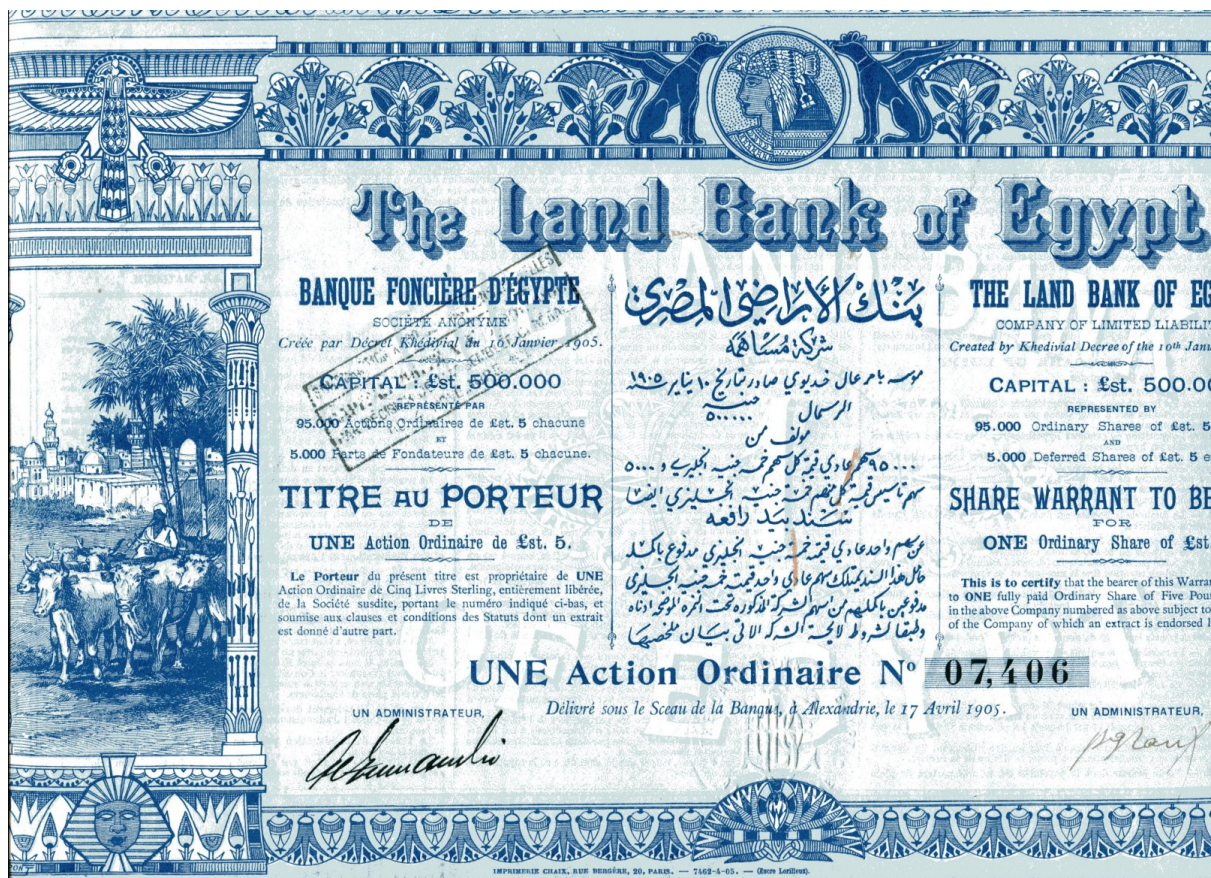


Publié le 5 avril 2020.
Dernière modification : 5 novembre 2025.
www.entreprises-coloniales.fr

THE LAND BANK OF EGYPT (Banque foncière d'Égypte)

Création de la Société de marseillaise de crédit
et de ses partenaires grecs, Zarifi et Zafiropoulo,
anciens banquiers à Constantinople.
Association avec les banquiers d'Alexandrie



Coll. Peter Seidel

THE LAND BANK OF EGYPT BANQUE FONCIÈRE D'ÉGYPTÉ SOCIÉTÉ ANONYME

Créée par décret khédivial du 16 janvier 1905.

Capital : £. st. 500.000.
représentés par
95.000 actions ordinaires de £. st. 5 chacune
et
5.000 parts de fondateur de £. st. 5 chacune.

TITRE AU PORTEUR
DE
UNE ACTION ORDINAIRE DE £. st. 5

Le porteur du présent titre est propriétaire de UNE action ordinaire de cinq livres sterling, entièrement libérée, de la société susdite, portant le numéro indiqué ci-bas, et soumise aux clauses et conditions des statuts dont un extrait est donné d'autre part.

UNE ACTION ORDINAIRE
délivré sous le sceau de la banque, à Alexandrie, le 17 avril 1905
Un administrateur : Ambroise Zervudachi
Un administrateur : Jules Charles-Roux
Impr. Chaix, rue Bergère, 20, Paris. — 7462-4-05. — (Encres Lorilleux)

Ambroise ZERVUDACHI, président

THE LAND BANK OF EGYPT
(Banque foncière d'Égypte)
NOTICE
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 12 juillet 1905)

À partir d'aujourd'hui, 12 juillet, les obligations de la Land Bank of Egypt (Banque foncière d'Égypte) sont négociées au comptant sur le marché officiel. Ces obligations sont introduites sous les auspices de la Société Marseillaise de Crédit industriel et commercial.

La Land Bank of Egypt, société égyptienne, a pour objet :

1° De prêter sur hypothèques aux propriétaires d'immeubles en Égypte, des sommes remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme avec ou sans amortissement ;

2° De faire l'acquisition de créances hypothécaires, d'ouvrir des crédits en comptes courants sur hypothèque ;

3° De faire des avances aux cultivateurs propriétaires ruraux, sans affectation hypothécaire, pour les besoins de leurs cultures annuelles, mais dans les limites des revenus de leurs terres et d'escompter leurs billets à ordre dans les mêmes limites et par aval ;

4° De recevoir des capitaux en dépôt, avec ou sans intérêts.

Le capital social est fixé à £ 500,000, dont 475.000 divisées en 95.000 actions ordinaires de £ 5 chacune et £ 25.000 en 5.000 parts de fondateurs de £ 5 chacune.

En outre de son capital, la société peut émettre des obligations pour une valeur ne pouvant pas excéder, en aucun cas, le montant des engagements des emprunteurs hypothécaires. À cet égard, un relevé des prêts hypothécaires effectués en Égypte, dressé ou dûment certifié exact par le greffe des tribunaux mixtes doit être annexé au bilan, soumis annuellement à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi qu'un état indiquant le montant des sommes qui auraient déjà recouvrées sur lesdits prêts.

En aucun cas, le montant total des obligations émises ne peut être supérieur à cinq fois le capital effectivement versé sur les actions (Article 14 des statuts). Le capital-actions, sans compter la réserve, constitue une garantie subsidiaire de 20 % du montant des obligations dont la garantie principale, on verra plus loin à quelles conditions, réside dans les prêts hypothécaires réalisés et justifiés.

Le capital-actions peut être employé non seulement en prêts hypothécaires, comme on vient de le voir, mais en prêts aux fellahs et aux propriétaires ruraux, sans affectations hypothécaires, mais avec garanties sur nantissement de récoltes. Il peut servir aussi à l'escompte des billets à ordre de ces emprunteurs dans la limite des revenus de leurs terres, pour les besoins annuels de leurs cultures, ces billets étant généralement avalisés par d'autres cultivateurs ayant déjà emprunté sur hypothèque à la Land Bank of Egypt.

Par ces dernières opérations, la « Land Bank » est à même de faire une concurrence très active aux banques privées qui, jusqu'ici, avaient le monopole de ces sortes d'affaires, et s'est attirée la faveur du gouvernement, qui voit dans ces nouvelles facilités données aux fellahs, pour le développement de leurs cultures, un encouragement précieux pour l'industrie agricole, principale richesse du pays.

À cet égard, il convient de remarquer que les principaux membres du conseil d'administration ont une grande compétence en matière d'affaires hypothécaires en Égypte, pour les avoir pratiquées depuis plus de trente ans dans ce pays, sous leurs propres noms et pour avoir, ensuite, participé avec succès à la fondation des principaux établissements de crédit foncier du pays. Ils ont pu ainsi apporter à la « Land Bank of Egypt » un noyau de clientèle de premier ordre qui comprend, dans les centres agricoles les plus riches, les agriculteurs les mieux considérés.

Le conseil d'administration est composé de :

Président : M. , chef de la maison C. G. Zervudachi et fils, d'Alexandrie, administrateur de la « National Bank of Egypt ».

Administrateur délégué : M. Joseph Aghion, chef de la Maison J. Aghion et figlio [fils], d'Alexandrie, administrateur de la « National Bank of Egypt ».

Administrateurs : MM. J -E. Cornish, administrateur-directeur de « l'Alexandria Water Company Ltd » ;

Michel Salvago, de la Maison C.-M. Salvago et Cie, d'Alexandrie, administrateur de la « National Bank of Egypt » ;

Georges Zervudachi. négociant, de la maison Zervudachi et fils, d'Alexandrie ;

Richard C. Abdy, ancien sous-gouverneur de la « National Bank of Egypt » ;

Augustin Feraud, président honoraire de la chambre de commerce de Marseille, président de la Société marseillaise de crédit, administrateur de la Compagnie des chemins de fer Paris-Lyon-Méditerranée ;

Jules Charles-Roux, vice-président de la Compagnie universelle du Canal maritime de Suez, président de la Compagnie générale transatlantique ;

Périclès Zarifi, administrateur de la Société marseillaise de crédit.

Censeurs : MM. Gorra, ancien directeur de la Banque ottomane (Égypte) ;

Oswald Pourrière, directeur de la Société marseillaise de crédit (Paris).

L'émission d'obligations a été faite en conformité des prescriptions de l'acte préliminaire d'association, fait et signé au Caire le 27 décembre 1904. par les fondateurs et leurs témoins et enregistré au bureau des actes notariés du tribunal mixte du Caire pour légalisation de signatures.

Une marge toujours très grande existe entre la valeur réelle du gage et le prêt consenti. L'estimation des terres proposées en hypothèques est faite par une commission d'experts attachés à la banque, qui tiennent compte, pour leur évaluation, de la valeur locative des terrains et la banque, de son côté, contrôle les rapports des experts en se basant sur les études faites par le gouvernement pour l'établissement de l'impôt foncier. D'ailleurs, la solidité du gage hypothécaire résulte de la richesse des produits des terres d'Égypte, dont le principal, le coton, sera toujours recherché par les marchés d'Europe.

À ce propos, et pour bien apprécier le gage tout spécial sur lequel est fondée l'obligation hypothécaire de la Land Bank of Egypt, il convient de faire un exposé des mœurs du fellah, l'artisan le plus sûr et le plus actif de la richesse de l'Égypte.

Le fellah est un travailleur opiniâtre, ayant peu de besoins. L'accroissement rapide de cette classe de travailleurs assure à l'agriculture une main-d'œuvre de plus en plus abondante. La production des terres s'augmente ainsi chaque année, enrichissant ses propriétaires fellahs dont les économies considérables, employées en paiements partiels de terres nouvelles, constituent un cautionnement, un supplément dégagé pour le créancier hypothécaire.

Ne contractant une dette que pour acheter et non par suite d'insolvabilité, le fellah contribue, en augmentant son crédit personnel, à accroître la valeur générale des terres cultivables, et par conséquent le gage hypothécaire. Cette demande incessante des terres diminue sensiblement chaque année les expropriations des emprunteurs et donne une solidité particulière aux opérations de prêts hypothécaires en Égypte.

En résumé, la terre d'Égypte, dont la fertilité est entretenue et accrue par les travaux d'irrigation que poursuit encore aujourd'hui le gouvernement, est naturellement un gage hypothécaire de premier ordre.

DÉCISIONS ET AVIS
DE
LA CHAMBRE SYNDICALE DES AGENTS DE CHANGE

À partir du 12 juillet 1905, les 50.000 obligations 3 1/2 %, n° 1 à 50.000, de The Land Bank of Egypt, seront admises aux négociations de la Bourse, au comptant.

Ces titres seront inscrits à la première partie du Bulletin de la Cote.

50.000 obligations de 500 fr. 1/2 %, émises à 470 fr., libérées et au porteur, faisant partie d'une création de 125.000 obligations remboursables à 505 fr. par tirages au sort en décembre, au plus tard en 75 années, de 1907 à 1981 ;

Intérêt annuel : 17,50 net d'impôts payables par moitié les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet.

Jouissance courante : 1^{er} juillet 1905.

Service des titres et des coupons à Paris, à la Société marseillaise de crédit industriel et commercial et de dépôts, 4, rue Auber.

Land Bank of Egypt
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 17 octobre 1905, p. 2, col. 4)

Les actionnaires de cette Société sont convoqués en assemblée générale extraordinaire, à Alexandrie, pour le 4 novembre prochain, à l'effet de statuer sur une proposition d'augmentation du capital par l'émission de 500.000 liv. st. représentées par 100.000 actions de 5 liv. st. chacune, réservées par préférence aux porteurs des 95.000 actions ordinaires et des 5.000 parts de fondateurs, à raison de une action nouvelle par chaque action ancienne ou part de fondateur au prix d'émission de 7 liv. st. par action.

1905 (novembre) : capital porté de 12,5 à 25 MF
par émission de 100.000 actions nouvelles de 125 fr.



Coll. Jacques Bobée
THE LAND BANK OF EGYPT
BANQUE FONCIÈRE D'ÉGYPT
SOCIÉTÉ ANONYME
Créée par décret khédivial du 16 janvier 1905.

Capital : £. st. 500.000.
représentés par
95.000 actions ordinaires de £. st. 5 chacune
et
5.000 parts de fondateur de £. st. 5 chacune.

TITRE AU PORTEUR
DE
UNE ACTION ORDINAIRE DE £. st. 5

CAPITAL PORTÉ À £ 1.000.000
par décision de l'assemblée générale extraordinaire
du 4 novembre 1905

SOUSCRIPTION À 100.000 ACTIONS NOUVELLES

Le porteur du présent titre est propriétaire de UNE action ordinaire de cinq livres sterling, entièrement libérée, de la société susdite, portant le numéro indiqué ci-bas, et soumise aux clauses et conditions des statuts dont un extrait est donné d'autre part.

UNE ACTION ORDINAIRE

délivré sous le sceau de la banque, à Alexandrie, le 17 avril 1905

Un administrateur : Ambroise Zervudachi

Un administrateur : Richard C. Abdy

Impr. Chaix, rue Bergère, 20, Paris. — 7462-4-05. — (Encres Lorilleux)

Souscripteurs à l'augmentation de capital de la Land Bank

	Actions	Parts
• Sociétés d'Alexandrie		
C. G. Zervudachi et fils, maison de commerce	24.000	1 054
C. M. Salvago et Cie, maison de commerce	23.000	1 054
I. Aghion e figlio, banque privée	23.000	1 054
	70.000	3.162
• Sociétés de Marseille		
Société marseillaise de crédit	10.000	800
Zafiropoulo et Zariti, banque privée	10.000	800
	20.000	1.600
• Sociétés de Londres		
The Anglo-Foreign Banking Co. Ltd	2.500	119
P. P. Rodocanachi and Co., maison de commerce	2.500	119
	5.000	1.239

Samir Saul, *La France et l'Égypte de 1882 à 1914*.

<http://books.openedition.org/igpde/766>

The Land Bank of Egypt
(Banque foncière d'Égypte)

(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 29 septembre 1906)

Nous avons publié dans un de nos récents numéros le compte-rendu de l'assemblée des actionnaires de la Land Bank of Egypt qui a autorisé le conseil d'administration de la société à émettre des obligations jusqu'à concurrence de 5.000.000 liv. st., chiffre

correspondant à cinq fois le capital social qui est actuellement de 100.000.000 liv. st., entièrement versé.

La souscription aura lieu le 8 octobre ; elle portera sur 90.000 obligations hypothécaires 4 % de 500 fr, qui seront émises à 475 fr. payables comme suit : 100 fr. en souscrivant et 375 fr. à la répartition, du 16 au 20 octobre. Toutefois, les souscripteurs auront la faculté de fractionner le dernier versement et de payer 200 fr. du 16 au 20 octobre et 175 fr. du 16 au 20 novembre.

La Land Bank of Egypt a pour objet principal de prêter sur hypothèques, aux propriétaires d'immeubles en Égypte, des sommes remboursables, soit à long terme par annuités, soit à court terme, avec ou sans amortissement ; de faire l'acquisition de créances hypothécaires et d'ouvrir des crédits en comptes courants sur hypothèques.

Elle a été constituée par décret khédivial du 10 janvier 1905 au capital de liv. st. 500.000, représenté par 95.000 actions ordinaires de liv. st. 5 chacune. Il a été créé, en outre, 5.000 parts de fondateur de liv. st. 5 chacune.

Les 95.000 actions ordinaires ont été émises avec une prime de liv. st. 0 10, au profit du fonds de réserve.

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 4 novembre 1905 a voté l'augmentation du capital social de liv. st. 500 000 à 1.000.000 par la création de 100.000 actions nouvelles de liv. st. 5 chacune. Ces actions ont été émises à liv. st. 7 soit avec une prime de liv. st. 2 par titre au profit du fonds de réserve.

Le capital social se trouve donc être actuellement de liv. st. 1.000.000 et la réserve extraordinaire de liv. st. 247.500.

La Land Bank of Egypt a obtenu au moment de sa création le droit d'émettre des obligations au porteur, pour un montant égal à cinq fois le capital versé, et ce par dérogation spéciale à la délibération ministérielle publiée au *Journal officiel* du 6 mai 1899, disposant que les Sociétés anonymes ne peuvent émettre d'obligations pour une somme excédant le capital versé.

Toutefois cette prérogative n'a été accordée à la Land Bank of Egypt par le Gouvernement qu'aux conditions suivantes, qui constituent un surcroît de garantie pour les porteurs de ses obligations :

1° le montant des obligations ne peut en aucun cas excéder le montant des engagements des emprunts hypothécaires (art. 14 des statuts).

2° Un relevé des prêts hypothécaires effectués, dressé par les greffiers conservateurs des hypothèques près les tribunaux mixtes, doit être annexé au bilan soumis annuellement à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi qu'un état dressé par la banque indiquant le montant des sommes recouvrées sur lesdits prêts (art. 14 des statuts).

La Land Bank of Egypt n'émet des obligations qu'en représentation d'avances déjà faites, c'est-à-dire que la contre-valeur des obligations émises doit servir à rembourser les crédits que la Land Bank doit tout d'abord se procurer pour faire face aux demandes d'avances qu'elle reçoit et non à se créer des disponibilités pour faire ces avances.

Les prêts sont toujours garantis par des hypothèques de premier rang ; ils correspondent en général à 50 % maximum de la valeur des biens affectés à leur garantie.

Les souscriptions seront reçues en France à la Société Marseillaise et au Crédit Algérien.

Souscriptions des obligations 4 % 1906

En France	37.184
-----------	--------

À Alexandrie	27.393
À Londres	11.154
À Bâle	7.059
À Genève	3.810
À Amsterdam	3.400

Samir Saul, *La France et l'Égypte...*

THE LAND BANK OF EGYPT
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 14 juin 1907)

Parmi les valeurs égyptiennes qui se négocient sur notre marché, la Land Bank of Égypte mérite une mention spéciale. Elle n'a encore que deux années d'existence sociale, mais déjà elle a obtenu des résultats très satisfaisants. Reste à savoir dans quelle mesure cet établissement sera affecté par la crise de crédit qui sévit sur le marché égyptien ? Mais, comme on ne possède aucune indication à ce sujet, le mieux est de s'occuper du passé, d'examiner notamment les comptes de l'exercice écoulé, qui ont été soumis à l'assemblée générale des actionnaires du 1^{er} mai.

