanne



Chemin des Rosiers 4
Lausanne



Avenue Tivoli 8
Lausanne



Avenue du Léman 68
Lausanne



Avenue du Léman 70
Lausanne



Route de Neuchâtel 39
Prilly

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 53bis, Yverdon



Avenue Gustave-Coindet 9
Vevey

DE VAUD



Boulevard de la Forêt 33-35
La Rosiaz, Pully



Avenue des Alpes 29
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 du Cheminet 52
Yverdon



Rue Couvaloup 24
Morges



Rue de la Gare, Aigle



Route de Frontenex 57
Genève



Rue de Lyon 75
Genève



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



Rue des Pâquis 18
Genève



Rue de la Servette 89-91
Genève



Rue Franklin 2, rue Voltaire 16
Genève



Rue du Stand 40
Genève



Rue de Zurich 36-38
Genève



Rue Henri-Mussard 20
Genève



Avenue Wendt 48
Genève



Chemin Moïse-Duboule 23-25
Genève

DE GENÈVE



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



Rue de Lausanne 63 et 65
Genève



Rue Franklin 4-6
Genève

CANTON DE FRIBOURG



Boulevard de Pérolles 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



Faubourg du Lac 31
Neuchâtel



Rue Pierre-à-Mazel 11
Neuchâtel



Rue de l'Eglise 2, 4, 6
Neuchâtel



Rue de la Maladière 16, 18, 20
Neuchâtel



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

CANTON DU VALAIS



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



Rue des Amandiers 11, 13, 15
Sion



Avenue Moya 2-2bis,
avenue de la Gare 50, Martigny



Rue St-Guérin 10-12
Sion



Schützengasse 1
Zurich



Rue Chanoine-Berchtold 46-48
Sion

CANTON DE

ZURICH

Domiciles officiels de paiement des coupons :

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Crédit Foncier Vaudois, Lausanne
Banque de l'Etat de Fribourg, Fribourg
Banque Cantonale du Valais, Sion
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
Investissements Fonciers S.A., Lausanne

Evolution des réserves

<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.—
1966	10.250.000.—

Evolution des répartitions pour deux parts

