

W

F 15
8
C 2

SOCIÉTÉ
DE
CRÉDIT FONCIER COLONIAL

RAPPORT

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

DU 28 MAI 1866.



PARIS
IMPRIMERIE ADMINISTRATIVE ET DES CHEMINS DE FER DE PAUL DUPONT,
RUE DE GRENELLE-SAINT-HONORÉ, 45.

—
1866

SOCIÉTÉ
DE
CRÉDIT FONCIER COLONIAL

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

DU 28 MAI 1866.

*Extrait du rapport
du conseil d'admin*

MESSIEURS,

En vous réunissant aujourd'hui, selon le vœu des statuts, pour vous rendre compte des opérations de notre Société pendant l'exercice 1865, nous sommes heureux de pouvoir vous annoncer tout d'abord que cet exercice a répondu à notre attente. Nos prêts se sont, en effet, sensiblement accrus pendant sa durée, et, tout en se développant sur une plus large échelle, nos opérations ont continué à marcher avec une entière régularité. Ces résultats satisfaisants, dont vous allez bientôt juger vous-mêmes, sont le prix de notre persévance et de nos efforts; ils justifient pleinement les espérances que nous vous avons fait concevoir lors de notre dernière réunion.

Dans notre exposé nous suivrons l'ordre précédemment adopté, et nous vous entretiendrons d'abord de nos opérations et ensuite des comptes soumis à votre approbation et de la répartition des bénéfices.

Opérations de prêt.

Avant de vous parler de l'exercice qui nous occupe, il convient de vous rappeler sommairement notre situation antérieure.

Au 31 décembre 1864 nos prêts s'élevaient à la somme de 16,380,725 fr. 84 c., et se composaient tant de ceux faits sous l'empire de nos anciens statuts que de ceux consentis depuis la transformation de la Société.

Les premiers, faits à l'industrie sucrière pour construction d'usines ou renouvellement et amélioration d'outillage, et remboursables en vingt annuités de 10 0/0, se composant, outre la somme nécessaire à l'amortissement, de l'intérêt à 6.38 0/0 et des frais d'administration à raison de 1 0/0, s'arrêtaient au 31 décembre 1862 et montaient à la somme de 7,334,150 francs.

Les seconds, consentis pour la plupart à titre foncier, après la reprise de nos opérations, qu'il avait fallu suspendre en 1863 pendant que se poursuivait la transformation de la Société, et presque tous remboursables en trente annuités de 10.04 0/0 comprenant, outre l'amortissement, l'intérêt à 8 0/0 et des frais d'administration à raison de 1.20 0/0, s'élevaient à la somme de 9,046,575 fr. 84 c.

Cette somme, qui forme le contingent d'affaires produit par l'exercice 1864, s'est trouvée réduite depuis à 8,786,575 fr. 84 c. par suite de l'annulation de trois prêts non réalisés, en sorte que le montant total de nos prêts anciens et nouveaux reste définitivement fixé, au 31 décembre 1864, à 16,120,575 fr. 84 c.

Telle était la situation à l'ouverture de l'exercice 1865.

Les prêts consentis pendant cet exercice se sont élevés à 14,447,000 fr. ; ceux faits en 1864 ayant été de 8,786,725 fr. 84 c., l'exercice 1865 présente sur le précédent une augmentation de 5,660,424 fr. 16 c. ; et, si l'on en compare les résultats à ceux produits par la Société depuis son origine jusqu'au 31 décembre 1864, on voit que, durant son cours, la Société a presque doublé le chiffre de ses opérations.

Si maintenant, aux 14,447,000 fr. prêtés en 1865, on ajoute les 8,786,725 fr. 84 c. de prêts faits en 1864, on constate qu'en deux années, c'est-à-dire depuis qu'elle est autorisée à se livrer aux opérations de crédit foncier, la Société a prêté 23,233,725 fr. 84 c. contre 7,334,150 francs prêtés, à peu près dans le même laps de temps, sous sa forme première, ce qui constitue, en faveur de ses nouvelles opérations, une augmentation de plus des deux tiers qui doit être évidemment attribuée à sa transformation.

Enfin, en additionnant tous nos prêts, nous arrivons à une somme totale de 30,567,725 fr. 84 c., chiffre assurément satisfaisant quand on considère que notre Société ne fonctionne que depuis quatre années, qu'elle opère dans des pays éloignés, et que ses opérations se restreignent à nos trois principales colonies.

Dans les 8,786,725 fr. 84 c. prêtés en 1864, les prêts à l'industrie sucrière, qui faisaient l'objet de notre Société primitive, ne figuraient déjà plus que pour une somme minime de 335,000 francs.

Dans les 14,447,000 fr. prêtés en 1865 ils se réduisent à 50,000 francs, et encore est-il à remarquer que cette somme constitue un supplément de prêt accordé à un emprunteur qui déjà, l'année précédente, avait obtenu un premier crédit reconnu insuffisant.

