

61274

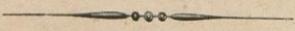
SOCIÉTÉ
DE
CRÉDIT FONCIER COLONIAL



RAPPORT
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Du 19 Mai 1865.



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

1865

ANNÉE

LE JOURNAL DE LA SOCIÉTÉ

DE LA SOCIÉTÉ D'ADMINISTRATION

ET DE LA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

DE LA SOCIÉTÉ

1888

SOCIÉTÉ
DE
CRÉDIT FONCIER COLONIAL

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Du 19 Mai 1865.

MESSIEURS,

En vous présentant, à notre dernière réunion, le compte rendu de l'exercice 1863, nous vous avons fait connaître les motifs qui avaient déterminé la suspension des opérations sociales pendant la période de transition que la Société a eu à traverser pour arriver à sa transformation, et nous vous avons indiqué les mesures de réorganisation adoptées par votre Conseil d'administration pour que les prêts pussent reprendre leur cours, dans les Colonies, dès les premiers mois de 1864. Nous avons ajouté qu'assise désormais sur des bases plus larges, possédant un capital plus élevé et investie d'attributions plus complètes et mieux appropriées aux besoins de la propriété coloniale, la Société allait entrer dans une ère nouvelle et ne tarderait pas à voir s'ouvrir devant elle un champ beaucoup plus vaste d'opérations fructueuses.

L'exercice 1864, dont nous avons aujourd'hui à vous entretenir, n'a pas trompé cette attente.

Les résultats qu'il présente, et que nous allons mettre sous vos yeux, constatent que, depuis qu'elles ont recommencé, les opérations de la Société se développent avec régularité et suivent une marche progressive.

Ces premiers résultats, qui sont du meilleur augure pour l'avenir, vous paraîtront assurément satisfaisants, si vous tenez compte du peu de temps écoulé et de l'éloignement des lieux où nos prêts s'effectuent, et si vous ne perdez pas de vue qu'une institution comme la nôtre trouve sa sécurité dans des exigences de régularité auxquelles il importait d'habituer tout d'abord les emprunteurs, mais qui, par leur nouveauté et leur application rigoureuse, devaient être, pour nos premières transactions, une source de retards et d'entraves.

Dans le Rapport qui va vous être présenté, nous suivrons l'ordre adopté dans nos précédentes communications ; nous vous entretiendrons d'abord des opérations qui ont eu lieu pendant le cours de l'exercice ; puis nous soumettrons à votre examen et à votre approbation les comptes et le bilan de cet exercice, et, après vous avoir appelés à fixer le dividende à distribuer, ainsi que la valeur des jetons de présence attribués aux administrateurs et aux censeurs, nous vous demanderons de compléter votre Conseil d'administration en pourvoyant au remplacement de trois administrateurs démissionnaires.

§ 1^{er}.

Opérations.

Avant de vous parler des prêts consentis depuis la transformation de la Société, il convient d'établir, d'une manière définitive sous ce rapport, la situation de notre ancienne Société.

Les prêts accordés par elle, réalisés par actes ou simplement votés au 31 décembre 1862, et régularisés depuis, se sont définitivement élevés, par suite de réductions ou de rectifications, à la somme totale de 7,334,150 francs.

Ces prêts, consentis sous l'empire de nos premiers statuts, ont été faits à l'industrie sucrière pour constructions d'usines ou pour renouvellement ou amélioration d'outillage.

Ils sont tous remboursables en vingt ans, par annuités de 10 0/0, se composant, outre la somme affectée à l'amortissement, de l'intérêt à raison de 6 fr. 38 0/0 par an, et de frais d'administration fixés à 1 0/0.

Ils forment le bilan de notre Société primitive et le contingent d'affaires réalisées par elle depuis sa fondation jusqu'au 31 décembre 1862.

Aucun prêt, vous le savez, Messieurs, n'a été consenti en 1863.

Avec l'année 1864 ont commencé nos opérations nouvelles.

Dès le mois de février de cette année, en effet, votre Conseil d'administration s'est trouvé appelé à statuer sur les premières demandes de prêts formées à la Martinique et à la Guadeloupe.

Depuis ce moment, aux Antilles, les demandes ont continué à se produire sans interruption et à progresser constamment.