Il résulte de ces comptes que les bénéfices bruts se sont élevés à 4.894.277 fr. 28 au lieu de 2.739.157 fr. 85 pour le premier exercice social. Quant aux charges, elles ont également augmenté, mais dans une proportion moindre. Leur accroissement est d'ailleurs dû au service des obligations qui, pour l'exercice 1906-1907, a nécessité une somme de 1.513.172 fr. 34 contre 800.305 fr. 32 précédemment. Il a fallu, en effet, assurer le service des 90.000 obligations nouvelles 4 % émises au mois d'octobre 1906. Finalement, les bénéfices nets ressortent à 3.054.752 fr. 22 (y compris le report de l'exercice antérieur), en augmentation de 1.613.905 fr. 90 sur ceux de l'exercice 1905-1906, comme en témoigne la comparaison suivante des deux derniers-comptes de profits et pertes :

	1905-06	1906-07
CHARGES		
Amortissement du compte frais de-premier établissement	41.613 17	—
Amortissement sur le compte frais, émission actions-et obligations	139.987 04	11.406 35
Amortissement sur le compte mobilier	10.369 41	2.318 34
Amortissement sur le compte courtages prêts hypothécaires	116.055 87	27.312 04
Service des obligations	800.305 32	1.513.172 34
Abonnement timbre français pour actions et obligations	58.742 14	92.913 18
Changes et commissions	—	52.114 71
Frais généraux	180.638. 58	171.367 60
Total	<u>1.298.311 53</u>	<u>1 870.604 56</u>
PRODUITS		

Intérêts sur prêts hypothécaires, sur créances à courts termes, intérêts divers, indemnités de remboursement	2.645.711 18	4 830 184 71-
Changes et commissions et divers	93.446 67	64.092 57
Total	<u>2.739.157 85</u>	<u>4.894.277 28-</u>
Rappel des charges	1.298.311 53	1 870.604 56
Bénéfices nets	1.440.846 32	3.023.672 72
Report de l'exercice précédent	—	31.079 50
Solde disponible	<u>1 440.846 32</u>	<u>3 054.752 22</u>
Augmentation en 1906-1907	1.613.905 90	

Le capital social de la société s'élève à 25.275.437 46. Mais, sur les 195.000 actions composant ce capital, 95.000 seulement, provenant de la première émission, ont reçu un dividende de 9 fr. 42 pour l'exercice 1905-1906 ; les 100.000 autres actions n'ont reçu que l'intérêt intercalaire de 5 % sur leur capital nominal. Au contraire, pour l'exercice 1906-1907, les 195.000 actions ont été placées sur un pied d'égalité, et les résultats obtenus ont permis de porter le dividende qui leur a été alloué à 11 fr. 25. La répartition des bénéfices disponibles a été, par suite, ainsi fixée, comparativement à la précédente :

	1905-06	1906-07
Réserve statutaire	58.788 04	175.261 00
Conseil d'administration	58.780 04	175.261 00
Dividende de 11 25 en 1906-07 contre 9 42 en 1905-96	1 075.421 26	2.217.919 64
Parts de fondateur	139.014 90	421.257 29
Prélèvement pour le compte provisions pour recouvrements en cours	77.770 58	38.885 29
Report à nouveau	31.079 50	26.168 00
	1.440.316 22	3.054 752 22

Voici, comment se présente le bilan de la société arrêté le 31 mars dernier en regard duquel nous plaçons le bilan arrêté le 31 mars 1906 :

	1906	1907
ACTIF		
Caisse	41.789 71	3.667 75
Banques et banquiers	4.218.621 72	15.563.462 95
Cautionnements statutaires	232.534 02	232 564 02
Prêts hypothécaires	52.715.700 09	71.125 608 83

Débiteurs hypothécaires pour intérêts acquis et non échus	810.076 27	1.223.086 12
Annuités échues	84.754 66	744.782 08
Avances provisoires sur prêts en cours de réalisation	14.430 07	90 213 87
Titres en dépôt	36.842 72	41.592 74
Avances à courts termes	1.257.737 58	1.604.650 77
Actionnaires 2 ^e émission	2.729 75	—
Débiteurs divers	9.153 79	37.685 96
Immeuble social	650.794 41	631.249 68
Courtages sur prêts hypothécaires	94.867 79	—
Frais émission actions et obligations	67.852 90	—
Mobilier	13.174 26	—
Différence sur émission obligations et 2 ^e émission	3.062 500 00	3.053.802 52
Prime de remboursement obligations	250.000 00	249 .290 00
Différence sur émission d'obligations 4 %	—	4.500.000 00
Obligations type 3 1/2 % en portefeuille	10 300.508 70	
Divers	386 164 51	
	<u>63.563.569 54</u>	<u>109 848.306 44</u>
PASSIF		
Capital social	25.275 437 46	25.275.437 46
Obligations 1 ^{re} et 2 ^e émission	25 000.000 00	24 929.000 00
Obligations 4 %	—	45 000.000 00
Fonds de réserve	6.255 670 76	6.255 670 76
Réserve statutaire	—	58.780 04
Provision pour recouvrements en cours	—	77.770 58
Banques et banquiers	—	1 189 770 32
Déposants statutaires	232.534 02	232.534 02
Dépôts divers pour régularisation de prêts	265.091 23	2 367 476 37
Fonds de prévoyance du personnel	12.258.59	20.079 25
Déposants divers	4.129.331 64	25.275 44
Créditeurs divers	294.250 97	139.464 14
Prime de remboursement, obligations à amortir 1 ^{re} et 2 ^e émission	250.090 00	249.290 00
Dividendes non réclamés	—	1.557 15
Coupons d'obligations 3 1/2 % non réclamées	8.968 77	13.728 55

Coupons d'obligations 1 % non réclamés	—	16.589 22
Obligations 3 1/2 % amorties non réclamés	—	6 565 00
Intérêts acquis au 31 mars sur obligations 3 1/2 %	218.750 00	110.831 90
Intérêts acquis au 31 mars sur obligations 4 %	—	450.000 00
Intérêts sur prêts hypothécaires, sur avances à court terme, indemnités de remboursement prochain exercice	180 419 73	373.734 02
Profits et pertes :		
Bénéfices de l'exerc.	1.440.846 32	3.023.672 82
Report de l'exercice précédent	—	31.079 50
	<u>63.563.559 54</u>	<u>109.848.306 44</u>

Les prêts hypothécaires qui figurent au dernier bilan pour un total de 71.125.608 83 et au précédent pour 52.715.700 09 se décomposent ainsi au 31 mars :

	1906	1907
Prêts hypothécaires par annuités	48.057.894 91	65.310 012 12
Prêts hypothécaires en comptes courant	3.456.686 00	3 389.953 08
Prêts hypothécaires	2.425.643 63	1 201.119 18
	<u>52 715 700 07</u>	<u>71.125.608 83</u>

Il restait, au 31 mars écoulé, pour 744.782 francs 08 d'annuités échues à encaisser. Il est à noter que, sur ce solde, des emprunteurs ont la faculté, d'après les actes de prêts, de reporter à l'année suivante les échéances d'une somme de 386.793 fr. 73 ; une grande partie du surplus a déjà été encaissée depuis la clôture du bilan ; le recouvrement intégral est, d'ailleurs, largement assuré par le gage y afférent. En ce qui concerne les avances à court terme, mentionnons que la société a consenti 296 avances sans affectation hypothécaire, aux propriétaires ruraux (en majeure partie les emprunteurs hypothécaires), pour les besoins de leur culture annuelle pour une somme de 3.309.098 64

Le solde au 31 mars était de 1.257.737 38

Total 4.566.836 02

Il a été encaissé 2.902.179 25

Reste au 31 mars 1907 1.664.656 a

Le terrain acquis pour la construction de bureaux de la société figure au bilan pour la somme de 631.249 fr. 62, représentant le prix d'achat plus les frais, sous déduction de la vente des matériaux provenant des anciennes constructions. La signature de la vente déjà conclue d'une partie de ce terrain a dû être retardée à la suite des projets d'alignement des routes projetées. La société compte commencer incessamment la construction de locaux appropriés au développement qu'ont pris ses affaires.

Au passif, les *obligations* de la 1^{re} et 2^e émission sont les obligations 3 1/2 %. Pour faciliter la vente de ses nouvelles obligations 4 %, la Banque a été amenée à racheter à des conditions avantageuses 24.525 obligations 3 1/2 % sur les 50.000 émises. Les

obligations rachetées seront conservées provisoirement dans les coffres et on en effectuera le placement au fur et à mesure des besoins.

Restait en circulation 25.475 obligations 3 1/2 % représentant une somme de	12.737.500 00
La Société a amorti, conformément aux tableaux d'amortissement, 142 obligations pour une valeur de	71.000 00
Il n'y a plus, par suite, en circulation, que 25.333 obligations, représentant	12.666.500 00
À déduire prime d'amortissement	1.551.646 25
Reste	<u>11.114.853 75</u>

À la suite de la décision de l'assemblée générale des actionnaires du 8 septembre 1906 qui a approuvé la création d'obligations nouvelles pour une somme de liv. sterl. 2.500.000, la Banque a créé un type d'obligations 4 % et elle a vendu 90.000 obligations de ce type de 500 fr. chacune, remboursables en 75 années, représentant, après déduction de la prime d'amortissement, une somme de 40.500.000 fr.

Les réserves s'élèvent, au total, à 6.606.367 francs 67.

OBLIGATIONS 4 % DE LA LAND BANK OF EGYPT

(*Journal des chemins de fer, des mines et des travaux publics*, 3 octobre 1908, pp. 799-800)

Sous les auspices du Comptoir national d'escompte de Paris et de la Société marseillaise, il est offert actuellement à la clientèle une nouvelle série de 30.000 obligations 4 % – faisant suite et assimilées en tous points aux obligations déjà, cotées au marché officiel – de la Land Bank of Egypt (Banque foncière d'Égypte).

La Land Bank of Egypt, dont le siège social est à Alexandrie (Égypte), a pour objet de prêter sur hypothèques à long et court termes, de faire des avances sur récoltes, de recevoir des capitaux en dépôt.

En résumé, cet établissement fait des opérations identiques à celles du Crédit foncier Egyptien dont les titres, actions et obligations, jouissent depuis longtemps et à juste titre de la faveur des capitalistes français.

Les actions et obligations de la Land Bank ont reçu un accueil analogue (il n'y avait pas de raisons qu'il en fût autrement), mais de création plus récente, ces titres ne sont pas encore aussi connus, ce qui explique qu'ils se négocient à des cours plus avantageux pour les acheteurs.

De par ses statuts, la Land Bank ne peut émettre un montant d'obligations supérieur au montant des prêts hypothécaires, dont elles constituent la contre-partie. Un état des prêts, dressé annuellement par les greffiers conservateurs des hypothèques près les tribunaux mixtes, est annexé au bilan, en même temps qu'un deuxième état, dressé par la Banque, et indiquant le montant des sommes déjà recouvrées sur ces mêmes prêts. La disposition impérieuse des statuts est donc ainsi entourée de toute garantie.

En outre, le Conseil de la Land Bank a déclaré qu'aucun prêt hypothécaire n'avait été consenti pour une proportion supérieure à 60 % de l'évaluation du gage. Il s'engage en plus à soumettre à l'approbation de la prochaine assemblée générale extraordinaire une modification aux statuts limitant expressément les prêts sur hypothèque à 60 % du montant estimatif du gage.

Il en résulte que le montant intégral des obligations se trouve donc toujours représenté par des créances hypothécaires qui en constituent la garantie.

Cette nouvelle tranche d'obligations est actuellement offerte à raison de 447 fr. 60 par titre, jouissance du 1^{er} juillet dernier. Amortissables au pair au plus tard en 1981, ces obligations rapportent un intérêt annuel de 20 francs, payable les 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet net d'impôts français et égyptiens que la Land Bank s'engage à prendre à sa charge pendant toute la durée de l'emprunt.

En raison de la fraction du coupon courue depuis le 1^{er} juillet dernier, soit 8 fr., ces titres donnent un revenu net de 4 1/2 %, et cela sans tenir compte de la prime de remboursement. Ce placement paraît donc avantageux, puisque un revenu rémunérateur il associe des garanties sérieuses.

Les publications légales ont été insérées au *Bulletin annexe du Journal officiel* du 28 septembre 1908.

Le gouvernement français ayant constaté qu'aucun Français ne participait à la direction à Alexandrie où les prêts étaient accordés sans en référer à une instance en France, impose la nomination d'un administrateur comme condition d'admission à la Bourse de Paris. Mais Coze rentrera rapidement en France :

Questions orientales
Égypte
par Paul Deschanel,
député, membre de l'Académie française
(*La Correspondance d'Orient*, 15 décembre 1909)

La Land Bank, a suivi l'exemple du Crédit foncier et nommé un administrateur français, M. [Édouard] Coze.

NOMINATION
Édouard Coze
(*La Correspondance d'Orient*, 25 décembre 1909)

En considération de l'importance des capitaux français engagés dans la Land Bank of Egypt, il a été décidé d'adjoindre à sa direction un Français qui résidera en Égypte. Le choix du conseil d'administration s'est arrêté sur M. Édouard Coze, attaché au Crédit franco-égyptien, dont la succession dans cette banque échoit à M. Isaac Aghion.

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES (A.G. du 12 mai 1910)

C. G. Zervudachi et fils	3.200
C. M. Salvago et Cie	2.880
Société marseillaise de crédit	2.300
I. Aghion e figlio	125

Samir Saul, *La France et l'Égypte...*

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des finances*, 23 septembre 1911)

La Land Bank of Egypt, constituée en 1905, a pu traverser la crise égyptienne sans difficultés. Cela tient beaucoup à la politique prudente suivie par ses administrateurs et aussi à leur grande compétence en matière d'affaires hypothécaires en Égypte.

Il faut savoir, en effet, que toute demande d'emprunt qui est faite à la Land Bank est l'objet d'une enquête approfondie de sa part et qu'il n'y est donné suite qu'après un rapport favorable, tant sur la moralité que sur la solvabilité des emprunteurs.

Ces enquêtes ont sans doute été menées sérieusement car la marche de la société, depuis sa création, a été très régulière. Les bénéfices se sont élevés à 3.023.673 francs pour l'exercice 1907-08, à 3.091.668 francs pour 1908-09, à 3.296.076 francs pour 1909-10 et à 3.272.098 francs pour 1910-1911. Depuis deux exercices, les actions touchent 11 fr. 98 contre 11 fr. 33 précédemment.

A leur cours actuel de 212 francs environ, elles donnent donc un rendement de plus de 5 fr. 52 % ; quant aux obligations, elles paraissent assez bien garanties et rapportent, en se basant sur leur cours actuel, 4 fr. 25 et 4,40 %.

(*Le Capitaliste*, 1^{er} novembre 1911)

Le groupe des banques égyptiennes a été faible hier, sur le suicide d'un banquier particulier égyptien, président de la Land Bank of Egypt et administrateur de la Banque nationale d'Égypte.

(*Le Capitaliste*, 9 novembre 1911)

La Land Bank of Egypt se relève à 191 et 192.

Ainsi que nous l'avons dit, cette société n'a aucun lien, si ce n'est la similitude du nom, avec la Bank of Egypt, société anglaise, qui a déposé son bilan le mois dernier. D'autre part, le suicide récent de son président, M. Ambroise Ziroudachi [Zervudachi], motivé par des causes personnelles complètement étrangères à la situation de la Land Bank, qui est absolument saine et qui distribuera le 1^{er} décembre un acompte de 4 sh., comme l'année dernière, sur son dividende habituel ; on dément, d'ailleurs, que la Banque ait eu d'importants engagements avec la maison Ziroudachi. Ceux-ci s'élèvent à 12.000 livres et les dépôts à 11.800 liv. de créances hypothécaires, contre une couverture évaluée à 22.000 livres.

Annuaire Desfossés 1912, p. 257 :

Administrateurs : MM. Zervudachi, Salvago, Zarifi, Cornish, Abdy, A. Féraud, J. Charles-Roux, Ed. Coze.

Jules CHARLES-ROUX, président

LAND BANK OF EGYPT
(*Cote de la Bourse et de la banque*, 30 mai 1912)

L'assemblée générale des actionnaires de la Land Bank of Egypt s'est tenue le 9 mai dernier à Alexandrie.

Pour l'exercice 1911, les intérêts sur prêts hypothécaires et les intérêts divers s'élèvent à fr. 7.412.079 20 ; les recettes diverses à 110.204 24, en sorte que le total des produits ressort à fr. 7.528.343 44. Après déduction des frais généraux et des charges financières : fr. 4.052.697 40, des amortissements : fr. 365.183 87, et des provisions diverses, fr. 181.992 51, le bénéfice net ressort à fr. 2.628.169 00 contre fr. 3.263.387 95 en 1910.

Le solde disponible, y compris le reliquat antérieur, s'établit à 2.652.215 64.

L'assemblée a fixé le dividende à 8 sh. pour les actions ordinaires (dont un acompte de 4 sh. a déjà été distribué) et à £ 2.12 0 pour les parts de fondateur.

Elle a donné décharge au conseil de sa gestion ; mais a entendu toutefois « réserver expressément ses droits à l'égard des cautionnements déposés par MM. Ambroise et Georges Zervudachi, en raison des fautes personnelles qu'ils ont pu commettre ».

LAND BANK OF EGYPT

(Cote de la Bourse et de la banque, 10 septembre 1912)

L'exercice 1911-1912, clos le 31 mars, a été moins favorable que les précédents à la prospérité de cette entreprise. La guerre italo turque et la baisse des prix du coton, qui causèrent l'an dernier de nombreuses défaillances financières, ont indirectement atteint la Land Bank of Egypt en causant la faillite de MM. A. et G. Zervudachi, qui faisaient partie de son conseil d'administration, et en retardant le règlement des annuités des créanciers hypothécaires. Aussi, malgré un accroissement des bénéfices bruts, passés de 7.159.000 fr. à 7.528.000 fr. est-il résulté de l'obligation où s'est trouvé le conseil d'administration de consacrer des sommes importantes à des provisions pour risques et à des amortissements de créances, une diminution des bénéfices nets, revenus de 3.263.387 95 à 2 628.469 66. Le dividende a été fixé à 8 sh. pour les actions et à 2 £ 12 s h. pour les parts de fondateur contre 9 sh. 6 d. et 3 £ 16 sh. respectivement pour le précédent exercice.

Voici comment se comparent les deux derniers comptes de Profits et pertes :

	1910-11	1911-12
CHARGES		
Service des obligations	3.282.352 72	3 434.714 74
Timbre français	285 832 93	321.021 39
Frais généraux	241.582 76	293.961 27
Amortissements :		
Courtages, prêts hypothécaires	21 101 75	21.850 42
Mobilier	6.613 32	6 327 62
Provision pour amortisse ment des obligations et de leurs charges	51 847 05	141 986 68
De créances douteuses	—	207.388 20
Sur les immeubles acquis par expropriation	—	429.617 63

Provision pour risques de prêts	—	337.005 83
	3.895.566 72	4.899.873 78
PRODUITS		
Intérêts sur prêts hypothécaires et divers	7.090.986 84	7.412 079 20
Divers	67.967 83	116 264 24
	7.158.954 67	7.528 343 44
Rappel des charges	3.895.566 72	4.899.873 78
Bénéfices	3.263.387 95	2.628.469 66

L'activité de la société ne s'est nullement ralentie malgré les peu favorables conditions du marché financier. Le chiffre des prêts hypothécaires est en augmentation de 8.673.172 23.