Tous les autres prêts ont été demandés et consentis à titre purement foncier, alors même qu'ils avaient une destination industrielle.

On peut donc dire que le prêt foncier domine aujourd'hui complètement dans nos opérations, et nous devons nous en féliciter, car il offre bien plus de sécurité que le prêt industriel, malgré les garanties dont les statuts ont entouré ce genre de prêt.

Le chiffre total des sommes prêtées, soit 30,567,725 fr. 84 c., se divise de la manière suivante entre nos trois colonies.

La Réunion y amende pour 15,804,000 francs, dont 2,405,000 francs à titre industriel, et 13,399,000 francs à titre foncier ; la Guadeloupe, pour

8,302,650 francs, dont 3,434,150 francs à titre industriel et 4,868,500 francs à titre foncier; et la Martinique, pour 6,461,075 fr. 84 c., dont 1,880,000 fr. à titre industriel et 4,581,075 fr. 84 c. à titre foncier.

A la Réunion les prêts sont au nombre de 57 et ont pour garantie 79 immeubles, dont 65 propriétés rurales et 14 propriétés urbaines.

A la Guadeloupe ils sont au nombre de 106 et ont pour gage 126 immeubles, dont 110 propriétés rurales et 16 propriétés urbaines.

Et à la Martinique ils sont au nombre de 87 et les immeubles hypothéqués au nombre de 115, dont 104 propriétés rurales et 11 propriétés urbaines.

Sur le montant des prêts, s'élevant à 30,567,725 fr. 84 c., il a déjà été versé aux emprunteurs une somme de 22,163,150 francs et il reste à leur disposition une somme de 8,404,575 fr. 84 c., qui leur sera comptée quand ils seront en mesure de la recevoir, en produisant les justifications exigées.

Cette différence de 8,404,575 fr. 84 c. se décompose ainsi entre nos trois colonies :

<i>Réunion.</i>	Prêts consentis.....	15,804,000 fr. »
	Prêts réalisés.....	9,875,000 »
	Restant à réaliser.....	5,929,000 fr. »
<hr/>		
<i>Guadeloupe.</i>	Prêts consentis.....	8,302,650 fr. »
	Prêts réalisés.....	6,887,150 »
	Restant à réaliser.....	1,415,500 fr. »
<hr/>		
<i>Martinique.</i>	Prêts consentis.....	6,461,075 fr. 84 c.
	Prêts réalisés.....	5,401,000 »
	Restant à réaliser.....	1,060,075 fr. 84 c.

Il résulte de cette situation, qui n'est pas nouvelle et que nous avons déjà signalée à votre attention dans notre précédent Rapport, qu'il continue à s'écouler

un certain délai entre la concession des prêts, qui se fait définitivement à Paris par la ratification du Conseil d'administration, et leur réalisation, qui s'effectue dans les colonies au siège de nos agences. Ce délai tient à l'organisation et au mécanisme même de nos opérations ; mais souvent aussi il vient s'y ajouter des lenteurs provenant de la négligence des emprunteurs ou de la difficulté qu'ils éprouvent à produire les justifications et les régularisations qui leur sont demandées, et ces retards, quand ils se prolongent, occasionnent à la Société un véritable préjudice.

Tous nos efforts tendent à y mettre un terme et à hâter, autant que possible, la terminaison de nos prêts ; des instructions nouvelles ont été données dans ce but à nos agents, et nous en attendons le meilleur résultat.

Dans notre dernier Rapport nous vous avons annoncé que, dans le courant de 1864, les demandes de prêt ayant atteint à la Réunion la somme de 12,114,000 fr., le Conseil général de la colonie, afin d'obtenir que la Société consentit à porter ses prêts à 20 millions, avait résolu d'élever à 500,000 fr. la garantie éventuelle de 250,000 fr. promise à la Société et inscrite annuellement au budget de la colonie, et nous avons ajouté que, de son côté, la Société s'étant montrée disposée à accéder à cette demande, la négociation d'une convention additionnelle, destinée à constater cet accord, était alors pendante au département de la marine et des colonies.

Cette convention n'a pas tardé à être conclue entre S. Exc. M. le Ministre de la marine et des colonies et la Société ; elle a été signée le 26 juin 1865 et sanctionnée par décret impérial du 5 septembre suivant.

Par suite de cette convention additionnelle et de celles antérieures des 9 août et 8 septembre 1863, nos prêts se trouvent aujourd'hui garantis éventuellement par l'inscription annuelle aux budgets coloniaux d'une somme de 500,000 francs à la Réunion et d'une somme de 250,000 francs dans chacune de nos deux colonies de la Martinique et de la Guadeloupe.

Le recouvrement de nos annuités s'est opéré avec régularité.

A la Réunion et à la Martinique elles ont toutes été payées.

A la Guadeloupe, sauf deux retardataires, tous nos emprunteurs se sont également libérés.

