

2021—2022

Rapport annuel

Sommaire

Rapport annuel

Message de la Direction de fonds	4
Le Fonds en un coup d'œil	9
L'année en chiffres	11
Organes	13

Rapport du Fonds 14

Stratégie du Fonds 15

Perspectives 16

Commentaires de la Direction de fonds 17

Performance du Fonds 17

Fortune brute et nette 17

Etat locatif 17

Distribution par part 18

Rendements comparés avec obligations 19

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire 19

Performance comparée au Benchmark SXI 20

Portefeuille immobilier 21

Répartition par canton et type d'immeuble 21

Acquisitions 22

Nouvelles constructions 23

Rénovations 27

Rapport financier 32

Compte de fortune 33

Compte de résultat 35

Utilisation du résultat 36

Annexes 38

Principes d'évaluation de la fortune du Fonds
et de calcul de valeur nette d'inventaire 39

Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties 40

Domiciles officiels de paiement 40

Sociétés immobilières 40

Régies immobilières (délégation de tâches partielles) 40

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques 41

Rémunération de la Direction de fonds 42

Rémunération de la Banque dépositaire 42

Inventaire des immeubles 43

Liste des immeubles 44

Rapport d'audit abrégé 46

La Foncière / Responsable

Préambule 52

Chiffres clés La Foncière / Responsable 55

Vision stratégique à 360° 56

Les étapes 57

1 – Analyse 58

2 – Objectifs 59

3 – Moyens 60

4 – Exécution 63

5 – Résultats 76

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index 77

Conclusion 78



Christian Donzé,
Vice-président
du Conseil d'administration



Michael Loose,
CEO
d'Investissements Fonciers SA

Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,

Au cours de l'exercice 2021/2022, La Foncière a de nouveau réalisé une solide performance grâce à sa politique d'investissement et de gestion d'actifs basés sur une vision à long terme.

Malgré les incertitudes croissantes liées aux changements géopolitiques et financiers, les bons résultats du Fonds se sont maintenus et les comptes annuels s'inscrivent dans la lignée des années précédentes. Si le cours de bourse de La Foncière a connu des baisses significatives compte tenu du contexte entourant les marchés boursiers, l'agio reste, avec 25,12 %, un des plus élevés des fonds immobiliers suisses.

Les fondamentaux du Fonds sont solidement établis et la stratégie défensive adoptée ces dernières années continue de porter ses fruits. L'accent a été mis sur l'optimisation et la valorisation durable du portefeuille existant, de nombreux immeubles disposant d'un fort potentiel d'extension et de transformation. La fortune totale du Fonds s'élève à MCHF 1'812, la fortune nette à MCHF 1'376, en augmentation respective de +9,70 % et +6,72 % par rapport à l'exercice précédent.

Les résultats opérationnels obtenus nous permettent d'augmenter de manière significative le revenu distribué aux porteurs de parts et ce, pour la vingt-quatrième année consécutive. Le dividende ordinaire se monte à CHF 2.47, une augmentation de +8,81 % par rapport à l'exercice 2020/2021.

L'intégration des critères ESG s'inscrit dans une gestion responsable du portefeuille afin de garantir un rendement stable et une performance durable. Nous avons illustré notre engagement dans le premier rapport de durabilité « La Foncière Responsable », que vous trouverez en deuxième partie de ce document.

Après 25 années à la tête de la société de Direction de fonds de La Foncière, notre ancien CEO, M. Arnaud de Jamblinne, a pris sa retraite le 31 mars 2022 et a cédé sa fonction à M. Michael Loose. Nous tenons à remercier M. de Jamblinne pour la qualité et la constance de son implication dans le rayonnement de La Foncière tout au long de ces années.

En cours d'exercice, le Conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA, société de Direction de fonds de La Foncière, a été renforcé par la nomination d'un nouveau membre indépendant, M. Michael Bloch, lors de l'Assemblée générale du 20 mai 2022. M. Bloch était auparavant Directeur de la Centrale de lettres de gage des Banques cantonales suisses de 2008 à 2022.

Le 5 novembre 2022, après la clôture de l'exercice, nous avons appris le décès de M. Albert Michel, Président en fonction du Conseil d'administration d'Investissements Fonciers SA, anciennement président de la Direction générale puis président du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Fribourg. Banquier de formation et acteur incontournable de

l'économie fribourgeoise pendant 30 ans, M. Albert Michel a mis son énergie, sa personnalité et ses compétences à disposition de la collectivité. Il a fortement contribué au développement du fonds immobilier La Foncière, tout d'abord en tant que membre, et puis après 2004, comme Président du Conseil d'administration de la société de Direction de fonds de La Foncière.

Vous trouverez, dans les pages suivantes, les principales informations sur la marche des affaires et les événements qui ont marqué l'année. Nous remercions nos investisseurs pour leur fidélité et la confiance témoignée, année après année. Nous vous souhaitons une excellente lecture de ce rapport annuel.



Christian Donzé,
Vice-président
du Conseil d'administration



Michael Loose,
CEO
d'Investissements Fonciers SA



Fortune brute (MCHF)

1'812.14

Revenus locatifs (MCHF)

85.05

Dividende par part (CHF)

2.47

Rendement de placement (%)

9,26

Taux de vacance (%)

0,71

Coefficient d'endettement (%)

15,64

Nombre de logements

4'253

Surfaces commerciales (m²)