La récolte cotonnière, moins abondante que celle de l'année précédente, fut, en outre, plus tardive et réalisée à des prix inférieurs ; les débiteurs hypothécaires, directement atteints, durent ajourner le règlement de leurs annuités. Le solde des annuités à recouvrer (années précédentes et année courante) passe de 4.702.144 11 à 7.067.255 27, soit une augmentation de 2.365.111 16. Il est vrai que jusqu'à concurrence de 1.568.048 97 cette augmentation provient d'une modification de la comptabilité : les emprunteurs autorisés conventionnellement à différer le paiement de leurs annuités, au lieu de figurer comme jusqu'à présent au compte des débiteurs hypothécaires, ont été réunis au compte des annuités arriérées.

L'augmentation ne ressort donc qu'à 797.663 francs. Les avances à court terme consenties aux petits propriétaires pour le besoin de leurs cultures annuelles est en légère augmentation, passant de 626.658 07 à 681.637 33.

La faillite de la maison C. G. Zervudachi et fils, sur laquelle la société avait une créance de 207.388 20, qu'elle a dû amortir, a été une des causes de la diminution des bénéfices nets.

D'un autre côté, il faut remarquer que la société a pu réaliser dans des conditions satisfaisantes une partie des immeubles dont elle était restée adjudicataire par suite d'expropriations.

Les deux derniers bilans se comparent comme suit au 31 mars :

	1911	1912
ACTIF		
Caisse	42.212 88	55.617 81
Banques et banquiers	8.977.425 02	6 818.913 80
Cautionnements statutaires	257.809 46	285.612 44
Prêts hypothécaires	85.964.701 29	93.071.846 48
Distributions de prix d'immeubles adjugés à des tiers	1.172 760 18	2 288.404 43
Annuités échues sous recouvrement :		
Exercices précédents	2 483.654 39	2.857.931 51
Exercice présent	2.218.489 72	4.209.923 76
Débiteurs hypothécaires :		

Pour intérêts acquis et non échus	1 477.779 39	1.695.962 44
Pour intérêts de retard sur annuités	—	605 982 57
Immeubles acquis par expropriation	2.553.740 76	1.172.046 24
Avances provisoires sur prêts en cours de réalisation	77 434 77	201 502 52
Avances à court terme	626.658 07	684 6.37 33
Changes sur l'étranger	—	274 837 98
Titres en dépôt	366 355 41	278.029 81
Titres du fonds de prévoyance du personnel	—	71.633 44
Titres (Dettes égyptiennes unifiées)	776.313 02	969.896 62
Immeuble social et terrain annexe	1.023.510 46	947.775 92
Intérêts d'actions	985 742 00	985.742 06
Débiteurs divers	527 537 86	712.339 49
Prime de remboursement sur obligations	13.416 876 21	15 380.013 87
Divers	165.029 19	166 200 39
	<u>123.115.033 54</u>	<u>133.735 080 91</u>
PASSIF		
Capital social	25.275.437 46	25 275.437 46
Obligations 3 1/2 %	24 616.000 00	24.531 000 00
Obligations 4 %	59.500 500 00	69.343 500 00
Fonds de réserve	6.255.670 76	6.255.670 76
Réserve statutaire	780.212 94	980.741 63
Provision pour risques	311 082 31	674 011 07
Provision pour amortissement des obligations	130.557 36	275 544 93
Déposants statutaires	257.809 46	285.612 44
Dépôts divers pour régularisation des prêts	483.748 31	595.401 19
Déposants divers	309.624 11	278 029 81
Fonds de prévoyance du personnel	61.606 97	75.653 56
Créditeurs divers	515.790 70	9.38 969 55
Prime de remboursement : obligations 3 1/2 % à amortir	246.160 00	245.310 00
Dividendes non réclamés	58.031 24	54.935 42
Coupons d'obligations 3 1/2 et 4 % non réclamés	88 795 21	190 067 48
Obligations 3 1/2 et 4 % amorties non réclamées	77 930 00	96 9:8 02
Intérêts acquis au 31 mars sur obligations	810 395 00	908 081 25
Comptes d'ordre	63.566 12	77.911 00

Profits et pertes :		
Solde de l'exercice précédent	8.709 64	23 745 98
Bénéfice net de l'exercice	3.263 387 95	2 628.469 f6
	<u>123 115 033 54</u>	<u>133.735.080 91</u>

Le total des réserves s'élevait au 31 mars 1912 à 8.662.602 80 en augmentation de 958.627 31.

L'assemblée du 11 mai a ratifié la nomination de MM. le baron Félix de Menasce ¹, le comte Charles de Lasteyrie ² et Armand de Vaugelas, et réélu MM. Jules-Charles-Roux, Michel Salvago et Armand de Vaugelas ³, administrateurs sortants.

GÉOGRAPHIE DU CAPITAL (D'APRÈS LE LIEU DE PAIEMENT DES COUPONS)

	Payés en France	Payés à l'étranger	Restant à payer
15.5.1906	15.200	79.794	
8.5.1907	27.275	67.055	
31.3.1908	39.108	55.854	
31.3.1909	39.637	55.150	213
31.3.1910	28.536	54.143	12.321
1.12.1910	45 878	49.096	26
1.6.1911	44794	50.119	87
1.12.1911	38.964	55.394	642
1.6.1912	42.044	51 317	1.639
1.12.1912	32.347	59.764	2.869

Samir Saul, La France et l'Égypte...

THE LAND BANK OF EGYPT *Guide-Annuaire financier 1913* *des valeurs cotées au marché officiel et au marché en banque de la Bourse de Paris*

¹ Félix de Menasche : d'une famille de banquiers juifs d'Alexandrie. Il remplace Zervudachi comme représentant de l'élément local.

² Charles de Lasteyrie du Saillant (1877-1936) : fils de Robert de Lasteyrie, professeur à l'École des chartes, député de la Corrèze (1893-1898), administrateur des Chemins de fer de l'Ouest. Marié en 1906 à Marguerite Poiret, fille d'un industriel administrateur du Chemin de fer du Nord. Diplômé de l'École des chartes, inspecteur des finances, député de la Corrèze (1919-1924), puis de la Seine (1928-1936), ministre des Finances (15 janvier 1922-26 mars 1924).

³ Armand Vincent de Vaugelas (1881-1915) : autre inspecteur des finances imposé pour veiller au grain. Mort pour la France le 31 janvier 1915, emporté par une fièvre typhoïde à l'hôpital Rosendaël de Dunkerque.

Capital : 1.000.000 liv. st. — Siège social à Alexandrie. Représentant à Paris : Soc. marseillaise de créd. indust. et com. et de dépôts.

Conseil d'adm. : MM. J. Charles-Roux, prés. — Comité d'Alexandrie : MM. R. Abdy, v.-pdt. I[saac]-J. Aghion [maison B.-M. Aghion fils, à Alexandrie], Ed[ouard] Coze [Gaz de Beyrouth, Tramways de Beyrouth, Crédit franco-égyptien...], baron F. de Menasce, M. Salvago, S. Wellhoff ⁴. — Comité de Paris : MM. J. Charles-Roux, comte de Lasteyrie, A. de Vaugelas, P. Zarifi. — MM. M. Romano Bey, direct. gén. ; Bourre ⁵, secr. gén.

.....

Moyenne unitaire des prêts hypothécaires en 1913 (fr.)

Crédit foncier d'Orient	108.346
Crédit foncier égyptien	92.431
Land Bank	72.576
Caisse hypothécaire d'Égypte	51.503
Agricultural Bank, prêts « A » sur signatures	283
Agricultural Bank, prêts. « B » sur hypothèques	759

Samir Saul, *La France et l'Égypte...*

Annuaire Desfossés 1914, p. 290-291 :

Administrateurs : MM. J. Aghion, Salvago, Zarifi, Cornish, Abdy, F. de Menasce, J. Charles-Roux, C. de Lasteyrie, A. de Vaugelas, Ed. Coze, S. Wellhoff.

RÉSULTATS DE LA LAND BANK (fr.)

	Service des obligations	Dividendes	Parts de fondateurs	Tantièmes
1906	800.305	1.075.421	139.015	117 560
1907	1.513.172	2.217.920	421.257	350.522
1908	1.599.803	2.217.920	415.425	345.124
1909	2.201.036	2.217.920	417.045	353.752

⁴ Salomon Wellhoff (1853-1933) : frère de Lucien et Sylvain Wellhoff, imprimeurs à Paris, de Édouard Wellhoff, professeur à l'École des mines de Paris, administrateur général des Écoles Berlitz, et de Bernard Wellhoff, receveur municipal de Lille. Chevalier de la Légion d'honneur en 1925 comme président de la Société des entrepôts d'Égypte à Alexandrie. Il vient renforcer l'élément français en remplacement de l'Anglais Cornish.

⁵ Jean-Alexandre-Édouard Bourre (et non *Bourret*) : né le 4 janvier 1869 à Bordeaux. Docteur en droit de la faculté de Paris (1895). Inspecteur principal au Crédit foncier de France. Il succèdera à l'Italien Romano comme directeur général, puis intégrera le conseil d'administration. Représentant de la Land Bank à l'Union foncière d'Égypte. Député de la nation. Président de l'Union française d'Alexandrie à l'origine de la transformation de l'ancien consulat, rue Nébi-Daniel, en maison des associations françaises (*Le Journal des débats*, 5 mars 1922). Chevalier de la Légion d'honneur en 1923 (parrainé par le consul de France à Alexandrie, M. de Witasse).

1910	3.094.521	2.341.137	473.914	393.467
1911	3.282.353	2.341.137	480.233	401.057
1912	3.434.715	1.971.484	328.581	279.258
1913	3.625.831	1.971.484	329.590	263.477
1914	3.843.381	1.971.484	317.256	263 539)
	23.395.117	18.325.907	3.332.316	2.767.756

Samir Saul, *La France et l'Égypte...*

Land Bank of Egypt
(*Le Journal des chemins de fer*, 30 décembre 1916, p. 728)

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 1916, les actionnaires, réunis le 5 décembre en assemblée générale ordinaire, ont voté la d'un dividende de £ 0,6,6 par action ordinaire et de £ 1,2 par part. Ce dividende est mis en paiement depuis le 15 décembre au change fixe de 27 francs 65. Il n'avait été rien distribué pour l'exercice précédent.

Annuaire Desfossés 1917, p. 251 :
Administrateurs : MM. C. Krantz ⁶, A. G. M. Dickson, R. Ismalum, Salvago, Zarifi, Abdy, J. Charles-Roux, S. Wellhoff.

LAND BANK OF EGYPT
(*Cote de la Bourse et de la banque*, 12 février 1919)

La crise violente qui a sévi sur l'Égypte en 1908 et 1909, c'est-à-dire dans les premiers temps de l'existence de cette société, n'empêcha pas celle-ci de donner dès ses débuts des résultats rémunérateurs, le montant des prêts étant passé entre 1906 et 1910 de 54 à 94 millions de francs. Depuis lors, la situation économique en Égypte s'est améliorée d'une façon continue. L'agriculture, dont la prospérité intéresse tout particulièrement une société qui fait des avances aux agriculteurs et aux propriétaires ruraux, a été favorisée par les crues du Nil. Les mesures prises par le gouvernement ont réduit la superficie cultivable réservée au coton, principal produit d'exportation, mais elles ont eu pour effet de développer, notamment, la production des céréales et d'amener le cultivateur à éviter ainsi, dans la mesure du possible, les dangers d'une monoculture exagérée. La récolte cotonnière a dépassé 6 300 000 quintaux (cantars) et a laissé au producteur des bénéfices importants. La valeur totale de cette récolte est sensiblement supérieure à 50 millions de livres égyptiennes, soit 130 millions de francs, le coton ayant atteint des prix inconnus jusqu'alors. Il faut dire que, d'autre part, l'Égypte a eu fort peu à souffrir des quatre années de guerre.

Cet ensemble de circonstances ne pouvait que fortifier la situation de la Land Bank of Egypt, comme le montre le rapport présenté en décembre dernier à l'assemblée des actionnaires. Effectivement, les encaissements en numéraire ont été particulièrement

⁶ Camille Krantz (1848-1924) : polytechnicien, député des Vosges (1891-1910), ministre des Travaux publics (nov. 1896-mai 1899), administrateur du Comptoir national d'escompte de Paris (1900), son représentant au conseil de nombreuses sociétés. Voir [Qui êtes-vous ?](#)

élevés, aussi, la Land Bank en a-t elle profité pour rembourser au Crédit foncier égyptien l'avance qu'elle en a reçue en 1913.

Fidèle à son but principal, la Land Bank a suivi de près la reprise des affaires hypothécaires déjà commencée l'an dernier et a conclu des prêts au nombre de 91, pour une somme de 431.135 livres égyptiennes, qui, joints aux prêts anciens et aux ventes réalisées, porte le total des opérations garanties par hypothèque ou privilège du vendeur à 3.455.675 livres égypt., soit 89.583.288 fr.

Les annuités en retard ont été ramenées de 378.501 à 216.185 liv. égypt. dont 90.776 liv. sont des arriérés proprement dits et 125.409 liv. des échéances de l'année. La liquidation du Domaine s'est poursuivie dans des conditions satisfaisantes et le compte « Immeubles acquis par expropriation » est tombé de 222.974 liv. à 143.100 liv. Les produits de l'exercice se sont élevés à 326 998 liv. égypt. ou 8.170.930 fr. contre 323.062 liv. égypt. ou 8.374.913 fr. l'an dernier. La défalcation des charges (frais généraux, impôts, intérêts des obligations) a ramené les bénéfices à 148.573 liv. égypt., ou 3.851.536 fr. Les divers postes de prévoyance ont reçu 1.035.340 francs. Le solde bénéficiaire ressort par conséquent à 2.816.198 fr. contre 2.314 314 fr. en 1916 1917 ; les soldes distribuables, c'est-à-dire compte tenu des reports antérieurs, se sont élevés à 2.314 314 francs contre 2.826.766 francs pour 1918. ainsi qu'il résulte des comptes de Profits et pertes au 30 septembre (fr.) :

	1917	1918
CHARGES		
Frais généraux et tantièmes	901 055	918 066
Intérêt sur obligations et divers	3 724.376	3.707.327
Amortissements	1.413.126	895.105
Courtages et divers	22 042	140 236
Total	<u>6 060 599</u>	<u>5.660 734</u>
PRODUITS		
Intérêts et autres recettes	7.566 393	7.902.708
Divers	808.520	574.222
Total	<u>8.374.912</u>	<u>8 476.930</u>
Rappel des Charges	6.060 599	5 660.734
Bénéfice de l'exercice	2.314.314	2.816.196
Report antérieur	20.023	10.570
Solde distribuable	<u>2.334 337</u>	<u>2.526.766</u>

Suit la répartition comparée :

Dividende aux actions	1.818.266	2.094.701
Dividende aux parts	239.073	379 133
Réserve 10 %, tantièmes 10 %	216.423	316 804

Report à nouveau	10.570	36.128
Totaux	<u>2 334.337</u>	<u>2.826.766</u>

Les chiffres ci-dessus montrent que les intérêts reçus et les indemnités de remboursement se sont totalisés par 7.902.708 fr. en plus-value de 336.315 fr. Les amortissements sont, en 1918, moins importants que ceux de l'année précédente : 1.035.311 fr. contre 1.435.168 fr.; d'autre part, la provision pour risques de prêts est passée de 194.426 à 644.394 fr. En résumé, la plus-value des bénéfices de l'exercice 1918 atteint 501.882 fr.

En raison de cette plus-value, les dividendes ont été augmentés ; ils sont passés à 8 sh. 6 d., contre 7 sh. 6 d. par action, et, pour les parts, de 41 à 60 shillings.

Quant aux bilans des deux derniers exercices, quelques postes seulement demandent des éclaircissements, les autres ne faisant apparaître que des changements qui s'expliquent d'eux-mêmes.

À l'Actif, les placements hypothécaires ont subi une diminution de 3 1/2 millions environ, par suite de remboursements ; ils se montent en francs à 102.018 659 contre 105.687.794 précédemment. Depuis sa fondation jusqu'au 30 septembre dernier, la Land Bank avait conclu 2 693 prêts amortissables et 284 ventes, au total 222 997.025 francs dont, pour le dernier exercice, 91 prêts, déjà cités, et 119 ventes, au total 17.820.112 fr. Les remboursements anticipés se sont élevés à 81.464.082 fr. dont 14.352.587 fr. en 1918 au 30 septembre. La partie des annuités représentant le capital rentré constitue l'amortissement ; 49.095.647 fr. dont 3 610.837 fr. pour 1917-1918. Le solde des prêts et ventes est de 88.437.295 fr. Le montant total des opérations hypothécaires en fonctionnement à la même date atteint 3 700.208 liv. égypt. ou en francs : 95.922.436. Le montant des placements garantis par une inscription hypothécaire ou de privilège du vendeur ressort au bilan à 2.935.370 livres égyptienne ou 102 018.659 francs.

Au passif, les obligations 3 1/2 % restant en circulation sont au nombre de 47.966, représentant 24.192.530 fr. ; les obligations 4 % sont au nombre de 145.518, d'une valeur de 72.759.000 fr. La dette obligataire s'élève finalement à 81 millions 912.469 fr. qui ont pour contrepartie les placements hypothécaires.

Quant à la trésorerie de la Land Bank of Egypt, les engagements dépassent à peine 8 millions 1/2, en regard d'un ensemble de disponibilités s'élevant en chiffres ronds à 13 millions 1/2 de francs.

MM. Camille Krantz et S. Wellhoff, administrateurs sortants, ont été réélus. M. de Lasteyrie, momentanément éloigné du conseil de la Land Bank par ses fonctions officielles, a accepté la présidence en remplacement de M. J. Charles-Roux. MM. R.-J. Labruyère ⁷ et E. Bourre sont entrés dans le Comité de Paris.

(JORF, 1^{er} octobre 1919, p. 10771)

Par décision ministérielle du 10 septembre 1919, M. le contrôleur de 1^{re} classe Julien-Labruyère a été placé en congé sans solde et hors cadres à compter du 1^{er} septembre 1919 pour servir à la Land Bank of Egypt.

⁷ René-Julien LABRUYÈRE, puis René JULIEN-LABRUYÈRE (1875-1951): ancien officier de marine, rédacteur au *Journal des débats*, administrateur des Services contractuels des Messageries maritimes (1921) et de diverses sociétés. Voir [Qui êtes-vous ?](#)

Charles de Lasteyrie, président

Annuaire Desfossés 1920, p. 258 :

Administrateurs : MM. Ch. de Lasteyrie, C. Krantz, R. Ismalum, Salvago, Zarifi, Abdy, R.-J. Labruyère, S. Wellhoff, E. Bourre.

LAND BANK OF EGYPT

(Cote de la Bourse et de la banque, 13 février 1920)

On sait que cette entreprise, sur laquelle nous avons à diverses reprises entretenu nos lecteurs, pratique en Égypte toutes opérations sur prêts hypothécaires, ouvertures de crédit sur hypothèques, avances aux agriculteurs et propriétaires ruraux, etc.

L'exercice clos le 30 septembre dernier, et dont il a été rendu compte aux actionnaires à l'assemblée du 9 décembre, n'a fait que consolider sa situation antérieure.

Alors que les nations belligérantes ont eu à souffrir du grand bouleversement causé par la guerre, l'Égypte a pu se développer paisiblement au cours de ces dernières années.

Pays agricole par excellence, les crises industrielles consécutives aux grandes secousses mondiales le touchent moins que les autres ; les produits de son sol ont atteint des prix inespérés qui resteront sans doute élevés pendant une période assez longue. Une grande partie de la dette privée a été remboursée ; les disponibilités considérables laissées entre les mains du cultivateur lui permettent des achats nouveaux ; la mise en amélioration des terrains jusqu'alors improductifs, grâce à un programme de grands travaux entrepris ou projetés par le gouvernement, favorisera encore le développement de la vie économique du pays.