L'immeuble du premier a été mis en régie, comme le contrat de prêt, passé sous l'empire de nos anciens statuts, nous en donnait le droit, et il y a lieu d'espérer que la Société pourra être couverte de ce qui lui est dû au moyen de la récolte pendante.

Après avoir pris possession de l'habitation du second, en qualité de séquestre judiciaire, la Société en poursuivait la vente, lorsque l'ouragan du 6 septembre dernier et le choléra, qui n'a pas tardé à suivre ce premier fléau, sont venus fondre sur la Guadeloupe. En présence de ces deux calamités successives, dont, par une exception heureuse, les propriétés de nos emprunteurs ont eu généralement peu à souffrir, votre Conseil d'administration a jugé opportun de surseoir à la vente et d'attendre des circonstances plus favorables. Les poursuites recommenceront aussitôt que les affaires auront repris leur cours, et tout porte à penser que l'adjudication pourra avoir lieu alors dans de bonnes conditions et moyennant un prix suffisant pour désintéresser la Société, sans qu'elle ait besoin de recourir à la garantie coloniale.

Il n'est pas sans intérêt à ce sujet de vous faire connaître qu'à la Guadeloupe, pendant le cours de l'exercice expiré, la mise en faillite de deux de nos emprunteurs ayant entraîné la vente de leurs immeubles, sur lesquels la Société avait prêté, les prix d'adjudication ont amplement couvert le montant de nos prêts. Ce fait n'a pas besoin de commentaire ; il prouve que les immeubles coloniaux ont une valeur réelle et vénale sur laquelle on peut prêter avec sécurité, lorsqu'on ne s'écarte pas des limites de la prudence, et qu'on n'a pas à craindre de ne pas trouver d'acheteurs s'il devient nécessaire de réaliser le gage. Ajoutons que, dans ces pays où le capital fait défaut, mais où le revenu abonde, le mécanisme de nos opérations, qui permet de rembourser le prêt par des annuités auxquelles le revenu peut largement suffire, s'adapte merveilleusement aux ressources de la propriété foncière, et qu'on peut compter qu'en cas de vente il ne manquera pas d'enchérisseurs disposés à acquérir les biens affectés à la Société et à continuer vis-à-vis d'elle l'exécution des contrats.

Ainsi, Messieurs, vous voyez par ce qui précède que notre dernier exercice

a été satisfaisant sous tous les rapports, et que non-seulement nos opérations ont rapidement progressé, mais que rien n'a entravé la régularité de leur marche.

En nous applaudissant de ces heureux résultats, nous devons reconnaître qu'ils sont dus, en partie, au concours éclairé que les Commissions coloniales ont continué à nous prêter et au dévouement intelligent que nous avons trouvé dans nos agents. Vous vous associerez donc certainement aux remerciements justement mérités que nous nous plaisons à leur adresser ici.

Il nous reste à vous rendre compte des moyens à l'aide desquels nous avons pu faire face à nos prêts, et à vous entretenir de la révision du traité qui lie la Société avec le Comptoir d'Escompte.

Vous connaissez, par notre dernier Rapport, la situation financière de la Société au 31 décembre 1864; après avoir épuisé toutes ses ressources disponibles, elle avait à pourvoir à la réalisation des prêts en cours et à satisfaire aux demandes qui s'annonçaient en très-grand nombre et qui ont, en effet, donné lieu à 14 millions de prêts nouveaux, pendant l'année qui vient de finir.

Il devenait donc indispensable et urgent de procéder à une nouvelle émission d'obligations, et nous avons pensé qu'il fallait qu'elle fût assez considérable pour nous mettre en mesure de donner satisfaction complète aux demandes qui nous étaient faites et nous permettre, au besoin, d'unifier nos obligations anciennes avec les nouvelles, en les ramenant toutes à un type unique.

Toutefois, avant de faire appel au crédit, et afin de placer notre nouvel emprunt et nos futures émissions dans les conditions de sécurité désirables, il nous a semblé nécessaire de vous demander un second versement de 125 fr. destiné à libérer nos actions de 250 fr., comme celles du Crédit foncier de France.

Ce versement s'est régulièrement effectué, et, en mettant immédiatement 3 millions à notre disposition, il nous a permis d'attendre le moment favorable pour notre émission.

Mais, vous le savez, notre Société est une institution nouvelle; elle opère dans des contrées lointaines, et, malgré les sérieuses garanties qu'elle présente,

elle n'est pas encore arrivée à occuper sur le marché financier la position qu'elle mérite et qu'avec l'aide du temps elle parviendra certainement à se créer. Cette situation nous commandait donc d'agir avec beaucoup de circonspection, et nous avons pensé qu'il ne serait peut-être pas sans danger de courir le risque d'un appel au public qui, en cas d'insuccès, aurait pu compromettre notre crédit. Convaincus d'ailleurs qu'en l'état du marché il y avait intérêt à nous adresser à des intermédiaires qui, par leur position financière et la confiance qu'ils inspirent, pussent assurer le succès de l'opération, nous avons cru devoir traiter avec une réunion de banquiers qui nous ont offert de garantir à la Société le placement de son émission tout entière. Par ce traité la Société a obtenu la somme de 20 millions qui lui était nécessaire, et c'est pour le compte des banquiers que s'est ouverte la souscription publique à laquelle il a été procédé.

