

## CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE, Anvers

S.A., 31 avril 1903, au capital de 5 MF libéré de 20 %.

Pour la période 1903-1911, nous avons complété notre revue de presse par de larges emprunts à l'excellent Samir Paul, [LA FRANCE ET L'ÉGYPTE DE 1882 À 1914](#) Chapitre V. Un contrôle jalousement gardé : entreprises belges et capitaux français, p. 129-162

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Baron van Eetvelde, président ;  
Henri Morel de Boucle Saint-Denis et Alfred Eid,  
la Société agricole et industrielle d'Égypte, représentée par Frédéric Jacobs <sup>1</sup> et Georges Eid ;  
la Banque de reports, de fonds publics et de dépôts, d'Anvers, représentée par son administrateur délégué, Édouard Thys,  
Poilay <sup>2</sup> et Philippe von Hemert, banquier à Paris, Français.  
La direction effective est assurée en Égypte par les frères Eid, gestionnaires attitrés de capitaux belges.

### Souscripteurs

| Nationalité            | Nb de souscripteurs | Nb d'actions |
|------------------------|---------------------|--------------|
| Belges                 | 51                  | 5.153        |
| Français               | 36                  | 2.885        |
| Suisse                 | 1                   | 100          |
| Allemand               | 1                   | 60           |
| Belges d'Égypte        | 5                   | 238          |
| Français d'Égypte      | 1                   | 100          |
| Européens d'Égypte     | 4                   | 344          |
| Syro-Libanais d'Égypte | 6                   | 845          |

<sup>1</sup> Frédéric Jacobs (1866-1946) : fils de l'agent de change et administrateur de sociétés Frédéric Jacobs (1836-1914), d'Anvers. Administrateur, entre autres, du Crédit foncier d'Orient et de la Banque foncière du Maroc.

<sup>2</sup> Marcel Poilay (« Poilay bey ») : directeur de la Daïra Toussoum Pacha, administrateur de la Compagnie agricole du Nil, gros actionnaire du [Crédit foncier d'Orient](#). Père d'Edwin Poilay, directeur général (1931), puis président (1955) de la Banque de l'Afrique occidentale. Voir [encadré](#).

|                    |     |        |
|--------------------|-----|--------|
| Turc d'Égypte      | 1   | 100    |
| Égyptien           | 1   | 25     |
| Égyptiens ou Turcs | 2   | 15     |
| Actionnaires       | 109 | 10.000 |

Principaux actionnaires : la Banque de reports, de fonds publics et de dépôts, d'Anvers (719 actions) et son administrateur délégué, Édouard Thys (300 actions), les frères Eid (600), la famille Jacobs (560 actions).

La Caisse hypothécaire d'Égypte occupe le créneau des moyens propriétaires laissé libre par le Crédit foncier égyptien, orienté surtout vers les grands propriétaires, et l'Agricultural Bank, statutairement spécialisée jusqu'en 1913 dans les petits tenanciers. Logiquement, l'importance moyenne des prêts de la Caisse hypothécaire d'Égypte n'est que du quart de celle du Crédit foncier égyptien. Les avances ne dépassent pas en moyenne 50 % de la valeur estimative des gages. La durée moyenne des prêts est de 19 ans et le taux d'intérêt de 7 %.

Ses statuts autorisent l'établissement à emprunter jusqu'à cinq fois son capital-actions effectivement libéré mais le ratio atteint 10 pour 1 en 1911.

## CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE

### BANQUE PRIVÉE

VON HEMERT & C<sup>IE</sup>

(La Cocarde, 11 avril 1904)

La [Banque privée](#) est une maison de banque d'une certaine importance, établie à Lyon et à Marseille.

Le banquier [Von Hemert](#), qui exerce sous la firme Von Hemert et Cie, 3, square de l'Opéra, à Paris, est un financier étranger qui a le vif désir d'obtenir de l'argent de l'épargne française.

La Banque privée et M. Von Hemert se sont occupés et s'occupent encore du placement des obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

Or, voici ce que nous avons publié dans notre numéro du 16 novembre dernier au sujet de l'émission des obligations de cette société :

« Dans notre dernier numéro, nous avons annoncé l'émission de dix millions de francs d'obligations créées par une Société dite Caisse hypothécaire d'Égypte.

Nous ajoutons que cette affaire ne nous inspirait qu'une médiocre confiance ; les renseignements incomplets qui nous parviennent sur la Caisse hypothécaire d'Égypte nous confirment dans notre première impression.

La Caisse hypothécaire d'Égypte est une société anonyme belge dont le siège est à Anvers, place Léopold, n° 11.

Elle a été constituée le 30 avril dernier ; il n'y a pas sept mots.

Aux termes du contrat social, le capital, qui s'élève à cinq millions, n'était libéré lors de la constitution que d'un vingtième. La première question qui se pose et que doivent se poser surtout les futurs souscripteurs des obligations émises se résume ainsi :

Depuis la constitution, le solde du capital social, soit quatre millions de francs a-t-il été versé ?

Si toutes les actions n'ont pas été libérées, les obligations émises n'offrent aucune garantie.

Si, au contraire, le solde du capital social a été versé, on se demande comment les cinq millions qui composent ce capital social ont pu être absorbés pendant les six mois qui se sont écoulés depuis la formation de la Société Caisse hypothécaire d'Égypte.

Une société qui n'a pas sept mois d'existence, dont le capital n'est que de cinq millions, ne peut gager dix millions d'obligations alors même que son capital serait entièrement libéré. Nous reviendrons sur cette affaire. »

Il paraît que nous étions prophètes en pronostiquant que les obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte n'obtiendraient aucun succès auprès de l'Épargne

Un de nos nouveaux abonnés qui, lors de l'émission de ces titres, s'est laissé aller à en acheter quelques-uns, nous écrit ceci :

J'ai lu dans votre journal, dont je suis récemment abonné, que vous classiez, parmi les valeurs à éviter, les obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

J'ai acheté quelques-unes de ces valeurs que je considérais comme ayant une certaine analogie avec les titres du Crédit foncier égyptien.

En présence du conseil que vous donnez d'éviter les obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte à deux reprises, j'ai transmis à mon banquier l'ordre de vendre ces titres.

Il m'a été impossible de m'en débarrasser et même aucune offre ne m'a été faite. Je n'ai pu arriver à en connaître le cours.

C'est désolant.

Comment me défaire des obligations Caisse hypothécaire d'Égypte ?

Nous ne pouvons que conseiller à notre abonné de se débarrasser de ces valeurs à n'importe quel prix. Après avoir lu l'article ci-dessus, nous croyons qu'il en comprendra l'urgence. Si la Banque privée continue à s'occuper de semblables émissions, il pourrait bien se faire que sa clientèle abandonne ses guichets.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte (Société anonyme)  
Société anonyme au capital de 5 millions de francs.

Siège social à Anvers.

ÉMISSION DE 30.000 OBLIGATIONS 4 % DE 500 FRANCS

Rapportant 20 francs par an, nets de tous impôts et remboursables en 40 années.

(*L'Information financière, économique et politique*, 24 octobre 1904)

.....  
Conseil d'administration de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

MM. le baron van Eetvelde, président, ministre d'État, à Bruxelles ;

Henri Morel de Boucle Saint-Denis, vice-président, vice-président de la Société anonyme la Lys, à Gand ;

Georges A. Eid, administrateur-directeur général de la Société agricole et industrielle d'Égypte, consul de Belgique, au Caire ;

Charles-Marcel Poilay-Bey, directeur de la Daïra du prince Toussoum Pacha, à Alexandrie ;

Édouard Thys, administrateur délégué de la Banque de Reports, de Fonds public et de Dépôts, à Anvers ;

Philippe von Hemert, banquier, à Paris.

Administrateur délégué : M. Frédéric Jacobs, banquier, administrateur de la Société agricole et industrielle d'Égypte, à Anvers.

Administrateur-directeur au Caire : Dr Alfred Eid, vice-consul de Belgique.

Collège des commissaires. MM. E. Carton de Wiart, avocat, à Bruxelles ; Aug. Delbeke, avocat, membre de la chambre des représentants, à Anvers ; le vicomte G. de Saint-Jouan <sup>3</sup>, propriétaire, château de Beauchêne, par Plouër, près Dinan (Côtes-du-Nord) ; Charles Le Grelin, ancien procureur général de S. A. le Khédive ; Pierre Mesciaca Boy, directeur au ministère des finances, au Caire ; Alexis Mols, industriel ; Élie Reumaux, ingénieur, à Lens ; Jules Rolin, avocat.

Représentant des obligataires auprès du conseil d'administration : M. L. de Rosière, de la Banque privée Lyon-Marseille.

---

### CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE (*Le Journal des chemins de fer*, 29 octobre 1904)

Sont mises actuellement à la disposition du public, au cours de 480 francs, 30.000 obligations 500 fr. 4 % de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

Ces obligations rapportant 30 fr. par an nets d'impôts sont remboursables en quarante années, et en tenant compte de la prime de remboursement, représentent au prix où elles sont offertes un placement à 4 1/4 %.

Dès le 15 décembre prochain, un coupon proportionnel de 1 fr. 658 sera payé, et les coupons suivants seront payés à raison de 10 fr. nets chacun, les 15 juin et 15 décembre de chaque année.

Elles sont abonnées au timbre français et, par conséquent, négociables en France.

Il paraît superflu d'insister sur l'excellent débouché que l'Égypte offre aux capitaux français et sur les sécurités légales, financières et économiques qu'ils y trouvent. Il suffit, pour s'en convaincre, de se reporter au chemin parcouru par tous les titres égyptiens, dette publique et entreprises particulières qui ont bénéficié de plus-values considérables dans un délai de temps relativement court.

L'accord franco-anglais relatif à la dette égyptienne a mis, une fois de plus, en lumière les ressources considérables de l'Égypte et, par répercussion, les garanties offertes aux porteurs de titres autres que la Dette publique, et notamment les créances hypothécaires

Cela tient à des causes générales résultant de la prospérité du pays et, plus particulièrement, à l'importance et la sécurité des revenus fonciers. L'impôt foncier rapporte 4.200.000 L. E. et le service des dettes considérées n'exige que 3.600.000 L. E. Par conséquent, toutes les entreprises et sociétés ayant pour objet des opérations foncières et hypothécaires présentent des garanties analogues.

Il en découle que les prêts hypothécaires constituent en Égypte une opération très sûre et très avantageuse, d'autant plus qu'en Égypte se joint à la sécurité un taux d'intérêt élevé, au moins aussi longtemps que la prospérité croissante du pays ne le réduira pas : le taux légal était jadis de 12 %, mais, en 1892, la loi réduisit le taux commercial à 9 % et celui des cas non prévus par convention à 7 %. Actuellement, les prêts fonciers les plus prudents sont consentis à des taux variant entre 5 1/2 et 7 %, suivant leur importance, leur durée et les circonstances.

---

<sup>3</sup> Georges Le Saulnier de Saint-Jouan (Binic, 15 avril 1865-Neuilly-sur-Seine, 31 décembre 1922) : administrateur de la Société concessionnaire des Mines d'Ouenza (1903), du Crédit général du Canada, du Crédit foncier et industriel ((General Financial Corporation of Canada), Anvers, commissaire aux comptes de la Compagnie agricole du Nil, administrateur de la Société de Matériel de construction (1919) et des Habitations à bon marché du Kremlin-Bicêtre (1921). Sa veuve se remaria avec l'avocat Alfred Jacobs dont il était un proche. Père de Robert (ci-dessous).

J'ajouterai que, à côté des garanties intrinsèques reposant sur la valeur du gage foncier et des garanties économiques provenant de la situation générale du pays, les placements hypothécaires jouissent de sérieuses garanties légales établies par la législation spéciale sur la matière : la loi hypothécaire égyptienne est calquée sur les codes français et belge et présente même cette particularité de ne permettre aucune hypothèque occulte : le législateur égyptien ne reconnaît que l'existence des hypothèques légales et ne dispense jamais de la formalité de la transcription.

À la faveur de cette législation et d'une situation politique, économique et financière remarquable, les sociétés de prêts hypothécaires égyptiennes ont donné les plus brillants résultats.

La Caisse hypothécaire d'Égypte a été constituée au capital-actions de 5 millions, dont 80 % ne sont pas destinés à être absorbés par les affaires, mais servir de réserve liquide ou, tout au moins, toujours réalisable pour le capital-obligations ; les souscripteurs de ces actions sont de premier ordre, la liste en est publiée annuellement, leurs actions restent nominatives et ne peuvent même être transférées sans l'assentiment du conseil d'administration. Les actionnaires sont, d'ailleurs, loin de se plaindre de leur sort, puisque, pour l'exercice 1903, la société a réalisé un bénéfice de 10 % environ du capital.