A la Réunion, au contraire, elles se sont montrées d'abord peu nombreuses; certaines préventions semblaient s'être propagées dans cette colonie sur la dureté des conditions faites aux emprunteurs et sur les difficultés et les lenteurs dont les prêts étaient environnés. Mais ces premières impressions n'ont pas tardé à se dissiper et à faire place à une appréciation plus éclairée et plus exacte des services qu'on pouvait attendre de notre Société, et d'importants appels faits à son crédit ont bientôt placé les propriétaires de cette colonie au premier rang de nos emprunteurs.

Ainsi, malgré les difficultés inhérentes aux débuts de toute institution, notre Société est entrée, avec l'exercice 1864, dans un mouvement d'affaires qui se développe chaque jour davantage et qui ne peut avoir d'autre limite que la satisfaction complète des besoins auxquels elle doit répondre.

Aux termes de nos nouveaux statuts, les affaires qui se présentent s'engagent d'abord dans les Colonies; les demandes de prêts y sont reçues et instruites par les agents de la Société, puis soumises aux Commissions coloniales, qui examinent la régularité des titres de propriété, la valeur et la solidité des gages, déterminent provisoirement la quotité et les conditions des prêts, et autorisent les agents de la Société à procéder à la passation des actes conditionnels.

Les Commissions coloniales statuent ainsi sur les demandes en premier ressort. Le Conseil d'administration, dont la ratification est toujours nécessaire, n'intervient ensuite que comme juridiction souveraine, pour sanctionner, modifier ou réformer leurs décisions.

Les statuts ont organisé de la sorte, avec beaucoup de sagesse, un double examen et un contrôle supérieur qui offrent toute garantie aux intérêts engagés et qui assurent complètement la sécurité des prêts.

Au 31 décembre 1864 les demandes adressées à la Société et enregistrées aux agences coloniales se sont élevées, pour nos trois Colonies, au chiffre total de 23,116,329 fr. 53 c.

Dans ce chiffre, les demandes formées à la Réunion figurent pour 12,114,000 francs ;

Celles formées à la Guadeloupe, pour 6,256,000 francs ;

Et celles formées à la Martinique, pour 4,746,329 fr. 53 c.

Les prêts consentis provisoirement par les Commissions coloniales se sont élevés :

Pour la Réunion, à.....	8,010,000 fr.	» c.
Pour la Guadeloupe, à.....	5,459,000	»
Et pour la Martinique, à.....	3,230,175	84
Ensemble.....	16,699,175	84

Ceux ratifiés par le Conseil d'administration s'élèvent :

Pour la Réunion, à.....	3,050,000 fr.	»
Pour la Guadeloupe, à.....	3,801,500	»
Et pour la Martinique, à.....	2,195,075	84
Ensemble.....	9,046,575	84

Si l'on néglige les demandes admises par les Commissions coloniales et sur lesquelles il n'avait pas encore été statué par le Conseil d'administration à la date du 31 décembre 1864, pour ne tenir compte que des prêts devenus défi-

nitifs par la sanction du Conseil, on voit que le contingent d'affaires acquises, produit par l'exercice, s'élève à la somme de 9,046,575 fr. 84 c. et dépasse de 1,712,425 fr. 84 c., en une seule année, les prêts effectués pendant toute sa durée par notre ancienne Société.

Si, maintenant, pour déterminer le chiffre des prêts effectués par notre Société depuis son origine jusqu'à la fin du dernier exercice, on ajoute aux prêts anciens, montant à 7,334,150 francs, ceux nouveaux consentis en 1864 et s'élevant à 9,046,575 fr. 84 c., on trouve qu'au 31 décembre de ladite année ces divers prêts réunis forment une somme totale de 16,380,725 fr. 84 c.

Les prêts nouveaux, régis par nos statuts modifiés, produisent 8 0/0 d'intérêt par an, 1 fr. 20 0/0 de frais d'administration, et sont, à peu d'exceptions près, remboursables en trente ans, par des annuités de 10 fr. 04 0/0, dans lesquelles l'amortissement se trouve compris.

Ils se répartissent : pour la Guadeloupe, entre 53 emprunteurs et sont garantis par 63 immeubles, et pour la Martinique, entre 36 emprunteurs et ont pour gage 47 immeubles. A la Réunion, où la propriété foncière est beaucoup moins morcelée qu'aux Antilles et se compose, en général, de vastes domaines et de grands centres de fabrication sucrière, ils se divisent entre 4 emprunteurs seulement et n'affectent que 4 immeubles.