70'953

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

1,22

Nombre d'immeubles

135

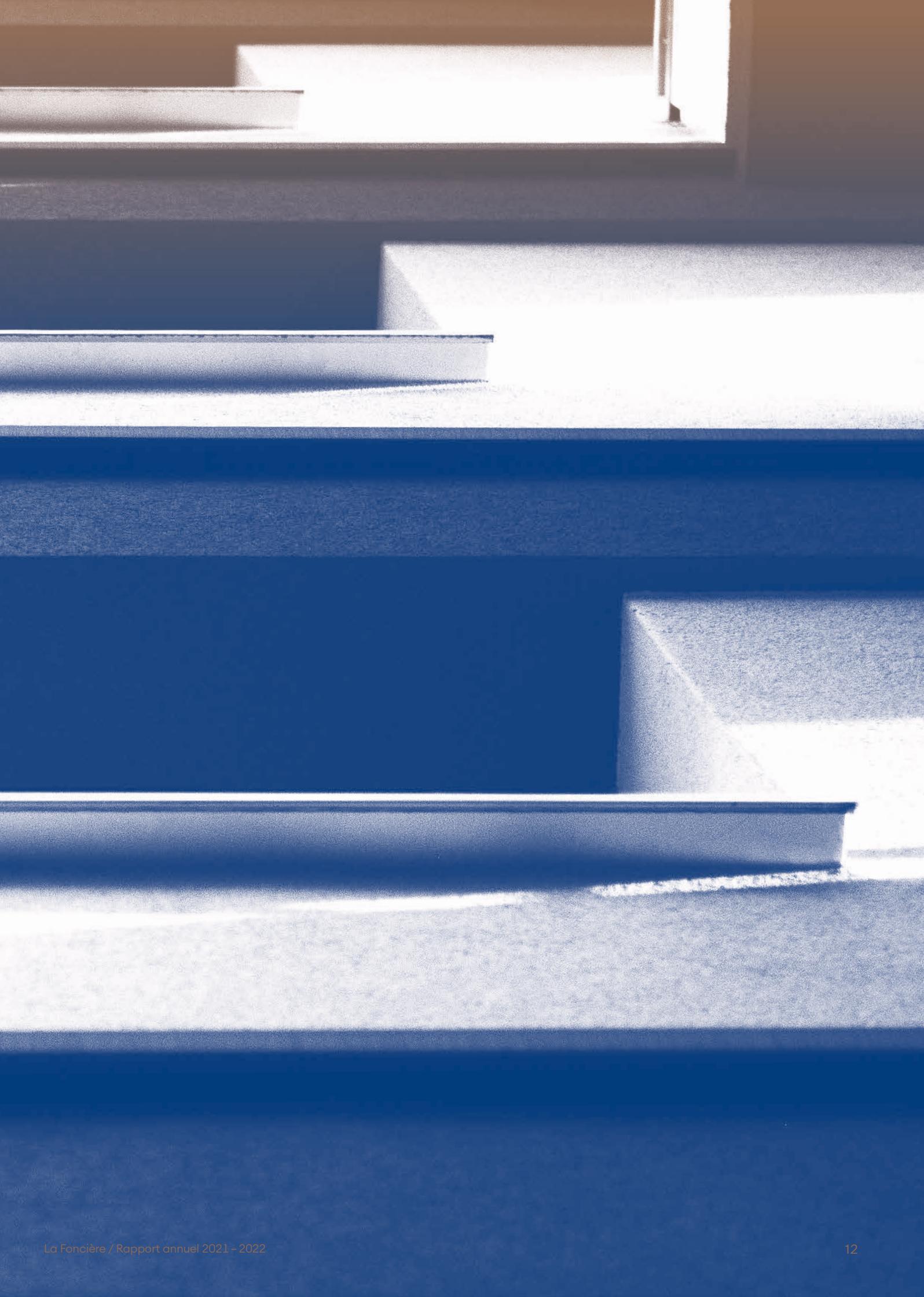


L'année en chiffres

	30.09.22	30.09.21	Variation
La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263			
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177	0%
Valeur d'inventaire par part (CHF)	101.10	94.75	6,70%
Prix de rachat par part (CHF)	94.05	88.10	6,75%
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	126.50	156.10	-18,96%
Agio / disagio *	25,12%	64,75%	-61,20%
Rendement et performance en %			
Rendement sur distribution *	1,79%	1,41%	26,95%
Coefficient de distribution *	93,15%	99,80%	-6,66%
Rendement des fonds propres (ROE) *	9,12%	7,57%	20,48%
Rendement du capital investi (ROIC) *	6,97%	5,90%	18,14%
Rendement de placement *	9,26%	7,73%	19,79%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	60,14%	55,77%	7,84%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) *	0,69%	0,71%	-2,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) *	0,62%	0,59%	5,08%
Distribution du dividende par part (CHF)	2.47	2.27	8,81%
Capitalisation boursière (en MCHF)	1'721.4	2'124.2	-18,96%
Performance **	-17,78%	19,44%	-191,46%
Compte de fortune (en MCHF)			
Prix de revient des immeubles	861.93	795.70	8,32%
Valeur vénale des immeubles	1'788.44	1'631.93	9,59%
Fortune totale du Fonds	1'812.14	1'651.84	9,70%
Fortune nette du Fonds	1'375.80	1'289.12	6,72%
Financement hypothécaire			
Dette portant intérêt (en MCHF)	279.63	218.98	27,70%
Coefficient d'endettement *	15,64%	13,42%	16,54%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,22%	1,29%	-5,43%
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en année)	3,81	3,77	1,06%
Compte de résultat (MCHF)			
Loyers	85.05	83.98	1,27%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) *	0,84%	1,07%	-21,50%
Résultat net	36.08	35.83	0,70%
Résultat total	117.57	92.81	26,68%

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS.