Vous savez avec quel empressement cette souscription a été couverte, et vous connaissez, par la publicité qu'elle a reçue, et les combinaisons qui ont servi de base à notre émission, et les conditions offertes aux souscripteurs. Il nous suffit de vous rappeler qu'elle s'est composée de 45,000 obligations, produisant un intérêt annuel de 30 francs payable par semestre, remboursables à 600 francs, en cinquante années, par voie de tirage au sort, et garanties par de premières hypothèques sur les immeubles des emprunteurs, dont la valeur représente au moins le double des sommes prêtées, par notre capital social et par l'allocation annuelle inscrite au budget de chacune de nos colonies, en vertu des conventions précitées des 9 août et 8 septembre 1863 et 26 juin 1865.

Toutefois, malgré notre désir de réunir toutes nos obligations sous le même type, l'élévation des cours n'a permis de réaliser qu'en partie la conversion de nos deux premières émissions; la Société continue donc à avoir deux séries d'obligations différentes.

Nous n'hésitons pas à penser, Messieurs, que vous approuverez notre conduite, et que, tout en vous félicitant avec nous du succès de notre emprunt, vous reconnaîtrez que l'événement a justifié notre prudence; car, malgré la solidité des garanties sur lesquelles elles reposent et les avantages sérieux qu'elles présentent, nos obligations n'ont pu se maintenir à leur prix d'émission.

Aux termes de l'article 27 de nos statuts, la Société a conféré au Comptoir d'Escompte de Paris un mandat général pour tout ce qui se rattache à la gestion extérieure des affaires sociales et au mouvement des opérations financières, et il est alloué au Comptoir, à titre de rémunération de ce mandat, un quart dans les sommes payées à la Société par les emprunteurs, pour droits de commission et frais d'administration.

Ce mandat statutaire a été confirmé lors de la transformation de la Société ; mais, dès cette époque, votre Conseil d'administration, prévoyant que cette tranformation allait ouvrir un champ beaucoup plus vaste à nos opérations, et que la rémunération primitivement allouée pourrait devenir excessive, avait adressé au Comptoir d'Escompte des réclamations pour en obtenir la réduction.

Ces réclamations avaient été admises en principe ; mais on a dû attendre, pour reviser le traité, que nos opérations nouvelles eussent pris un certain développement.

Ce moment étant venu, l'entente avec le Comptoir a été facile, et le traité a été modifié d'une manière satisfaisante pour nos intérêts. Sur le chiffre de 18 millions d'affaires, prévu par nos anciens statuts, la rémunération primitive a été naturellement maintenue ; mais, à partir de cette somme, elle suit une progression décroissante jusqu'à ce que nos prêts aient atteint 36 millions, et elle reste ensuite définitivement fixée à 10 centimes par 100 francs sur tout l'excédant, et jusqu'à la limite extrême de 120 millions, à laquelle nos prêts doivent s'arrêter.

Nous avons maintenant, Messieurs, à appeler votre attention sur les comptes et le bilan de l'exercice.

§ 2.

Comptes et Bilan.

I. Actif.

Les deux premiers articles, *Prêts hypothécaires* 6.38 0/0, 6,832,810 francs, et *Prêts hypothécaires* 8 0/0, 14,660,512 fr. 54 c., représentent les prêts dont les

annuités de remboursement courent au profit de la Société. A notre dernier bilan le chiffre des prêts à 6.38 0/0 s'élevait à 7,010,269 fr. 01 c. ; il a été réduit à 6,832,810 francs par le jeu de l'amortissement provenu du paiement des annuités. Le montant des prêts à 8 0/0, qui n'était alors que de 4,601,011 fr. 34 c., s'est augmenté, au contraire, de 10,059,500 fr. 90 c.

L'article 3, *Annuités à recouvrer*, 179,703 fr. 75, se compose de trois annuités en retard. L'une d'elles, montant à 70,000 francs, a été recouvrée depuis; les deux autres sont celles dues par les emprunteurs retardataires dont il a été parlé dans la première partie de ce Rapport.

Sous les articles 4 et 5, *Comptoir d'Escompte*, 9,085,340 fr. 45, et *Fonds placés*, 2,000,000 francs, figurent les sommes non encore employées dans nos opérations, provenant du second versement de 125 francs sur notre capital et de notre dernière émission d'obligations.

A l'article 6, *Espèces dans les caisses des Agences*, 102,561 fr. 49 c., sont portées les sommes qui se trouvaient entre les mains de nos agents pour la réalisation des prêts en cours.