Il est à remarquer que, sauf deux crédits ouverts à l'industrie sucrière, tous les prêts nouveaux ont été demandés et accordés à titre foncier, et que plusieurs des demandes de prêts industriels qui avaient été adressées à notre ancienne Société, et qui étaient pendantes lors de sa transformation, ont été reproduites sous cette nouvelle forme.

Le prêt à titre foncier tend donc à dominer presque exclusivement dans nos opérations et semble ne devoir plus laisser qu'une place tout à fait secondaire au prêt à l'industrie sucrière, pour lequel, cependant, notre Société avait été d'abord instituée.

Trois causes principales nous paraissent de nature à produire et à expliquer ce résultat.

La première, c'est que le crédit ouvert pour construction d'usine ou amé-

lioration d'outillage subordonne le versement des fonds à l'exécution des travaux de construction et à la mise en place des appareils, justifications nécessaires pour la sécurité du prêt, mais gênantes pour l'emprunteur, et qu'il n'a plus à produire quand il contracte à titre foncier, alors même que le montant du prêt est destiné à renouveler ou à améliorer ses moyens de fabrication.

La seconde, c'est que la nouvelle loi sur les sucres, en rétablissant les sous-types, abolis par la loi de 1860, sous l'empire de laquelle s'était formée notre Société primitive, a permis aux colons de conserver leurs anciens procédés de fabrication, et a rendu, par conséquent, moins nécessaire la transformation de leurs usines et le perfectionnement de leur outillage.

La troisième, enfin, et la principale, c'est que le dégrèvement du sol par l'amortissement de la dette hypothécaire est le premier et le plus pressant besoin de la propriété foncière aux Colonies. Là, comme ailleurs, ce besoin précède et domine tous les autres, et le propriétaire ne songe à améliorer que lorsqu'il est sûr de conserver.

L'affluence des demandes de prêts qui se produisent à titre foncier, depuis la transformation de notre Société, est la meilleure justification de la nécessité de cette transformation et démontre combien il était urgent de l'opérer dans l'intérêt des Colonies, non moins que dans le nôtre.

Après la ratification des prêts, c'est dans les Colonies, au siège de nos agences, qu'il est procédé à leur réalisation ; mais la passation des actes définitifs n'a lieu que sur la production de toutes les régularisations promises par les actes conditionnels ou exigées par le Conseil d'administration.

Or ces régularisations indispensables entraînent parfois de longs délais, et la réalisation des prêts s'en trouve souvent retardée.

D'un autre côté, la Société est quelquefois obligée de garder entre ses mains les sommes nécessaires au remboursement de créances à terme qui priment la sienne et qu'il faut acquitter sur le montant des prêts, afin de lui assurer le premier rang hypothécaire qu'elle doit occuper sur les immeubles affectés à sa garantie.

Il en résulte que, dans le courant d'un exercice, il existe toujours une diffé-

rence plus ou moins forte entre le montant des prêts ratifiés et celui des prêts réalisés.

En effet, en ce qui concerne celui qui nous occupe, sur les prêts ratifiés en 1864, montant à 9,046,575 fr. 84 c., cette différence s'élève à 4,496,075 fr. 84 c., et se décompose ainsi entre nos trois Colonies :

Guadeloupe.	Prêts ratifiés.....	3,801,500 fr. » c.
	Prêts réalisés.....	2,021,500
	Restant à réaliser.....	1,780,000 fr. » c.
Martinique.	Prêts ratifiés.....	2,195,075 fr. 84 c.
	Prêts réalisés.....	1,229,000
	Restant à réaliser.....	966,075 fr. 84 c.
Réunion.	Prêts ratifiés.....	3,050,000 fr. » c.
	Prêts réalisés.....	1,300,000
	Restant à réaliser.....	1,750,000 fr. » c.

La Société aura donc, pour parfaire le versement des 9,046,575 fr. 84 c. de prêts ratifiés dans le courant de 1864, à faire face ultérieurement au paiement des 4,496,075 fr. 84 c. restés entre ses mains, au fur et à mesure de la production des justifications exigées ou de l'échéance des créances à rembourser.

Nos ressources financières étant en France, tandis que nos prêts se réalisent dans les Colonies, au siège de nos agences, votre Conseil d'administration a dû rechercher les moyens propres à pourvoir à cette situation et à assurer, d'une manière constante et régulière, la marche de cette importante partie de notre service. L'examen de cette question l'a amené à reconnaître que ce résultat serait complètement atteint en autorisant nos agents à tirer des traites sur la Société et à les négocier sur les lieux.