** Performance 1 an. La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.



La Foncière

Fonds suisse de placements immobiliers créé en 1954

Direction de fonds

Investissements Fonciers SA
Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne

Conseil d'administration

Albert Michel, Président (*décédé le 5 novembre 2022*)
Président du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg, *jusqu'au 31 mai 2022*

Christian Donzé, Vice-président
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Blaise Goetschin
Président de la Direction générale
de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch, *depuis le 20 mai 2022*
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

Arnaud de Jamblinne, CEO, *jusqu'au 31 mars 2022*
Michael Loose, CEO, *depuis le 1^{er} avril 2022*
Thomas Vonaesch, COO
Jean-Marie Pilloud, CFO

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17
1211 Genève 2

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Av. C.-F. Ramuz 45, CP 1172
1001 Lausanne

Experts permanents

Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier

Nabil Oulhaci, architecte HES-REG A-SIA-AGA-MPQ, Genève

Centre d'information et de Formation Immobilière SA (IAZI/CIFI),
Zurich, représenté par: Philippe Sormani, Dr. ès Sciences
naturelles et physicien EPFZ, Zurich et Roxane Montagner,
Master of Arts Management & Economics UZH, Genève

Stratégie du Fonds

Composée d'actifs localisés principalement dans les centres urbains de Suisse romande, avec une forte dominante d'immeubles résidentiels destinés aux classes moyennes, La Foncière allie régularité des performances et sérénité des investissements sur le long terme.

Régularité, équilibre, sérénité et durabilité

Avec des investissements continus pour optimiser le parc immobilier et grâce à une gestion active du portefeuille, le Fonds cible une stratégie défensive (Core/Core+) et une croissance privilégiant la qualité à la quantité. Ainsi, La Foncière s'adresse aux investisseurs privilégiant la régularité et la stabilité pour leurs avoirs au sein d'un portefeuille équilibré.

La gestion du Fonds répond au double impératif de recherche de revenus stables et de croissance de la valeur du portefeuille sur le long terme. Le niveau du taux de vacance, historiquement très faible, est lié d'une part à la bonne situation géographique des immeubles et d'autre part au maintien de l'attractivité des loyers qui s'ajustent au marché et aux caractéristiques des appartements.

La politique de risque modéré s'applique également au financement externe de la dette, qui repose sur l'adéquation entre les ressources du Fonds et ses besoins financiers. Un consortium de quatre banques assure le financement par tirage de tranches sécurisées par des taux fixes à moyen et long terme.

Le taux d'endettement, historiquement bas, se situe en dessous de la moyenne des fonds immobiliers. Il permet ainsi de saisir des opportunités de développement quand elles surviennent et de réduire la vulnérabilité aux risques en cas de hausse des taux d'intérêt.

Cette stratégie équilibrée vise à atteindre les objectifs de développement durable 2030/2050 de la Confédération. L'optimisation du potentiel locatif du parc immobilier passe par la transformation durable des immeubles à l'aide d'une approche systématique qui est intégrée dans une première planification s'étalant sur quinze ans.

La gestion active du parc s'appuie sur un fort ancrage romand doublé d'une connaissance intime de l'écosystème régional, piliers de l'identité du Fonds.

De 1954 à aujourd'hui, La Foncière est devenue ainsi un acteur respecté et incontournable de l'univers immobilier suisse.

Perspectives

La Direction de fonds de La Foncière poursuit sa politique visant à assurer l'équilibre entre l'optimisation du portefeuille pour l'avenir, les investissements continus dans le parc immobilier, le respect des exigences ESG et une distribution attractive et régulière aux investisseurs.

En poursuivant ses stratégies d'investissement et de gestion défensives, le Fonds peut traverser les périodes d'incertitudes accrues et, parallèlement, saisir des opportunités de marché.

Le Fonds privilégie les acquisitions d'immeubles résidentiels à loyer modéré situés dans les zones urbaines de Suisse romande, principalement dans l'arc lémanique et dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables. Les immeubles ne correspondant plus à ces critères ou ne présentant pas de potentiel de plus-value supplémentaire peuvent être cédés.

La Direction de fonds de La Foncière poursuit également l'optimisation et la mise en valeur de son parc immobilier en procédant à la modernisation systématique de son portefeuille et en continuant à exploiter les potentiels de densification et d'extension d'immeubles existants.

Pour améliorer l'empreinte écologique du portefeuille, le Fonds met en œuvre chaque année les projets définis dans son plan d'investissement à long terme. La transition vers des sources d'énergie renouvelable pour les immeubles en fait partie (voir ci-après notre rapport ESG, p. 49 : La Foncière / Responsable).

Les trois projets de construction qui suivent vont favorablement impacter la fortune et les revenus locatifs du Fonds.

- **Genève, Côté Parc**

Création d'un nouveau quartier intergénérationnel composé des immeubles existants de la Maison de Retraite du Petit-Saconnex (dont un sera surélevé de 4 étages) et des nouveaux bâtiments du projet Côté Parc.

Au final, un ensemble de 216 logements, 950 m² de surfaces commerciales et un appart-hôtel de 99 chambres.

Mise en location prévue pour début 2024.

- **Genève, rue de la Servette 89**

Démolition et reconstruction d'un immeuble résidentiel de 62 logements dans les étages supérieurs, avec commerces au niveau rue et bureaux au 1^{er} étage.

Mise en location prévue pour le 3^e trimestre 2023.