L'article 7, *Obligations en portefeuille*, 1,905,440 francs, se compose du solde de 149,050 francs restant de notre première émission et de celles qui nous sont rentrées par suite de la conversion.

A l'article 8, *Intérêts acquis au 31 décembre sur les annuités*, 138,121 fr. 85. c, figure la supputation des intérêts acquis à l'exercice et compris dans les annuités à recevoir le 31 mars 1866.

Sous l'article 9 figurent les *Frais de premier établissement*. Ces frais, qui s'élevaient à 22,635 fr. 13 c. au 31 décembre 1864, sont aujourd'hui réduits à 15,000 fr. par l'application qui a été faite à leur amortissement d'une somme de 7,635 fr. 13 c.

A l'article 10, *Obligations 3^e émission, Prime de remboursement*, 7,000,000 francs, se trouve portée la somme nécessaire pour faire face à cette prime.

Les deux articles suivants sont relatifs aux frais occasionnés par nos trois

émissions d'obligations ; ils s'élèvent ensemble à 635,567 fr. 36 c. Ceux particuliers à nos deux premières émissions, qui montaient au 31 décembre 1864 à 145,799 fr. 94 c., sont réduits à 117,625 fr. 47 c., et trouvent leur amortissement dans l'application à leur extinction d'une réserve spéciale de 28 centimes, prélevée sur les annuités de remboursement des prêts consentis par la Société, sous le régime de ses premiers statuts, et à la réalisation desquels il a été pourvu au moyen de ces deux premières émissions.

Quant à ceux, montant à 517,941 fr. 89 c., qui concernent notre troisième émission, le chiffre en a déjà été atténué par l'affectation qui leur a été faite d'une somme de 4,000 francs ; mais ce chiffre ne pourra être définitivement arrêté que lorsque la somme provenant de cette émission aura été entièrement employée. Il sera alors pourvu à leur amortissement à l'aide de ressources spéciales qui seront puisées dans les annuités à payer par les emprunteurs.

L'article 13, *Actionnaires, Versements à faire*, 109,625 francs, représente la somme restant à verser sur le second appel de 125 francs fait sur les actions. Cette somme est aujourd'hui réduite à 12,750 francs.

L'article 14 et dernier, *Actions 1/2 non appelée*, 6,000,000 francs, s'applique à la moitié de notre capital dont le versement n'a pas été opéré.

II. Passif.

Les deux premiers articles, *Capital*, 12,000,000 francs, et *Réserve statutaire*, 59,370 fr. 70 c., n'ont pas besoin de commentaires.

Les explications que nous avons précédemment données sur la retenue qui est faite à l'emprunteur d'une demi-annuité, au moment de la réalisation du prêt, nous dispensent de nous arrêter à l'article 3, *Demi-annuités payées d'avance*, 385,892 fr. 70 c., et à l'article 4, *Semestres d'avance aux Antilles*, 66,362 francs. Nous dirons seulement que l'article 3 s'applique à nos anciens prêts et l'article 4 aux nouveaux.

L'article suivant, *Commission et Intérêts payés d'avance*, 171,079 fr. 40 c., comprend les frais d'administration et les intérêts afférents à l'exercice 1865,

qui sont à défalquer au profit de cet exercice des semestres payés d'avance, dont ils font partie.

Les articles qui suivent : *Obligations 1^{re} émission* 2,589,000 francs; *Obligations 2^e émission*, 2,703,000 francs; *Obligations 3^e émission*, 27,000,000 francs; *Remboursements et semestres arriérés sur les obligations*, 11,901 fr. 76 c.; *Obligations, remboursements et semestre 1^{er} février 1866 imputables à l'exercice 1865*, 652,526 f. 85 c.; *Service des lots*, 93,698 fr. 05 c.; *Intérêts statutaires et Dividendes*, 192,939 f. 24 c.; *Comptes courants divers*, 189,000 fr.; *Comptes des sommes réservées*, 9,164 fr. 75 c., et *Acceptations à payer*, 1,683,402 fr. 42 c., se comprennent d'eux-mêmes ou ont été, dans nos précédents Rapports, l'objet d'explications détaillées sur lesquelles il nous paraît inutile de revenir.

L'article 13, *Frais spéciaux au rapatriement des capitaux*, s'élevait l'année dernière à 70,000 francs, et nous vous avons fait connaître alors les motifs qui nous avaient déterminés à créer pour cet objet un fonds spécial de prévoyance. Ces motifs étant restés les mêmes, nous avons dû, cette année, persévérer dans notre résolution, et nous avons fait opérer, sur le montant des primes obtenues par la négociation des traites, un nouveau prélèvement de 95,000 francs qui a été porté à ce compte, ce qui en élève le montant à 165,000 francs.

L'article 17, *Annuités en recouvrement*, 179,703 fr. 75 c., est la contre-partie de celui de pareille somme qui figure à l'actif.