La Land Bank of Egypt s'est ressentie de cette heureuse situation. Son dernier exercice s'est soldé par un bénéfice net de 3.633.806 fr., contre 2.816.196 fr. en 1917-1918.

Les intérêts sur prêts hypothécaires, avances à court terme, intérêts divers, etc., accusent un progrès de 400.000 fr., passant de 8.476.930 fr. à 8.888.445 fr.

Les Frais généraux ont, de leur côté, augmenté, et s'établissent à 610.998 fr., au lieu de 418.006 fr.

Si, d'un côté, les amortissements sur obligations, provisions pour risques de prêts et sur la construction de l'immeuble social sont moins largement dotés que l'année écoulée, on remarque, par contre, un poste de 176.256 fr., montant de l'amortissement pour perte sur les titres de la réserve légale.

En présence de ces résultats, le conseil a cru bon d'accroître à nouveau la répartition aux actionnaires. Ceux-ci recevront 9 shillings par titre au lieu de 8 sh. 6 en 1917-18, 7 sh. 6 en 1916-17 et 6 sh. 6 en 1915-16.

Les bénéfices disponibles trouvent d'ailleurs l'emploi suivant :

RÉPARTITION

	1917-18	1918-19
5 % intérêt aux actions	1.232.177	1.232.177
10 % réserve statutaire	158.402	210.163

10 % tantièmes au conseil	158.402	240.163
Provision pour égalisation des dividendes	—	505.508
Dividende complémentaire aux actions	862.524	985.742
Aux parts de fondateur.	379.133	429.683
Report des parts	5.232	288
Report à nouveau actions	30.896	36.210
Totaux	<u>2.826.766</u>	<u>3.669.934</u>

À propos de la création de la nouvelle provision pour la stabilisation du dividende, le rapport s'exprime ainsi :

« Le caractère transitoire de certains de nos bénéfices, tels que ceux résultant du change ou des reventes de domaines, un ralentissement possible dans l'activité hypothécaire, une augmentation des charges sociales, ont décidé votre conseil à fortifier notre situation dans l'avenir en créant une réserve spéciale pour égalisation de dividende. Cette réserve, s'élevant à 505.508 fr., constituée en fonds d'État, serait, ainsi que ses produits ou revenus, définitivement attribuée aux actions et aux parts de fondateurs dans les proportions prévues par les statuts sociaux. Sa mise en distribution pourrait avoir lieu dans les exercices futurs de manière à maintenir une régularité de nos dividendes si les circonstances le demandaient.

En assurant ainsi à l'avenir, dans la mesure du possible, une rémunération stable des capitaux engagés dans notre société, après avoir constitué des provisions destinées à parer aux risques divers de nos opérations hypothécaires, nous ne doutons pas que votre conseil n'obtienne votre entière approbation, certain qu'il est d'avoir agi au mieux des intérêts légitimes de The Land Bank of Egypt. »

Les deux derniers bilans peuvent être juxtaposés de la manière suivante (au 30 septembre) :

	1918	1919
ACTIF		
Caisse, banques et banquiers	3.455.069	2.336.377
Bons de la Défense Nationale française	8.550.000	11.250.000
National War Bonds	1.137.395	1.895.658
Emprunt municipal 5 % 1919	—	105.768
Obligations 4 %, 4 ^e série	4.919.000	4.901.000
Titres de la réserve statutaire	1.309.370	1.344.313
Avances à court terme	401.791	687.596
Placements hypothécaires	102.018.659	99.902.930
Débiteurs hypothécaires pour intérêts acquis, mais non échus	4.201.266	4.324.160
Immeubles acquis par expropriation	3.709.657	3.314.814
Ventes d'immeubles en cours de régularisation	2.832.377	1.285.508
Immeuble social	570.316	618.470
Titres remis en dépôt pr divers	225.519	207.052
Débiteurs divers	1.007.264	628.505
Créances hypoth. à recouvrer pour compte des tiers	2.398.808	3.374.417
Divid. intérim, exerc. 1918-19.	—	739.306
	<u>136.806.492</u>	<u>136.786.970</u>
PASSIF		
Capital social	25.275.437	25.275.437
Obligations 3 1/2 % et 4 %	81.912.469	81.593 625
Réservas et amortissements	15.097.530	15.167.193
Déposants divers	222.004	211.294
Retenues provisoires s. prêts	1.513.348	949.476
Div., coup., oblig. am. non réel	2.681.160	1.025.953
Créditeurs divers	1.714.292	2.411.331
Créd. p. créances hyp. à recouv.	2.398.808	3.374.416
Intérêts dus, mais non échus	887.989	884.539
Intérêts encais. affér. proch. exerc.	2.277.694	2.223.069
Solde du compte de Profits et pertes	2.826.766	3.669.935
	<u>136.806.492</u>	<u>136.785.970</u>

De l'examen de ce bilan ressort une situation extrêmement solide.

La diminution des espèces en caisse et en banque, qui s'élèvent à 2.336.377 fr. contre 3.455.069 fr, trouve largement sa contrepartie dans l'augmentation du

portefeuille : près de 3 millions en bons de la Défense nationale, plus de 700.000 fr. en National War Bonds et 105.768 fr. en ville d'Alexandrie 1919.

Les titres de la réserve statutaire figurant pour 1.344.313 fr. ont été évalués au cours du 30 septembre 1919.

Les avances à court terme en diminution d'environ 2 millions représentent les opérations consenties par la société à ceux de ses emprunteurs hypothécaires qui la sollicitent pour les besoins de leur culture.

Les « Immeubles acquis par expropriations » ont fléchi également. Au 30 septembre 1918, le domaine de la société comprenait six immeubles urbains et 30 propriétés rurales.

Les ventes ont porté sur 14 domaines entiers et 25 partiels pour un total de 1.322.548 fr. Le poste « Ventes d'immeubles en cours de régularisation », en moins-value de plus d'un million, représente le prix dû sur les domaines vendus récemment, pour lesquels les formalités de la transcription des actes de vente n'ont pas en core été remplies devant les tribunaux compétents.

Au passif, les réserves et amortissements, sans variation sensible, s'élèvent à 15.167.195 fr. Le compte créditeurs divers, en augmentation de 700.000 fr., représente les fonds conservés par la Banque pour des opérations encore en suspens.

Le poste « Créditeurs pour créances hypothécaires à recouvrer » est la contrepartie des « titres remis en dépôt » figurant à l'actif.

En définitive, la trésorerie apparaît très à l'aise avec plus de 22 millions d'espèces ou de titres en face d'environ 10 millions d'exigibilités.

Jacques Marie Joseph VINCENDON

Né le 21 déc. 1896 à Paris (7^e).

Fils de Jacques Marie Joseph Vincendon, lieutenant d'infanterie breveté, et de Élisabeth Marie Louise Champenois.

Bachelier en philosophie et mathématiques.

Licencié en droit.

Engagé volontaire (novembre 1914), réformé temporaire (9 février 1915), à la Croix-Rouge française (mai 1916-janvier 1919). Croix de guerre 1914-1918 avec 2 citations : à l'ordre du Service de Santé (20 janvier 1919), à l'ordre du Régiment (2 août 1919).

Au Comptoir national d'escompte Paris (mars 1919).

Nommé à la succursale d'Alexandrie (décembre 1920)

À la Banque de l'Indochine, Paris et Hanoï (juin 1923-mai 1924).

Directeur adjoint (octobre 1924), puis directeur (15 oct. 1952) de la Land Bank of Egypt à Alexandrie

Président de l'Alliance française d'Alexandrie (1947-48).

Chevalier de la Légion d'honneur du 28 janvier 1956 (MAE) : « Étant d'une formation artistique très poussée, notamment dans le domaine musical, il ne manque jamais une occasion d'aider au rayonnement de l'Art français. ».

Décédé le 7 avril 1962 à Paris XVI^e, villa Chanez, 5.

LAND BANK OF EGYPT

(La Cote de la Bourse et de la banque, 16 janvier 1922)

On sait que les comptes qui furent approuvés le 6 décembre dernier par l'assemblée des actionnaires de la Land Bank of Egypt se soldaient par un bénéfice de 3.459.961 fr., très peu intérieur à celui de l'exercice 1919-1920, qui atteignait 3.743.452 francs. Compte tenu des reports à nouveau concernant les actions et les parts, le solde disponible à répartir ressortait à 3.922.605 fr. contre 3.779.951 fr. l'an dernier.

Sur la proposition du conseil, l'assemblée a adopté la répartition que nous mettons ci-dessous en regard de celle adoptée pour les bénéfices de l'exercice précédent :

	1919-1920	1920-1921
Réserve statutaire et tantièmes	502.254 84	445.556 75
Dividendes aux actions	2.341.137 39	2.464.355 14
Dividendes parts	475.914 45	348.945 54
Report des actions	333.564 21	524.465 59
Report parts	129.080 05	139.282 70
	<u>3.779.950 94</u>	<u>3.922.605 72</u>

Le dividende des actions ressort ainsi à 10 sh., celui des parts à £ 4.3, contre 9 sh. 6 et £ 3.15 respectivement pour l'exercice 1919-1920.

Après avoir rappelé que l'exercice 1920-21 a encore eu à souffrir des troubles économiques consécutifs à la guerre et que l'Egypte, pays spécialisé dans l'exportation du coton, a subi le contrecoup de la crise qui frappe les industries européennes du textile, le conseil fait remarquer que le mouvement d'affaires hypothécaires de la société ne s'en est pas moins développé dans des proportions intéressantes.

C'est ainsi que 90 prêts et 7 ventes pour un montant de 8.928.529 15, ayant été conclus, le total des prêts hypothécaires s'est trouvé porté à 97.385.871 francs 19, somme à laquelle il y a lieu d'ajouter 2.182.841 68 dues par des tiers sur les prix d'adjudication des immeubles expropriés. L'ensemble des opérations garanties par hypothèques atteint de la sorte 99.568.712 87. Étant donné les mauvais débuts de la campagne, sur 16.568.244 48 d'annuités à recouvrir (dont 4.171.901 90 d'arriérés), il n'a été encaissé que 8.880.194 37, d'où un solde de 7 millions 768.050 07. À ce point de vue, d'ailleurs, la situation tend à s'améliorer.

C'est dans des conditions favorables que s'est poursuivie la vente du domaine social ; aussi ce poste ne figure-t-il plus au bilan que pour 1.187.031 06 au lieu de 1.688.822 16 lors de la clôture du précédent exercice.

En résumé, les produits bruts de l'exercice 1920-1921, 9.546.400 21, sont sensiblement égaux à ceux de 1919-20, qui ressortaient à 9.565.014 05. La légère diminution des bénéfices nets, signalée plus haut, provient donc en majeure partie de l'accroissement des charges et notamment du doublement de l'impôt sur le revenu perçu sur les obligations de la Société circulant en France.

Les deux derniers bilans se comparent comme suit (au 30 septembre) :

	1920	1921
ACTIF		
Caisse : banques et banquiers	1.082.575 00	515.435 72
Bons de la Défense nationale française	10.880.000 00	7.550.000 00

National War Bonds	1.895.657 81	—
Obligations 4 % 4 ^e série en portefeuille	4.882.000 00	4.862.500 00
Titres de la réserve statutaire	1.264.762 80	1.208.916 14
Titres pour égalisation des dividendes, après amortissements	470.091 38	2.096.062 16
Avances à court terme	106.265.660 68	107.964.994 38
Placements hypothécaires	496.188	41 953.407 15
Débiteurs hypothécaires pr intér. acq. mais non échus	4.773.366 90	4.892.782 50
Immeubles acquis par expropriation	1.688.822 16	1.187.031 03
Immeuble social	466.623 46	544.394 03
Ventes d'immeubles en cours de régularisation	1.083.898 95	1.512.599 58
Titres remis en dépôts par divers	280.970 06	330.189 40
Créances à recouvrer pour compte des tiers	5.811.259 22	5.406 559 87
Débiteurs et comptes div.	634.595 14	1.142.188 85
Dividende intérimaire de l'exercice	739.306 55	739.306 55
	<u>144.315.652 26</u>	<u>139.306.493 64</u>
PASSIF		
Capital social	25.275.437 46	25.275.437 46
Banques et banquiers	3.221.962 72	—
Réserves et provisions	15.406.994 84	15.875.823 47
Prov. p. égalisation des div.	484.786 96	516.974 31
Obligations	81.262.034 01	80.917.350 75
Déposants divers	282.295 14	340.02486
Retenues provisoires sur prêts	775.761 58	352.798 44
Dividendes, coup, d'oblig. et obligations amorties non réclamés	980.580 48	587.061 96
Créditeurs divers	3.257.784 42	2.978.722 35
Créditeur pour créances hypothéc. à recouvrer	5.811.259 22	5.406.559 87
Intérêts dus mais non échus	880.853 49	877.225 00
Intérêts et divers afférents aux futurs exercices 2.895.851 04	2.255.909 45	
Solde du compte profits et pertes	3.779.950 90	3.922.605 72
	<u>144.315.652 26</u>	<u>139.306.493 64</u>

Les modifications survenues dans la situation financière de la société résultent du développement des affaires sociales que nous avons exposé plus haut.

MM. le comte Ch. de Lasteyrie, C. Krantz et S. Wellhoff, administrateurs sortants, ont été réélus.

LA LAND BANK ET LA MAISON DES FRANÇAIS D'ALEXANDRIE

UNE « MAISON DES FRANÇAIS » À ALEXANDRIE
par R. L. [René Labruyère][adm. de la Land Bank]
(*Le Journal des débats*, 5 mars 1922)

C'est au numéro 30 de la rue Nebi-Daniel, l'ancienne « Maison de France » devenue la Maison des Français. J'avais vu cet immeuble l'année dernière. Il paraissait abandonné au fond de son jardin couvert de palmiers et de plantes exotiques, bien qu'il fût situé au centre de la ville d'Alexandrie et dans un des quartiers les plus fréquentés. Il ne faut pas s'étonner, dans ces conditions, que notre gouvernement ait reçu différentes propositions d'achat ou de bail de ce bel immeuble délabré et vide depuis que le consul de France est allé s'installer dans un palais situé en bordure de la mer. En 1920, l'État égyptien avait même proposé de racheter la maison de la rue Nebi-Daniel. Mais la colonie française comprit que son devoir était de ne point laisser cette maison qui avait porté le pavillon de France, tomber entre des mains étrangères. Sous la présidence de M. Édouard Bourre [adm.-dir. de la Land Bank], député de la nation, les principaux notables constituèrent une Société anonyme dénommée « Union française d'Alexandrie » à laquelle le gouvernement français loua pour 18 ans son immeuble de la rue Nebi-Daniel.

L'« Union française d'Alexandrie » comprend toutes les associations de la ville : la chambre de commerce, l'Association des anciens soldats de la Grande Guerre, l'Union sportive, le Club nautique, l'Alliance française pour la propagation de la langue française à l'étranger, la Société de bienfaisance.

Ainsi donc, toutes les associations françaises importantes d'Alexandrie seront installées, dans un même hôtel, vaste et confortable, situé au centre de la ville européenne ; ce sera là véritablement la Maison des Français, le foyer de France. Chaque association y payera un loyer égal au plus à celui qu'elle versait auparavant dans des immeubles séparés ; chacune conservera son autonomie financière et administrative. Mais un lien nouveau et puissant est forgé entre elles. Car elles ont une part et un intérêt communs dans la gestion de l'« Union française » ; elles ont un jardin commun, une salle de fêtes commune.

Cette solidarité sera encore renforcée par un emploi judicieux de la réserve appartenant à l'« Union française ». Celle-ci pourra, semble-t-il, augmenter ce fonds en organisant dans la salle de fêtes des manifestations payantes de propagande nationale, au moyen de conférences, représentations et expositions. Cette réserve ainsi alimentée permettra notamment de soutenir, le cas échéant, les œuvres françaises défaillantes ; elle permettra aussi de recevoir dignement, à leur passage en Égypte, nos compatriotes connus ou nos amis étrangers célèbres.

Ainsi sera réalisée de plus en plus cette union intime de toute la colonie française d'Alexandrie, gage de son influence et de sa prospérité.

Le président de l'« Union française » sera élu par les délégués des 7 groupements fondateurs et par les 2 députés de la nation, c'est-à-dire par la presque totalité de nos compatriotes.

L'ancienne et vénérable organisation de la nation telle qu'elle résulte notamment de l'ordonnance du 3 mars 1781 conservera son rôle bienfaisant et officiel.

Mais comme son collège électoral est en fermé dans des limites étroites, elle sera heureusement complétée par la nouvelle création de l'« Union française ».

Et ce sera une étape intéressante vers une représentation plus moderne des nationaux à l'étranger, telle que l'ont réalisée les Italiens dans leur « Istituto Coloniale ».

L'entreprise dont nous venons de parler peut servir de modèle et d'exemple aux colonies françaises à l'étranger. Et le nom des bons Français qui ont coopéré à cette œuvre mérite d'être cité : en premier lieu, celui de notre sympathique consul à Alexandrie, M. de Witasse, et celui de M. Édouard Bourre, président ; de MM. Tivoli et Jullien ⁸, vice-présidents ; A[rm]and Delprat [de la Land Bank], trésorier ; A. Gaudaire, secrétaire, et Vermond.

R. ABDY, président

Annuaire Desfossés 1923, p. 292 :

Administrateurs : MM. R. Abdy, C. Krantz, R. Ismalum, Salvago, Zarifi, E. de Cazalet [Marseillaise de Crédit], R.-J. Labruyère, S. Wellhoff, Ahmed Ziwer pacha.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des finances*, 17 janvier 1923)

Aucun changement très important n'est survenu en Egypte depuis l'année dernière et l'exercice 1921-1922 de la Land Bank of Egypt se présente avec des caractéristiques assez analogues à celles du précédent.

Tributaire de l'étranger pour la vente du coton, le pays a subi une réduction importante de ses revenus, du fait de la moins-value de ce produit sur les marchés mondiaux ; cependant, une diminution sensible des importations semble devoir rétablir à son profit la balance commerciale.

Après des variations souvent difficiles à suivre et à expliquer par des facteurs économiques seuls, les prix tendent à une certaine stabilisation, à un cours en somme favorable au producteur égyptien.

Les recettes de l'exercice se sont élevées à L.E. 374.120 70 ; les charges à L.E. 240.246 88. Le bénéfice net, sensiblement égal à celui de l'exercice précédent, qui était de L.E. 133.468 01, s'élève donc à L.E. 133.873 84. Le dividende a été fixé à 10 sh. par action et £ 4 et 3 sh. par part de fondateur, les reports à nouveau étant respectivement de L.E. 14.281 17 pour les actions et 5.863 79 pour les parts.

Ce chiffre de bénéfice net a été établi après amortissements qui s'appliquent aux mobilier, courtage des prêts hypothécaires, liquidation de créances, prix de revient de l'immeuble social, et qui s'élèvent ensemble à L. E. 7.312 41, et après affectation à la provision ordinaire pour amortissement des obligations et de leurs charges qui est cette année de L. E. 15.734 11. En outre, les postes de prévoyance ont été augmentés de L. E. 11.000 pour risques de prêt et de L. E. 957 11 destinés à porter à 10 % la réserve mobile créée il y a quelques années en vue de parer aux pertes possibles sur le recouvrement des annuités.

Le rapport du conseil d'administration donne, comme de coutume, la situation des prêts hypothécaires consentis par l'établissement ainsi que l'état des obligations émises.

La Land Bank of Egypt, depuis sa fondation jusqu'à la clôture du dernier exercice, a conclu 3.311 prêts amortissables, 491 ventes d'immeubles également amortissables pour un total de L. E. 10 millions 827.148 49 ou 280.677.891 fr. 42, dont 129 prêts et 101 ventes ont été passés pendant l'exercice sous revue pour un capital de L. E. 458.929 93 ou 11 millions 897.068 fr. 95.