Pour faire face à la rapide extension de ses affaires, la Caisse hypothécaire d'Égypte a émis des obligations dont le produit, en vertu de l'article 22 des statuts, doit être appliqué exclusivement à des placements hypothécaires. Ces obligations sont des titres hypothécaires extrêmement intéressants, non seulement en raison de la qualité des personnalités placées à la tête de l'affaire et notamment MM. le baron Van Eetvelde, président, ministre d'État à Bruxelles ; Henry Morel de Boucle-Saint-Denis, vice-président, vice-président de la Société anonyme La Lys, à Gand ; Georges A. Eïd, administrateur, directeur général de la Société agricole et industrielle d'Égypte, consul de Belgique au Caire ; Édouard Thys, administrateur délégué de la Banque de reports, de fonds publics et de dépôts à Anvers.

Non seulement en raison aussi du capital de réserve qui les couvre et des conditions dans lesquelles les placements de la société sont effectués, mais encore par le taux de l'intérêt et par la marge qui existe entre les sommes avancées par la société et la valeur des biens qui les couvrent, les opérations effectuées jusqu'ici ont pu se faire en moyenne à 7 % ; quant aux évaluations, sur lesquelles il n'est prêté que 60 % environ, on peut en apprécier la modération en considérant que, sur quatre prêts qui ont dû être remboursés par suite de ventes dans le courant de l'exercice, l'évaluation totale de la Caisse hypothécaire avait été de 18.508 livres, tandis que le produit des ventes a atteint 27.487 livres. Les obligations dont nous parlons sont du type 500 fr. 4 % nets de tous impôts et remboursables en quarante années.

Ces obligations sont demandées aux environs de 487 et sont appelées à voir de plus hauts cours.

---

#### BANQUE PRIVÉE

(Lyon-Marseille)

(*Le Capitaliste*, 17 novembre 1904)

Les principales opérations auxquelles elle a participé pendant les deux dernières années ont été : ...l'émission des obligations ... de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

.....  
Quant à la Caisse hypothécaire d'Égypte, cette affaire est considérée comme présentant de très gros risques. Aussi, la banque qui en place les titres dans sa clientèle assume, à notre avis, une lourde responsabilité.

.....  
-----  
LA BANQUE PRIVÉE LYON-MARSEILLE  
La Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Capitaliste*, 1<sup>er</sup> décembre 1904)

La Caisse hypothécaire d'Égypte, au capital nominal de 5 millions de francs (1 million versé), dont le siège social est à Anvers, procède, actuellement, à l'émission, en France et en Belgique, de 30.000 nouvelles obligations 4 % de 500 francs.

En 1903, cette société a déjà émis pour 10 millions d'obligations, de sorte que son capital actions effectif est de 1 million, en regard d'une dette obligataire de 25 millions.

La notice que cette société répand à profusion, à l'occasion de cette émission, est presque entièrement consacrée à l'étude géographique et à la situation financière de l'Égypte, ainsi qu'à quelques généralités sur les prêts hypothécaires. Des opérations de la société, il est à peine question.

La place qu'occupe la Caisse hypothécaire parmi les établissements qui se livrent, en Égypte, à ces sortes d'opérations est des plus modestes. Là où le Crédit foncier égyptien occupe une situation prépondérante, les sociétés similaires ne peuvent vivre que des affaires que ce dernier veut bien leur abandonner, en raison des risques qu'elles comportent. Or, si une crise immobilière survenait, la Caisse hypothécaire d'Égypte pourrait se trouver, du jour au lendemain, dans une situation des plus périlleuses. Que serait, en effet, la garantie de son capital entièrement versé, soit 5 millions, en présence d'un déchet de 50 % de la valeur mobilière. Il faudrait que le capital pût, au moins, garantir cette moins-value et être porté, par conséquent, à 15 millions.

Cette affaire ne paraît pas être établie sur des bases suffisamment sérieuses pour retenir l'attention des capitaux.

Ajoutons qu'aucun établissement de crédit en France n'a voulu prendre la responsabilité de placer ces obligations dans sa clientèle. Toutefois, une banque de province de second ordre, la Banque privée Lyon-Marseille, s'est intéressée à l'affaire, mais elle reste dans la coulisse. Il n'est même pas question d'elle dans le prospectus concernant la nouvelle opération de la Caisse hypothécaire d'Égypte. Cet effacement est, sans doute, volontaire, car la clientèle de la Banque privée Lyon-Marseille est déjà saturée d'obligations de la Caisse hypothécaire ainsi que d'autres valeurs étrangères dont elle n'a guère à se louer ; en sorte que son patronage eût absolument manqué d'efficacité.

Si le public français veut s'intéresser à des affaires de prêts hypothécaires en Égypte, l'établissement qui les synthétise le mieux est le Crédit foncier égyptien. C'est également l'établissement qui offre les garanties les meilleures. C'est d'ailleurs l'avis de toutes les personnes qui connaissent les affaires égyptiennes et, en particulier, la situation de la Caisse hypothécaire d'Égypte et son genre d'opérations.

---

27 décembre 1905 :  
libération d'un deuxième quart du capital  
Adjonction de 4 administrateurs français :  
Achille Adam, de la maison Adam et Cie de Boulogne-sur-Mer ;  
le baron Marcel Baeyens et Émile de Trincaud-Latour, de la Banque de Bordeaux ;  
Francisque Vial, de la [Banque privée](#) de Lyon.  
Modification de l'actionnariat : la Banque de reports n'a plus que 427 actions mais  
Édouard Thys en détient 963.

## Souscripteurs

| Nationalité             | Nb de sous-cripteurs | Nb d'actions |
|-------------------------|----------------------|--------------|
| Belges                  | 69                   | 8.355        |
| Français                | 82                   | 6.599        |
| Suisses                 | 2                    | 250          |
| Allemand                | 1                    | 120          |
| Belges d'Égypte         | 7                    | 781          |
| Français d'Égypte       | 5                    | 424          |
| Européens d'Égypte      | 6                    | 840          |
| Syro-Libanais d'Égypte  | 7                    | 1.701        |
| Égyptiens               | 4                    | 350          |
| Actionnaires connus     | 183                  | 19.420       |
| Actionnaires au porteur |                      | 580          |

En dehors de la Société générale de Belgique, la Banque de Bruxelles et de la Banque de l'union parisienne à Paris, le service des coupons est assuré par les banques de province.

---

### Caisse hypothécaire d'Égypte (Société anonyme) (*L'Information financière, économique et politique*, 19 janvier 1906)

Le capital de cette société vient d'être porté de 5 à 10 millions de francs par décision de l'assemblée générale des ses actionnaires qui s'est tenue à Anvers le 27 du mois passé.

À la suite de l'entrée d'un groupe français dans cette affaire, l'assemblée a augmenté le nombre des administrateurs et a appelé à ces fonctions :

M. Achille Adam <sup>4</sup>, président de la Société Centrale du Syndicat des Banques de Province, qui a accepté la vice-présidence ;

M. Marcel Baeyens, administrateur de la Banque de Bordeaux et de la Compagnie Internationale des Wagons-Lits.

M. de Trincaud-Latour, administrateur-délégué de la Banque de Bordeaux.

M. Francisque Vial, administrateur de la Banque Privée Lyon-Marseille.

M. le comte de Bouthillier-Chavigny <sup>5</sup> a été appelé aux fonctions de commissaire.

Par décision de la même assemblée, le siège de la Société a été transféré d'Anvers à Bruxelles.

---

<sup>4</sup> Achille Adam (1859-1914) : gendre de Verberckmoës. Banquier, administrateur de sociétés, président de la Compagnie française du Haut-Congo (1899-1902). Voir [encadré](#).

<sup>5</sup> Joseph de Bouthillier-Chavigny : administrateur de la Compagnie ottomane du port, des quais et entrepôts de Beyrouth, du Chemin de fer de Damas-Hamah et de la Banque franco-serbe, commissaire aux comptes des Étains et wolfram du Tonkin.

[Des obligations de père de famille]  
(*Le Temps*, 25 février 1907)

Les obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte sont l'objet de transactions à 477. Cette société utilise uniquement le produit de ces obligations à des placements hypothécaires de premier rang, à l'exclusion de toutes autres opérations d'un caractère immobilier. Elle s'est interdit toutes affaires pouvant avoir de près ou de loin une allure spéculative. Aussi ces obligations ont-elles été choisies par la commission chargée de gérer et de constituer le portefeuille de garantie pour l'amortissement des obligations de l'État indépendant du Congo, connue sous le nom de « Lots du Congo ».

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 30 mars 1907)

On annonce que le bénéfice net pour l'exercice 1906 atteint 341.462 fr. contre 239.576 fr. pour 1905. Le conseil proposera un dividende de 9 fr. 75 au lieu de 7 fr. 25 précédemment.

---

(*Le Temps*, 22 avril 1907)

Les obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte sont fermes à 479. L'assemblée générale de cette société a été tenue le 16 avril à Bruxelles. La distribution d'un dividende de 9 fr. 25 par action libérée de 125 fr. a été approuvée, ce qui représente pour les actionnaires un rendement de 7,80 %. Les opérations de la société pendant l'exercice 1906 ont porté sur un chiffre de 7.560.855 fr. de prêts productifs d'intérêts et commissions diverses pour 1 million 762.774 fr., en augmentation de 633,532 fr. sur l'exercice précédent. La rentrée des arriérés sur annuités échues continue à s'effectuer dans des conditions satisfaisantes.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 27 avril 1907)

Les opérations du 3<sup>e</sup> trimestre de 1906 ont donné un produit brut de 1 million 762.774 fr. 69 contre 1.238.027 fr. 45 en 1905 et un bénéfice net de 344.953 fr. 35 contre 239.576 fr. 65.

Le dividende a été fixé à 9 fr. 75 par action libérée de 125 fr. et à 20 fr. par part de fondateur au lieu de 7 fr. 25 et 2 fr. 85 respectivement distribués l'an dernier.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 25 avril 1908)



Le bénéfice net de 1907 s'élève à 442.397 fr., ramené à 343.312 fr. après amortissements. Il permet de répartir un dividende de 11 fr. 50 par action et de 30 fr. par part bénéficiaire.

En 1906, le bénéfice s'était élevé à 344.943 fr. Le dividende avait été fixé à 9 fr. 25 pour l'action et à 20 fr. pour la part.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 16 mai 1908)

Des comptes présentés le 21 avril dernier, à Bruxelles, à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, il ressort qu'au cours de l'exercice 1907, 112 nouveaux prêts hypothécaires ont été conclus, se montant à 6.315.178 fr. 17.

Les opérations de la société ont laissé pour intérêts, commissions et divers, 2.037.375 fr. 80, soit une augmentation de 274.601 fr. 11 sur l'exercice précédent. Le resserrement de l'argent n'a pas permis à la société de profiter des nombreuses demandes de prêts qui lui parvenaient.

Les prêts se sont maintenus à 1.735 livres égyptiennes et leur durée à environ dix-neuf ans et deux mois : le pourcentage des sommes prêtées sur immeubles urbains est descendu à 12,79 %, la direction au Caire ayant donné la préférence aux prêts ruraux pendant la période de forte hausse des propriétés de ville.

Le bénéfice net de l'exercice s'élève à 412.397 fr. 01. Après affectation aux amortissements et à la réserve, l'assemblée a approuvé la distribution d'un dividende de 11 fr. 50 aux actions libérées de 125 fr. et de 30 fr. aux parts.

Un solde de 23.022 fr. 73 a été reporté à nouveau.

---

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(Société anonyme)  
(*L'Information financière, économique et politique*, 5 juin 1908)

Il est porté à la connaissance de MM. les obligataires de la Caisse hypothécaire d'Égypte, que les coupons d'obligations à l'échéance du 15 juin 1908, sont payables aux établissements suivants :

EN BELGIQUE

À Bruxelles :

À la Société Générale de Belgique,

À la Banque de Bruxelles.

À Anvers :

À la Banque d'Anvers,

À la Banque de reports, de fonds publics et de dépôts.

EN FRANCE

À Paris :

À la Banque de l'Union parisienne,

Chez MM. Adam et Cie, banquiers, 36, rue Tronchet,

À la Banque privée, industrielle, commerciale et coloniale

À la Banque hollando-américaine, anciennement Ph. L. Von Hémert et Cie, banquiers ;

À la Banque de Bordeaux,

À la Société centrale des Banques de Province  
À Lyon :  
À la Banque privée, industrielle, commerciale et coloniale  
À Bordeaux :  
À la Banque de Bordeaux.  
À Boulogne-sur-Mer :  
Chez MM. Adam et Cie, banquiers.  
À Nancy :  
À la Banque Renault et Cie.  
En Suisse,  
à Bâle  
À la Société anonyme de Speyr et Cie.  
En Égypte :  
au Caire, au siège administratif de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

---

1908-1909 : demande d'admission des obligations à la cote de Paris.