Suivant nos prévisions, ce mode de procéder a, en effet, parfaitement fonctionné, et nous en avons obtenu les résultats les plus satisfaisants.

En résumé, l'exercice 1864 présente les résultats suivants :

23,116,329 fr. 53 c. de demandes se sont produits pendant sa durée;

16,699,175 fr. 84 c. de prêts ont été provisoirement consentis par les Commissions coloniales;

9,046,575 fr. 84 c. de ces prêts ont été ratifiés par le Conseil d'administration.

Sur ceux-ci il en a été réalisé pour 4,550,500 francs, et il restait, pour les parfaire, à verser 4,496,075 fr. 84 c.,

Et 6,367,153 fr. 69 c. de demandes en instruction attendaient, au 31 décembre dernier, les décisions des Commissions coloniales.

Si maintenant, sans vouloir anticiper sur l'exercice actuellement en cours, nous jetons les yeux sur les opérations qui se poursuivent depuis le commencement de la présente année, nous pouvons constater avec satisfaction que les demandes de prêts augmentent journellement, surtout en importance; qu'elles s'instruisent mieux et plus rapidement, et qu'à mesure que notre Société fonctionne les colons en comprennent mieux les conditions et en apprécient de plus en plus les avantages et les bienfaits, et nous pouvons affirmer, sans craindre que l'avenir nous démente, que notre institution de crédit est entrée désormais dans une période de pleine activité qui ne peut que se développer chaque jour davantage sous l'empire de nombreux et incessants besoins.

C'est pour satisfaire à ces besoins que, après avoir épuisé les ressources provenant de nos deux premières émissions d'obligations, votre Conseil d'administration a jugé nécessaire, à la fin du dernier exercice, d'appeler d'abord un second versement de 125 francs sur les actions, destiné à les libérer de 250 francs, comme celles du Crédit foncier de France, et, cette condition de sécurité réalisée, de faire, bientôt après, appel au crédit en décidant l'émission d'une troisième série de 45,000 obligations.

Nous aurons à vous entretenir des détails de ces opérations, qui se sont accomplies, vous le savez, avec le plus grand succès, en vous rendant compte de l'exercice actuellement en cours, auquel elles se rapportent.

Mais l'adoption de pareilles mesures atteste suffisamment par elle-même l'extension qu'ont prise nos prêts et le besoin de se prémunir des ressources nécessaires pour y faire face et en favoriser le développement.

Nous devons toutefois vous donner connaissance d'un vote récent émis, dans sa dernière session, par le Conseil général de la Réunion et qui se rattache, par sa date, à l'exercice qui nous occupe.

Aux termes de conventions intervenues, les 9 août et 8 septembre 1863, entre la Société et les colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion, représentées par Son Exc. M. le Ministre de la Marine et des Colonies, conventions sanctionnées par décrets de l'Empereur, la Société, vous ne l'ignorez pas, s'est engagée à effectuer des prêts jusqu'à concurrence de 10 millions dans chacune de ces colonies, et, de leur côté, elles se sont obligées à lui fournir, chacune, une garantie annuelle de 250,000 francs, inscrite à leurs budgets respectifs, et affectée, par préférence, aux ressources de la Société et à titre de subvention éventuelle, à couvrir les pertes qu'elle pourrait avoir éprouvées, dans le cours d'un exercice, soit sur le paiement des annuités dues par les emprunteurs, soit sur le remboursement des prêts, après la liquidation des gages.

Les demandes de prêts ayant atteint à la Réunion, dans le courant de 1864, la somme de 12,114,000 francs, le Conseil général de cette Colonie, afin d'obtenir que la Société consentît à porter le chiffre de ses prêts à 20 millions de francs, a résolu d'élever à 500,000 francs la garantie fournie par la convention du 8 septembre 1863, et il a conféré à M. le Ministre de la Marine et des Colonies les pouvoirs nécessaires pour conclure à cet effet avec la Société une convention supplémentaire.

La négociation de cette convention est en ce moment pendante, et il y a tout lieu d'espérer qu'elle ne tardera pas à être conclue.

§ 2.

Comptes et Bilan.

Suivant le mode que nous avons précédemment adopté et qui a obtenu votre

approbation, nous allons faire passer sous vos yeux, en les accompagnant des explications nécessaires à leur complète intelligence, les divers articles qui figurent au bilan.