Enfin l'article 18 et dernier, *Profits et Pertes*, s'élève à 512,910 fr. 60 c. et représente le bénéfice net de l'exercice, déduction faite de tous frais et charges, ainsi que de l'intérêt statutaire de 5 0/0 payé sur les actions. Cet intérêt lui-même, il ne faut pas l'oublier, doit être rangé parmi les bénéfices.

Le quart de cette somme, soit 128,227 fr. 05 c., doit être porté à la réserve, aux termes de l'article 75 des statuts.

Cette défalcation opérée, le compte de Profits et Pertes se réduit à la somme de 384,682 fr. 95 c., dont vous avez la libre disposition.

Nous vous proposons de la répartir, jusqu'à concurrence de 384,000 francs,

64 .
65 .
22 . 065 +
22 . 22 +

entre les 24.000 actions de la Société, ce qui donnera pour chaque action un dividende de 16 francs, et de décider que le solde, montant à 682 fr. 93 c., sera reporté à l'exercice 1866.

Conformément à la faculté qui lui est donnée par l'article 75 des statuts, votre Conseil d'administration a autorisé la distribution d'une somme de 8 francs à titre d'à-compte sur les bénéfices réalisés. Cet à-compte a été payé à partir du 1^{er} avril dernier, avec le semestre d'intérêt échu le 31 décembre précédent.

Si vous approuvez notre proposition, en fixant le dividende à 16 francs, il restera à payer une seconde somme de 8 francs par action, et elle le sera le 1^{er} octobre prochain, en même temps que l'intérêt statutaire afférent au premier semestre de cette année.

En ajoutant à ce dividende de 16 francs l'intérêt de 5 0/0 attribué aux actions, soit 12 fr. 50 c. sur les 250 francs dont elles sont libérées, le revenu total, pendant l'exercice 1865, se sera élevé à 28 fr. 50 c. par action, soit 11.40 0/0 sur les 250 francs versés.

Remplacement d'un Censeur.

Aux termes de l'article 29 des statuts les Censeurs sont au nombre de trois ; leurs fonctions durent trois années et ils se renouvellent par tiers.

La nomination des Censeurs actuellement en exercice ayant été faite par l'Assemblée générale extraordinaire du 2 octobre 1863, et la première période de trois ans devant dès lors expirer le 2 octobre prochain, il a été procédé au tirage au sort du premier Censeur sortant. Le sort a désigné M. Bordeaux.

Vous aurez à pourvoir à son remplacement ; mais nous devons vous rappeler que les Censeurs sortants sont toujours rééligibles.

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 1865.

ACTIF.		PASSIF.	
1. Prêts hypothécaires à 6-38 p. %.....	6,832,810 »	1. Capital.....	12,000,000 »
2. — à 8 p. %.....	14,660,512 54	2. Réserve statutaire.....	59,370 70
3. Annuités à recouvrer.....	179,703 75	3. Demi-annuités payées d'avance.....	385,892 30
4. Comptoir d'Escompte.....	9,085,340 46	4. Semestres d'avance. — Antilles.....	66,362 »
5. Fonds placés.....	2,000,000 »	5. Commissions et intérêts reçus d'avance.	171,079 40
6. Espèces dans les caisses des agences..	102,561 49	6. Obligations. 1 ^{re} émission.....	2,589,000 »
7. Obligations en portefeuille.....	1,905,440 »	7. Id. 2 ^e émission.....	2,703,000 »
8. Intérêts acquis au 31 décembre sur les annuités.....	138,121 85	8. Id. 3 ^e émission.....	27,000,000 »
9. Frais de premier établissement.....	15,000 »	9. Remboursements et semestres arriérés sur les obligations.....	11,901 76
10. Obligations. 3 ^e émission. — Prime de remboursement.....	7,000,000 »	10. Obligations. — Remboursement et semestre du 1 ^{er} février 1866 imputable à l'exercice 1865.....	652,256 85
11. Frais spéciaux aux obligations 1 ^{re} et 2 ^e émission.....	117,625 47	11. Service des lots.....	93,698 05
12. Frais spéciaux aux obligations 3 ^e émission.....	517,941 89	12. Intérêts statutaires et dividendes.....	192,939 24
13. Actionnaires. — Versements à faire....	109,625 »	13. Frais spéciaux au repatriement des capitaux.....	165,000 »
14. Actions. — 1/2 non appelée.....	6,000,000 »	14. Comptes courants divers.....	189,000 64
		15. Comptes des sommes réservées.....	9,164 75
		16. Acceptations à payer.....	1,683,402 41
		17. Annuités en recouvrement.....	179,703 75
		18. Profits et pertes.....	512,910 60
	48,664,682 45		48,664,682 45

RAPPORT DES CENSEURS

A l'Assemblée générale du 28 Mai 1866.

MESSIEURS,

Vous venez d'entendre l'exposé de la situation de la Société au 31 décembre 1865 et vous avez pu saisir la marche progressive des opérations pendant le cours de cet exercice.