Nomination de deux nouveaux administrateurs français représentant les obligataires : Louis de Rosière <sup>6</sup>, directeur de la Banque privée à Paris, et Casimir Petit <sup>7</sup>, de la Société centrale des banques de province.

La direction belge refuse de sacrifier l'un des frères Eid au Caire ou d'accorder la parité aux Français dans le conseil d'administration

---

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(Société anonyme)  
(*Le Journal des chemins de fer*, 28 mai 1910)

Il est porté à la connaissance de Messieurs les obligataires de la Caisse hypothécaire d'Égypte, que les coupons d'obligations à l'échéance du 15 juin 1910, sont payables aux établissements suivants :

EN BELGIQUE

À Bruxelles : à la Société Générale de Belgique, à la Banque de Bruxelles.

À Anvers : à la Banque d'Anvers, à la Banque de reports, de fonds publics et de dépôts.

EN FRANCE

---

<sup>6</sup> Louis de Rosière (1863-1937) : futur président du [Crédit foncier d'Orient](#).

<sup>7</sup> Casimir Petit : né le 11 février 1869 à Saint-Étienne. Fils de Auguste Othon Petit, 33 ans, ingénieur civil, et d'une Dlle Lisicki. Marié en 1899 à une Dlle Girard, native de Mustapha (Algérie), fille du peintre Albert Girard, grand prix de Rome. Licencié en droit. 1889-1894: secrétaire général de la S.A. d'explosifs et de produits chimiques. 1894-1899 : fondé de pouvoirs de banque. 1896 : administrateur délégué de la Société des tramways de Troyes. Jusqu'en 1902 : missions en Russie pour études de chemins de fer et de tramways. 1902 : secrétaire général du Syndicat des banques de province. Initiateur et directeur de la Société centrale du syndicat des banques de province (1904), puis de la Société centrale des banques de province (1911) et comme tel : administrateur et membre du comité de direction du Chemin de fer des Alpes bernoises (1906), membre du Comité de Paris du Crédit foncier mexicain, délégué des obligataires (1908) et censeur de la Caisse hypothécaire d'Égypte, administrateur de la Caisse hypothécaire canadienne. Chevalier de la Légion d'honneur du 11 janvier 1910 (min. des Finances). Administrateur du Crédit foncier d'Orient (1910) et du Crédit foncier de Syrie (1919). Il est encore signalé en 1933 comme actionnaire de la Société des pays orientaux (Roumanie), en déconfiture.

À Paris : à la Banque de l'Union parisienne, chez MM. Adam et Cie, banquiers, 36, rue Tronchet,  
À la Banque privée, industrielle, commerciale et coloniale  
À la Banque hollando-américaine, anciennement Ph. L. Von Hemert et Cie, banquiers ;  
À la Banque de Bordeaux à la Société, Centrale des Banques de Province  
À Lyon à la Banque privée, industrielle, commerciale et coloniale.  
À Bordeaux à la Banque de Bordeaux.  
À Boulogne-sur-Mer chez MM. Adam et Cie, banquiers.  
À Nancy à la Banque Renault et Cie.  
En Suisse, à Bâle à la Société anonyme de Speyr et Cie.  
En Égypte : au Caire, au siège administratif de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

---

1910 (juin) : CRÉATION DU CRÉDIT FONCIER D'ORIENT

---

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE D'EGYPTE  
(*Le Sémaphore algérien*, 1<sup>er</sup> mars 1911)

Les obligations à 4 1/2 % introduites le 9 de ce mois à la Cote officielle du Syndicat des banquiers au comptant sont, fermes à 450 francs. Ces obligations rapportent. 22 fr. 50 par an, payables par coupons semestriels les 25 mars et 25 septembre de chaque année.

---

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(*Le Journal des chemins de fer*, 3 juin 1911, p. 515-516)

Les actionnaires de cette société ont tenu leur assemblée générale le 18 avril 1911 à Bruxelles.

Cette entreprise, dont les obligations seulement sont cotées en France, a pour objet, comme son nom l'indique, de consentir des prêts hypothécaires. Bien que d'origine récente — la société a été fondée en 1903 —, ses affaires ont suivi un développement constant et le dividende a pu être porté de 5 fr. en 1903 à 12 fr. 50 en 1908, malgré la crise qui sévissait en Égypte, à cette époque, en raison de la mauvaise récolte du coton.

Les comptes de 1910 soumis à l'assemblée du 18 avril dernier font ressortir des bénéfices nets de 626.925 francs contre 633.674 francs en 1909, ce qui a permis le maintien du dividende à 12 fr. 50.

Au cours de l'exercice, les prêts hypothécaires consentis pour le compte de la société ont augmenté de 3.603.888 francs et atteignaient, au 31 décembre 1910, après déduction des remboursements, 36.984.900 fr. ; d'autre part, les prêts contractés pour la compte de tiers s'élevaient à 7.003.405 fr. Le rapport ajoute que la bonne récolte cotonnière a produit d'heureux effets sur les rentrées d'annuités qui ont montré une progression satisfaisante.

Dans le courant de l'année, la Caisse hypothécaire d'Égypte a conclu avec le Crédit foncier d'Orient, constitué au mois de juin 1910, un accord aux termes duquel la société s'est chargée des prêts hypothécaires et avances sur garanties en Égypte pour le compte du Crédit foncier d'Orient.

Sur le bénéfice net de 636.926 francs, le conseil a décidé de prélever de 150.000 fr. afin de porter à 1.200.000 francs le compte spécial d'amortissement créé en vue d'accélérer le remboursement de la dette obligataire. Rappelons que cette dette se compose de 70.000 obligations de 500 francs 4 % émises en 1908 et remboursables jusqu'en 1932 et de 36.000 obligations de 500 francs 4 % émises en 1908 et remboursables jusqu'en 1983. Au 31 décembre 1910, la dette obligataire figurait au bilan pour 41.418.471 francs. Les obligations se traitent actuellement aux environs de 455 ; les coupons se payant net d'impôts, le revenu ressort à 4 40 % net, sans compter la prime de remboursement.

---

(*Le Journal des finances*, 8 juillet 1911)

La Caisse hypothécaire d'Égypte, dont les actionnaires se sont réunis en assemblée générale le 18 avril dernier, s'est ressentie favorablement, au cours du dernier exercice, de l'amélioration qu'il y a eu à enregistrer dans la situation économique du pays durant l'année 1910, provoquée surtout par les résultats plus favorables de la récolte du coton. Les titres de cette société peuvent être mis en portefeuille, mais avec modération, car, vous le savez, lorsqu'il s'agit de prêts hypothécaires, il y a toujours des aléas à courir.

---

*Annuaire Desfossés*, 1912, p. 221 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : MM. Van Eetvelde, A. Adam, H. Morel de Boucle Saint-Denis, F. Jacobs, M. Baeyens, E. de Trincaud La Tour, G. A. Eïd, C. M. Poilay Bey, E. Thys, F. Vial, P. Von Hemert.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 13 avril 1912)

Pendant l'exercice 1911, cet établissement a encaissé 3.031.014 francs en intérêts et commissions, contre 3.027.685 francs pour 1910. Le bénéfice net ressort à 641.115 francs au lieu de 636.926 francs. Le conseil d'administration proposera à la prochaine assemblée des actionnaires, convoquée pour le 16 avril, de maintenir le dividende au même taux que précédemment, c'est-à-dire à 12 fr. 50 par action libérée du quart et à 35 fr. 71 par part bénéficiaire.

---

CORRESPONDANCE  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*Le Journal des finances*, 6 juillet 1912)

.....  
Si l'on considère les derniers bilans de la société, on voit que, depuis 3 ans, les progrès réalisés sont peu sensibles et il est évident que cet établissement souffre, encore de la crise égyptienne de 1907 dont le contrecoup s'est encore fait sentir l'année dernière par quelques faillites importantes. Néanmoins, les obligations de la société peuvent être considérées comme suffisamment garanties et nous ne voyons aucun inconvénient à ce que vous les conserviez en portefeuille si vous en possédez.

---

La CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE en chiffres (En francs)

|                   | Actif (1)   | Passif        |   |                            | Recettes   | Bénéf. nets |
|-------------------|---|---------------|---|----------------------------|------------|-------------|
|                   | Prêts hypothécaires   | Capital versé | Réserves  | Obligations en circulation |            |             |
| 1904              | 16.545  | —             | 3.094   | 13.998.000                 | 705.000    | 131.000     |
| 1905              | 19.789.000  | —             | 722.604   | 16.690.000                 | 1.229.000  | 239.000     |
| 1906              | 21.440.820  | 2.779.275     | 771.211   | 25.907.609                 | 1.762.000  | 334.943     |
| 1907              | 26.045.512  | 2.824.750     | 838.378   | 27.535.909                 | 2.037.000  | 442.000     |
| 1911 (2)          | 37.272.960  | 3.369.600     | 855.360   | 39.709.440                 | —          | 492.480     |
| Répartitions      |   |               |   |                            |            |             |
|                   | Dividendes  |               | Parts   |                            | Tantièmes  |             |
| 1906              | 195.000   |               | 30.000  |                            | 16 023     |             |
| L'effet de levier |   |               |   |                            |            |             |
|                   | Rentabilité des fonds propres (bénéfices nets/ fonds propres (3)) |               | Rendement des capitaux permanents (bénéfices nets + intérêts/capitaux permanents (4)) |                            | Différence |             |
| 1906              | 9,72 %  |               | 5,26 %  |                            | 4,46 %     |             |

(1) Bilans disponibles, prospectus et notes diverses.

(2) Chiffres pour l'exercice 1911 in CL. dossier 73083.

(3) Capital versé+réserves.

(4) Capital versé+réserves+Obligations en circulation. Seul compte d'exploitation disponible.

Caisse hypothécaire d'Égypte  
(*L'Information financière économique et politique*, 5 mars 1913)

Bien que ses actions ne se traitent pas sur notre place, mais sur celle de Bruxelles, la Caisse hypothécaire d'Égypte intéresse notre marché car elle a été créée, en grande partie, avec des capitaux français. D'autre part, c'est en France qu'ont été placées les deux séries d'obligations 4 % émises par cet établissement. Or, il s'en faut qu'il s'agisse d'engagements négligeables puisque ces obligations représentent un capital nominal voisin de 50 millions de francs.

La Caisse hypothécaire d'Égypte est beaucoup moins importante que les établissements dont nous avons examiné récemment la situation. Son capital n'est, en effet, que de 10 millions de francs ; il est représenté par 20.000 actions de 500 fr.; encore faut-il observer qu'une partie seulement de ce capital — 3.358.000 francs au 31 décembre 1911 — est effectivement versée. Outre les actions, il existe 1.500 parts bénéficiaires sans désignation de valeur qui ont droit à 30 % des bénéfices restant disponibles après paiement d'un intérêt de 5 % sur le montant versé des actions et divers prélèvements statutaires pour tantièmes et réserves. Notons, enfin, que le conseil

d'administration est autorisé à créer des actions privilégiées de 1.000 francs, remboursables à 1.100 francs et dont le revenu ne peut dépasser 6 %. Jusqu'à présent, il n'a pas été fait usage de cette autorisation. Quant à la dette de la Société, elle se compose de deux séries d'obligations 4 % ; la première est représentée par 59.611 obligations de 500 francs remboursables le 15 décembre 1932 et la seconde par 36.000 obligations de même valeur nominale remboursables le 15 décembre 1983. Le montant nominal en circulation de ces titres s'élevait à 47.805.500 francs au 31 décembre 1911. Leur placement a produit une somme nette de 41.492.166 francs. C'est donc, en définitive, par 45 millions de francs environ que se chiffrent les capitaux effectivement engagés dans l'établissement.

Comme les autres établissements hypothécaires égyptiens, la Caisse hypothécaire d'Égypte a pour but essentiel de consentir des avances et d'ouvrir des crédits garantis sur hypothèques. Elle peut également faire des prêts contre dépôt de valeurs mobilières ou tout autre gage. Enfin, il lui est lisible de s'intéresser dans des entreprises ayant un objet analogue au sien. Le champ d'action de la Société est donc plus étendu que celui des établissements similaires. En fait, la Caisse hypothécaire d'Égypte s'est surtout, bornée, jusqu'à présent, à consentir des prêts hypothécaires, soit directement, soit pour le compte de tiers.