1. — Actif.

Sous les articles 1 et 2 : *Prêts hypothécaires* à 6 38 0/0, 7,010,269 fr. 01 c., et *Prêts hypothécaires* à 8 0/0, 4,601,011 fr. 64 c., figurent les prêts réalisés tant par notre ancienne Société que par la nouvelle et dont les annuités de remboursement courent à notre profit.

Le chiffre de ces premiers prêts ne s'élevait, au dernier bilan, qu'à 6,796,364 fr. 40 c. L'augmentation provient de versements effectués par la Société en 1864 entre les mains de certains emprunteurs qui, antérieurement, ne s'étaient pas trouvés en mesure de fournir toutes les justifications nécessaires. Cette augmentation aurait été plus considérable s'il n'avait pas fallu tenir compte de l'amortissement opéré sur les prêts par le paiement des annuités.

L'article 3, intitulé : *Semestres et annuités dus*, 175,702 fr. 01 c., représente, comme ce titre l'indique, deux annuités en retard, échues, la première le 23 mars 1864, et la seconde le 30 septembre suivant, mais dont le recouvrement n'inspire aucune inquiétude, et les semestres d'annuités exigibles à la date même du 31 décembre 1864 et à recouvrer dans les Colonies.

L'article 4 qui suit, *Intérêts courants* : — 141,000 fr., concerne la suppression des intérêts acquis au 31 décembre 1864 et compris dans les annuités à percevoir le 31 mars 1865.

L'article 5, *Agences* : — 1,071 fr. 43 c. fait état d'une somme due par les Agences coloniales.

Les *Versements en retard sur nos obligations*, qui font l'objet de l'article 6 et qui, en 1863, montaient à 17,420 fr., ne s'élèvent plus qu'à 15,760 fr.

L'article 7 suivant, *Obligations en portefeuille* : — 149,040 fr., n'a pas varié et reste le même que dans notre précédent bilan.

Les *Frais spéciaux aux émissions d'obligations*, compris sous l'article 8 et montant à 145,799 fr. 94 c., ne figuraient au bilan de 1863 que pour 99,447 fr. 37 c. Ils paraissent augmentés de 46,354 fr. 57 c.; mais cette augmentation n'est qu'apparente et provient d'une écriture d'ordre. En jetant les yeux sur le passif du bilan, on y voit, en effet, figurer à l'article 8, sous le titre de *Service des lots*, une somme de 64,149 fr. 10 c., représentant l'excédant resté à la Société en 1862, 1863 et 1864, sur les prévisions faites pour le service des lots attribués aux obligations et distribués pendant ces trois années. La somme affectée à ce service, soit 1 0/0 du capital représenté par les obligations, laissant un boni dans la première période des tirages, tandis qu'elle devient insuffisante dans la seconde, il était nécessaire de rétablir l'équilibre et de rectifier la comptabilité. Mais, si l'on déduit, des 145,799 fr. 94 c. portés à l'actif, les 64,149 fr. 10 c. ci-dessus figurant au passif, il ne reste plus qu'une somme de 81,650 fr. 84 c., qui, comparée à celle de 99,447 fr. 37 c. portée au bilan de 1863, présente, en faveur de 1864, une diminution de 17,796 f. 53 c., correspondante à l'amortissement annuel produit par l'application à ces frais spéciaux des 0 fr. 28 c. réservés sur les annuités de remboursement payées par les emprunteurs et spécialement affectés à cette destination.

Les *Frais de premier établissement*, formant l'objet de l'article 9, et qui s'élevaient, lors du précédent exercice, à 14,321 fr. 78 c., montent aujourd'hui à 22,635 f. 13 c. et présentent ainsi une augmentation de 8,313 f. 35 c. qu'expliquent et que justifient les dépenses occasionnées par la constitution de nos Agences coloniales.

L'article 10, *Impôts et droits de transmission* : — 69 fr. 83 c.; l'article 11, *Actionnaires, Versements en retard* : — 1,500 fr., et l'article 12, *Actions, 3/4 non appelés* : — 9,000,000 fr., n'exigent pas de commentaires.

II. — Passif.

Les deux premiers articles du passif, *Capital* : — 12,000,000 fr., et *Réserve statutaire* : — 2,850 fr., s'expliquent également d'eux-mêmes.