- **Lausanne, rue d'Oron 14**

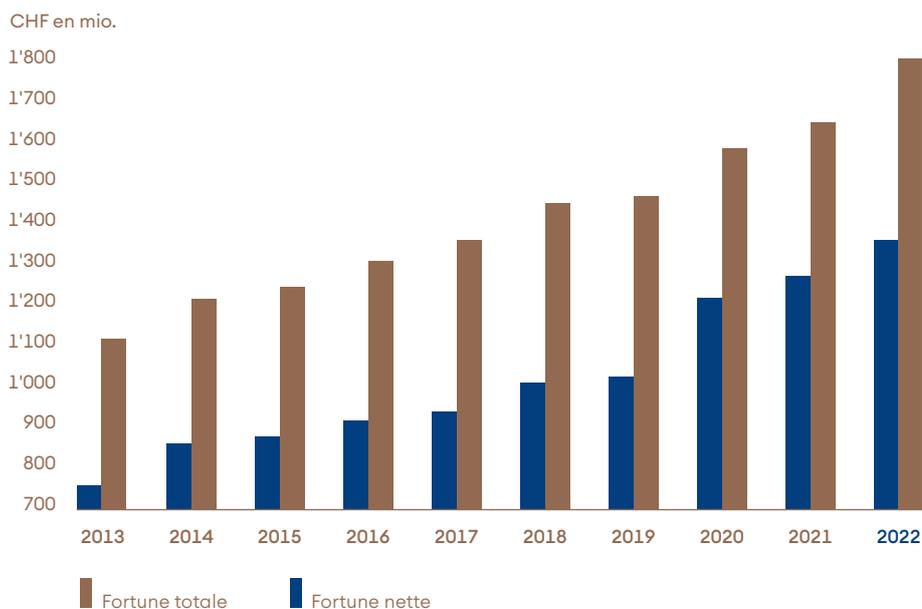
Démolition et reconstruction de deux immeubles d'habitation avec la création de 35 appartements.

Début de chantier prévu pour le premier trimestre 2023.

Performance du Fonds

Avec une progression des revenus locatifs de 1,27% à MCHF 85.05, La Foncière a vu son revenu net augmenter de 0,70% à MCHF 36.08. Le rendement de placement se situe à 9,26%, en augmentation de 19,79%. Le Fonds est en mesure d'assurer une distribution de CHF 2.47 par part, en hausse de 8,81%.

Fortune brute et nette



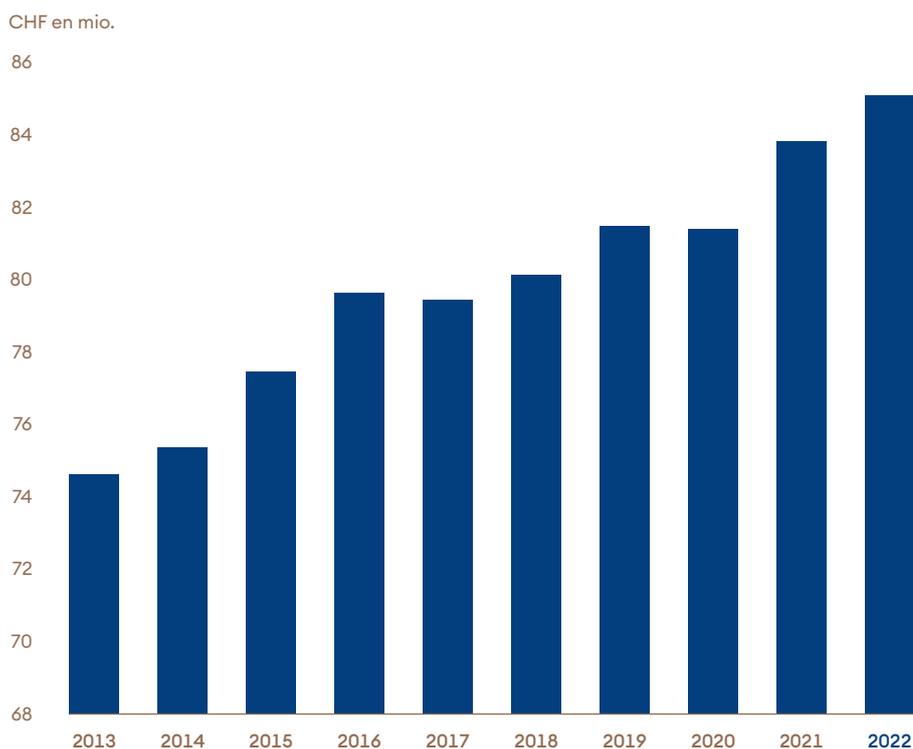
La fortune brute du Fonds au 30 septembre 2022 s'élève à MCHF 1'812.14, soit une augmentation de 9,70%.

La fortune nette est de MCHF 1'375.80 après une augmentation de 6,72% par rapport à l'année précédente.

Les experts indépendants ont évalué l'ensemble du patrimoine immobilier à MCHF 1'788.4, une augmentation de la valeur vénale de MCHF 156.5, soit 9,59% par rapport à l'année dernière.

Le taux d'actualisation varie entre 2,56% et 4,58%, le taux moyen étant de 3,32%.