On pourra se rendre compte, par le tableau suivant, du mouvement des opérations de la Société depuis sa création :

| Exercices | Prêts consentis         |        | Rembour-<br>sements | Excédent<br>des prêts | Montant des<br>prêts en fin<br>d'année |
|-----------|-------------------------|--------|---------------------|-----------------------|--|
|           | Nombre                  | Sommes |                     |                       |  |
|           | (En milliers de francs) |        |                     |                       |  |
| 1903-1904 | 247                     | 12.415 | 4.764               | 7.651                 | 7.651                                  |
| 1905      | 223                     | 14.939 | 4.509               | 10.370                | 18.021                                 |
| 1906      | 159                     | 7.380  | 4.141.              | 3.419                 | 21.440                                 |
| 1907      | 113                     | 6.315  | 1.710               | 4.605                 | 26.045                                 |
| 1908      | 58                      | 4.266  | 1.604               | 2.602                 | 28.707                                 |
| 1909      | 138                     | 11.231 | 2.485               | 8.736                 | 37.443                                 |
| 1910      | 56                      | 3.604  | 4.062               | -458                  | 36.983                                 |
| 1911      | 48                      | 3.929  | 3.681               | 298                   | 37.283                                 |

L'activité des opérations de la Société a été, on le voit, fort irrégulière. Très importants pendant les deux ou trois premières années, les prêts fléchirent dans de fortes proportions en 1908, année de crise intense en Égypte. Ils se relevèrent sérieusement en 1909 ; mais ils ont diminué de nouveau depuis lors, la crise ne s'étant pas dissipée.

Les prêts de la Caisse hypothécaire d'Égypte sont consentis, pour plus des trois quarts, sur des propriétés agricoles et, pour le reste, sur des propriétés urbaines situées dans différentes villes égyptiennes, principalement au Caire et à Alexandrie. Le montant unitaire moyen des prêts est plus élevé qu'à l'Agricultural Bank of Egypt, mais beaucoup moins important qu'au Crédit foncier égyptien. De 1.694 livres égyptiennes en 1904, ce montant est passé aux environs de 2.000 livres égyptiennes dans ces dernières années.

Outre les prêts directs, la Caisse hypothécaire d'Égypte agit comme intermédiaire entre prêteurs et emprunteurs ; elle accorde fréquemment sa garantie aux opérations

ainsi réalisées, moyennant une commission déterminée. Voici quelles ont été les fluctuations de ces prêts dans ces dernières années (fr.) :

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 31 décembre 1906 | 8.627.650 |
| 31 décembre 1907 | 7 818.216 |
| 31 décembre 1908 | 9.331.470 |
| 31 décembre 1909 | 9.193 997 |
| 31 décembre 1910 | 7.003 401 |
| 31 décembre 1911 | 1.624.019 |

Ce genre d'opérations a considérablement diminué depuis 1910 par suite du remboursement à une autre société d'un prêt important qui avait été consenti par l'intermédiaire de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

Comme pour les autres établissements de crédit hypothécaires égyptiens, la crise s'est traduite par une augmentation sensible des annuités en retard qui ont atteint les chiffres suivants d'après les rapports du conseil d'administration :

|                  |            |
|------------------|------------|
| 31 décembre 1906 | 1.790.811  |
| 31 décembre 1907 | 2.644.100  |
| 31 décembre 1908 | 2.8555.341 |
| 31 décembre 1909 | 3.987.616  |
| 31 décembre 1910 | 4.437.575  |

Le rapport relatif à l'année 1911 ne fournit plus le montant des annuités exigibles; mais, à en juger par l'augmentation du poste « débiteurs divers », qui est passé de 4.984.204 francs en 1910 à 6.166.613 francs en 1911, il y a lieu de présumer que ce montant s'est encore accru depuis deux ans. Les annuités arriérées au 31 décembre 1910 représentaient 12 % environ du montant des prêts en cours. C'est une proportion beaucoup plus élevée qu'au Crédit foncier égyptien et à la Land Bank of Egypt et dont l'importance semble montrer que la Caisse hypothécaire d'Égypte a été touchée par la crise plus gravement que ces deux établissements.

Il est probable que cette crise a également eu pour conséquence la constitution d'un domaine immobilier par suite de l'expropriation d'emprunteurs défaillants. C'est ainsi qu'en 1911, les poursuites intentées contre certains débiteurs arriérés ont donné lieu à quatorze expropriations dont neuf ont été complètement réalisées à la satisfaction de la Société ; les cinq autres faisaient encore l'objet de négociations au moment de la dernière assemblée générale. Néanmoins, les immeubles ainsi acquis ne figurent pas explicitement dans les derniers bilans. Peut-être sont-ils compris dans certains comptes tels que les débiteurs divers ? Quoi qu'il en soit, l'absence de renseignements à cet égard ne permet pas d'apprécier d'une manière précise la situation réelle de la Société.

Les comptes de profits et pertes que publie la Caisse hypothécaire d'Égypte sont très succincts ; en particulier, ils ne permettent pas de distinguer les bénéfices que la Société réalise sur ses opérations propres de ceux qu'elle retire des opérations effectuées pour le compte de tiers. Voici, néanmoins, le résumé de ces comptes depuis la création de la Société :



|                       | Intérêts,<br>commissions et<br>divers | Charges                               |                             |       | Bénéfices |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-------|-----------|
|                       |                                       | Intérêts et primes<br>des obligations | Frais généraux et<br>divers | Total |           |
| En milliers de francs |                                       |                                       |                             |       |           |
| 1903-04               | 705                                   | —                                     | —                           | 574   | 131       |
| 1905                  | 1.229                                 | 785                                   | 214                         | 999   | 236       |
| 1906                  | 1.762                                 | 1.206                                 | 213                         | 1.419 | 313       |
| 1907                  | 2.637                                 | 1.377                                 | 232                         | 1.602 | 428       |
| 1908                  | 2.204                                 | 1.484                                 | 213                         | 1.697 | 507       |
| 1909                  | 2.988                                 | 2.145                                 | 252                         | 2.397 | 591       |
| 1910                  | 3.028                                 | 2.179                                 | 251                         | 2.430 | 598       |
| 1911                  | 3.031                                 | 2.193                                 | 237                         | 2.430 | 601       |

Il est certain que les bénéfices réalisés eussent permis à la Société de distribuer des dividendes plus élevés. Elle a préféré, et très sagement, maintenir depuis 1908 son dividende à 12 fr. 50 par action libérée de 125 francs. En fait, sur un bénéfice global de 3.429.000 francs réalisé depuis sa création, la Caisse hypothécaire d'Égypte a distribué 2.025.000 francs à ses actionnaires, à ses fondateurs et à ses administrateurs, soit 60 % environ de ce bénéfice. C'est une proportion qui n'a évidemment rien d'excessif par elle-même. Toutefois, si l'on tient compte de l'importance des annuités arriérées et du fait que la Société a dû acquérir un domaine immobilier, on doit reconnaître que cette modération s'imposait.

Il nous reste à jeter un coup d'oeil sur la situation financière de la Société. Voici, à cet égard, le résumé du bilan au 31 décembre 1911 :

| ACTIF                                    |                   |
|--|-------------------|
| Caisses et banques                       | 2.928.096         |
| Prêts hypothécaires                      | 37.282.917        |
| Prits hypothécaires pour compte de tiers | 1.624.019         |
| Débiteurs divers                         | 6.166.614         |
| Immeubles au Caire                       | 862.712           |
| Déposants, compte d'ordre et divers      | 2.132.208         |
| Total                                    | <u>51.016.596</u> |
| PASSIF                                   |                   |
| Capital versé                            | 3.358.000         |
| Obligations.                             | 41.492.166        |
| Reserves                                 | 1.372.318         |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Prêts hypothéc. pour le compte de tiers | 1.621.013         |
| Créditeurs divers et coupons à payer    | 1.053.677         |
| Déposants et comptes d'ordre            | 1.475.270         |
| Profits et pertes                       | 641.116           |
| Total                                   | <u>51.016.596</u> |

La dette-obligations, on le voit, est sensiblement supérieure au montant des prêts hypothécaires en cours, ce qui paraît devoir s'expliquer surtout par le fait qu'une partie des ressources sociales est immobilisée sous forme d'annuités arriérées ou d'immeubles. C'est évidemment là une situation moins satisfaisante que celle de la Land Bank of Egypt et, surtout, que celle du Crédit foncier égyptien. Quant à la trésorerie de l'établissement, elle paraissait être assez à l'aise à la fin de 1911 ; à cette date, en effet, l'actif disponible en caisse et en banques était supérieur d'environ 1.800.000 francs au passif exigible.

En définitive, la Caisse hypothécaire d'Égypte apparaît comme un établissement de second ordre qui a été sérieusement touché par la crise et dont la situation est certainement moins solide que celle des autres sociétés hypothécaires égyptiennes que nous avons déjà étudiées. Aussi faut-il demander à ses actions un rendement élevé : au cours de 545 actuellement cotés à Bruxelles, ces titres se capitalisent à un peu plus de 7 % ; c'est un taux qui ne paraît pas trop élevé. Quant à ses obligations, elles se traitent à Paris, sur le marché en banque, aux environs de 400 francs, ce qui fait ressortir leur rendement aux environs de 5 % ; c'est un taux qui n'a également rien d'excessif car ces titres présentent certainement une sécurité moindre que celle des obligations du Crédit foncier égyptien par exemple.

## ÉTUDES FINANCIÈRES

### CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE

*(L'Information financière économique et politique, 29 mars 1913)*

Nous avons reçu la lettre suivante :

Monsieur le directeur,

*L'Information*, dans son numéro du 5 mars écoulé, a publié sur la Caisse hypothécaire d'Égypte un article dont certains passages, tels qu'ils sont présentés, seraient de nature à montrer sous un jour peu favorable une Société dont la marche n'a cessé jusqu'ici d'être des plus satisfaisantes et dont les résultats ont été, ainsi que veut bien le reconnaître l'auteur de l'article lui-même, particulièrement intéressants.

Vous voudrez donc bien permettre, je l'espère, à l'un de vos lecteurs qui se croit suffisamment renseigné sur les affaires d'Égypte, d'ajouter quelques mots, sans qu'il puisse venir un seul instant à son esprit l'idée d'adresser une critique quelconque aux autres établissements similaires établis en Égypte, dont la réputation n'est plus à faire et qui comptent, dans le sein de leur conseil d'administration, tout aussi bien que la Caisse hypothécaire d'Égypte, nombre de notabilités financières françaises.

Tout en constatant que la Caisse hypothécaire d'Égypte s'est surtout bornée jusqu'à présent à consentir des prêts hypothécaires, soit directement, soit pour le compte de tiers, l'auteur de l'article ajoute que, d'après ses statuts, son champ d'action est plus étendu que celui des établissements similaires.

Ce fait, s'il était exact, pourrait avoir certains avantages, mais présenté de certaine façon, il semblerait indiquer que les opérations faites par la Caisse hypothécaire d'Égypte offrent moins de garanties que celles des autres établissements avec lesquels on la compare.

Il est vrai que l'objet social de la Caisse hypothécaire d'Égypte comprend, en dehors des opérations purement, hypothécaires, les avances garanties par nantissent, mais il est aussi à constater qu'il ne lui permet pas les simples opérations de dépôts ni les opérations de prêts consentis aux agriculteurs sans garantie réelle, comme tel ou tel des autres établissements.

L'auteur de l'article, constatant ensuite que l'activité des opérations de la Société a été irrégulière depuis son origine, insiste sur le fait que le montant des prêts consentis, après avoir fléchi dans de fortes proportions en 1908, année de crise intense en Égypte, s'est relevé sérieusement en 1909 pour diminuer de nouveau depuis. Ceci trouve son explication naturelle dans le fait que les années où le montant des prêts nouveaux a été le plus élevé coïncident avec les émissions d'obligations effectuées par la Caisse hypothécaire d'Égypte. C'est ainsi notamment que la progression rapide observée en 1909 correspond à l'émission faite vers cette époque de 36.000 obligations. Il est donc tout naturel que le montant des prêts nouveaux augmente au moment où de nouvelles émissions ont pu mettre à la disposition de la Société de nouveaux capitaux.

Dans le même ordre d'idées, l'auteur de l'article ajoute que les prêts consentis pour le compte de tiers par la Caisse hypothécaire d'Égypte ont considérablement diminué depuis 1910 et il voit l'origine de cette diminution dans le remboursement fait à une Société d'un prêt important qui avait été effectué par l'intermédiaire de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

Il eût été plus exact d'indiquer, en ce qui concerne les prêts consentis pour compte de tiers, que cette catégorie d'opérations, loin de diminuer, a pu, au contraire, s'exercer encore plus favorablement qu'auparavant par suite du contrat passé avec le Crédit foncier d'Orient, contrat aux termes duquel cet établissement charge la Caisse hypothécaire de ses opérations de prêts hypothécaires et d'avances sur garanties en Égypte, ainsi que de la gestion desdites opérations.

Dans son rapport sur l'exercice 1910, le conseil de la Caisse hypothécaire d'Égypte a porté cette convention à la connaissance de ses actionnaires.

C'est ainsi, en effet, que, depuis la fondation du Crédit foncier d'Orient, la Caisse hypothécaire d'Égypte n'a plus cherché à développer ses propres opérations et que, ne faisant plus appel au crédit, son champ d'activité s'est borné à replacer les sommes remboursées par ses emprunteurs et ses réserves ; mais son activité ne s'est pas pour cela arrêtée, puisqu'elle sert d'intermédiaire au Crédit foncier d'Orient à la disposition duquel elle met une organisation dont tout le monde est unanime à reconnaître l'excellence, et ce rôle constitue encore pour elle une source de profits suffisamment appréciables.