Les prêts hypothécaires et industriels sous la première période de crédit colonial, qui étaient, au 31 décembre 1864, d'après le bilan, de 7,010,269 fr. 01 c. se trouvent réduits, par l'extinction des annuités, à 6,832,810 francs.

Les prêts fonciers, qui figuraient à ce même bilan pour 4,601,011 fr. 64 c., se sont élevés à 4,660,512 fr. 54 c., ce qui présente pour l'année 1865 une augmentation de 10,059,500 fr. 90 c.

L'ensemble des prêts réalisés donne donc au 31 décembre dernier une somme totale de 21,493,322 fr. 24 c.

Au 1^{er} mai 1866 cette somme se monte à 24,406,044 fr. 53 c.

Les prêts consentis au 1^{er} janvier dernier présentaient en outre et laissaient à réaliser un excédant de 8,404,575 fr. 84 c.

Ce chiffre est sans doute considérable et pourrait amener, dans certaines circonstances, des complications qu'il faut prévenir ; mais il importe toutefois de reconnaître que ces retards tiennent à des causes qu'on ne saurait complète-

ment éviter : l'éloignement des colonies et les justifications exigées pour une entière régularité. Votre Conseil d'administration a porté une attention toute spéciale à cette situation, et donné les instructions les plus précises pour faire rentrer la réalisation des prêts dans les délais rigoureusement nécessaires.

C'est pour faire face à ce large et rapide développement des opérations que votre Conseil d'administration a cru devoir prendre deux mesures importantes au commencement de l'exercice 1865.

Il a d'abord fait l'appel du second quart sur les actions, afin d'offrir aux porteurs de nos obligations une garantie proportionnée à l'extension des prêts, et il a ensuite décidé un emprunt de 20 millions par l'émission d'une troisième série d'obligations.

L'appel de fonds sur les actions s'est régulièrement effectué.

A l'égard de l'emprunt, le Conseil a pensé avec raison que, presque au début de l'application des nouveaux statuts, il était préférable de s'adresser à une réunion de banquiers et d'obtenir le placement complet et immédiat de la nouvelle émission. Les conditions qui étaient stipulées laissaient d'ailleurs une juste satisfaction à vos intérêts.

Nous devons ajouter que, par cette opération heureusement consommée, votre crédit s'est trouvé affermi et étendu, et, par suite des prêts réalisés, les sommes que la Société s'est procurées par ses émissions d'obligations se trouveront bientôt presque intégralement employées.

Nous avons constaté la régularité des opérations et des comptes qui vous sont soumis, et nous vous en proposons l'adoption.

Le compte de Profits et Pertes de l'exercice présente, comme vous l'avez entendu, un bénéfice net de 512,910 fr. 60 c., déduction préalablement faite des frais généraux, de l'amortissement sur les frais de premier établissement qui ne figurent plus au bilan que pour 15,000 francs, et de la somme réservée au repatriement des capitaux.