Etats locatifs

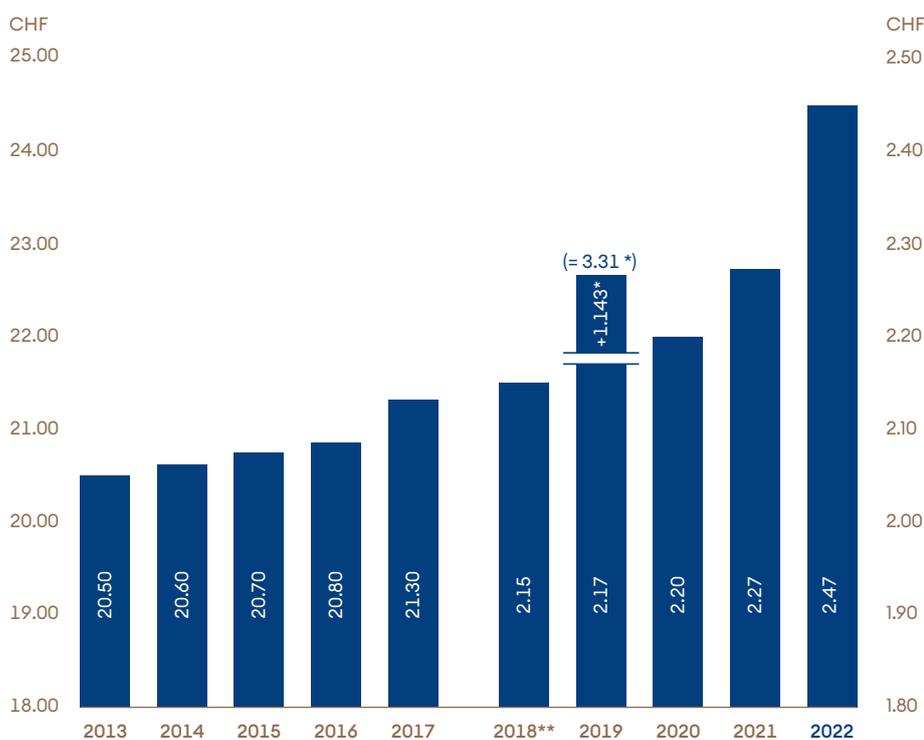


Le montant total des loyers comptabilisés s'élève à MCHF 85.05, en hausse de 1,27% par rapport à l'exercice précédent. La majeure partie des loyers de La Foncière provient des immeubles résidentiels ou mixtes situés dans les grands centres urbains de Suisse romande.

Au 30 septembre 2022, 530 m² de surfaces commerciales étaient vacantes. Au niveau des logements, le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,71% du revenu annuel. Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires et des gratuités accordées, elles se limitent à 0,13%.

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'état locatif.

Distribution par part



* Distribution ordinaire et extraordinaire.

** Split des parts dans un rapport 1:10, le 21.02.2018.

Le résultat de l'exercice permet d'augmenter le revenu distribué aux porteurs de parts pour la vingt-quatrième fois consécutive.

Dès le 25 janvier 2023, La Foncière va distribuer un dividende de CHF 2.47.

La distribution annuelle ordinaire est en forte progression de CHF 0.20 par rapport à celle de l'année précédente et correspond à un rendement sur distribution de 1,79 % par rapport au cours de bourse au 30 septembre 2022.

Le rendement sur la distribution à venir s'élève à 2%.

Distribution ordinaire (CHF)	Coupon n° 68	Coupon n° 69*	Total
Distribution brute	1.983	0.487	2.470
A déduire: impôt anticipé 35 %	0.694	0.000	0.694
Montant net versé	1.289	0.487	1.776

* Non imposable chez le porteur de part.

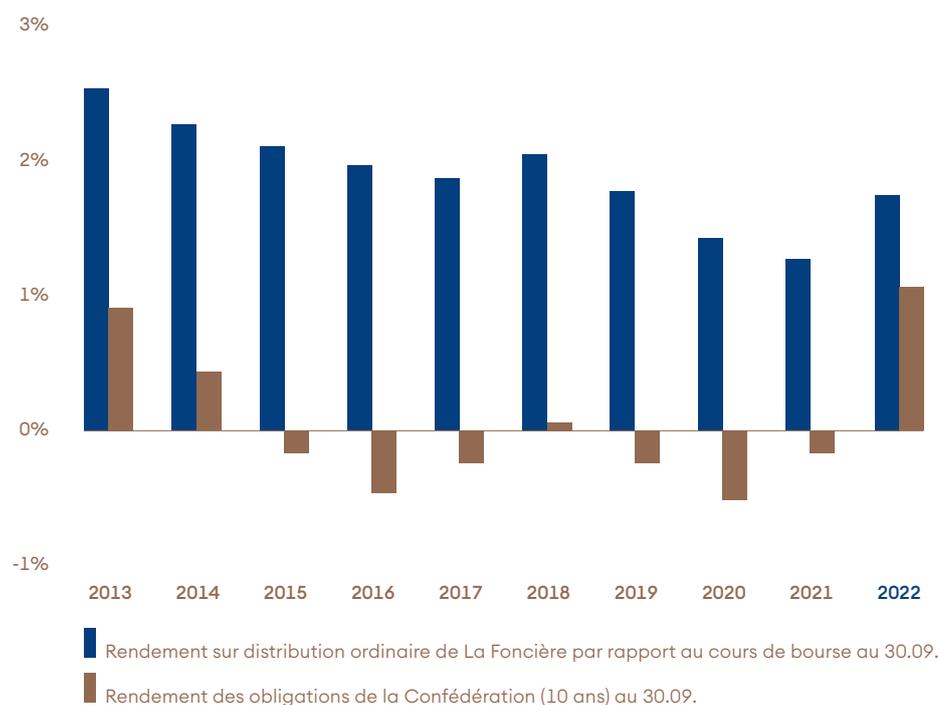
Les revenus de l'exercice permettront de payer les coupons n°68 et n°69 comme suit:

Le coupon n°68 correspond aux revenus ordinaires provenant des sociétés immobilières détenues par le Fonds. Le coupon est imposable.

Les porteurs de parts domiciliés en Suisse peuvent demander l'imputation ou le remboursement de l'impôt anticipé. Pour les étrangers, il faut se référer aux accords de double imposition, le cas échéant.

Le coupon n°69 correspond aux revenus ordinaires des immeubles en propriété directe, déjà imposés auprès du Fonds. Il est franc d'impôt et le porteur de parts n'a pas à déclarer ce montant dans sa déclaration fiscale.