L'auteur de l'article ajoute plus loin que le rapport relatif à l'année 1911 ne fournit plus le montant des annuités exigibles et qu'il y a lieu de présumer que ce montant s'est encore accru depuis deux ans. À ceci, nous devons répondre que la progression du chiffre des arriérés depuis le commencement de la crise de 1907 est beaucoup moins forte pour la Caisse hypothécaire d'Égypte que pour d'autres établissements. C'est ainsi que le coefficient des arriérés a passé, de 1908 à 1911, de 10 % à 13,58 % seulement, tandis que pour d'autres Etablissements, ce coefficient s'est accru dans des proportions beaucoup plus fortes.

Il y a lieu d'ailleurs de faire remarquer qu'en ce qui concerne les annuités arriérées, leur importance plus grande pour la Caisse hypothécaire d'Égypte n'est qu'apparente. Elle s'explique notamment par la différence de la date de clôture de l'exercice. En effet, l'exercice de cette Société se clôt le 31 décembre, juste au moment de l'échéance des prêts et de celui où les débiteurs se libèrent à mesure que la vente du coton le leur

permet, si bien que les rentrées, pour peu qu'elles subissent un retard de quelques semaines, figurent dans les arriérés de l'exercice. Les autres Etablissements de crédit hypothécaire ont paré à cet inconvénient en avançant ou en reculant la clôture de leur exercice ; l'année sociale du Crédit foncier Egyptien finit le 31 octobre et celle de la Land Bank Of Egypt finit le 31 mars.

Les arriérés sur annuités ont assurément, pour la Caisse hypothécaire d'Égypte, comme du reste pour tous les autres établissements hypothécaires en Égypte, une tendance à s'augmenter pendant les années de crise ; il y a lieu toutefois de constater que les rentrées d'annuités se sont effectuées beaucoup mieux l'année dernière et nous savons que cette amélioration s'est encore sensiblement accrue ces derniers mois, grâce aux bonnes récoltes de coton de 1910-1911 et de 1911-1912 qui ont atteint respectivement : 7.573.537 cantars évalués à 35.800.000 liv. égy. et 7.424.208 cantars évalués à 29.863.000 livres égyptiennes.

Quant à l'année 1913, on peut déjà tirer certains pronostics de la dernière récolte qui atteindra environ 7 3/4 millions de cantars, lesquels ont été réalisés à une moyenne de prix d'environ 18 talaris contre 17 l'année précédente. Aussi sa valeur dépassera-t-elle très largement celle de la récolte 1911-1912. Les cultivateurs disposant de plus de numéraire sont donc mieux à même de faire honneur à leurs engagements. L'opinion générale en Égypte est du reste que si l'année qui vient de s'écouler n'a pas apporté le grand essor si impatiemment attendu par les milieux financiers, elle a toutefois marqué une nouvelle étape vers l'assainissement du pays.

En ce qui concerne le montant des prêts, l'auteur de l'article constate que le montant unitaire moyen des prêts est plus élevé à la Caisse hypothécaire d'Égypte qu'à l'Agricultural Bank of Egypt, mais beaucoup moins élevé qu'au Crédit foncier égyptien. Ceci, d'ailleurs, n'a rien d'étonnant et la comparaison ne s'imposait pas, étant donné surtout que l'Agricultural Bank of Egypt a principalement pour but de venir en aide à la petite propriété et l'on sait combien ont été désastreuses les réalisations faites, dans cet ordre de choses, au cours de ces dernières années.

En ce qui concerne la proportion de prêts agricoles par rapport au total des prêts, cette proportion, pour la Caisse hypothécaire d'Égypte, n'était pas, comme on semble l'indiquer, de 75 %, mais bien de 86 %.

Il s'ensuit que la presque totalité des prêts est gagée sur des biens ruraux, qui présentent le plus de sécurité, leur valeur subissant, bien moins que celle des immeubles urbains, les effets de la spéculation.

Plus loin, l'auteur de l'article ajoute qu'il est probable que la crise a eu également pour conséquence la constitution d'un domaine immobilier par suite d'expropriations d'emprunteurs défaillants, l'absence de renseignements à cet égard ne permettant pas d'apprécier d'une manière précise la situation réelle de la Société.

Or, je crois savoir que dans le bilan arrêté au 31 décembre 1912, figurera un nouveau poste, celui des « Immeubles acquis par expropriations » pour un chiffre d'environ 1.100.000 francs.

En effet, sur les expropriations réalisées au cours du dernier exercice, la Caisse Hypothécaire est restée acquéreur de 12 gages. Par suite des reventes qui ont suivi, le domaine immobilier de la Société ne comprend actuellement que 7 immeubles et des négociations se poursuivent en vue de leur réalisation.

Dans la répartition des bénéfices, les sommes distribuées en dividendes ne s'élèvent, depuis l'origine de la Société, qu'à environ 58 % des bénéfices totaux, proportion bien plus faible que celle qu'on observe dans les sociétés similaires (la Land Bank notamment a réparti en dividendes 89 % des bénéfices réalisés depuis sa fondation).

Grâce à la prudence observée dans les répartitions, la Caisse hypothécaire a pu se constituer des réserves importantes, eu égard à sa constitution récente. Si la répartition proposée pour 1912 est agréée par les actionnaires, le total des réserves atteindra 1.800.000 francs, pour un capital versé de 3.338.000 francs.

Le fait qu'une entreprise relativement jeune a pu traverser la récente crise sans que ses affaires et ses bénéfices cessent de progresser et qu'elle a pu se constituer des réserves importantes, est tout à l'honneur de la prudence de sa gestion en autorise à prédire qu'elle saura continuer à tirer profit du relèvement des affaires en Égypte, ainsi que des progrès de l'agriculture.

Veillez agréer, Monsieur le directeur, etc.

Un Abonné.

---

Caisse hypothécaire d'Égypte  
SOCIÉTÉ ANONYME  
(*Le Capitaliste*, 22 mai 1913)

Il est porté à la connaissance de MM. les obligataires de la Caisse hypothécaire d'Égypte, que les coupons d'obligations à l'échéance du 15 juin 1913 sont payables aux établissements suivants :

En Belgique :

À Bruxelles : à la Société générale de Belgique, à la Banque de Bruxelles, à la succursale de la Banque de Reports, de Fonds publics et de Dépôts ;

À Anvers : à la Banque d'Anvers, à la Banque de Reports, de Fonds publics et de Dépôts.

En France :

À Paris : à la Banque de l'Union parisienne, à la Banque Adam, à la Banque privée, industrielle, commerciale, coloniale, à la Banque hollando-américaine, anciennement Ph. L. von Hemert et Cie, à la Banque de Bordeaux, à la Société centrale des Banques de province ;

À Lyon : à la Banque privée, industrielle, commerciale, coloniale ;

À Bordeaux : à la Banque de Bordeaux ;

À Boulogne-sur Mer : à la Banque Adam ;

À Nancy : à la Banque Renault et Cie ;

En Suisse :

À Bâle : au Bankverein suisse ;

En Égypte :

Au Caire : au siège administratif de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

---

*Annuaire Desfossés*, 1917, p. 206 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : Van Eetvelde, F. de Jardin, J. Rolin, F. Jacobs, M. Baeyens, É. de Trincaud La Tour, G.-A. Eid, C. M. Poilay Bey, E. Thys, F. Cial, P. Von Hemert, A. Eid.

---

1919 (juin) : PARRAINAGE DU **CRÉDIT FONCIER DE SYRIE**

---

*Annuaire Desfossés*, 1920, p. 213 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : G.-H. Clarck, F. de Jardin, J. Rolin, F. Jacobs, Delbeke, G.-A. Eid, L. de Rosière, E. Dombre, C. Legrelle, C. Petit, F. Vial, A. Eid.

---

(*Le Journal des finances*, 13 mai 1921)

Le Crédit foncier d'Orient\* est rarement traité à 504 ; de concert avec la Caisse hypothécaire d'Égypte, il vient de confier au Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie la gestion d'une somme de 50 millions de francs, amortissable en une période s'étendant sur 63 ans, pour être utilisée en opérations hypothécaires.

---

#### NÉCROLOGIE

Alfred Eïd

(*Le Journal des débats*, 20 mars 1922)

On annonce la mort du docteur Alfred Eïd, vice-président du Crédit foncier d'Orient, du Crédit foncier de Syrie et de la Caisse hypothécaire d'Égypte.

---

#### CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'EGYPTE

(*Le Journal des finances*, 19 mai 1922)

Le bénéfice de 1921 s'élève à 705.074 fr. 04 contre 435.288 fr. 39 en 1920. Le dividende est de 15 % (contre 10 % pour l'exercice précédent), soit 18 fr. 75 aux actions libérées de 25 % 37 fr. 50 aux actions entièrement libérées (soit 18 fr. 75 à titre de dividende. plus 18 fr. 75 pour bonification d'intérêts). Les parts bénéficiaires entières reçoivent 71 fr. 43. Le tout payable depuis le 1<sup>er</sup> mai prochain, sous déduction de l'impôt belge.

---

*Émile-Joseph-Jean-Baptiste* JACOBS,  
administrateur-directeur général au Caire

Né à Anvers, le 28 février 1881  
Onzième et dernier enfant de l'agent de change Frédéric Jacobs (1836-1914).  
Marié, au Caire, avec Alice Zahar (Le Caire, 18 mars 1884-Paris, 25 décembre 1935).

Administrateur du Domaine de Guénéhah (mai 1918).  
Successor de Casimir Petit au conseil de la Caisse hypothécaire d'Égypte et du [Crédit foncier d'Orient](#) (1923), etc.  
Administrateur-directeur de la Société agricole de Kafr El Dawar et de la Compagnie agricole du Nil.  
Administrateur de la [Société marocaine pour l'agriculture et le commerce](#) (1927), des [Monts-de-piété égyptiens](#)...

Membre de diverses sociétés archéologiques et historiques égyptiennes.  
Chevalier de l'Ordre de la Couronne (1922)  
Officier de l'ordre de Léopold (1951).  
Décédé à Alexandrie, le 1<sup>er</sup> avril 1955.

*Annuaire Desfossés*, 1923, p. 244 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
Conseil d'administration : F. Jacobs, G.-H. Clarck, F. de Jardin, G.-A. Eid, L. de Rosière, E. Dombre, C. Legrelle, F. Vial, E. Braun, E. Jacobs, A. Schenck.

*Annuaire Desfossés*, 1925, p. 267 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
Conseil d'administration : F. Jacobs, G.-H. Clarck, F. de Jardin, G.-A. Eid, L. de Rosière, E. Dombre, C. Legrelle, F. Vial, E. Braun, E. Jacobs, A. Schenck.

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE

Siège social : Bruxelles, 66, rue de la Loi. — Adresse télégraphique : Egycasse.  
(*Recueil financier belge*, 1926, p. 231-234)

Frédéric Jacobs, Bruxelles, président.  
Baron Émile Braun, Gand, vice-président.  
Louis de Rosière, Paris,  
Fernand De Jardin, Anvers, admin.-délég.  
Émile Jacobs, Le Caire, administrateur-directeur général en Égypte.  
Albert Schenck, Bruxelles, administrateur-directeur.  
Godefroid Henri Clark, administrateur ;  
Émile Dombre, Le Caire, administrateur ;  
Georges A. Eid, administrateur ;

Raymond Eid, administrateur ;  
Charles Le Grelle, Engis, administrateur.  
Francisque Vial, Paris, administrateur  
Comte J. de Bouthillier-Chavigny, Paris, commissaire ;  
Georges Binard <sup>8</sup>, commissaire ;  
Jacques Demeure, Bruxelles, commissaire ;  
Vte Robert de Saint-Jouan <sup>9</sup>, Neuilly, commissaire ;  
Ed. Papasian, commissaire ;  
François Pierrot, Anvers, commissaire ;  
Paul Reumaux, Paris, commissaire ;  
Léon Rolin, Le Caire, commissaire ;  
Charles Verbeke, Bruxelles, commissaire.

Bilan : 31 décembre. Assemblée : 3<sup>e</sup> mardi d'avril, à 3 heures.

Service financier : Société Générale de Belgique, Crédit Anversois, à Bruxelles; Banque française et hollando-américaine, anc. Ph. von Hemert et Cie, à Paris ; Banque Privée, à Lyon et à Paris ; Crédit Commercial de France, à Bordeaux ; Banque Adam, à Boulogne-s/Mer et à Paris ; Banque Renault et C<sup>ie</sup>, à Nancy; Société de Banque Suisse, à Bâle.

Cette société a été constituée à Anvers le 30 avril 1903.