⁸ Léopold Jullien : agronome, directeur de l'Union foncière d'Égypte.

Les remboursements anticipés se sont élevés à L.E. 4.537.210 36 ou 117.620.488 fr. 92 dont, pour l'exercice courant, L.E. 187.355 81 ou 7.449.275 fr. 72. La partie des annuités représentant le capital rentré qui constitue l'amortissement est de L.E. 2 millions 683.790 21 ou 69.572.304 fr. 73, dont, pour l'exercice courant L.E. 226.997 67 ou 5.884.580 fr. 14.

Le solde des prêts et ventes amortissables est, au 30 septembre 1922. de L.E. 3.606.148 10 ou 93 millions 484.077 fr. 77 Le solde des comptes courants hypothécaires vient s'y ajouter pour L.E. 104.222 68 ou 2.701.819 fr. 36, de telle sorte qu'il atteint L.E. 3.710.370 99 ou 96.185.897 fr. 13 et, en tenant compte des sommes dues sur montant des prix d'adjudication des immeubles expropriés, de 3 millions 803.221 liv. ég. 59 ou 98.592.912 fr. 24.

Quant aux annuités sous recouvrement, elles s'élevaient au 30 septembre 1921, à L. E. 299.652 53 ou 7.768.050 fr. 07. Les échéances de l'exercice étaient de L. E. 477.115 81 ou 12.368.524 fr. 07. Sur la somme à recouvrer qui ressortait par conséquent à L. E. 776.768 34 ou 20.136.574 fr. 14, les rentrées de l'exercice se sont élevées à L. E. 440.088 96. Le solde au 30 septembre 1922 est de L. E. 336.679 38 ou 8.727.916 fr. 57.

Les débiteurs pour intérêts de retard sur annuités s'élèvent à L. E. 30.519 60 ou 791.160 fr. 31. Le montant global des placement garantis par une inscription hypothécaire ou de privilège du vendeur ressort ainsi à L. E. 4.170.419 98 ou 108 millions 111.989 fr. 11.

Les intérêts acquis, mais qui échoient pour la presque totalité en novembre et décembre s'élèvent à L. E. 186.396 12 ou 4.832.044 fr. 74.

Quant aux obligations, le montant des titres en circulation est revenu d'un exercice à l'autre, par suite du remboursement habituel, de L.E. 920.097 07 à 915.421 78 pour les 3 1/2 % et de L. E. 2.774.352 57 à L. E. 2.762.083 63 pour les 4 %. Le montant de la dette obligataire en tenant compte des titres rachetés et détenus en portefeuille et des primes et charges sur les obligations en circulation ressort finalement à L. E. 3.107.583 21.

L'assemblée a approuvé la répartition des bénéfices proposés par le conseil. Le dividende de £ 0.10 pour les actions ; £ 4,3. pour les parts de fondateurs, est mis en paiement depuis le 15 décembre dernier sous déduction du coupon intérimaire de 3 shillings par action payé le 15 juin 1922, c'est-à-dire à raison de 7 shillings par action.

LÉGION D'HONNEUR
Ministère des Affaires étrangères
(*JORF*, 9 août 1923)
(*Le Temps*, 10 août 1923)

Bourre (Jean-Alexandre-Édouard), administrateur directeur de la Land Bank of Egypt ;
24 années de services dévoués rendus aux intérêts français en Egypte.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 6 octobre 1923)

Rappelons que cette société rembourse depuis le 1^{er} octobre ses obligations 4 %
au pair, plus intérêt couru, sort 505 francs nets.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des finances*, 30 novembre 1923)

Les actions de cet établissement ont été l'objet pendant ces derniers temps d'un mouvement de hausse assez sensible ; provoqué par la mise en circulation de bruits d'origine anglaise selon lesquels la société aurait été en mesure de répartir, à titre de bonus, une action nouvelle pour deux anciennes. Sur ces indications, les cours qui, en septembre, avaient varié entre 660 et 700, viennent d'atteindre aux environs de 860 francs. Malheureusement, un démenti vient de ruiner en partie ces espérances prématurées, nées de l'estimation des importants bénéfices du change que la société a dû réaliser pendant l'exercice clos le 30 septembre dont les comptes seront soumis à l'assemblée convoquée pour le 4 décembre.

La Land Bank of Egypt, malgré sa forme anglaise, a été constituée surtout par des capitaux français, belges et égyptiens. Son fonds social est de 975.000 livres égyptiennes représenté par 195.000 actions de 5 livres. Il existe en outre 5.000 parts de fondateur (Deferred Share) qui ne sont pas cotées à Paris et qui équivalent en réalité à de véritables parts de fondateur. Les comptes sont établis en livres égyptiennes lesquelles se divisent en 100 piastres. Le pair de la livre sterling, exprimé en monnaie égyptienne, est de 97 piastres $\frac{3}{2}$; actuellement, la livre sterling vaut à Alexandrie 97,15-32. Les deux monnaies, à très peu de chose près, sont à parité ; du reste, elles varient presque toujours de concert sur le marché international des changes.

La Land Bank a contracté en francs la majeure partie des emprunts obligataires qui lui ont permis de développer ses opérations hypothécaires ; la hausse de la livre égyptienne lui a donc été propice. Dès novembre 1922, elle avait, décidé de rembourser ses obligations 4 % représentant un montant nominal de 71.921.000 francs ; en profitant de la dépréciation du franc, elle a, croit-on, à peu près complètement opéré ce remboursement. Un certain nombre de titres ont été rachetés en Bourse, le surplus amorti par tirages à 505 fr. par titre de 500 francs.

Le rapport pour l'exercice clos le 30 septembre n'est pas encore connu, mais on considère que sur la base de 75 francs par livre, la banque, après provision pour certaines obligations détenues dans son portefeuille, a dû réaliser, grâce à cette opération, un bénéfice avoisinant 1.600.000 livres égyptiennes, alors que le capital actions est, comme nous l'avons dit, de 975.000 livres égyptiennes. Bien qu'une partie de ces bénéfices exceptionnels soit vraisemblablement appelée à être consacrée aux amortissements nécessités par la dépréciation de certains postes du bilan — notamment du portefeuille pour la partie représentée par des valeurs françaises garanties —, bien qu'il faille, en outre, prévoir l'amortissement de l'écart existant entre le prix d'émission des obligations et leur prix de remboursement, il n'en demeure pas moins que le compte de profits et pertes semble destiné à accuser un solde créditeur, considérablement supérieur à celui de l'exercice clos le 30 septembre 1923, qui avait permis de répartir un dividende de 10 sh. par action et de 4 liv. st. 3 sh. par part.

Toutefois, de là à prévoir un remboursement de capital, il y a un pas que l'on a peut-être un peu trop rapidement franchi. Pour rembourser sa dette en francs, la banque a dû, en effet, se procurer de nouveaux capitaux en livres sterling à un taux d'intérêt sans doute plus onéreux que le taux ancien. D'un autre côté, il est assez vraisemblable que, sur le bénéfice de l'opération ci-dessus, la Land Bank conservera une part appréciable en vue de poursuivre ses opérations hypothécaires. En réalité, ce que l'on doit escompter, c'est une augmentation assez sensible du dividende. Cette perspective, étant donné que les coupons sont payables en monnaie anglaise, suffirait, du reste, à justifier les cours présents.

LAND BANK OF EGYPT
(Cote de la Bourse et de la banque, 29 décembre 1923)

Le compte de profits et pertes de l'exercice 1922-1923 de la Land Bank of Egypt fait ressortir un bénéfice brut de 400.047 livres égyptiennes au lieu de 374.120 pour l'exercice précédent. Compte tenu du report antérieur de 20.144 livres et déduction faite des frais généraux et intérêts sur obligations soit 193.152 livres, et de 42.609 livres affectées aux amortissements et provisions, le bénéfice net s'établit à 184.269 livres égyptiennes contre 152.207. Ainsi que nous l'avons déjà annoncé, rassemblée a fixé le dividende des actions à 12 sh. 6 et celui des parts à 6 livres.

La Land Bank a conclu pendant l'exercice, avec une Compagnie d'assurances anglaise, des accords qui lui ont permis, en profilant des bénéfices du change, de racheter une grande partie de ses obligations 4 %, et de les remplacer par un type en livres sterling 5 % net. Les rachats ajoutés à ceux de l'année précédente portant sur un ensemble de 65.384 titres, y compris les amortissements réguliers ont laissé des bénéfices permettant d'amortir en totalité le chapitre « Primes et charges des obligations 3 1/2 et 4 % », de 570.522 liv. égypt., ainsi que les primes et charges de la nouvelle série 5 %, soit 97.908 liv. égypt. Ces amortissements pratiqués, il est resté un solde favorable de 703.727 liv. égypt. Ces opérations se poursuivent et depuis la clôture de l'exercice, le nombre des obligations remboursées s'élève à 36.500 environ.

LAND BANK OF EGYPT
(Le Journal des finances, 16 février 1924)

Nous avons déjà sommairement donné à nos lecteurs, le 29 décembre, les comptes qui ont été approuvés par l'assemblée ordinaire du 4 décembre 1923. Les résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé sont particulièrement intéressants. Les bénéfices ont passé de L. E. 374.120 à L. E. 400.047, en augmentation de L. E. 25.927 sur celui de l'an passé.

Voici d'ailleurs, comparé avec celui de l'exercice précédent, le compte de profits et pertes établi en francs :

	1922	1923
CHARGES		
Frais généraux	5.320.628 00	5.011.346 13
Frais d'émission. — Provisions, amortissements, etc.	907.418 00	1.104.595 67
	<u>6.228.046 00</u>	<u>6.315.941 80</u>
PRODUITS		
Intérêts sur prêts hypothécaires	9.698.527 00	10,370.637 38
Total des produits	9.698.527 00	10.370.637 30
Rappel des charges	6.228.046 00	6.115.941 80
Bénéfice	3.470.481 00	4.254.695 50
Report de l'exerc. antérieur	488.428 00	522.228 59

Solde disponible	3.958.709 00	4.776.024 09
------------------	--------------	--------------

Les soldes disponibles ont été ainsi répartis :

	1922	1923
Divid. de 5 % aux actions	1.232.177 00	1.232.177 57
Réserve statutaire	447.661 00	604.503 54
Superdividende	1.232.177 00	1.848.266 36
Parts de fondateur	524.465 00	758.263 34
Report des parts	152.010 00	119.151 50
Report à nouveau des act.	370.218 00	214.561 78
	3.958.709 00	4.776.924 09

Les dividendes pour les actions et les parts de fondateur ont donc été fixés respectivement à £ 0.12.6 et à £ 6.0.0, en augmentation sensible sur ceux de l'exercice précédent qui étaient de £ 0.10 pour les actions et de £ 4.3 pour les parts de fondateur.

Les résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé ont été particulièrement intéressants, en raison d'opérations financières d'ordre exceptionnel, sans que, cependant, le but essentiel de la société, c'est-à-dire les placements hypothécaires avec leurs garanties statutaires de sécurité, ait été négligé.

La société a conclu 157 prêts et 33 ventes d'un montant de L. E. 402.016 08, lesquelles, ajoutées aux L. E. 110.184 08 dues par les acquéreurs sur le prix des immeubles expropriés, et aux prêts ou ventes en cours, donnent un total de L. E. 3.773.306 28.

Les annuités à recouvrer s'élèvent au 30 septembre à L.E. 372.578,91 contre L.E. 336.679,38 l'an dernier. Elles comprennent L.E. 126.414,35, solde des années précédentes, et L.E. 246.164,56 compte débiteur de l'exercice.

De même, le domaine de la banque, qui était, au 30 septembre 1922, de L.E. 50.784,45, est passé à L.E. 101.086,05, malgré un mouvement actif de revente qui a porté sur dix domaines et onze parcelles de terrain à bâtir, pour un montant de L.E. 48.716,68.

La campagne cotonnière commencée a apporté une amélioration appréciable à ces deux points de vue importants qui permet d'espérer des rentrées plus considérables et des liquidations de domaines à des prix suffisamment rémunérateurs.

Les amortissements se composent des chapitres ordinaire : mobilier, courtage de prêts hypothécaires, frais d'exploitation du domaine, immeuble social, formant un total de L.E. 10.526,31. À la provision pour annuités à recouvrer est portée une somme de L.E. 3.589,39 et L.E. 10.000 à celle qui est destinée à couvrir les risques de prêt et pertes éventuelles sur reventes du domaine.

Un amortissement spécial s'élevant à L. E. 18.494 07 est destiné à éteindre les charges diverses d'émission.

La banque, ainsi que l'indiquait déjà le précédent rapport, s'était livrée en Bourse à des rachats de ses obligations 4 %, lesquelles sont payables à Paris en monnaie française et sur les autres places indiquées pour le paiement au cours du change à vue sur Paris.

Cette opération a continué durant l'exercice écoulé et la Land Bank of Egypt a pu élargir ces achats du fait d'un accord conclu avec une compagnie d'assurances anglaise.

À la date de clôture de l'exercice, les rachats ajoutés à ceux de l'année précédente, l'ensemble portant sur un total de 65.384 titres, y compris les amortissements réguliers, ont laissé des bénéfices qui permettent d'amortir en totalité non seulement le chapitre Primes et charges de L.E. 570.522 20 inscrit au passif dans les précédents bilans pour les obligations 3 1/2 et 4 %, mais encore de réaliser cet amortissement, soit L. E. 97.998 81 sur les primes de la nouvelle série 5 %, laissant encore un solde favorable important

Ces opérations, reprises le 1^{er} octobre, se poursuivent d'une manière satisfaisante et, depuis la clôture de l'exercice, le nombre des obligations ainsi remboursées s'élève à 36.500 environ.

Le bilan de la société au 30 septembre 1923 et établi en francs, rapproché du précédent, se présente ainsi :

	1922	1923
ACTIF		
Caisses banques et banq.	638.684 00	11.401.432 66
Bons de la Défense Nation.	7.750.000 00	17.900.000 00
Obligations 4 %, 4 ^e série	7.481.899 00	—
Titres de la réserve statutaire et titres divers	3.992.765 00	856.628 04
Avances à court terme	789.185 00	574.266 31
Placements hypothécaires	108.111.939 00	108.353.114 31
Débiteurs hypothécaires pour intérêts acquis, mais non échus	4.832.045 00	
	4.839.802 13	
Immeubles acquis pour expropriation	1.316.513 00	2.620.506 85
N'entes d'immeubles en cours de régularisation	888.321 00	878.585 17
Immeuble social	648.048 00	570.317 56
Titres remis en dépôt par divers	664.088 00	1 231.652 54
Débiteurs divers	918.104 00	1.100.045 65
Créances à recouvrer pour compte des tiers	4.941.090 00	4.552.100 60
Dividende intérimaire	759.306 00	739.306 54
	<u>141.072.137 00</u>	<u>155.667.758 08</u>
PASSIF		
Capital social	25.273.437 00	25.275.487 46
Banques et banquiers	1.288.222 00	2.891.820 45
Obligations	80.559.513 00	79.184.452 02
Réserves et provisions	17.362.028 00	14.862.581 43
Compte rachat obligations	—	18.243.100 43
Déposants divers	668.390 00	1.237.531 46
Retenues provis. sur frets	299.321 00	484.376 46

Dividendes, coupons, obligat. uni. non réclamées	706.326 00	509.348 33
Créditeurs divers	2.485.201 00	995.512 01
Crédits pour créances hypothécaires à recouvrer	4.941.090 00	4.552.100 60
Intérêts dus mais non échus	873.335 00	819.147 79
Intérêts et divers afférents au prochain exercice	2.653 935 00	1.835.425 53
Solde du compte Profits et pertes	3.958.709 00	4.976.924 09
	<u>141.072.137 00</u>	<u>155.667.758 06</u>

On remarque à l'actif, une très notable augmentation des postes « Caisses, banques et banquiers ».

Les bons de la Défense Nationale et du Trésor en dépôt à Paris; en vue des paiements en Europe de coupons et d'obligations amorties et de rachat d'obligations 1 % sont en augmentation de 10 millions 150.000 fr.

Mentionnons également l'augmentation du poste « Immeubles acquis par expropriation », augmentation consécutive à l'acquisition durant l'exercice de 31 immeubles ruraux.

Au passif, en ce qui concerne le nouveau compte « Rachat d'obligations », inscrit pour 18.343.100 fr, les indications relatives à ce compte ont été données plus haut.

L'assemblée a réélu MM. R. Aboy [P. Abdy], P. Zarifi et Ed. Bourre, administrateurs sortants.

Annuaire Desfossés 1925, p. 336 :
Administrateurs : *idem*.

NOTES ET VALEURS DU JOUR (*La Cote de la Bourse et de la banque*, 22 juin 1925)

Nous avons signalé le recul des cours des obligations 4 % de la Land Bank of Egypt. Il apparaît, en effet, que les porteurs escomptent toujours une hypothétique option de change sans vouloir tenir compte des facteurs contraires. Il est quelque peu insensé de voir cette obligation de 500 fr. s'inscrire à 702 fr. Le meilleur conseil qu'on puisse donner aux porteurs est de réaliser à un prix exceptionnellement avantageux.

Faut-il donc leur répéter que leur espoir n'est qu'un leurre puisque le libellé même des titres précise que le service doit s'entendre *au change du jour à vue sur Paris*, formule qui signifie clairement que c'est le franc français qui est pris pour base du règlement ?

Sans doute l'obligation 3 1/2 %, remboursable à 500 fr., cote-t-elle 1.505 fr., mais son cas est fort différent, puisque l'option de change lui est reconnue et acquise. Le cours de l'obligation 4 % ne répond à rien, puisque notablement trop bas si l'option de change pouvait être obtenue et beaucoup trop haut s'il faut renoncer à toute prétention de ce genre.

(*Le Journal des finances*, 2 avril 1926)

La Land Bank of Egypt, qui vient de contracter un important emprunt hypothécaire, ce qui tendrait à prouver qu'elle est en mesure de développer ses prêts, est ferme.

Annuaire Desfossés 1927, p. 273 :

Administrateurs : MM. R. Abdy, Ch. de Lasteyrie, R. Ismalum, Salvago, Zarifi, E. de Cazalet, R.-J. Labruyère, S. Wellhoff, E. Bourre, Ahmed Ziwer pacha.

LAND BANK OF EGYPT
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 11 juillet 1927)

À leur assemblée ordinaire du 7 décembre 1926, les actionnaires de la Land Bank of Egypt ont approuvé les comptes de 1925-1926. Le bénéfice net s'est élevé à 200.107 livres égyptiennes contre L. E. 199.634 pour l'exercice précédent. Le report précédent s'élève à L. E. 3.867 contre L. E. 4.790 pour l'exercice 1924-1925.

Voici le rapprochement des comptes de profits et pertes pour les deux derniers exercices (L. E.) :

	1924-25	1925-26
CHARGES		
Frais généraux	26.607	27.880
Abonnement au timbre français	42.316	67,576
Intérêts sur obligations	89.095	94.104
Amortissements et provisions	6.105	18.293
	<u>161.123</u>	<u>207.853</u>
PROFITS		
Intérêts sur prêts hypothécaires, avances à court terme, intérêts divers, etc.	305.200	318.667
Divers	58.557	89.293
	363.757	407.960
Rappel des charges	164.123	207.853
Bénéfice net	199.634	200.107
Solde reporté	4.791	3.867
	<u>204.425</u>	<u>203.974</u>

Suivant la proposition du conseil, l'assemblée a fixé le dividende à 15 sh. 3 par action et £ 8 14 sh. par part de fondateur. Cette répartition est égale à celle de la précédente année sociale.