L'article 3, qui suit, *Semestre et demi-annuités payés d'avance* : —

609,408 fr., 85 c. représente les retenues opérées par la Société sur le montant des prêts, au moment de leur réalisation, conformément aux statuts.

Les articles 4 et 5, *Obligations, 1^{re} émission* : — 2,697,000 fr. ; *Obligations, 2^e émission* : — 2,806,500 fr., comprennent les sommes restant à amortir sur ces deux émissions de titres.

L'article 6, *Obligations. Remboursements et Semestres arriérés* : — 46,484 fr. 35 c., se compose, comme l'indique son titre, des sommes dues à ceux de nos porteurs d'obligations qui n'ont pas réclamé le paiement d'intérêts échus ou le remboursement d'obligations à amortir sorties aux derniers tirages.

Sous l'article 7, *Obligations. Semestre à échoir le 1^{er} février 1865* : — 132,406 fr. 25 c., se trouve la supputation de la somme incombant à l'exercice 1864 dans le montant des intérêts à payer, le 1^{er} février 1865, sur les obligations.

L'article 8, *Service des lots* : — 64,149 fr. 40 c., se compose, comme il a été déjà expliqué, de l'excédant sur les lots distribués en 1862, 1863 et 1864, du prélèvement de 1 0/0 du capital des obligations affecté à ce service.

A l'article suivant, *Comptoir d'Escompte* : — 285,089 fr. 54 c., figure la somme qui, après épuisement des ressources provenant, soit du 1/4 versé sur les actions, soit du montant des obligations, a été avancée à la Société par le Comptoir d'Escompte pour subvenir à la réalisation des prêts.

L'article 10, *Comptes courants divers* : — 133,042 fr. 72 c., comprend les sommes retenues aux emprunteurs sur les prêts déjà réalisés par actes définitifs et dont le versement est subordonné à la production de régularisations promises ou exigées ou à l'échéance de créances à terme.

L'article 11, *Compte des sommes réservées* : — 29,949 fr. 20 c., représente le reliquat des retenues opérées sur les crédits ouverts à titre industriel par notre ancienne Société, pour faire face aux intérêts, frais et commissions dus par les emprunteurs pendant la période de construction des usines.

A l'article 12 qui suit, *Intérêts statutaires* : — 97,333 fr. 66 c. figurent les intérêts acquis aux actionnaires au 31 décembre 1864 sur le versement opéré sur les actions.

L'article 13, *Acceptations à payer* : — 2,063,590 fr. 53 c., se compose du montant des traites tirées sur la Société pour la réalisation des prêts et à acquitter à leur échéance.

En ajoutant à cette somme celle de 283,089 fr. 54 c. avancée par le Comptoir d'Escompte, et sans parler des traites en cours de voyage et de celles à émettre pour les prêts à réaliser chaque jour, on voit que la Société se trouvait déjà à découvert, au 31 décembre 1864, d'une somme de 2,348,680 fr. 87 c., situation à laquelle il devenait urgent de pourvoir par l'adoption des mesures financières que nous vous avons fait connaître.

L'article 14, intitulé *Compte de rapatriement des capitaux* : — 70,000 fr., exige une explication. La négociation des traites de la Société aux Colonies a donné lieu à son profit à la perception de primes plus ou moins élevées ; mais ce bénéfice est dû à des circonstances variables et ne saurait être considéré que comme transitoire. En effet, le cours du change, qui est en ce moment favorable à la Société, peut plus tard lui devenir onéreux par suite des événements et des modifications probables que le développement de nos opérations doit amener dans la situation financière et économique des Colonies. La Société peut donc, à un moment donné, avoir à supporter des frais, soit pour la négociation de ses traites, soit à l'occasion des envois de numéraire qu'elle serait obligée de faire pour la réalisation des prêts, soit enfin pour le rapatriement des capitaux qu'il faudrait faire revenir en France pour le remboursement des obligations. Il a, dès lors, paru sage à votre Conseil d'administration de prévoir cette éventualité et de prendre à l'avance les mesures de prudence qu'elle exige. Il a décidé, en conséquence, qu'un prélèvement de 70,000 fr., opéré sur le montant des primes, sera porté à un compte particulier ouvert au rapatriement des capitaux, pour être affecté ultérieurement, s'il y a lieu, aux frais que pourraient occasionner la réalisation des prêts aux Colonies et le retour des capitaux en France.

L'article 15 et dernier, *Profits et pertes* : — s'élève à 226,082 fr. 79 c.