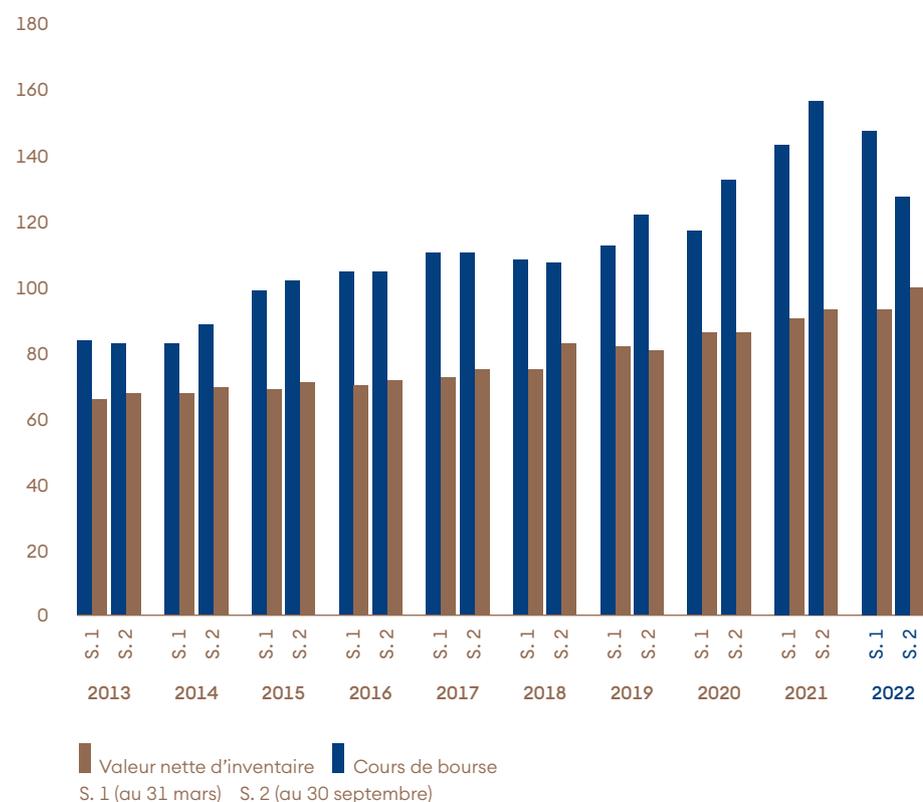
Rendements comparés avec obligations



Dans un environnement de marché turbulent, La Foncière poursuit sa stratégie défensive et sa forte pondération dans l'immobilier résidentiel dans les zones urbaines.

Le rendement sur distribution ordinaire se monte à 1,79 %, alors que le rendement des obligations de la Confédération a augmenté à 1,163 % au 30 septembre 2022.

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire



Pour des raisons de comparaison interannuelle, le cours de bourse avant 2018 a été divisé par 10. Le split des parts (rapport 1:10) a été effectif à partir du 21.02.2018.

Le cours de bourse de la part de La Foncière a fluctué en cours d'exercice entre CHF 114.40 et CHF 162.00 pour clôturer au 30 septembre 2022 à CHF 126.50, contre CHF 156.10 au 30 septembre 2021.

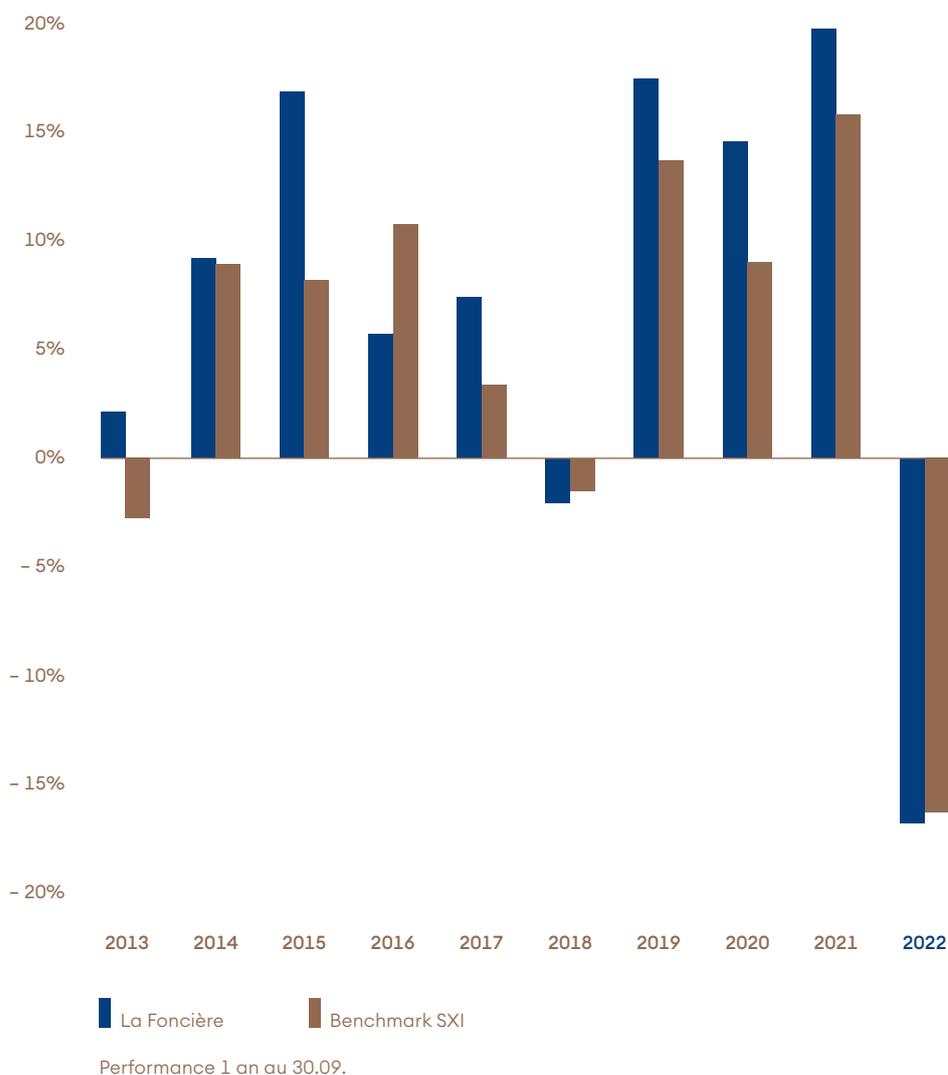
A la fin de l'année, la valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 9,59 %, soit de MCHF 156.5 pour atteindre MCHF 1'788.4.