Sur l'exercice 1925-26, le conseil donne les détails suivants :

Une baisse s'étant produite sur les prix du coton pendant la saison dernière, le chiffre des arriérés a augmenté. Par contre, la situation s'est améliorée au point de vue domaines. À la suite de ventes réalisées s'appliquant à 15 propriétés et malgré des acquisitions nouvelles, rurales et de parcelles de terrain à Alexandrie pour

L. E. 33.863.670 fr. le compte « Immeubles acquis par expropriation » a été réduit de L. E. 97.976 à L. E. 77.879.

Encouragé par des sentences favorables rendues par les tribunaux d’Egypte dans des cas différents de celui de la Land Bank et malgré le libellé si précis, tant des obligations 4 % que du prospectus qui a précédé les émissions, un obligataire a intenté un procès pour obtenir le paiement en or des coupons de ces obligations. Le conseil a confiance dans le bien fondé de ses droits.

La série d’opérations financières commencée en 1923 étant terminée, l’effort du conseil s’est porté spécialement sur le développement des prêts et pour se procurer les ressources nécessaires à atteindre ce but, il a été émis en mars 1920, par l’intermédiaire de la National Bank, la dernière tranche d’obligations 5 % libellées en livre sterling.

Cette émission, d’un montant nominal de £ 323.350, a été effectuée au cours de 92 1/1 0/0 avec des versements échelonnés du 15 mars au 15 juin 1920. La souscription à couvert deux fois l’émission.

Grâce aux ressources nouvelles, le montant des placements hypothécaires s’élève à L. E. 4.002.073, contre L. E. 3.787.514 précédemment. Dans ces chiffres sont comprises 30 ventes et 191 prêts nouveaux au total L. E. 633.650 auxquels il convient d’ajouter L. E. 82.162, dues par les tiers adjudicataires d’immeubles expropriés.

Les deux derniers bilans de la Land Bank of Egypt se comparent ainsi au 30 septembre (L. E.) :

	1924-25	1925-26
ACTIF		
Caisse et banques	57.918	67.864
Titres représentatifs des réserves	484.538	477.381
Avances à court terme	18.139	50.136
Prêts hypothécaires	3.563.951	3.812.949
Acquéreurs d’immeubles	121.465	106.963
Tiers adjudicataires d’immeubles	102.097	82.162
Annuités en retard et intérêts	352.815	420.158
Débiteurs pour intérêts acquis mais non échus	182.282	196.776
Immeuble social	22.000	22.000
Ventes d’immeubles en cours de régularisation	54.601	38.285
Titres remis en dépôt	50.456	34.868
Créances à recouvrer pour comptes de tiers	139.977	106.912
Débiteurs et comptes divers	29.038	46.862
Dividende intérimaire	47.531	47.531
	<u>5.321 834</u>	<u>6.588 726</u>
PASSIF		
Capital social	975.000	975.000
Fonds de réserve	241.312	241.312

Réserve statutaire	141.709	159.168
Provision pour risques de prêts et ventes d'immeubles	166.278	168.278
Provisions p. annuités à recouvrer	37.257	38.720
Provision pour égalisation de divid.	29.989	31.579
Compte rachat obligations	899.124	872.046
Obligations	2.141.881	2.428.034
Déposants divers	50.376	34.709
Retenues provisoires sur prêts	132.609	172.130
Créditeurs divers	301.216	262.990
Report à nouveau sur bonus	659	1.396
Profils et pertes :		
Report précédent	4.790	3.867
Bénéfice net de l'exercice	199.631	200.107
	<u>5.321.834</u>	<u>5.518.726</u>

Le compte « Titres remis en dépôt », qui a sa contrepartie au passif dans les postes Déposants divers et Créditeurs pour créances hypothécaires à recouvrer, qui est compris dans Créditeurs divers pour L. E. 106 911, est formé du fonds de prévoyance du personnel et des retenues sur les appointements.

Les avances à court terme sont en notable augmentation — près de 15 %. Les Annuités en retard et intérêts sont en augmentation de L. E. 70.000 pour les raisons que nous avons données. Les débiteurs et comptes divers sont en progression de 27.000 livres, soit près de 100 %.

Le capital social est sans changement. Les obligations sont marquées pour un chiffre supérieur de L. E. 300.000 à celui du bilan précédent, soit L. E. 2.428.034.

Les « retenues provisoires sur prêts » sont en augmentation de L. E. 40.000 à L. E. 172.130.

La situation de la Land Bank of Egypt apparaît très forte avec L. E. 639.157 de réserves et provisions.

LAND BANK OF EGYPT
(*La Cote de la Bourse et de la banque*, 24 juin 1928)

Réunis en assemblée ordinaire, le 6 décembre dernier, à Alexandrie, les actionnaires de la Land Bank of Egypt ont approuvé les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 1927, qui se soldent, après des prélèvements pour les amortissements et diverses provisions, par un bénéfice net de 200.549 livres égyptiennes, contre 200.107 livres égyptiennes pour le précédent exercice. Compte tenu du solde antérieur, le total disponible ressort à L. E. 204.030 au lieu de L. E. 203.974 précédemment.

Ces résultats apparaissent à la lecture des comptes comparés de Profits et Pertes ci-dessous :

	1925-26	1926-27
--	---------	---------

CHARGES		
Frais généraux	27.880	29.210
Abonnement au timbre français	67.576	17.313
Intérêts sut obligations	94.104	112 66
Amortissements et provisions	18.293	38.806
	<u>207.853</u>	<u>197.990</u>
PROFITS		
Intérêts sur prêts hypothécaires, avances à court terme, intérêts divers, etc.	318.667	350.748
Divers	89.293	47.791
	407.900	398.539
Rappel des charges	<u>207.853</u>	<u>197.990</u>
Bénéfice net	200 107	200.549
Solde reporté	3.867	3.481
Solde disponible	<u>203.974</u>	<u>204.030</u>

L'assemblée a décidé le maintien du dividende à 15 sh. 6 d. par action et à £ 8.14 sh. par part de fondateur.

Le rapport du conseil signale qu'au cours de l'exercice, la situation de l'Egypte est restée bonne : les réserves accumulées pendant les années de prospérité lui ont permis de traverser les moments difficiles, et, d'autre part, il existe actuellement dans le pays un marché financier vivant, dont les ressources sont importantes.

Le conseil en a eu la preuve lors de l'émission réalisée en février dernier. Cette émission, d'un montant de 500.000 livres égyptiennes, monnaie nationale, a été entièrement couverte avant la souscription publique qui devait avoir lieu par l'intermédiaire du Comptoir national d'escompte de Paris. Produisant intérêt à 5 %, elle a été effectuée au cours de 96 1/4 et sa réussite a démontré à la fois la confiance que l'épargne égyptienne accorde à la Land Bank et les moyens considérables dont dispose cette même épargne.

Grâce à cet apport d'argent nouveau, les affaires de la société ont continué à se développer. Les opérations nouvelles effectuées en 1926-27 comprennent 29 ventes et 312 prêts nouveaux, d'un ensemble de L. E. 936.412,308.

Pendant une grande partie de la campagne dernière, les prix du coton ayant été peu rémunérateurs pour le propriétaire exploitant, les arriérés de la société ont passé de L. E. 387.190,213 à L. E. 470.715,568.

Sur ce chiffre, L. E. 194.930,575 sont des arriérés proprement dits et L. E. 276.121,993 s'appliquent à l'exercice courant. Le rapport dit, en outre, que l'année sociale qui est commencée s'annonce sous de meilleurs auspices, et les rentrées importantes d'annuités qui se sont réalisées à ce jour font que la situation à ce point de vue s'est améliorée et continuera de s'améliorer encore d'une manière très appréciable.

En ce qui concerne le procès intenté à la Société par un porteur d'obligations 4 %, il a été jugé en première instance par le tribunal d'Alexandrie. La décision est entièrement en faveur de la société. La cour devant laquelle il a été interjeté appel par les demandeurs, a rendu son arrêt, ainsi que nous l'avons annoncé dans notre numéro du 30 décembre 1927, donnant gain de cause à la Land Bank of Egypt.

Les amortissements et provisions se montent à L. E. 28.184,303 ; ils englobent les courtages sur prêts hypothécaires, le mobilier, l'immeuble social, les frais d'amélioration

du domaine, la provision de 10 % sur les annuités à recouvrer, et les frais judiciaires exceptionnels de cet exercice.

En outre, le conseil a proposé de consacrer à l'amortissement, à due concurrence des charges des obligations 5 %, une somme de 10.623,209 livres égyptiennes provenant de bénéfices spéciaux réalisés par des opérations financières de rachat d'obligations 3 1/2 %.

D'autre part, la réserve statutaire sera augmentée de L. E. 17.923,356.

Au 30 septembre, voici comment se comparent les deux derniers bilans (en livres égyptiennes) :

	1925-26	1926-27
ACTIF		
Caisses, banques et banquiers	67.864	42.241
Titres de la réserve statutaire	3.782	—
Titre du Fonds pour le service des obligations 4 %	443.638	446.203
Titres de la Provision pour égalisation de dividendes	29.961	33.743
Avances à court terme	30.136	87.982
Prêts hypothécaires	3.812.949	4.204 612
Acquéreurs d'immeubles	106.962	106.619
Tiers adjudicataires d'immeubles	82.162	35.053
Annuités sous recouvrement :		
Exercices précédents	133.605	194.593
Exercice courant	251.184	276.121
Débiteurs pour intérêts de retard	32.968	44.256
Débiteurs pour intérêts acquis mais non échus	196.775	227.223
Immeubles acquis par expropriation	77.879	51.412
Immeuble social	22.000	22.000
Ventes d'immeubles en cours de régularisation	38.232	41.189
Titres remis en dépôt par divers	34.868	37.650
Créances à recouvrer pour compte de tiers	106.911	92.261
Débiteurs et comptes divers	46.862	67.742
Dividende intérimaire exercice 1926-1927	47.531	47.531 .
	<u>5.588.726</u>	<u>6.108.438</u>
PASSIF		
Capital social	975.000	975.000
Banques et banquiers	—	131.707
Fonds de réserve	241.312	241.312
Fonds de la réserve statutaire	159 168	177.053

Provision pour risques et prêts et vente d'immeubles	166.278	167.139
Provision pour annuités à recouvrer	38.719	47.035
Provision pour égalisation de dividende	31 576	33.910
Réserve statutaire	92.431	90.061
Conseil d'administration	78.898	76.875 1
Actionnaires	490.922	478.334
Parts de fondateurs	210.395	205.000
Report à nouveau sur bonus 1925-26	1.396	2.133 l
Obligations :		
Type 3 1/2 %	895.006	847.493
Type 4 %	451.578	440.879 j
Type 5 % en £	1.082.253	1 053.000
Type 5 % L. E	—	500.000
Déposants divers	34.708	37.612
Retenues provisoires sur prêts	172.120	115.027 1
Dividendes, coupons d'obligations et obligations amorties non réclamés	35.923	
	55.651	
Créditeurs divers	56.260	46.074
Créditeurs pour créances hypothécaires à recouvrer	106.911	92.261
Intérêts dus mais non échus	25.797	36.448
Intérêts et divers afférents au futur exercice	38.097	45.845
Report de l'exercice précédent	3.867	3 481
Bénéfice net de l'exercice	200.107	200.547
	<u>5.588.726</u>	<u>6.108.438</u>

Le montant total des placements hypothécaires est passé de L. E. 4.002.073 en capital à L. E. 4 millions 396.284 ; ce montant comprend L. E. 85.053 dues par les tiers adjudicataires des immeubles expropriés.

On note, en contrepartie, l'accroissement de la dette obligataire, laquelle, calculée au pair, s'élève à L. E. 2.849.873. Ainsi que nous l'avons dit plus haut, la Société a procédé à une émission d'obligations de L. E. 500.000.

En ce qui concerne le domaine de la Land Bank of Egypt, le rapport signale que sa liquidation s'étant poursuivie normalement, le compte est descendu de L. E. 77.879 à L. E. 51.412.

Les résolutions présentées par le conseil ont été adoptées par l'assemblée qui a réélu MM. Ch. de Lasteyrie, S. Wellhoff, E. de Cazalet et S. E. Ahmed Ziwer Pacha, administrateurs sortants.

LAND BANK OF EGYPT
CREDIT FONCIER EGYPTIEN
(*Le Journal des finances*, 7 mars 1928)

La nouvelle tranche de 500.000 livres égyptiennes d'obligations 5 % de la Land Bank of Egypt a été prise ferme par le Crédit foncier égyptien. La cotation de ces titres à Alexandrie et au Caire sera effectuée prochainement.

Annuaire Desfossés 1929, p. 1575 :
Administrateurs : *idem*.

RÉPERTOIRE D'ADMINISTRATEURS DE SOCIÉTÉS
(*Documents politiques, diplomatiques et financiers*, mensuel, février-juin 1929)

MONVOISIN, Fernand
Administrateur : Crédit industriel et commercial [CIC], ... Land Bank of Egypt

LAND BANK OF EGYPT
(*Cote de la Bourse et de la banque*, 17 novembre 1930)

D'après certaines informations, la Land Bank of Egypt, qui effectue des prêts ruraux, principalement aux entreprises cotonnières, aurait poursuivi normalement ses opérations hypothécaires et les résultats de l'exercice écoulé seraient satisfaisants. Du dividende, on ne sait rien encore, mais on escompte son maintien au niveau de l'an dernier.

Les craintes suscitées par la crise cotonnière ne seraient donc pas justifiées. Toutefois, l'essor de l'affaire en aura certainement pâti. D'autre part, la situation politique est assez confuse en Égypte et se trouve à même de gêner considérablement les différentes entreprises qui exercent leur activité sur son territoire.

Annuaire Desfossés 1931, p. 295 :
Administrateurs : *idem* [particule rajoutée à Cazalet].

Land Bank of Egypt
(*Le Journal des finances*, 9 janvier 1931)

L'action. Land Bank of Egypt, qui a valu 3.500 francs en 1926, 2.445 fr. en 1928 et 2.335 francs en 1929, ne se traite plus qu'aux environs de 1.200 francs. La part, qui s'est négociée à plusieurs reprises au-dessus de 35.000 francs, n'en vaut plus que

18.000. Ce fléchissement des cours traduit de façon significative la dépression dont les valeurs internationales, et, plus particulièrement les valeurs égyptiennes, sont les victimes depuis un an.

Cependant, peu d'établissements fonciers (*Land Bank* signifie : Banque foncière) mènent une existence plus stable et plus « progressive ». L'Egypte, on le sait, est un pays aux ressources abondantes, mais peu variées ; la situation agricole y varie dans des proportions considérables selon le régime des eaux du Nil et la récolte de coton. Mais le propre d'un établissement de crédit foncier bien géré est de profiter de ces alternances de bonnes et de mauvaises années ; les premières enrichissent la population qui est à même de rembourser les avances ; les secondes développent considérablement la volume des prêts : le tout est de faire preuve de prudence et de doigté dans la manipulation des crédits.

La Land Bank of Egypt recrute particulièrement sa clientèle parmi les propriétaires de la classe moyenne, se plaçant ainsi entre le Crédit foncier égyptien et l'Agricultural Bank of Egypt.

Les résultats obtenus depuis dix ans ont été les suivants (au 30/9) :

Ex.	Bénéf. nets	Divid. act. ord. (sh.-d.)	Divd. part (£-Sh.)
1919-1920	144.403	9.6	3.15
1920-1921	183.468	10.0	4.3
1921-1922	133.873	10.0	4.3
1922-1923	164.124	12.6	6.0
1923-1924	190.686	14.0	7.12
1924-1925	199.634	14.0	7.12
1925-1926	200.107	14.0	7.12
1926-1927	200.617	14.0	7.12
1927-1928	211.311	14.6	8.0
1928-1929	211.760	14.8	8.0
1929-1930	205.249	14.6	8.0

Pour apprécier cette progression, il convient d'observer que la livre égyptienne, qui suit les fluctuations de la livre sterling, a été dépréciée de 20 à 25 % par rapport à l'or vers 1922-23, et revalorisée depuis. Ainsi, les 133.873 liv. de bénéfices payées en 1922-23 représentaient environ la moitié du bénéfice actuel.

Il y a lieu d'observer que le dividende de 14 sh. 6 d. par action est complété régulièrement par un bonus qui s'est élevé à 4 sh. 10 d. pour chacun des trois derniers exercices.

Il est possible que l'exercice 1930-31 soit affecté légèrement par la crise, comme le précédent, en amenant quelques retards dans les intérêts perçus ; mais, d'après ce que nous avons dit plus haut, c'est une éventualité qui n'a rien d'inquiétant, puisqu'elle est provisoire, compensée d'autre part par une expansion des opérations de crédit aux propriétaires agricoles. À cet effet, la société a, au reste, émis cette année un emprunt obligataire de 70 millions de francs.

A son cours actuel, l'action Land Bank of Egypt capitalise son dividende et bonus de 19 sh. 4 d. (ou 120 fr. brut) à 10 % environ, ce qui est évidemment attrayant ; mais ce

taux anormalement élevé s'explique en partie, sinon se justifie, par le caractère anglais de l'établissement. Quant à la part, son cours de 18.000 fr. capitalise le dividende de 8 liv. ou 992 fr. à 5 1/2 % brut environ. Plus spéculative, elle ne convient guère qu'à de gros portefeuilles.

Constitution d'une banque de crédit agricole en Égypte
(*Le Temps*, 4 juin 1931)

D'autres banques, ont pris part à la souscription du capital du nouvel établissement, notamment ... la Land Bank of Egypt...

LA BAISSÉ DU COTON
ET LES ÉTABLISSEMENTS ÉGYPTIENS
(*Le Journal des finances*, 14 août 1931)

La baisse des prix du coton intéresse fortement la Land Bank of Egypt et le Crédit foncier égyptien en raison de la crise profonde qu'elle doit nécessairement provoquer dans l'agriculture égyptienne.

Pendant la campagne 1929-1930, le gouvernement du Caire avait essayé de réduire les effets de baisse par des achats d'interventions ; il s'est trouvé ainsi détenteur, au 31 août, d'un stock de 3 millions de kantars. La nouvelle campagne s'annonçant aussi abondante que la précédente, il a dû renoncer à poursuivre son effort.

Les établissements hypothécaires égyptiens n'en ont pas moins indirectement profité pendant la plus grande partie de leur exercice — celui de la Land Bank se termine le 30 septembre et celui du Crédit foncier égyptien le 31 octobre — de l'aide apportée par le gouvernement à l'agriculture.

Or, on perçoit, néanmoins, dans les bilans des traces de la crise cotonnière qui s'amorçait et était loin d'atteindre l'acuité actuelle.

Dans le bilan de la Land Bank, les immeubles acquis par expropriation passent de 50.646 L. E. à 162.158 du 30 septembre 1929 au 30 septembre 1930, et le Crédit foncier égyptien a été forcé de réinscrire ce poste au bilan du 31 octobre dernier (avec 47.966 L. E.) alors qu'il ne figurait pas au bilan précédent.

Les intérêts arriérés sont également en légère augmentation ici et là.

On sait que ces deux chapitres, et particulièrement le premier, sont les chapitres dangereux des bilans des établissements hypothécaires. Certes, la situation de la Land Bank, et surtout celle du Crédit foncier égyptien est forte ; toutefois, l'affaissement des prix du coton peut appeler des mesures de prudence recommandées par les enseignements du passé — auxquelles les actionnaires pourraient ne pas rester indifférents.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 8 février 1932)

Ainsi que le *Temps* l'a déjà indiqué, l'assemblée générale des actionnaires, qui s'est tenue au Caire, le 16 décembre, a approuvé les comptes de l'exercice au 30 septembre et décidé l'affectation des bénéfices à des comptes provisionnels.

Rappelons que l'exercice 1930-1931 a laissé un bénéfice brut de 458.274 livres égyptiennes contre 466.720 livres pour l'année sociale précédente.

Après 33.904 livres, égyptiennes d'amortissements, le bénéfice net est ressorti à 195.521 livres contre 213.035 pour l'exercice précédent.