Elle a pour objet les prêts sur hypothèque et sur gage.

Capital. — Elle a été fondée au capital de 5 millions de francs ; porté le 27 décembre 1905 à 10 millions en 20.000 actions de 500 fr. Il a été créé 1.500 parts bénéficiaires, dont le nombre ne pourra jamais être augmenté, divisées en dixièmes depuis 1910.

À fin 1925, 5.497 actions sont entièrement libérées ; 14.503 sont libérées de 25 p. c.

Emprunts. — 1903-06. 35 millions en 70.000 obligations 500 francs, 4 p. c., impôt à déduire, coupons 15 juin-décembre, remboursables au plus tard le 15 décembre 1932 par rachats, soumissions ou autrement et à 500 fr. au plus. À fin 1925, ces obligations sont au nombre de 42.114. La différence entre les deux chiffres représente des obligations rachetées et annulées.

1908-09. 18 millions en 36.000 obligations 500 francs 4 p. c., impôt à déduire, coupons.

15 juin-décembre, remboursables le 15 décembre 1983. Reste en circulation : à fin 1925, 26.828 obligations.

La Société a été chargée des opérations en Égypte du Crédit foncier d'Orient, fondé à Paris en 1910, au capital de 10 millions.

1914. — En 1914, 83 nouveaux prêts pour fr. 5.005.900,95 ont été consentis ; total à fin 1914, 31.249.129 fr. La rentrée des annuités laisse à désirer et la Société a été obligée d'acquiescer sur expropriation un plus grand nombre d'immeubles. La situation agricole en Égypte s'est fortement aggravée par suite de la guerre, qui a forcé le gouvernement à réaliser d'importantes économies, notamment en ajournant l'exécution de travaux d'irrigation et de drainage, mesure ayant pour conséquence l'arrêt du développement agricole du pays. De plus, le désarroi jeté dans l'industrie cotonnière par les premiers effets des hostilités, qui provoquèrent la suppression du crédit, fut encore augmenté par la récolte déficitaire de 1914-15 et la baisse du prix du coton, représentant une diminution totale de 50 p. c. Malgré l'irrégularité des cours, les prix se sont relevés depuis cette époque. Par suite des événements, le service des obligations a

---

<sup>8</sup> Georges Binard (1891-1980) : gendre de Frédéric Jacobs.

<sup>9</sup> Robert Le Saulnier de Saint-Jouan (Dinan, 31 janvier 1897-Rennes, 3 août 1940, mpf) : fils du vicomte Georges de Saint-Jouan (1855-1922) — ci-dessus — et de Marie Joséphine Henriette Delpon de Vissec, veuve remariée avec Alfred Jacobs. Lieutenant, croix de guerre. Administrateur de la [Société marocaine pour l'agriculture et le commerce](#).



dû être suspendu ; il a été repris le 5 février 1919. Le bénéfice de 1914 a été porté à un fonds spécial d'amortissement, étant donné l'impossibilité actuelle d'évaluer, même approximativement, les différents postes de l'actif.

1915 et 1916. — Les conditions de la situation foncière de l'Égypte ne permettent pas encore d'envisager le retour à une situation normale. La dernière récolte de coton a eu à souffrir des dégâts considérables occasionnés par le ver ; elle ne dépassera pas 5 1/2 à 5 3/4 millions de kantars (45 kg), mais elle a profité de prix exceptionnellement élevés. D'autre part, la présence dans le pays de nombreux contingents étrangers a provoqué un mouvement d'affaires dont le commerce local a largement profité. Ces deux facteurs ont amené une amélioration de la situation du pays dans son ensemble, qui s'est traduite, pour la Société, par des rentrées plus satisfaisantes que pendant les deux exercices précédents. Le bénéfice des exercices 1915 et 1916 a été affecté à des amortissements sur mauvaises créances, dont fr. 734.141,26 d'annuités antérieures à 1913, et fr. 1.103.676,08 de perte sur immeubles liquidés au 31 décembre 1916. Une perte de fr. 629.349,22 a été reportée à nouveau.

1917 et 1918. — En 1918, 46 nouveaux prêts pour fr. 2.221.964,33 ont été consentis. Deux années de bonnes récoltes, vendues à des prix exceptionnellement élevés, ont amélioré la situation des débiteurs hypothécaires. La mise en valeur de certaines régions est subordonnée à l'exécution de travaux de drainage qui ont été ajournés par suite de la guerre. Lorsque ceux-ci seront repris, des superficies considérables de terrains, actuellement en friche, pourront être mises en valeur. En outre, lorsque le statut de la Syrie et de la Palestine sera définitivement établi, de nouveaux débouchés s'ouvriront dans ces contrées.

1919. — Au cours de l'exercice 1919, il a été signé trente nouveaux prêts pour un montant de 1.520.511 fr. La prospérité de l'Égypte s'est encore accrue. Trois récoltes successives vendues à des prix inespérés ont largement profité aux cultivateurs. La liquidation du domaine s'est poursuivie et il en est résulté un afflux de disponibilités qui ont été placées provisoirement en fonds d'États belge et français. Ce sont ces placements qui constituent le portefeuille.

À côté de l'Égypte, la Société compte sur la Syrie et la Palestine pour le emploi de ses fonds.

Dans le courant de 1919, elle a créé, en participation avec le Crédit foncier d'Orient, le Crédit foncier de Syrie.

1920. — La situation prospère de l'Égypte a été brusquement interrompue, au cours du second semestre de 1920, par la crise économique mondiale dont ce pays a subi le contre-coup. Les cours du coton, qui avaient atteint jusqu'à 200 tallaris <sup>10</sup> le kantar au printemps 1920, baissèrent jusqu'à 20 tallaris en février 1921. Le gouvernement dut venir en aide à l'agriculture.

Cette situation a affecté les établissements hypothécaires par suite du ralentissement des rentrées, de l'arrêt des transactions foncières et de la dépréciation de la propriété rurale. — La Société a conclu un accord en vue du placement de ses disponibilités en Syrie et dans l'Empire ottoman. Ces placements sont faits sous la responsabilité du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie chargé de ces opérations et offrent les garanties désirables de sécurité.

1921. — L'Égypte a encore traversé une période de crise. Les prix du coton ont continué à accuser des écarts sensibles ; après être remontés de 20 tallaris en février à 61 tallaris en octobre, ils retombèrent aux environs de 40 tallaris en décembre et 36 tallaris en février 1922.

Cependant, les réserves constituées pendant les années de prospérité ont permis de résister avec une aisance relative à cette crise prolongée. Les bonnes terres agricoles continuent à trouver des acquéreurs, de même que les immeubles urbains. La Société

---

<sup>10</sup> 5 tallaris = 1 livre égyptienne.

n'a pas dû racheter de nouveaux gages et continue à liquider son domaine. Les accords conclus avec le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie ont reçu un commencement d'exécution. Les opérations qui devaient, à l'origine, trouver un champ d'action presque immédiat en Syrie, ayant dû être remises par suite de difficultés d'ordre économique, et des retards apportés à la promulgation des arrêtés devant y rendre possibles les opérations hypothécaires, le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie effectue, sous sa responsabilité et sous le contrôle du Crédit foncier de Syrie, à titre temporaire, les opérations prévues aux accords, non seulement en Syrie et dans l'Empire ottoman, mais encore en Algérie, en Tunisie et au Maroc.

1922. — Au cours de l'exercice, il a été signé quatre nouveaux prêts pour un montant global de fr. 348.489,95. Quatre nouveaux gages ont dû être rachetés pour un montant de fr. 468.139,13 ; mais depuis la clôture de l'exercice, la totalité des gages expropriés et rachetés a été réalisée à un prix supérieur à celui pour lequel ils figurent au bilan. On a continué à poursuivre l'exécution des accords avec le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie et le Crédit foncier de Syrie. Les placements en Syrie rencontrent encore certaines difficultés d'ordre économique et légal, ils ont été peu importants jusqu'à présent ; aussi est-ce surtout en prêts hypothécaires en Algérie, en Tunisie et au Maroc que s'effectue l'emploi des fonds confiés par la Société.

1923. — La situation économique de l'Égypte ne s'est pas sensiblement modifiée en 1923. La récolte cotonnière a été normale et son écoulement s'effectue cette année avec aisance. — La réalisation des accords avec le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie et avec le Crédit foncier de Syrie a été poursuivie, cette année encore, par des opérations hypothécaires en Algérie, en Tunisie et au Maroc. En ce qui concerne la Syrie, on envisage la possibilité d'y faire enfin des opérations présentant les garanties désirables de sécurité. D'autre part, la Société a conclu en 1923, en participation avec le Crédit foncier d'Orient, une importante opération hypothécaire gagée sur un bloc d'immeubles en plein centre commercial de Paris et sur des immeubles en Égypte et en Indo-Chine française. C'est dans ces divers placements qu'elle a trouvé un emploi favorable d'une partie importante des fonds rapatriés d'Égypte durant ces dernières années.

1924. — Pendant l'année 1924, la situation économique de l'Égypte est allée en s'améliorant et les milieux agricoles, notamment, se trouvent dans un état prospère. Au cours de l'exercice écoulé, il a été signé, en Égypte, trois nouveaux prêts pour un montant total de fr. 98.511,67.

Continuant la politique suivie ces dernières années, de faire profiter la Société dans la plus large mesure possible du maintien du cours de la livre, on a poursuivi en Égypte, en dehors des opérations usuelles, la réalisation d'un certain nombre de propriétés et créances, dont plusieurs d'un placement difficile, mais rendu possible grâce au change favorable. Le bénéfice net élevé doit être, par conséquent, considéré comme exceptionnel.

1925. — En Égypte, l'activité a été réduite à la conclusion de trois nouveaux prêts pour un montant total de fr. 15.683,73 (l. ég. 605). Par contre, les échéances de prêts, les remboursements, etc., ont diminué les placements dans ce pays de fr. 1.824.990,46 (l. ég. 70.399<sup>007</sup>).

En dehors de l'Égypte, l'exécution des engagements pris en 1920 vis-à-vis du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie et du Crédit foncier de Syrie a été achevée. De ce fait, et en y ajoutant l'importante opération hypothécaire conclue à Paris en 1923, en participation avec le Crédit foncier d'Orient, les placements de cette nature en dehors de l'Égypte ont atteint, au 31 décembre 1925, un montant de fr. 28.276.103,86. On a été amené à évaluer au cours du 31 décembre 1925, le montant de certains prêts, faits en monnaies dont la valeur est actuellement dépréciée et ce afin de mettre la Société à l'abri de tout mécompte. Cet assainissement a eu pour conséquence de réduire à fr. 39.830,32 le bénéfice de l'exercice. — La Société a à soutenir devant les tribunaux

égyptiens trois procès importants : 1° le 19 décembre 1925, un porteur de 300 coupons d'obligations de la 2<sup>e</sup> série a fait assigner la Société pour la faire condamner à lui payer ses coupons en Égypte, en francs au cours de P. T. 3,8575 ; 2° le 13 février 1926, le président de l'Association nationale des porteurs français de valeurs mobilières, agissant tant personnellement qu'au nom et dans l'intérêt des adhérents du Comité de défense des porteurs de la 1<sup>re</sup> série des obligations, a fait assigner la Société pour entendre dire que le paiement des coupons d'intérêts et le remboursement du principal des obligations de la 1<sup>re</sup> série émises en 1903 et en 1906 s'effectueront en francs unité métallique ou au cours de P. T. 3,8575 par franc ; 3° le même jour, 13 février 1926, le même président, agissant en les mêmes qualités, l'a fait assigner pour entendre dire que le paiement des coupons d'intérêts et le remboursement du principal des obligations de la 2<sup>e</sup> série s'effectueront dans les mêmes conditions que celles qui viennent d'être indiquées. Le Conseil a pris les mesures nécessaires pour assurer la défense des intérêts de la société.

| Années    | Bénéfices    | Frais      | Serv. oblig. | Am. et rés.  | Tantièmes  | Dividendes | A nouveau   |
|-----------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|-------------|
| 1915-1916 | 6.049.906,01 | 549.335,22 | 4.212.413,76 | 1.917.506,25 | 0          | 0 pte      | 629.349,22  |
| 1917-1918 | 6.017.284,49 | 645.982,04 | 3.933.401,44 | 597.671,23   | 12.882,09  | 125.000 b  | . 72.998,47 |
| 1919      | 2.654.460,95 | 463.071,71 | 1.968.412,07 | 11.148,85    | 13.024,24  | 196.450    | 75.352,55   |
| 1920      | 2.614.639,76 | 493.280,88 | 1.761.423,04 | 17.996,79    | 32.540,85  | 303.565    | 81.185,75   |
| 1921      | 2.864.164,95 | 609.723,08 | 1.630.553,58 | 31.194,41    | 70.154,08  | 482.145    | 121.580,55  |
| 1922      | 2.928.325,84 | 570.288,67 | 1.562.017,04 | 39.801,00    | 94.682,86  | 660.725    | 122.391,82  |
| 1923      | 3.315.404,71 | 571.519,30 | 1.500.859,00 | 62.151,32    | 158.381,26 | 1.017.900  | 126.985,65  |
| 1924      | 5.422.111,09 | 610.532,79 | 1.440.355,56 | 168.561,13   | 461.649,24 | 2.625.000  | 242.998,02  |
| 1925      | 3.742.475,75 | 623.835,27 | 1.438.170,25 | 1.883.637,93 | 0          | 0          | 39.830,32   |

Répartition: 5 p. c. à la réserve; le dividende dû aux actions privilégiées (s'il en existe), récupérable ; premier dividende de 5 p. c. aux actions de capital ; sur le surplus : 12 p. c. aux administrateurs et 3 p. c. aux commissaires; sur le solde : 70 p. c. aux actions de capital, 30 p. C. aux parts bénéficiaires. — Les versements anticipés sont facultatifs et touchent 5 p.c. — Les parts n'ont pas droit de vole aux assemblées. — Paiement des coupons : 1<sup>er</sup> mai.