Au cours de l'exercice sous revue, la gestion des activités du fonds a contribué à l'augmentation de 6,70 % de la valeur nette d'inventaire par part, pour atteindre CHF 101.10 au 30 septembre 2022.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 94.05. Le nombre de parts en circulation reste inchangé, soit 13'608'177.

Au 30 septembre 2022, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

Performance comparée au benchmark SXI



Dans un contexte géopolitique et financier incertain, le cours de bourse de La Foncière a baissé au cours de l'exercice 2021/2022, passant de CHF 156.10 à CHF 126.50, ce qui a entraîné une réduction de l'agio de 64,75 % à 25,12 %.

La forte baisse du cours de bourse a concerné l'ensemble du secteur et s'explique notamment par la correction d'une exagération de l'année précédente et par la hausse des taux d'intérêts.

En tenant compte de la distribution de CHF 2.27 par part, il en résulte une performance de -17,78 % pour l'exercice écoulé.

La performance 1 an de La Foncière se situe ainsi légèrement en-dessous de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui a terminé à la même période en baisse de -16,08 %.

Au 30.09.2022	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	-17,78 %	-16,08 %
Performance 3 ans	9,34 %	4,66 %
Performance 5 ans	26,60 %	15,75 %
Performance 10 ans	83,62 %	51,81 %

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

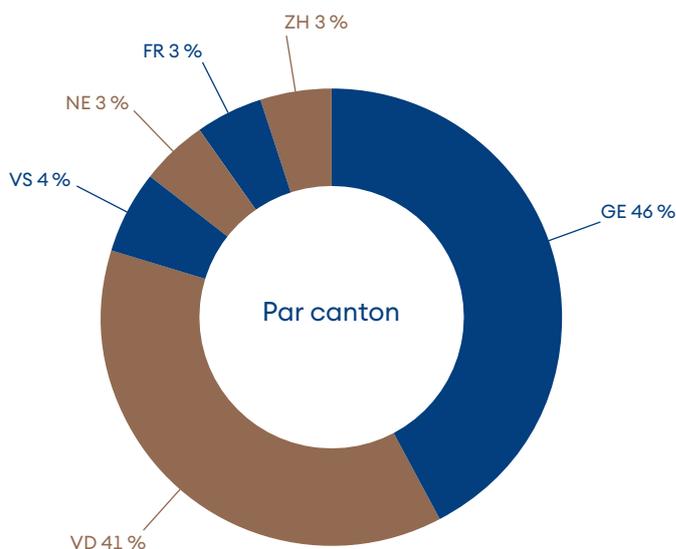
Les performances mentionnées se comprennent dividendes réinvestis (Total return).

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future.

Portefeuille immobilier

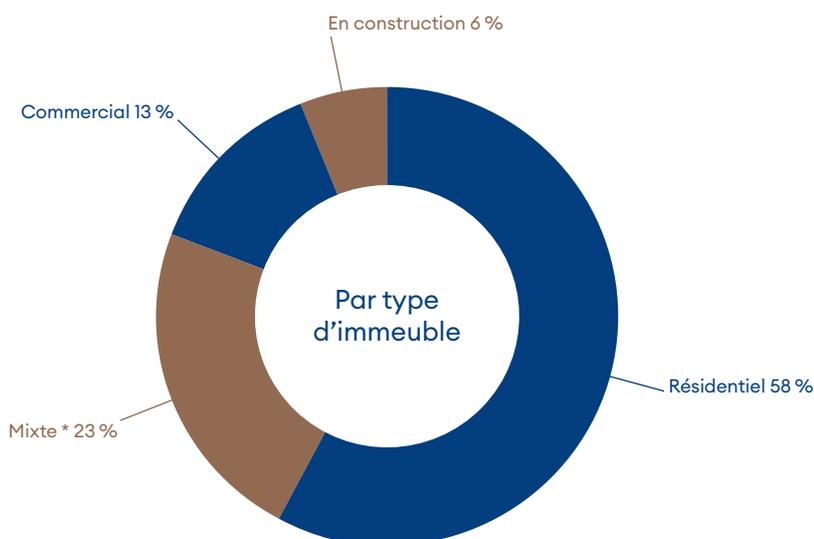
En raison de la qualité intrinsèque du parc, le portefeuille s'est montré très résistant face aux récentes incertitudes du marché. En outre, plusieurs projets de construction et de rénovation d'importance sont en cours de réalisation, ou en planification.

Répartition par canton et type d'immeuble



Les caractéristiques du parc sont solidement établies : forte pondération dans l'immobilier résidentiel, de très bonnes macro-situations et concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande : Lausanne et Genève.

Au 30 septembre 2022, le parc consistait en un total de 135 immeubles proposant 4'253 logements et 70'953 m² de surfaces commerciales.



* Immeubles mixtes dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

Acquisitions

Le niveau de prix restant très élevé sur le marché, il n'y a pas eu d'acquisition de biens immobiliers pendant la période sous revue. Aucun bien immobilier du portefeuille n'a été vendu.

Liste des achats et ventes de l'exercice 2021/2022

Immeubles, terrains, droits de superficie

Achat	Aucun
Vente	Aucune

Papiers-valeurs

Achat	Aucun
Vente	Aucune

Transactions effectuées entre les fonds qui sont gérés par la même direction ou par des directions liées	Néant
--	-------

Transactions effectuées entre personnes proches	Néant
---	-------



↑ Côté Parc, Genève

La Foncière s'est engagée dans le développement d'un nouveau quartier intergénérationnel, situé **avenue Trembley au Petit-Saconnex à Genève**, un quartier développé en harmonie avec les objectifs 2030/2050 de la Confédération en matière de durabilité.