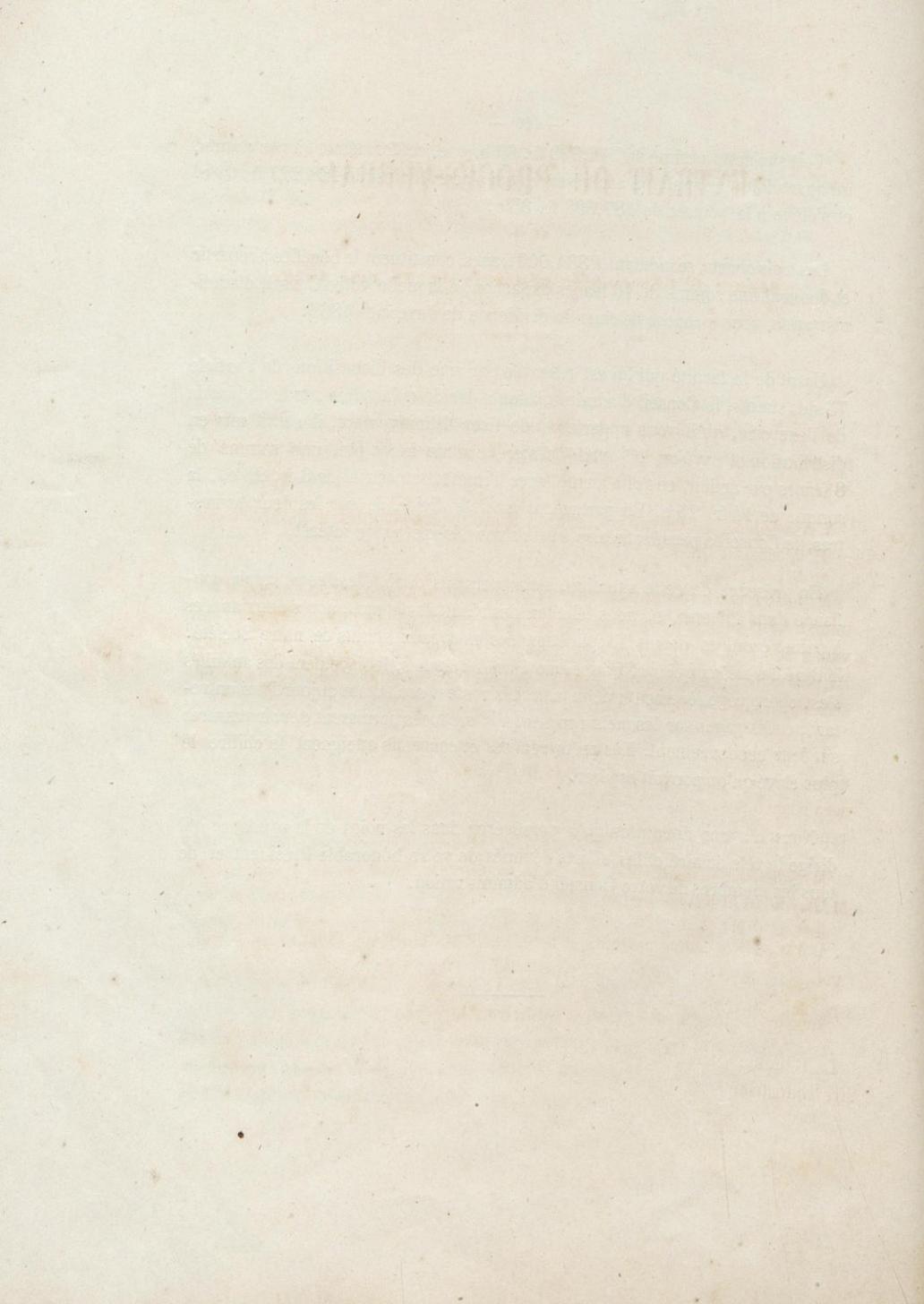
C'est sur cette somme de 512,910 fr. 60 c. que, conformément à nos statuts, un quart doit être appliqué à la réserve, qui s'accroît ainsi de 128,227 fr. 65 c. et s'élève à la somme de 187,598 fr. 35 c.

Les trois quarts, se montant à 384,000 francs, constituent le bénéfice à répartir et donnent une somme de 16 francs par action, à laquelle votre Conseil d'administration vous propose de fixer le dividende de l'exercice 1865.

Usant de la faculté qui lui est réservée par une des dispositions de l'article 75 des statuts, le Conseil d'administration a décidé qu'à valoir sur le dividende de l'exercice, qu'il vous appartenait de fixer définitivement, il serait mis en distribution et payé au 1^{er} avril dernier, comme à-compte, une somme de 8 francs par action, ce qui a formé, avec l'intérêt semestriel de 6 fr. 25 c., la somme de 14 fr. 25 c. En partageant ainsi le dividende sur les deux semestres, le Conseil a pensé satisfaire à la fois vos désirs et votre intérêt.

En présence de cette situation, nous pouvons donc, Messieurs, avoir confiance dans l'avenir, et nous féliciter des résultats obtenus, après deux années à peine écoulées depuis l'application des nouveaux statuts de notre Société. Malgré les fléaux qui ont frappé une de nos colonies, le payement des annuités s'est opéré régulièrement ; deux annuités restent seulement aujourd'hui en retard, et les gages sur lesquels reposent nos créances paraissent devoir rassurer sur leur recouvrement. Nos prêts réalisés et consentis atteignent le chiffre le plus élevé qu'on pouvait espérer.

Nous n'avons donc plus qu'à persévérer dans les voies de la prudence qui dirige le zèle éclairé et les efforts dévoués de votre honorable Président et de tous les membres de votre Conseil d'administration.



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

DE LA

Séance de l'Assemblée générale du 28 mai 1866.

M. le Président soumet à l'Assemblée les comptes de l'exercice 1865, comprenant le temps écoulé du 1^{er} janvier au 31 décembre de ladite année, et met aux voix l'approbation de ces comptes.

L'Assemblée, votant par assis et levé, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 1865.

M. le Président met ensuite aux voix la proposition faite par le Conseil d'administration de décider que, sur le solde du compte de Profits et Pertes, s'élevant à 384,682 fr. 95 c., une somme de 384,000 francs sera répartie entre les 24,000 actions de la Société, et que le solde restant, montant à 682 fr. 95 c., sera reporté à l'exercice 1866.

L'Assemblée, votant par assis et levé, adopte cette proposition et décide, en conséquence, qu'une somme de 384,000 francs, donnant 16 francs par action, sera répartie entre les 24,000 actions de la Société, et que le solde restant sera reporté à l'exercice en cours.

M. le Président met enfin aux voix le remplacement ou la réélection de M. Bordeaux, Censeur sortant.

L'Assemblée, votant par assis et levé, réélit M. Bordeaux Censeur pour trois ans.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