Conformément à l'article 75 des statuts, le quart de cette somme, soit 56,520 fr. 70 c., doit être attribué au fonds de réserve.

Après cette défalcation, qui réduit le compte de profits et pertes à 169,562 fr. 09 c., nous vous proposons de décider qu'une somme de 168,000 fr. sera répartie entre les 24,000 actions de la Société, et que le solde restant, de 1,562 fr. 09, sera reporté à l'exercice 1865.

Cette répartition donnera pour chaque action un dividende de 7 fr. qui sera payé le 1^{er} octobre prochain, en même temps que l'intérêt statutaire.

En ajoutant à ce dividende l'intérêt de 5 0/0 attribué aux actions, soit 6 fr. 25 c. par an sur le premier versement de 125 fr. dont elles étaient seulement libérées au 31 décembre 1864, le revenu total, pendant l'exercice clos, se sera élevé à 13 fr. 25 c. par action, c'est-à-dire 10,60 0/0 sur les 125 fr. versés.

Jetons de présence.

Au moment de la création de notre Société et plus tard, lors de sa transformation, la valeur des jetons de présence attribués aux administrateurs et aux censeurs a été provisoirement fixée à 10 fr.

Vous aurez à apprécier si, en présence du développement de nos opérations, le moment ne serait pas venu de fixer définitivement la valeur de ces jetons de présence en les élevant au chiffre de 20 fr. généralement adopté par les autres Compagnies financières.

Remplacement de trois Administrateurs démissionnaires.

Depuis notre dernière réunion un vide considérable s'est fait dans les rangs de votre Conseil d'administration. Des raisons de santé ou d'absence ont motivé successivement la démission de M. Malavois, de M. le comte de Bouillé et de

M. Charles Robin, qui avaient concouru tous trois à la fondation et à la transformation de notre Société, et qui apportaient à nos travaux le précieux concours d'une grande expérience et d'une connaissance approfondie des matières coloniales.

Vous vous associerez aux regrets que leur retraite nous inspire.

Votre Conseil d'administration a provisoirement pourvu aux vacances produites en appelant dans son sein M. Pierre de Guigné, ancien membre du Conseil général de la Réunion, aujourd'hui fixé à Paris, en remplacement de M. Malavois ; M. Félix Rivet, avocat à la Cour impériale de Paris, ancien membre du Conseil général de la Martinique, en remplacement de M. le comte de Bouillé, et M. Nas de Touris, délégué de la Réunion, en remplacement de M. Charles Robin, qui était investi des mêmes fonctions et auquel il a succédé.

Ces choix présentent toutes les garanties désirables et nous assurent une collaboration utile et éclairée. Nous avons l'honneur de les proposer à votre approbation.

Nous ne terminerons pas, Messieurs, sans payer un juste et public tribut de remerciements aux Commissions coloniales et à nos agents, dont le zèle, les lumières et le dévouement ont toujours été à la hauteur de leur difficile et délicate mission, et dont les efforts se sont constamment associés aux nôtres pour développer nos opérations dans les conditions de prudence et de régularité qui doivent en assurer le succès.

RAPPORT DES CENSEURS

A l'Assemblée générale du 19 Mai 1865.

MESSIEURS,

Le Rapport que vous venez d'entendre vous a fait connaître la marche progressive suivie par notre Société pendant le dernier exercice.

Nous n'avons eu à constater, pour toutes les opérations qu'il embrasse, que l'observation rigoureuse de toutes les prescriptions statutaires et la régularité des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 1864, dont l'approbation vous est aujourd'hui demandée.

Les difficultés que nous avons éprouvées au début ont été heureusement surmontées. Avec le concours intelligent et dévoué des Commissions coloniales et le zèle éclairé de nos agents, nous avons obtenu des établissements de propriété plus réguliers et de plus justes bases d'appréciation dans les estimations ; il a été possible ainsi de donner une légitime satisfaction aux emprunteurs et à la Société les garanties que lui assurent ses statuts. Nous avons toujours eu la ferme confiance que nos Colonies sauraient promptement reconnaître les conditions nécessaires et les avantages évidents de notre institution.

Nos opérations s'étendent aujourd'hui aux trois Colonies, et votre Conseil d'administration ne néglige aucune des mesures qui peuvent améliorer l'instruction des affaires et imprimer à nos prêts un développement rapide.

Les résultats obtenus vous permettent d'apprécier par vous-mêmes la situation.