Libération: 20 p. c. en 1904; 25 p. c. depuis le 1<sup>er</sup> décembre 1905.

Liquidation : remboursement des actions privilégiées (s'il en existe) au pair augmenté de la prime prévue ; remboursement des actions de capital jusqu'à concurrence des versements effectués ; sur le surplus : 70 p. c. aux actions de capital, 30 p. c. aux parts bénéficiaires.

#### INFORMATIONS

(L'Information financière, économique et politique, 12 janvier 1926)

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE. — L'assignation d'un porteur d'obligations deuxième série 4 % de la Caisse hypothécaire d'Égypte vient d'être lancée. L'affaire, venue par devant la première chambre civile, a été renvoyée à l'audience du 8 mars 1926. La demande émane d'un porteur français demeurant à Alexandrie.

---

OBLIGATIONS CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(*Le Journal des finances*, 10 décembre 1926)

Ce titre fait l'objet de demandes qui se traduisent par une centaine de francs de hausse sur les deux séries d'obligations 4 %. Le procès, dont les débats ont commencé à Alexandrie le 6 décembre, offre de grandes analogies avec celui des Sucrieries d'Égypte, et les chances de gain semblent sérieuses ; là encore, la solvabilité du débiteur ne fait pas question. Remarquons que les droits des obligations première série, cotées 935 jouissance courante, sont aussi peu contestables que ceux de la seconde série, qui valent 1.050. En cas de succès, la marge de hausse serait importante.

---

*Annuaire Desfossés*, 1927, p. 209 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
Conseil d'administration : F. Jacobs, G.-H. Clarck, F. de Jardin, G.-A. Eïd, L. de Rosière, E. Dombre, C. Legrelle, F. Vial, E. Braun, E. Jacobs, A. Schenck.

---

OPTIONS DE CHANGE  
CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'EGYPTE  
(*Le Journal des finances*, 25 mars 1927)

Le Comité de défense des porteurs d'obligations de la Caisse hypothécaire d'Égypte (1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> séries) vient de recevoir de son avocat à Alexandrie l'avis que le tribunal de première instance a rejeté la demande des obligataires tendant à obtenir le paiement en or de leurs coupons et titres sortis aux tirages. Le télégramme indique que cette décision est fondée, pour les obligations de 1<sup>re</sup> série, sur l'« incompétence », et, pour la 2<sup>e</sup> série, la demande des porteurs est jugée « infondée » (une erreur de transmission nous avait fait écrire le contraire, sur l'énoncé de ce jugement, dans un précédent numéro).

Le Comité de défense engage ses adhérents à attendre les renseignements complémentaires qu'il attend d'Égypte. Il ne manquera pas de les faire connaître aussitôt, en même temps que les décisions qu'il jugera à propos de prendre.

---

Crédit foncier d'Orient  
(*Le Journal des finances*, 29 avril 1927)

.....  
Les tribunaux égyptiens ont récemment débouté les obligataires de la Caisse hypothécaire d'Égypte, après s'être déclarés incompétents au sujet des obligations du Gaz Central (Lebon et Cie)  
.....

---

Les procès à option de change devant les tribunaux égyptiens  
(*Le Journal des finances*, 27 mai 1927)

Les affaires en cours relatives aux options de change commencent à s'éclaircir. L'affaire Banque d'Orient a été rayée, celle vis-à-vis de la Société générale égyptienne pour l'agriculture et le commerce renvoyée après vacations. Le 5 mai, la Cour a. fixé à une audience après vacations, l'appel interjeté par les porteurs d'obligations Caisse hypothécaire d'Égypte. Les appels dans les affaires : Gaz Lebon, Tramways du Caire, ne viendront également qu'en novembre prochain.

Il reste ainsi les procès obligataires Messageries maritimes, Wagons-Lits qui seront également renvoyés en novembre, sinon rayés. On compte seulement obtenir avant vacations les arrêtés dans l'affaire obligations Tramways d'Alexandrie, l'affaire des parts de fondateur Sucrieries d'Égypte et celles relatives aux actions privilégiées, capital et parts de fondateur de la Compagnie immobilière d'Égypte. Pour les Sucrieries, les Tramways d'Alexandrie, la Compagnie immobilière d'Égypte, les arrêts sont attendus incessamment. Quant à l'action intentée par les porteurs d'actions Cairo Electric Railways et Héliopolis en redressements de certains postes des bilans, elle a été remise à novembre prochain.

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 10 et 19 février 1928)

Obligations Caisse hypothécaire d'Égypte. — Dans son audience du 10 février, la cour d'appel du Caire statuera sur la compétence de la juridiction mixte dans la question du service des obligations d'une société étrangère ayant son siège social à l'étranger et son siège administratif et son principal champ d'activité en Égypte :

1° — Au cas où les obligations n'indiquent pas le lieu de paiement ; 2° au cas où l'Égypte est mentionnée comme lieu de paiement sur le coupon (cas intéressant en particulier les obligations Caisse hypothécaire d'Égypte 1<sup>re</sup> série).

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 2 et 4 mars 1928)

Caisse hypothécaire d'Égypte. — Mardi est venu devant la Cour du Caire, toutes chambres réunies, le procès intenté à la Caisse hypothécaire d'Égypte par certains de ses obligataires. Le ministère public sera entendu le 3 mars.

Il s'agit, on le sait, de trancher la question de la compétence de la juridiction mixte dans les litiges concernant les sociétés ayant leur siège social à l'étranger et leur siège administratif et principal champ d'activité en Égypte.

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 9 mars 1928)

Caisse hypothécaire d'Égypte. — Le Caire, 6 mars. — La cour d'appel n'a pas adopté les conclusions du ministère public et, dans le jugement qu'elle a rendu, toutes chambres réunies, elle a admis la compétence des tribunaux mixtes non seulement en ce qui concerne les obligations 2<sup>e</sup> série mais aussi pour les 1<sup>re</sup> série bien que le libellé des coupons de celles-ci ne mentionne pas Le Caire comme lieu de paiement.

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 11 et 13 mai 1928)

Caisse hypothécaire d'Égypte. — Le bruit a couru cette semaine que la société venait d'être déclarée en faillite. Or, des informations prises au siège, à Bruxelles, il résulte qu'aucune décision n'a été prise par le conseil, et qu'il ne saurait être question d'une mise en liquidation, cette mesure ne pouvant être prise qu'après convocation et décision de l'assemblée des actionnaires.

La parole est actuellement aux avocats de la société.

---

LA GRANDE PITIÉ DES PORTEURS FRANÇAIS D'OBLIGATIONS ÉTRANGÈRES  
(*Le Journal des débats*, 12 juin 1928)

Nous n'avons pas cessé, et nous ne cesserons pas de dénoncer le traitement dont ils sont l'objet. Il n'est pas de mois ni presque de jour qui n'apportent une preuve nouvelle de la désinvolture avec laquelle leurs droits les plus sacrés sont bafoués.

Tout récemment encore, nous avons rappelé le cas de la société du Salonique-Monastir, et celui de la Compagnie hellénique d'électricité, condamnées en Suisse comme en France, et réfractaires au jugement.

Auparavant (voir nos Informations des 19 avril et 12 mai derniers), c'était la Caisse hypothécaire d'Égypte, condamnée par la cour d'appel d'Alexandrie, siégeant toutes chambres réunies, à payer en or les porteurs de ses obligations 4 % première et deuxième séries, qui déposait son bilan, afin de se soustraire par tous les moyens, à l'exécution de la décision des tribunaux égyptiens, décrétait, en assemblée générale, qu'il ne serait fait aucun paiement volontaire aux obligations qui réclameraient l'application du taux de 3,8575 la piastre par franc belge et donnait tous pouvoirs au conseil pour entamer tout recours judiciaire qu'elle juge utile.

À ce propos, l'Association nationale des porteurs français de valeurs mobilières rappelle qu'elle a constitué deux comités de défense, correspondant respectivement à la deuxième et à la première série d'obligations, et que les obligataires qui n'ont pas encore adhéré ont intérêt à se grouper pour la défense de leurs droits. [...]

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 29 juin 1928)

Caisse hypothécaire d'Égypte. — D'après la « Cote européenne » des négociations seraient engagées en vue d'un arrangement à l'amiable de la question des obligations qui seraient rachetées à 1.000 francs.

---

*Annuaire Desfossés*, 1929, p. 214 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : F. Jacobs, G.-H. Clarck, F. de Jardin, G.-A. Eïd, L. de Rosière, E. Dombre, C. Legrelle, F. Vial, R. Eïd, E. Jacobs, A. Schenck.

---

Options de change et tribunaux  
(*Le Journal des finances*, 4 janvier 1929)

Caisse hypothécaire d'Égypte. — L'assemblée extraordinaire du 27 courant a approuvé les arrangements conclus avec le Comité de défense des porteurs d'obligations, les obligations 4 % de 500 fr. seront échangées contre des titres de 1.000 francs remboursables en 1954 à 1.400 fr. et donnant droit à un intérêt fixe de 4 % et, en sus, à un intérêt variable. Une assemblée des obligataires est convoquée pour le 30 janvier afin de délibérer sur cet accord.

---

CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(*Le Journal des débats*, 12 janvier 1929)

À plusieurs reprises nous avons entretenu nos lecteurs du procès, aux péripéties multiples, intenté par certains de ses obligataires à la Caisse hypothécaire d'Égypte. Nous avons dit le singulier procédé par lequel la société, en se faisant déclarer en faillite, a pensé pouvoir se soustraire aux effets du jugement qui l'a condamnée.

Dès le 7 novembre dernier, nous écrivions :

« Il y a fort à parier que les obligataires abandonneront, une fois de plus, une partie de leurs droits, cependant reconnus de façon formelle. »

Nos prévisions se réaliseraient-elles ?

On nous communique, en effet, l'avis, dont nous extrayons les passages suivants :

« Les comités de défense ont examiné, dans le détail, avec le concours de leurs conseils juridiques, la situation de droit et de fait. M. le président du tribunal mixte de commerce du Caire, juge-commissaire de la faillite, a bien voulu compléter leurs informations et il a appelé leur attention sur les risques que présenterait, pour les obligataires eux-mêmes, la poursuite des procédures en cours, ainsi que sur la nécessité d'apporter une solution amiable au litige existant entre les obligataires et la société.

Les comités de défense ont dû, dans ces conditions, se résoudre à engager des pourparlers avec la société en vue d'une transaction. Ces pourparlers ont permis d'établir les bases d'accord ci-dessous, dans l'ordre du jour de l'assemblée des obligataires :

Les porteurs d'obligations 4 %, première et seconde séries, de la Caisse hypothécaire d'Égypte sont convoqués à une assemblée générale d'obligataires qui se tiendra à Bruxelles le mercredi 30 janvier 1929, au siège social, 66, rue de la Loi, à 15 heures, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant

A. — Adoption de l'accord intervenu entre la société et les comités de défense constitués auprès de l'Association nationale des porteurs français de valeurs mobilières, savoir

I. — Échange des obligations 4 % de 500 francs, en circulation, sans distinction de séries ni d'émission, une pour un, coupons échus depuis le 15 juin 1925 attachés, contre de nouveaux titres d'une valeur nominale de mille francs belges, remboursables le 15 juin 1954 avec une prime de 400 francs belges, soit à raison d'une somme totale de mille quatre cents francs belges.

II. — a) Fixation du paiement, sur la base de 17,55 fr. belges, brut, payables à Bruxelles et au Caire, des sept coupons échus depuis le 15 juin 1925 inclus, jusques et y compris l'échéance du 15 juin 1928, qui seraient présentés sans les obligations y afférentes ;

b) Fixation de modalités particulières pour l'échange des obligations non munies de tout ou parties desdits coupons par l'attribution, aux obligataires, du choix entre le paiement préalable, entre les mains de la société, de la somme de 17,55 francs belges

par coupon manquant ou la compensation de la somme due avec un nombre de coupons d'intérêt fixe à échoir d'un montant équivalent, ceux-ci restant rachetables à tout moment, au siège social, au pair de leur valeur nominale par le porteur du titre.