Il a été affecté 25.000 livres la provision pour éventualités de change, 88.782 livres à l'amortissement des primes et frais d'émission des obligations et 81.739 livres aux provisions pour risques de prêts et revente d'immeubles.

Voici les principaux passages du rapport du conseil d'administration :

« L'année qui vient de s'écouler a apporté des perturbations profondes dans la vie économique du monde entier, avec des mouvements d'une ampleur inconnue jusqu'à ce jour dans le domaine financier.

D'une part, la baisse de valeur de tous les produits agricoles, d'autre part, les variations de certaines monnaies considérées jusqu'à ce jour comme absolument stables ont amené dans l'univers un état d'inquiétude général, véritable crise de confiance, et, dans les affaires, une stagnation et une restriction préjudiciables aux intérêts de toutes les branches de l'activité humaine agriculture, industrie ou commerce.

L'Égypte, tributaire des pays étrangers, chez lesquels s'écoule son produit essentiel d'exportation, le coton, n'a pas échappé à la loi commune : le volume de ses échanges internationaux a diminué en valeur dans des proportions importantes, bien que sa balance commerciale, encore déficitaire, le soit moins que l'année précédente. »

Pays essentiellement agricole, connaissant surtout, comme capital de placement et de réserve, le sol lui-même, qui avait atteint, ces dernières années, des prix de convenance, sans rapport direct avec le revenu vrai de la terre, l'Égypte, dans son ensemble, possède peu de capitaux mobiliers, et doit, chaque année, faire appel à des crédits, gagés par la récolte future, qui sont remboursés par la vente de cette récolte. »

Le propriétaire foncier est obligé, en conséquence, de faire face à la fois à des versements pour ses acquisitions, payables en grande partie à terme, et au remboursement des crédits ordinaires de saison, alors que ses disponibilités liquides ont diminué, en raison de la baisse de valeur des produits de sa culture.

La Land Bank a donc dû, dans la mesure du possible, et avec la prudence nécessaire, aider ses emprunteurs, dans les circonstances difficiles qu'ils traversaient, et réserver ses disponibilités en faveur de sa clientèle de propriétaires moyens, sans engager d'affaires nouvelles sur des bases actuellement incertaines.

Nos placements hypothécaires s'élèvent à 4.744.271 livres égyptiennes, sur lesquels 225.569 livres égyptiennes d'opérations réalisées dans l'exercice, soit 20 ventes et 77 prêts, représentent presque exclusivement des rajustements de créances avec gages supplémentaires, ou des ventes de terres par suite de conventions avant expropriation. En outre 151.095 livres égyptiennes sont dues par les acquéreurs sur adjudication devant les tribunaux.

Aux chiffres indiqués ci-dessus, il y a lieu d'ajouter les annuités sous recouvrement et les intérêts de retard, de telle sorte que l'ensemble de nos prêts ou ventes, garantis par hypothèque ou privilège du vendeur, s'élève à 5.798.834 livres égyptiennes contre 5.806.158 livres égyptiennes pour l'exercice précédent.

Pendant l'année écoulée, nous avons acquis, à la suite d'expropriations, 47 propriétés rurales et un immeuble urbain. Nos reventes ont porté sur 28 propriétés rurales et une partie d'immeuble urbain ; le solde du domaine au bilan comprend une maison et 76 propriétés rurales, pour un prix de revient de 241.074 livres égyptiennes.

La division et le morcellement de ce domaine nous donnent des facilités de revente par parcelles, et nous laissent espérer qu'il nous sera possible de diminuer ce compte, dès que les affaires foncières reprendront un peu d'activité en Égypte.

Les résultats de l'exercice restent intéressants, malgré les difficultés de l'année passée. Mais, en présence de la situation encore incertaine, bien que quelques indices

favorables permettent de croire que la crise générale touche à sa fin, et que les affaires tendent à un redressement, qui ne pourra s'effectuer que lentement, votre conseil vous propose de profiter des circonstances actuelles pour renforcer les postes de prévoyance d'une manière toute spéciale.

La diminution de valeur actuelle de la terre, les problèmes de change, qui se posent pour le service de nos obligations, nous recommandent de continuer à suivre la politique de prudence, avec laquelle vos affaires ont toujours été conduites.

Les amortissements et provisions ordinaires, comprenant les courtages, mobiliers, charges de l'immeuble social, expertises, frais judiciaires, domaine et son exploitation, somme nécessaire pour porter à 10 % la provision pour annuités à recouvrer, s'élèvent à 35.904.752 livres égyptiennes.

Le solde bénéficiaire serait de 495.521.156 livres égyptiennes.

Ce solde nous semble, cette année, devoir être entièrement affecté à des provisions et amortissements extraordinaires s'appliquant à nos charges financières pour le service de nos obligations, et aux postes de prévoyance pour nos affaires hypothécaires.

Si vous acceptez ces propositions, aucune répartition ne sera effectuée cette année, les résultats actifs de l'exercice étant entièrement consacrés à raffermir et à consolider la situation de notre société par des provisions importantes, destinées à parer aux diverses éventualités qui pourraient se produire dans l'avenir.

Après les années de pleine activité sociale et d'augmentation progressive du volume de nos placements, il semble à votre conseil sage de marquer un temps et de tenir une conduite d'observation et d'attente, tant que ne sera pas dénouée définitivement la situation actuelle, qui ne semble pas présenter encore les conditions de sécurité nécessaires aux opérations à long terme, qui sont le but essentiel de la Land Bank of Egypt.

Nous ne devons pas oublier que l'Egypte, bien que durement atteinte par la crise mondiale, porte en elle-même des éléments qui lui permettront de revenir, plus vite que d'autres nations, à un état normal de prospérité. Son peuple, sobre et travailleur, fermement attaché à la terre féconde, reconstituera patiemment sa fortune, sous l'égide d'un gouvernement ferme et clairvoyant, qui a su prouver, par des mesures opportunes, et par la création d'organismes appropriés, sa volonté de tout mettre en œuvre pour assurer l'avenir du pays. »

LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE EN ÉGYPTÉ (*Le Journal des finances*, 9 décembre 1932)

.....
Le *Times* a publié à ce sujet l'information suivante, provenant de son correspondant du Caire, et que reproduit notre confrère *l'Information* :

À la suite de négociations engagées entre le gouvernement du Caire, le Crédit foncier égyptien, la Banque hypothécaire d'Egypte et la Land Bank of Egypt, il a été convenu que le Trésor égyptien rembourserait pour le compte des défaillants les prêts hypothécaires irrécouvrables.

De leur côté, les banques ont accepté de proroger pour 30 ans la durée des hypothèques et de ramener de 9 % à 5 % le taux des prêts.

L'ACCORD ENTRE L'ÉGYPTÉ ET LES ÉTABLISSEMENTS FONCIERS

(*Le Journal des finances*, 30 décembre 1932)

L'Agence économique et financière vient de publier le détail de l'arrangement intervenu entre le gouvernement égyptien, d'une part, et le Crédit foncier égyptien, la Mortgage Co of Egypt et la Land Bank of Egypt, d'autre part, pour le règlement des dettes des débiteurs fonciers de ces organismes hypothécaires.

Nous extrayons de ce document ses dispositions essentielles :

1° Durée des prêts et des annuités. — Les prêts actuels sont consolidés et prorogés après incorporation de toutes les sommes dues par les débiteurs, soit : a) solde du capital non encore échu ; b) annuités échues non payées ; c) intérêts dus sur annuités non payées. Les nouvelles annuités comprendront : a) le solde du capital non encore échu, lequel sera payable en 30 annuités pour les débiteurs du Crédit foncier égyptien et de la Mortgage Co et en 35 pour ceux de la Land Bank ; b) les annuités arriérées et les intérêts y afférant, qui, après consolidation, seront également payables en 30 ou 35 annuités, selon l'établissement considéré ;

2° Les intérêts. — Le Crédit foncier égyptien réduit son taux d'intérêt maximum à 6 1/2 %, pendant sept ans (avec faculté de le relever à 7 % après cette date) ; la Mortgage à 6 1/2 %, pour toute la durée des prêts ; la Land Bank à 6 1/2 % pour 10 ans et à 7 % pour les 25 années restantes.

Les intérêts dus sur les annuités arriérées (incorporées au capital et remboursables dans les périodes sus indiquées) sont fixés pour les trois établissements à 5 % pour les deux tiers 6 % pour le tiers restant. Les intérêts moratoires sont ramenés de 9 %, à 5 % pour la Land Bank et la Mortgage, à 6 % pour le Foncier.

Part du gouvernement. — Le gouvernement remboursera aux établissements, au moyen de la remise de Bons du Trésor, qu'ils pourront négocier ou escompter, les annuités arriérées jusqu'à fin 1932.

Les arriérés restant dus sont les suivants :

Crédit foncier égyptien, 4.200.000 L. E. ; Mortgage Co, 720.000 L. E. ; Land Bank, 1 million 452.000 L. E. Au total 6.372.000 L. E.

Dispositions diverses.— Elles ont trait au recouvrement des annuités : au partage des sommes recouvrées, entre l'État et les banques ; aux conditions que devront remplir les débiteurs hypothécaires pour bénéficier des accords, dans le cas d'insuffisance du gage, etc., etc.

L'émission de Bons du Trésor par le gouvernement égyptien devra être naturellement égal au montant des arriérés (6.372.000 L. E.) ; on prévoit que le taux sera de 4 ou 4 1/2 %.

Annuaire Desfossés 1933, p. 311 :

Administrateurs : MM. R. Abdy, pdt ; Ch. de Lasteyrie, R. Ismalum, Salvago, Zarifi, E. de Cazalet, R.-J. Labruyère, S. Wellhoff, Ahmed Ziwer pacha, E. Llewellyn [du Comptoir national d'escompte].

A travers les groupes
(*Le Journal des finances*, 20 janvier 1933, p. 47)

La nouvelle de la rentrée prochaine dans la trésorerie sociale, qui s'était assez fortement anémiée, de 1.452.000 livres égyptiennes, sous forme de bons du Trésor escomptables, a provoqué une reprise assez sérieuse des cours des actions Land Bank of Egypt. Mais il convient de reconnaître que cette reprise est la conséquence d'achats spéculatifs pas très importants, souvent pour compte égyptien, de ceux qui espèrent, à

juste titre, que ce sang nouveau facilitera une reprise des affaires. La Société n'a distribué de dividende ni pour l'exercice 1930-1931 ni pour 1931-1932.

Il a suffi que l'arbitrage du Caire et d'Alexandrie demande pendant quelques jours une vingtaine de parts Land Bank par séance pour que le titre ait gagné un millier de francs au cours de la dernière quinzaine. On termine à 6.000. Les échanges ne portent plus quotidiennement que sur deux ou trois unités.

LAND BANK OF EGYPT.
(*Le Temps*, 21 décembre 1933)

Alexandrie. — Le rapport qui a été présenté à l'assemblée d'hier, qui a approuvé les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 1933 et voté le dividende proposé de 4 shillings par action, signale que l'exercice en cours présente les mêmes caractéristiques que le précédent

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des débats*, 23 janvier 1934)

On sait que les coupons des obligations 3 1/2 % de la Land Bank doivent être payés à Genève, Londres, en Égypte ou à Paris à la parité du franc-or. Il y a donc option de change.

La Société s'y était refusée. Elle a remis aux porteurs d'obligations 3 1/2 % un certificat par lequel elle s'engageait à payer ultérieurement la différence entre le montant du coupon en francs égyptiens et la somme qui pourrait être éventuellement à encaisser après fixation définitive de la monnaie de paiement.

Elle est désormais fixée sur la conduite à tenir : la première chambre civile d'Alexandrie l'ayant condamnée à effectuer le service de ses obligations 3 1/2 % 1933 sur la base de l'or.

En reconnaissant la validité de la clause-or, la Chambre des Lords aurait-elle purifié l'atmosphère ?

De toute façon, si la Société s'incline, le jugement du tribunal d'Alexandrie souligne l'importance du litige qu'il vient de trancher.

Le service de la dette obligataire effectué en une monnaie dépréciée d'un tiers par rapport à l'or a absorbé en 1932-1933 plus de livres égypt. 200.000.

LAND BANK
(*Le Journal des finances*, 15 mars 1935)

La Land Bank of Egypt, qui était offerte depuis quelque temps à 350 contre 435 dernier cours coté, n'a pu être traitée, mardi, qu'à 353 et mercredi à 350.

À la fin de l'année dernière et encore au début de celle-ci, on laissait entendre que l'établissement obtenait de bons résultats et serait au moins en mesure de maintenir son dividende à 4 sh. pour l'exercice clos le 31 décembre, exercice exceptionnellement de quinze mois, d'ailleurs.

Aujourd'hui, tout est changé. Après avoir « hésité » quant à l'opportunité d'une répartition, le conseil viendrait de décider sa suppression pure et simple.

Pourquoi cette suppression ? Parce que le gouvernement égyptien « aurait fait des sondages auprès de la banque au sujet de facilités à accorder aux cultivateurs pour alléger leurs charges hypothécaires ».

Autrement dit, le gouvernement égyptien aurait « invité » la Land Bank, mais on ne sait dans quels termes ou sous quelles conditions, à ne pas trop insister auprès de ses débiteurs pour obtenir le paiement des annuités d'emprunt arrivant à échéance — car nous n'allons pas jusqu'à penser qu'il l'ait sollicité de leur en faire remise partielle ou totale.

Les arriérés d'annuités, dont la consolidation avait été réalisée en 1933 à Land Bank, comme au Crédit foncier égyptien et à la Mortgage grâce à l'intervention du gouvernement du Caire, ont-ils recommencé à se gonfler ? Comment se fait-il que les importants avantages qui devaient résulter de cet arrangement ne se soient pas manifestés ? La gestion des sociétés hypothécaires égyptiennes est bien difficile à suivre.

LAND BANK OF EGYPT, Le Caire
DETTE ÉGYPTIENNE. — CÉDIT FONCIER ÉGYPTIEN. — LAND BANK OF EGYPT.
(*Le Temps*, 11 mai 1935)

Le Caire. — Les affaires concernant les obligations du Crédit foncier égyptien et la Land Bank of Egypt ont été renvoyées au 14 novembre, comme celle de la dette égyptienne. En ce qui concerne cette dernière instance, le procureur a demandé un délai de quelques semaines pour déposer ses conclusions sur la validité du décret gouvernemental relatif à l'abrogation de la clause or. L'avocat du gouvernement égyptien a déclaré que ce décret ne faisait que préciser celui de 1914 établissant le cours forcé. La position ne se trouve donc pas modifiée et il est disposé à plaider. Les avocats des commissaires français et italien de la Caisse de la Dette publique ont répondu que le gouvernement égyptien n'avait pas invoqué jusqu'ici le cours forcé et qu'il venait d'introduire au dernier moment un élément nouveau dans l'affaire. Quant aux avocats des obligataires, ils ont insisté énergiquement pour plaider avant vacation, une quinzaine étant suffisante, selon eux, pour l'échange de notes additionnelles sur la validité du décret.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 4 décembre 1935)

Le Caire. Un accord serait intervenu avec le gouvernement en ce qui concerne la réduction du taux d'intérêt des prêts hypothécaires.

CRÉDIT FONCIER ÉGYPTIEN
LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des débats*, 20 février 1936)

Le Journal des débats a annoncé hier que la Cour d'appel mixte d'Alexandrie venait de rendre son arrêt dans les procès relatifs à ces deux sociétés. Après l'arrêt qu'elle a rendu dans l'affaire de la Dette égyptienne (voir notre *Actualité* du 18 février), le sens de celui d'hier ne pouvait être douteux. Pour le Crédit foncier égyptien comme pour la Land Bank of Egypt, la cour d'Alexandrie a jugé que le service de leurs obligations était

payable sur la base de la monnaie papier. Ce qui signifie que le Crédit foncier et la Land Bank sont invités à renier leurs engagements, de la même manière que le gouvernement égyptien renie les siens.

Des juridictions diverses — tribunal civil mixte à Alexandrie et tribunal civil de la Seine, en France — avaient condamné le Foncier Égyptien à payer les intérêts et le remboursement de ses obligations à lots à la parité de l'or. Ce sont ces jugements que la cour vient d'infirmes. Il fallait s'y attendre. Le Crédit foncier égyptien a acquis 9 millions de livres de la Dette égyptienne. Ayant encaissé en monnaie-papier ses coupons de la Dette égyptienne, si la société avait été condamnée à effectuer en or le service de ses obligations, les réserves actuelles, soit 5,5 millions de livres ég., ne pourraient suffire à équilibrer son bilan. La cour d'Alexandrie a préféré dégager la société, au prix d'une rupture de contrat.

En ce qui touche la Land Bank, les coupons de ses obligations 3.1/2 devaient, on le sait, être payés à Genève, Londres, en Égypte, ou à Paris à la parité du franc-or. Nulle hésitation possible il y avait option de change. La société s'y est refusée. La cour d'Alexandrie lui donne raison, après que le tribunal lui avait donné tort.

L'Égypte s'engage dans une voie grosse de périls pour la sécurité des droits des étrangers que les juridictions locales ne protègent plus.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 13 et 14 mars 1936)

Le Caire. — Cet établissement convoque pour le 31 mars une assemblée extraordinaire en vue de statuer sur une motion présentée par un groupe d'actionnaires, tendant à réaliser les titres constituant la provision pour égalisation des dividendes et à en distribuer le montant aux porteurs d'actions et de parts. Rappelons qu'à la fin de 1934, le montant de cette provision ressortait à 47.536 livres égyptiennes.

Informations et communiqués
LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des débats*, 22 mars 1936)

Les bénéfices bruts de l'exercice 1935, d'une durée normale de douze mois, s'élèvent à L. égypt. 331.561 contre L. égypt. 409.029 pour l'exercice 1934, qui avait eu une durée exceptionnelle de quinze mois il y a donc, *prorata temporis*, une très légère augmentation. Déduction faite des frais généraux et charges obligatoires (L. égypt. 197.943), du prélèvement pour différences de change, ramené de L. égypt. 58.048 à L. égypt. 23.869, et de L. égypt. 8.646 d'amortissements, le MenÉ&c'e net est en augmentation sensible à L. égypt. 101.103 contre 88.805. Comme l'an dernier, ce bénéfice est affecté avant bilan à la provision extraordinaire pour risques sur prêts, et les comptes se soldent sans bénéfice en perte.

La provision pour égalisation des dividendes est portée pour L. égypt. 49.882; signalons qu'une assemblée extraordinaire est convoquée à Alexandrie pour le 31 mars, avec l'ordre du jour suivant: réalisation des titres de la provision pour égalisation de dividende s'inscrite au bilan, titres déjà. attribués et appartenant uniquement aux actions et aux parts de fondateur, et mise en distribution éventuelle du produit de ces ventes dans les proportions prévues, c'est-à-dire 70 aux actions et 30 aux parts.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Journal des débats*, 31 mars 1936)

L'accord de la Land Bank avec le gouvernement égyptien au sujet des dettes foncières est confirmé.

Le gouvernement garantirait le paiement des annuités.

Les créances de la Société seraient privilégiées, même par rapport aux impôts.

Il resterait à connaître la proportion de créances garantie par le gouvernement et la réduction du taux d'intérêt.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 16 avril 1936)

Le Caire. — L'accord au sujet de l'aménagement des dettes approuvé par le conseil des ministres prévoit que l'intérêt sur les prêts restant dus au 31 décembre 1934 serait réduit à 6 %. Les prêts B, C et D ainsi que les arriérés de toutes catégories de prêts, y compris les frais, seront consolidés en un nouveau prêt E portant intérêt à 1 1/2 % pendant les cinq premières années, puis 1 3/4 pendant les dix années suivantes. Le taux sera porté de 2 à 3 % dans le cas où le prix du coton sakellaridis atteindrait 30 à 35 tallaris.