Les prêts faits à l'industrie sucrière, pendant la première période de notre Société jusqu'au 31 décembre 1863, se montaient à 7,334,150 francs.

Les prêts fonciers, ratifiés pendant les dix mois de l'année 1864, où vos nouveaux Statuts ont fonctionné, ont été de 9,046,575 fr. 84 c.

C'était une somme totale de 16,380,725 fr. 84 c.

Cette somme allait excéder tous les fonds disponibles de la Société, qui se composaient du premier versement sur les actions et des deux premières émissions d'obligations.

C'est sous l'empire de ces circonstances, et pour ne s'adresser au crédit que dans des conditions de complète sécurité, que votre Conseil d'administration a jugé utile, à la fin de l'exercice dernier, d'appeler un nouveau versement de 125 francs sur les actions, qui se trouvent libérées de 250 francs, comme dans la compagnie du Crédit foncier de France.

Ce versement s'est effectué, au commencement de l'année courante, avec une entière régularité; il témoigne ainsi et de la bonne position de tous les détenteurs de nos actions et de la confiance qu'ils ont dans l'avenir de notre Société.

Notre capital réalisé est donc maintenant de 6 millions; il doit à la fois faciliter le mouvement de nos opérations et laisser un jeu plus libre et plus régulier pour les émissions ultérieures d'obligations.

Le succès avec lequel s'est accompli, en effet, l'emprunt qui a été mis en souscription, peu de temps après, en est une preuve évidente.

Les faits ont promptement, d'ailleurs, justifié l'opportunité de ces mesures. Aujourd'hui, mai 1865, le montant total des prêts consentis s'élève à une somme qui dépasse déjà 20 millions.

Le bénéfice net, toutes déductions faites des charges, est, pour l'exercice 1864, de 226,082 fr. 79 c.; il y a lieu d'en déduire le quart pour la réserve prescrite par les statuts, et il reste, par suite, une somme libre de 169,562 fr., 09 c., qui permet de distribuer un dividende de 7 francs par action, indépendamment de l'intérêt de 5 0/0 déjà servi sur le capital versé.

Votre Conseil d'administration vous demande donc de voter ce dividende, qui sera payé le 1^{er} octobre prochain, avec le semestre d'intérêts exigible à cette époque.

Nous devons au surplus, Messieurs, en terminant, vous rappeler que, dans les opérations de crédit foncier, les prêts se font à long terme et par annuités ; ce n'est que successivement que la Société rentre dans les allocations auxquelles elle a droit comme dans le capital du prêt lui-même ; les premiers exercices supportent donc les charges les plus lourdes, mais l'avenir, qui doit profiter de l'ensemble de toutes les opérations, nous réserve, par une conséquence naturelle, une juste compensation.

EXHIBIT OF THE ...

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

DE LA

séance de l'Assemblée générale du 19 Mai 1865.

M. le Président soumet à l'Assemblée les comptes de l'exercice 1864, 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 1864.

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 169,562 fr. 09 c., une somme de 168,000 francs sera répartie entre les 24,000 actions de la Société, et que le solde restant, montant à 1,562 fr. 09 c., sera reporté à l'exercice 1865.

L'Assemblée, votant par assis et levé, adopte cette proposition et décide, en conséquence, qu'une somme de 168,000 francs, donnant 7 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 aux voix la proposition du Conseil d'administration tendante à ce que la valeur des jetons de présence attribués aux administrateurs et aux censeurs soit fixée à 20 francs.

L'Assemblée, votant par assis et levé et adoptant cette proposition, fixe à 20 francs la valeur des jetons de présence attribués aux administrateurs et aux censeurs.

Enfin M. le Président met aux voix la proposition du Conseil d'administration tendante au remplacement de M. Malavois, administrateur démissionnaire, par M. Pierre de Guigné, ancien membre du Conseil général de la Réunion; au remplacement de M. le comte de Bouillé, administrateur démissionnaire, par M. Félix Rivet, avocat à la Cour impériale de Paris, ancien membre du Conseil général de la Martinique, et au remplacement de M. Charles Robin, administrateur démissionnaire, par M. Nas de Touris, délégué de la Réunion.

L'Assemblée, votant par assis et levé, nomme successivement administrateurs : M. Pierre de Guigné, en remplacement de M. Malavois ; M. Félix Rivet, en remplacement de M. le comte de Bouillé, et M. Nas de Touris, en remplacement de M. Charles Robin.

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