III. — Attribution au titre nouveau :

1° d'un intérêt fixe de 4 % l'an, jouissance au 16 juin 1928, payable à Bruxelles et au Caire, à termes échus semestriellement les 15 juin et 15 décembre de chaque année, par 20 francs belges, sous déduction des impôts

2° d'un intérêt variable équivalent à la 68.942<sup>e</sup> partie de la moitié des bénéfices annuels de la société, après déduction :

a) de toutes autres charges sociales ;

b) des amortissements et de la réserve spéciale déterminés ci-après

c) de la réserve ordinaire: de cinq pour cent

d) de la somme nécessaire pour attribuer un premier dividende brut de 40 francs belges aux actions de capital et de 8,57 francs belges aux dixièmes de parts bénéficiaires ;

e) de la somme nécessaire pour payer les tantièmes du conseil d'administration et du collège des commissaires.

Pour tous renseignements complémentaires, les porteurs peuvent s'adresser en Belgique et en Égypte, aux établissements désignés pour recevoir le dépôt d'obligations et, en France, soit :

à l'Association nationale des porteurs français de valeurs mobilières, 22, boulevard de Courcelles, à Paris, soit à la Banque belge pour l'étranger, 12, place de la Bourse, à Paris

---

ÉCHANGES  
CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE  
(*Le Journal des finances*, 27 juin 1930)

Obligations 4 % 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> séries. — Il est actuellement procédé, par les soins de la Banque belge pour l'étranger, 66, rue des Colonies, à Bruxelles, à l'échange des obligations 4 % 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> séries de cette société contre des obligations de 1.000 francs belges, remboursables à 1.400 francs belges, au plus tard le 15 juin 1954 et ayant droit :

1° À un intérêt fixe de 4 %, payable semestriellement les 15 juin et 15 décembre, à raison de 20 francs belges par coupon; sous déduction des impôts ;

2° À un intérêt variable défini au dos des titres.

L'échange s'effectue dans les conditions suivantes :

Remise d'une obligation nouvelle de 1.000 francs belges contre chaque obligation ancienne de 1<sup>re</sup> ou de 2<sup>e</sup> série, munie des coupons à l'échéance du 15 juin 1925 et suivants (sauf le coupon du 15 décembre 1928, qui appartient au porteur et est payable par 8 fr. 68 belges net). (En ce qui concerne ces coupons attachés au titre, la conformité de numéros ne sera pas exigée.)

Les nouvelles obligations seront revêtues du timbre belge seulement ; l'apposition du timbre français restera à la charge des porteurs.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 1930, les 68.942 obligations de 1.000 francs belges provenant de l'échange des obligations anciennes 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> séries encore en circulation, seront inscrites à la cote aux lieu et place de ces dernières.

---

*Annuaire Desfossés*, 1931, p. 217 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte



Conseil d'administration : F. Jacobs, G.-H. Clarck, F. de Jardin, J. Eid, L. de Rosière, E. Dombre, R. Eid, E. Jacobs, Ch. de Longchamps, J. Feyerick.

---

(*Le Journal des finances*, 15 avril 1932)

La CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE, dont les obligations 4 % de 1.000 francs remboursables à 1.400 francs belges, se négocient vers 400, a réalisé, en 1931, un bénéfice net de 1.791.974 fr. contre 953.581 fr. Le dividende sera porté de 35 fr. 98 à 47 fr. 80 par action de capital et de 7 fr. 13 à 13 fr. 97 par 1/10<sup>e</sup> de part.

---

*Annuaire Desfossés*, 1933, p. 221 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : F. Jacobs, pdt ; F. de Jardin, v. pdt ; L. de Rosière, v. pdt ; P. Van den Bosch, adm.-dir. ; E. Jacobs, adm. dir. ; Ch. de Longchamps, J. Feyerick, G.-H. Clark, baron G. Cogels, R. Eid.

---

(*Le Journal des finances*, 14 avril 1933)

La CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE, dont les obligations 4 % de 1.000 francs, remboursables à 1.400 francs belges, se négocient à 440, a réalisé en 1932 un bénéfice net de 2.058.431 contre 1.791.974 fr. en 1931. Il sera proposé de répartir 51 fr. 35 net contre 47 francs 80 aux actions de capital, 166 fr. 60 net contre 139 fr. 70 aux parts bénéficiaires entières, et 16 fr. 66 contre 13 fr. 97 aux dixièmes de parts bénéficiaires. Enfin, les obligations toucheront 5 fr. 21 net contre 3 fr. 71 net.

---

*Annuaire Desfossés*, 1937, p. 242 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : E. Jacobs, pdt-adm. d. ; F. de Jarin, v.-pdt ; L. de Rosière, v.-pdt ; P. van den Bosch, adm.-dél. ; baron J. Cogels, R. Eid, J. Feyerick.

Commissaires des comptes : MM. G. Binard, Cte J. de Bouthillier-Chavigny, J. Demeure, L. Martin, H. Melot, F. Pierrot, Vte de Saint-Jouan.

---

*Annuaire Desfossés*, 1940, p. 343 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil d'administration : E. Jacobs, pdt-adm. d. ; P. van den Bosch, adm.-dél. ; baron J. Cogels, R. Eid, J. Feyerick.

Commissaires des comptes : MM. G. Binard, Cte J. de Bouthillier-Chavigny, J. Demeure, L. Martin, H. Melot, Vte de Saint-Jouan.

---

*Annuaire Desfossés*, 1945, p. 362 :

Caisse hypothécaire d'Égypte

Conseil : MM. E. Jacobs, pdt-adm. d. ; P. van den Bosch, adm.-dél. ; baron J. Cogels, R. Eid, J. Feyerick.

Commissaires aux comptes : MM. G. Binard, J. Demeure, L. Martin, H. Melot.

---

*Annuaire Desfossés*, 1948, p. 393 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
Idem.

---

*Annuaire Desfossés*, 1953, p. 228 :  
Caisse hypothécaire d'Égypte  
Conseil : MM. E. Jacobs, pdt-adm. d. ; P. van den Bosch, adm.-dél. ; baron J. Cogels,  
R. Eid, Jacques Cogels.  
Commissaires aux comptes : MM. G. Binard, J. Demeure, L. Martin, H. Melot.

---

### CAISSE HYPOTHÉCAIRE D'ÉGYPTE [Desfossés 1956/243]

CONSEIL : MM.

Van den Bosch (Paul)[1897-1982][petit-fils de Frédéric Jacobs (1836-1914), agent de change à Anvers, adm. de soc., père et beau-père de divers banquiers][adm. Banque foncière du Maroc, Cie franco-marocaine pour le commerce et l'industrie, Congolaise des Anc. Éts Defaye à Port-Gentil], 241 (Créd. fonc. d'Orient), 243 (adm.-dir. Caisse hypothécaire Égypte).

Cogels (baron J.), 241 (Créd. fonc. d'Orient), 243 (Caisse hypothécaire Égypte).

Eid (Raymond), 218 (adm.-contrôleur en Égypte Monts-de-piété égyptiens), 241 (adm.-dir. au Caire Crédit foncier d'Orient), 243 (Caisse hypothécaire d'Égypte).

Cogels (Jacques), 243 (Caisse hypothécaire Égypte).

COMMISSAIRES AUX COMPTES :

MM. G. Binard,

Demeure (J.), 243 (comm. cptes Caisse hypothécaire Égypte), 1170 (ACEC).

Martin (L.), 174 (Crédit national), 229 (Créd. fonc. France), 243 (comm. cptes Caisse hypothécaire Égypte), 272/2 (Immobilière d'Ugine), 387 (Brazil railway Cy), 484 (Port de Para), 1018 (Éts A. Cazeneuve), 1850 (Union minière de la Hte Mana, Guyane), 1879 (Tabacs des Philippines).

Melot (H.), 243 (comm. cptes Caisse hypothécaire Égypte).

SIÈGE SOCIAL : Anvers, 12, Longue-Rue des Claires.

CONSTITUTION : Société anonyme belge, constituée le 30 avril 1903, expirant le 31 décembre 1912.

OBJET : Prêts, avances de fonds et ouvertures de crédit contre garantie hypothécaire en Égypte et dans d'autres pays.

CAPITAL SOCIAL : 10 millions de fr., divisé en 20.000 actions de 500 fr. A l'origine, 5 millions. Porté en 1905 à 10 millions de fr.

PARTS BÉNÉFICIAIRES : 15.000 1/10<sup>e</sup> de parts.

OBLIGATIONS : 4 % Les titres restant en circulation sont remboursables en totalité depuis le 15 juin 1954 à raison de 1.400 fr. belges par titre.

RÉPARTITION DES BÉNÉFICES : 5 % à la réserve légale, 5 % de dividende aux actions. Sur le surplus : 12 % au conseil, 3 %, au collège des commissaires. Sur le solde . 70 % aux actions, 30 % aux parts.

LIQUIDATION : Après remboursement du capital, 70 % aux actions, 30 % aux parts.

SERVICE DES TITRES, TRANSFERTS, PAIEMENT DES COUPONS (Actions) : Banque de la Société générale de Belgique, Frédéric Jacobs Successeurs, Banque belge et internationale en Égypte.

OBLIGATIONS : Banque de l'Union Parisienne.

Notice SEF. — BA 49.

|  | Produit<br>s bruts | Bénéfic<br>es nets | Réserves | Divid. par<br>act. | Divid. par<br>part ent. |
|--|--------------------|--------------------|----------|--------------------|-------------------------|
|  | (En 1.000 francs)  |                    |          | (En<br>francs)     |                         |

|      |       |       |    |           |          |
|------|-------|-------|----|-----------|----------|
| 1941 | 3.821 | 813   | 40 | 35 11     | 46<br>40 |
| 1942 | 3.845 | 209   | 10 | 9 92      | —        |
| 1943 | 2.710 | - 404 | —  | —         | —        |
| 1944 | 2.737 | -408  | —  | —         | —        |
| 1945 | 4.754 | 960   | 7  | 6 73      | —        |
| 1946 | 5.550 | 30    | 3  | —         | —        |
| 1947 | 4.651 | 483   | —  | 25 00     | —        |
| 1948 | 3.885 | 495   | —  | 25 00     | 58<br>40 |
| 1949 | 4.160 | 837   | —  | 35 22     | 7 63 (1) |
| 1950 | 4.129 | 949   | —  | 38 35     | 7 65 (1) |
| 1951 | 3.995 | 951   | —  | 38 40     | 5 70 (2) |
| 1952 | 3.770 | 836   | —  | 36 10 (2) | 6 35 (2) |
| 1953 | 3.765 | 873   | —  | 36 40 (2) | 7 70     |

(1) Dixième de part. (2) Net.

#### BILANS AU 31 DÉCEMBRE (En 1.000 francs)

|                                 | 1950          | 1951          | 1952          | 1953          | 1954          |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PASSIF                          |               |               |               |               |               |
| Capital                         | 10.000        | 10.000        | 10.000        | 10.000        | 10.000        |
| Réserves et provisions          | 35.993        | 35.993        | 35.993        | 35.993        | 35.993        |
| Dette consolidée                | 28.627        | 20.716        | 18.888        | 17.219        | 4.078         |
| Prime de remboursement obligat. | 8.402         | 7.661         | 7.265         | 6.888         | —             |
| Dette flottante                 | 4.152         | 3.285         | 3.205         | 3.308         | 1.825         |
| Dividende et tantième           | 949           | 951           | 835           | 873           | 950           |
| Comptes d'ordre                 | 413           | 2.168         | 2.168         | 404           |               |
|                                 | <u>83.536</u> | <u>80.774</u> | <u>78.354</u> | <u>76.447</u> | <u>53.250</u> |
| ACTIF                           |               |               |               |               |               |
| Immeubles                       | 2.172         | —             | —             | —             | —             |
| Prêts hypothécaires             | 26.175        | 27.259        | 25.293        | 17.697        | 12.765        |
| Frais émission obligations      | 171           | 114           | 57            | —             | —             |
| Titres                          | 31.793        | 32.247        | 33.975        | 42.684        | 22.680        |
| Débiteurs                       | 7.216         | 6.099         | 5.691         | 6.419         | 6.086         |

|                 |               |               |               |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Disponible      | 15.496        | 12.987        | 11.280        | 7.479         | 10.315        |
| Comptes d'ordre | 413           | 2.168         | 2.168         | 2.168         | 404           |
|                 | <u>83.536</u> | <u>80.774</u> | <u>78.354</u> | <u>76.447</u> | <u>53.250</u> |