Le prêt E ne serait pas remboursé avant 1950. Dès cette date, il sera remboursé en 45 annuités portant intérêt à 6 %.

Le gouvernement garantit le paiement des annuités des prêts A pendant sept ans à partir de 1935. Dans le cas où le gouvernement prendrait des mesures adéquates permettant à la Land Bank de convertir ses obligations 5 % en obligations 4 %, le gouvernement ne garantirait que le paiement de cinq annuités et l'intérêt de ces prêts serait réduit à 5 3/4 %. Les sacrifices, consentis par la Land Bank représenteraient annuellement 75,360 livres égyptiennes. Le taux moyen des prêts est ramené à 4,96 % contre 6,68 %.

Annuaire Desfossés 1937, p. 319 :

LAND BANK OF EGYPT

Administrateurs : MM. R. Abdy, pdt ; G. Capet, A. Ders, R.-J. Labruyère, A. Pottier⁹, Th. Zarifi, E. Bourre, R. Ismalum, M. Salvago, S. Wellhoff, Ahmed Ziwer pacha.

Comité de Paris : G. Capet, A. Ders, R.-J. Labruyère, A. Pottier, Th. Zarifi.

Censeurs : MM. F. Sofio, G. Mazet, F. Blache.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 3 mars 1937)

Le Caire. — D'après certaines informations, le gouvernement remettrait en question l'accord intervenu en mars 1936 au sujet des dettes hypothécaires. Ce changement

⁹ Aristide Pottier (Saint-Malo, 1857-Paris, 1949) : avocat d'affaires, membre du comité juridique de la Ligue maritime et coloniale, publiciste, président du conseil de surveillance de Fèvre et Cie (Carrières et scieries de Bourgogne). Voir encadré :

www.entreprises-coloniales.fr/empire/Fevre_et_Compagnie.pdf

d'attitude serait dû à la pression exercée par les fellahs qui feraient des difficultés pour le paiement de leurs annuités.

LAND BANK OF EGYPT.
(*Le Temps*, 18 mars 1937)

Le Caire. — Les comptes de l'exercice 1936, qui seront présentés à l'assemblée du 23 mars, font ressortir un bénéfice brut de 249.722 livres égyptiennes contre 331.561 livras précédemment. Déduction faite des frais généraux et charges, le bénéfice net ressort à 25.659 livres égyptiennes. Il sera, comme le solde de l'an dernier s'élevant à 101.103 livres, affecté une provision pour risques sur prêts et reventes d'immeubles. Le conseil a décidé de convoquer une assemblée extraordinaire en vue de statuer sur la distribution aux actions et aux parts de la provision pour égalisation du dividende, laquelle figure au bilan pour 52.279. livres égyptiennes.

La question hypothécaire en Égypte
(*Le Journal des finances*, 19 mars 1937)

On croyait la question hypothécaire réglée, en Égypte, par l'accord intervenu en mars 1936.

Il paraît qu'il n'en est rien et que le gouvernement égyptien, sous la pression des fellahs, se propose de demander de nouveaux sacrifices aux créanciers hypothécaires.

Le bruit avait même couru que ce revirement inattendu pouvait remettre en question la reprise prévue des répartitions de la Land Bank of Egypt : il vient d'être démenti par la décision du Conseil de cet établissement d'utiliser la réserve disponible pour distribuer cette année un dividende, « la situation paraissant suffisamment éclaircie ».

Malgré cette nouvelle rassurante, il semble bien cependant que les rumeurs qui circulent depuis quelques temps au sujet d'une nouvelle réforme du régime hypothécaire, ne sont pas absolument sans fondement.

D'après notre confrère égyptien, « La Semaine financière et politique », une réunion se serait tenue récemment au ministère des Finances d'Égypte, à laquelle étaient représentés les établissements hypothécaires. Le Ministre des Finances y aurait présenté une note exposant « le minimum de ce que le gouvernement est en droit d'exiger des établissements hypothécaires ».

Cette note concluait à la nécessité de consentir aux débiteurs les nouvelles concessions suivantes :

1° En ce qui concerne les dettes de premier rang, réduction de 1 1/2 % sur tous les arriérés et abattement de 10 à 20 % suivant les cas, sur le capital ;

2° En ce qui concerne les dettes de second rang, réduction de 2 % sur les arriérés et abattement de 15 à 25 % sur le capital lorsque les arriérés sont accumulés pendant cinq années

Le Ministre aurait appuyé la note de l'affirmation que le gouvernement n'hésiterait pas en cas de refus des créanciers, « à prendre exemple sur d'autres pays de l'Europe Orientale où ces questions furent réglées par des lois ».

Les choses en sont là. Une nouvelle réunion a dû avoir lieu prochainement, pour tenter la réalisation d'un accord amiable, qui, dans l'hypothèse la plus favorable, paraît bien devoir comporter de nouveaux sacrifices pour les établissements hypothécaires.

LÉGION D'HONNEUR
Ministère des Affaires étrangères
(*JORF*, 31 juillet 1937)

Delprat (*Armand-Jean*), banquier à Alexandrie ; 33 ans de services.
[Né le 17 avril 1878 à Le Roc (Lot)]

GOURDON
(*L'Auvergnat de Paris*, 14 août 1937)

Notre compatriote, M. Armand Delprat, directeur de la Land-Bank of Egypt et député de la nation française au parlement égyptien, a été nommé chevalier de la Légion d'honneur.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 19 janvier 1938)

Les résultats de l'exercice 1937 seront très voisins de ceux de 1936. Du fait des accords conclus avec le gouvernement égyptien en avril 1936, la rentrée des annuités garanties s'est effectuée normalement. En revanche, la banque ayant dû consentir d'importants sacrifices d'intérêt, les revenus n'accuseront pas d'amélioration.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 2 avril 1938)

Alexandrie. — L'assemblée a approuvé les comptes, de l'exercice écoulé et voté le dividende de 3 shillings 6 par action et de 1 livre 18 shillings 6 par part de fondateur. Le rapport signale que du fait de la crise américaine, les prix des cotons égyptiens ont fléchi dans des proportions importantes, mais que l'accroissement de la récolte a compensé les conséquences de cette baisse des prix.

LAND BANK OF EGYPT
(*Le Temps*, 26 mai 1938)

Le Caire. — Le correspondant de l'Agence économique et financière croit savoir que la Land Bank a l'intention de faire appel du jugement du tribunal mixte relatif aux obligations 4 1/2 %.

TOURISME
Inauguration de l'Office national du tourisme égyptien
(*Le Temps*, 4 juillet 1938)

Labruyère, administrateur de la Land Bank d'Égypte

M. SALVAGO, président

Annuaire Desfossés 1940, p. 312 :

LAND BANK OF EGYPT

Administrateurs : MM. M. Salvago, pdt ; R.-J. Labruyère, v.-pdt ; G. Capet, A. Ders, A. Pottier, Th. Zarifi, E. Bourre, R. Ismalum, E.-N. Mosseri, S. Wellhoff, Ahmed Ziwer pacha.

Comité de Paris : G. Capet, A. Ders, R.-J. Labruyère, A. Pottier, Th. Zarifi.

Censeurs : MM. F. Sofio, G. Mazet, F. Blache.

LAND BANK OF EGYPT

(*Le Journal des débats*, 1^{er} avril 1940)

À la suite de l'arrêt de la Cour d'appel donnant gain de cause aux porteurs d'obligations 4 1/2 %, l'assemblée de la Land Bank of Egypt a décidé de ne pas répartir de dividende pour l'exercice 1939.

NÉCROLOGIE

Édouard COZE

(*Le Figaro*, 2 mars 1942)

On annonce la mort, survenue à Paris le 10 février, dans sa 81^e année, de M. Édouard COZE, ingénieur des Arts et manufactures, membre de la Société des gens de Lettres, ancien directeur de la Société du gaz de Beyrouth [et des Tramways libanais Nord et Sud de Beyrouth*].

Annuaire Desfossés 1945, p. 333 :

Administrateurs : MM. Salvago, pdt ; R. Ismalun, Ahmed Ziwer Pacha, Abdel Hamid, Soliman Pacha, E. Nessim Adès, Mohammed Ahmed Farghali Pacha, A. Delprat, directeur.

Les membres français, qui avaient été suspendus après l'armistice avec l'Allemagne, sont à rétablir.

Censeurs : MM. Vincendon, F. Caliounghi.

Annuaire Desfossés 1948, p. 362 :

Administrateurs : MM. M. Salvago, pdt ; R. Ismalum, E. Nessim Adès, Mohammed Ahmed Farghali Pacha, A. Delprat, directeur ; Youssouf Zulficar Pacha, Mohamed Amin Chehabey Bey, R. J. Labruyère, A. Ders, Th. Zafiri.

Censeurs : MM. D. A. Newbry, G. Mazet, J. C. Hue.

Yussouf ZULFICAR Pacha, président

Annuaire Desfossés 1953, p. 198 :

Administrateurs : MM. Yussouf Zulficar Pacha, pdt ; R. Ismalun, E. Nessim Adès, Mohamed Aziz Abaza Pacha, Constantin M Salvago ; A. Delprat, directeur ; Mohamed Amin Shehabey, Bey, F. Charles-Roux.

Censeurs : MM. D. A. Newby, G. Mazet, F.-A. El-Sawaf.

CRÉDIT FONCIER ÉGYPTIEN

(L'Information financière, économique et politique, 18 décembre 1953)

Le conseil d'administration a approuvé — sous réserve des autorisations officielles — la participation de l'établissement à la création d'une société anonyme qui va être chargée d'exécuter le programme gouvernemental d'habitations populaires, à la réalisation duquel le Crédit foncier égyptien sera appelé, par ailleurs, à collaborer sous forme d'octroi de prêts.

Le projet de loi autorisant la participation du Crédit foncier égyptien dans de telles sociétés d'habitations populaires serait déjà élaboré au ministère des Finances.

L'acte de constitution de première société, au capital de 500.000 livres égyptiennes, a été signé au Caire. La National Bank of Egypt participera à ce capital pour 100.000 livres, les banques foncières pour 100.000 livres ([la Land Bank of Egypt](#) a déjà souscrit pour 15.000 livres), les compagnies d'assurances pour 100.000 livres et le gouvernement égyptien pour 100.000 livres.

LE CAIRE

LAND BANK OF EGYPT

(L'Information financière, économique et politique, 23 mars 1954)

Après affectation aux amortissements et provisions, le bénéfice net de l'exercice 1953 ressort à 61.228 livres c- 130.914.

Les profits bruts de 1953 ont représenté 187.230 livres égyptiennes contre 273.160 en 1952. Les frais généraux ont absorbé 72.621 livres contre 77.998, les intérêts sur obligations 3.5.685 contre 37.806 et les frais divers 5.700 contre 5.735.

Au bilan, à l'actif, les fonds en caisse et banques ressortent à 3453.649 livres contre 328.013, le portefeuille-titres à 10.383 contre 11.609, le fonds pour le service des obligations à 2.535 contre 2.595, les avances à court terme à 21.034 contre 21.718, le portefeuille hypothécaire à 2.655.140 c. 2.883.541. les intérêts et débiteurs à 54.562 contre 49.375 et l'immeuble social à 22.000 (inchangé). Total du bilan : 3.108.404 contre 3.533.125.

Au passif, le capital est porté pour 975.000 livres (inchangé), les réserves et provisions pour 1.024.858 contre 1.032.304, les obligations pour 819.714 contre 862.006, les créditeurs et divers pour 226.980 contre 316.492. Bénéfices, y compris le report à nouveau : 61.852 contre 133.050.

LE CAIRE

LAND BANK OF EGYPT

(L'Information financière, économique et politique, 10 février 1955)

Il sera proposé à l'assemblée du 25 mars un dividende de 32 piastres brut par action et de 250 piastres brut par part ; 40.000 livres seront prélevées sur la provision pour égalisation des dividendes.

Rappelons que pour l'exercice précédent, le dividende avait été fixé à 35 piastres par action et 174,96 piastres par part, par un prélèvement sur les réserves.

D'autre part, il se confirme qu'il n'y a pas de projet de fusion entre le Crédit foncier égyptien et la Land Bank, mais éventualité de rachat de prêts par le Crédit foncier égyptien. Aucun pourparler n'a eu lieu, mais de simples prises de contact pour information.



LAND BANK OF EGYPT
[Desfossés 1956/219]

Zulficar (Yussouf), 216 (pdt Land bank of Egypt).
Ismaïlun (R.), 216 (v.-pdt Land bank of Egypt).
Nessim Adès (E.), 219 (Land bank of Egypt).
Abaza (Mohamed Aziz), 219 (Land bank of Egypt).
Salvago (Constantin M.), 219 (Land bank of Egypt).
Chehayeb (Mohamed Amin), 219 (Land bank of Egypt).
Charles-Roux (François)(Fils de Jules (Suez, Cie gale transatl....). Ép. Sabine Gounelle > la romancière Edmonde Ch.-Roux. Amb. au Vatican, pressenti comme ministre par Pétain en mai 1942, Acad. Sciences coloniales)(1879-1961), 127 (Paribas), 194 (Marseillaise de crédit), 219 (Land bank of Egypt), 335 (v.-pdt P.-O.), 474 (pdt Suez 1948-1957)
Catzefils (J.), 219 (Land bank of Egypt).

Vincendon (Jacques)[1896-1962][fils de Joseph, ltt d'infanterie, et d'Élisabeth M.-L. Champenois], 219 (dir. Land bank of Egypt).
Galioughi (F.), 219 (secr. gén. Land bank of Egypt).

CENSEURS : MM. D. A. Newby, F.-A. El-Sawaf.
SIÈGE SOCIAL : Alexandrie. Représentant à Paris : Société Marseillaise de Crédit.
CONSTITUTION : Société anonyme égyptienne constituée le 10 janvier 1905 pour une durée de 99 ans.
OBJET : Prêts sur hypothèques aux propriétaires d'immeubles en Égypte. Acquisition de créances hypothécaires ; toutes opérations de crédit.
CAPITAL SOCIAL : 1 million de £. ou 975.000 £ égypt., divisé en 195.000 actions de 5 £. À l'origine, 500.000 £ porté à 1 million de £ en 1905 par l'émission à 7 £ de 100.000 actions.

PARTS DE FONDATEUR (deferred shares) : 5.000 titres de 5 £. dont le nombre ne peut être augmenté. Aucun droit de souscription dans les augmentations de capital. Pas de clause de rachat.

OBLIGATIONS 3 1/2 % 1905 : 50.000 de 500 fr., émises à 470 fr., remboursables à 505 fr. avant 1981 par tirages au sort annuels en décembre. Coupons les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet. ,

II. — Il existe en outre des obligations 5 % en livres sterling et trois emprunts 5 % en livres égyptiennes.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : En mars ; 1 voix par 5 actions. jusqu'à 100 actions ; au-dessus de 100 actions, 1 voix par 20 actions, et au-dessus de 1.000 actions. une voix par 100 actions. Dépôt des titres 5 jours avant la réunion.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES : 5 % d'intérêt non cumulatif aux actions, 5 % aux divers ayant-droit du compte « Bénéfices reportés sur le rachat des obligations 4 % » (voir Nota). Sur l'excédent, 10 % au fonds de réserve, 10 % au conseil d'administration. Sur le solde, 70 % aux actions, 30 % aux parts de fondateur.

LIQUIDATION : Extinction du passif, remboursement des actions ordinaires, remboursement du capital versé sur les parts. SUR le solde : 70 0/0 aux actions et 30 % aux parts.

SERVICE DES TITRES, TRANSFERTS ET PAIEMENT DES COUPONS : Marseillaise de Crédit à Paris et au Comptoir National d'Escompte.

COTATION : Parquet « Cote Desfossés » act. 73 ; obligat. 74. Paris. Courtiers 127. -- Notice SEF : B8 115.

COUPONS NETS AU PORTEUR . Actions : N° 55 (5 avril 1951), 33,59 piastres égypt. ; 56 (5 avril 1952), 32,25 piastres égypt. ; 57 (7 avril 1953), 31,8233 piastres égypt. ; 58 (12 avril 1954), 22 p. 917 ; 59 (1^{er} avril 1955), 20 p. 9264.

Parts : N° 37 (5 avril 1951), 346 piastres 43 ; 38 (5 avril 1952), 333 piastres 81 ; 39 (7 avril 1953), 320 piastres 855 ; 40 (1^{er} avril 1954), 138 piastres 87.

Ex.	Produits bruts	Charges financ.	Amort.	Bénéf. net	Réserves + prov.	Bénéf. distrib.	Divid. act.	Divid. p a r t fondateur
	(En 1.000 livres égyptiennes)						(En shillings)	
1943	240	156	18	66	10	123 (1)	10/6	85
1944	232	147	14	71	10	129	10/6	90/5
1945	217	135	9	73	10	129	10/6	91/4
1946	206	129	13	64	10	122	10	83,5
1947	278	119	29	130	68	129	£ 48,75	£ 409
1948	218	122	19	77	21	123	49	405,6
1949	285	121	22	142	73	131	49	414,4
1950	244	115	14	116	7	125	49	414,4
1951	276	121	22	133	8	125	49	414,4
1952	273	121	21	131	8	125	49	404
1953	187	114	12	61	1	78	35 (2)	174,96 (2)
1954	162	119	9	33	—	75	32	250,72

(1) Le montant à répartir a compris pour 1943, un prélèvement de 67.434 livres égypt. sur les bénéfices reportés provenant du rachat d'obligations et figurant au bilan pour 484.461 livres égyptiennes.

(2) Depuis 1947 inclus, les dividendes s'entendent en P. E.

BILANS AU 31 DECEMBRE (En 1.000 livres égyptiennes)

	1950	1951	1952	1953	1954
PASSIF					
Capital	975	975	975	975	975
Réserves et provisions	1.119	1.098	1.041	1.008	936
Dette consolidée	990	935	862	820	781
Dette flottante	889	368	316	227	215
Dividende et tantièmes	127	127	125	78	105
Comptes d'ordre	273	231	214	198	185
	<u>3.878</u>	<u>3.734</u>	<u>3.533</u>	<u>3.306</u>	<u>3.197</u>
ACTIF					
Immeubles	22	22	22	22	22
Prêts hypothécaires	2.692	3.008	2.883	2.655	2.781
Titres	242	70	14	13	10
Débiteurs	100	115	72	74	50
Caisse et banques	544	288	328	344	149
Comptes d'ordre	278	231	214	198	185
	<u>3.873</u>	<u>3.734</u>	<u>3.533</u>	<u>3.306</u>	<u>3.197</u>

Nota : Le compte Bénéfices reportés sur le rachat des obligations 4 % s'élevait au 31 décembre 1948 à L.E. 147.298.901 m/n. L'assemblée générale a approuvé la distribution de l'intérêt de 5 %, soit L.B. 7.364 m/n et sur les capitaux rentrés des prêts hypothécaires une distribution de L.E. 67 millions 434.341 m/n aux divers ayants droit.

LAND BANK OF EGYPT

(L'Information financière, économique et politique, 15 mars 1956)

Le bénéfice net de l'exercice 1955 ressort à 46.990 livres égyptiennes contre 33.201.

Le conseil proposera à l'assemblée du 30 mars de répartir un dividende de 32 piastres brut par action (inchangé) et de 133,7 piastres (contre 250,72) par part.

Cette distribution nécessitera un prélèvement de 22.285 livres égyptiennes sur la provision pour l'égalisation des dividendes, ainsi ramenée à 40.821.

Le rapport du conseil met l'accent sur l'amenuisement des disponibilités de la Société et sur les besoins de nouveaux capitaux pour lui permettre de maintenir son activité. Le rapport fait ensuite allusion à une offre faite concernant une proposition de reprise totale des prêts de la banque ; les pourparlers sont actuellement provisoirement suspendus.