Comportant des nouvelles constructions et une surélévation majeure de quatre étages, l'ensemble immobilier se situe sur un parc de 5 hectares et comprend 5 bâtiments offrant 216 appartements, de 950 m² de surfaces commerciales, d'une crèche ainsi que d'un appart-hôtel de 99 chambres pour lequel un bail à longue durée a déjà été signé.

Ce nouvel ensemble se construit sur un droit de superficie accordé pour une période de 99 ans par le propriétaire du terrain, la Maison de retraite du Petit-Saconnex (MRPS) à Genève.

Les travaux du gros-œuvre sont terminés. La pose des fenêtres et des façades a commencé, tout comme les travaux d'installations chauffages, ventilations et sanitaires (CVSE).

La mise à disposition des logements et surfaces commerciales est planifiée pour le début de l'année 2024.



↑ Rue de la Servette 89 a, b, c, Genève

Pour mémoire, les locataires de ces immeubles ont dû être évacués en raison d'une faiblesse structurelle datant de la construction, et découverte lors de l'exécution d'un projet de surélévation. La démolition étant terminée, la reconstruction a démarré.

Il s'agit d'un immeuble à trois entrées offrant 62 logements, environ 435 m² de bureaux et environ 430 m² d'arcades.

Le gros-œuvre étant achevé, la pose de la façade, des installations sanitaires et de la ventilation sont en cours de réalisation.

Les nouveaux objets seront prêts à accueillir leurs nouveaux occupants dès la fin 2023.

→ **Ch. des Paleyres 14, 16, Lausanne**

Ce bâtiment datant de 1954 a fait l'objet de travaux très importants, achevés en cours d'exercice : rénovation de l'ensemble de l'enveloppe dans l'esprit de la charte ESG de La Foncière, remplacement des fenêtres des cages d'escalier, mise aux normes des communs.

A ces travaux, il faut ajouter la rénovation et modernisation des cuisines et des salles de bains, y compris les alimentations et colonnes du n°14. L'immeuble sis au n°16 avait déjà bénéficié de travaux identiques en 2012.

L'ensemble de ces travaux ont été réalisés avec les locataires en place.



→ **Av. du Servan 24, Lausanne**

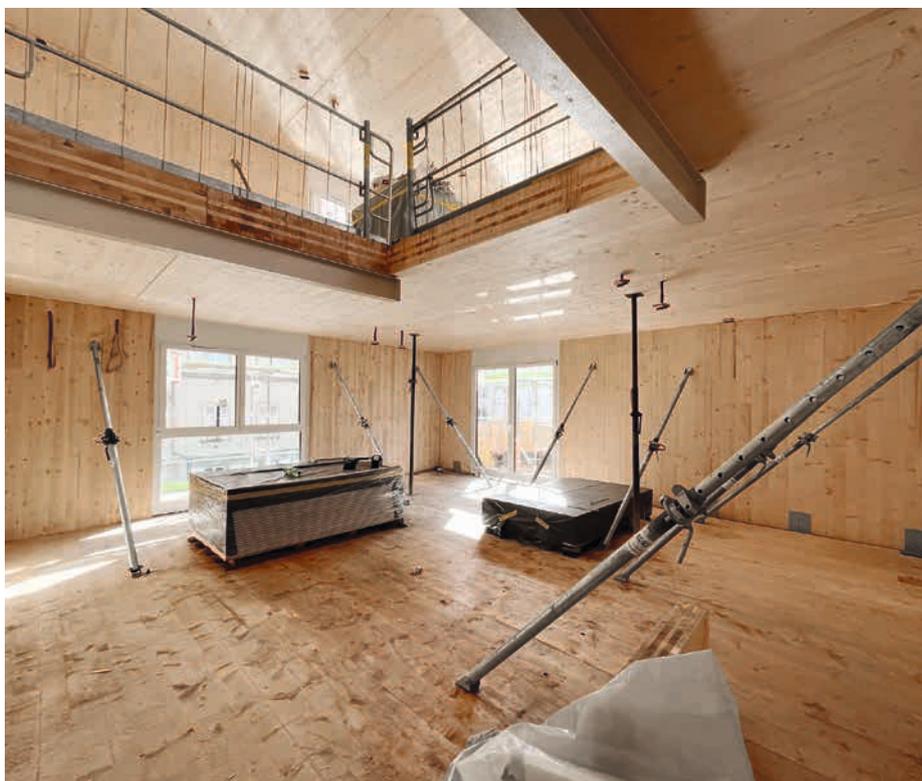
Cet immeuble datant de 1930 fait l'objet d'une rénovation de l'ensemble de l'enveloppe dans le respect des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération, ainsi qu'un aménagement des extérieurs dans le souci d'offrir aux locataires une aire de rencontre.

L'isolation périphérique, l'aménagement des pieds de façade, l'isolation des sous-sols, de la toiture avec changement de la ferblanterie, ainsi que le remplacement des volets et stores sont en voie d'achèvement. La fin du chantier est prévue pour la fin de l'année 2022.



→ **Av. d'Ouchy 21a – g, Lausanne**

La construction d'un nouvel immeuble de 12 logements, en plein cœur du quartier « Sous-Gare » très recherché, en lieu et place d'une ancienne aire de tennis, est en cours. Cette construction légère en bois, par la modernité et les innovations constructives qu'elle comprend, avec des différents niveaux et des terrasses en toiture végétalisées, permet à l'ensemble de devenir particulièrement attractif. Les abords de cet îlot seront aménagés en parc. Le chantier avance rapidement et la livraison est prévue pour la mi-2023.



→ **Av. de Montchoisi 18 bis, Lausanne**

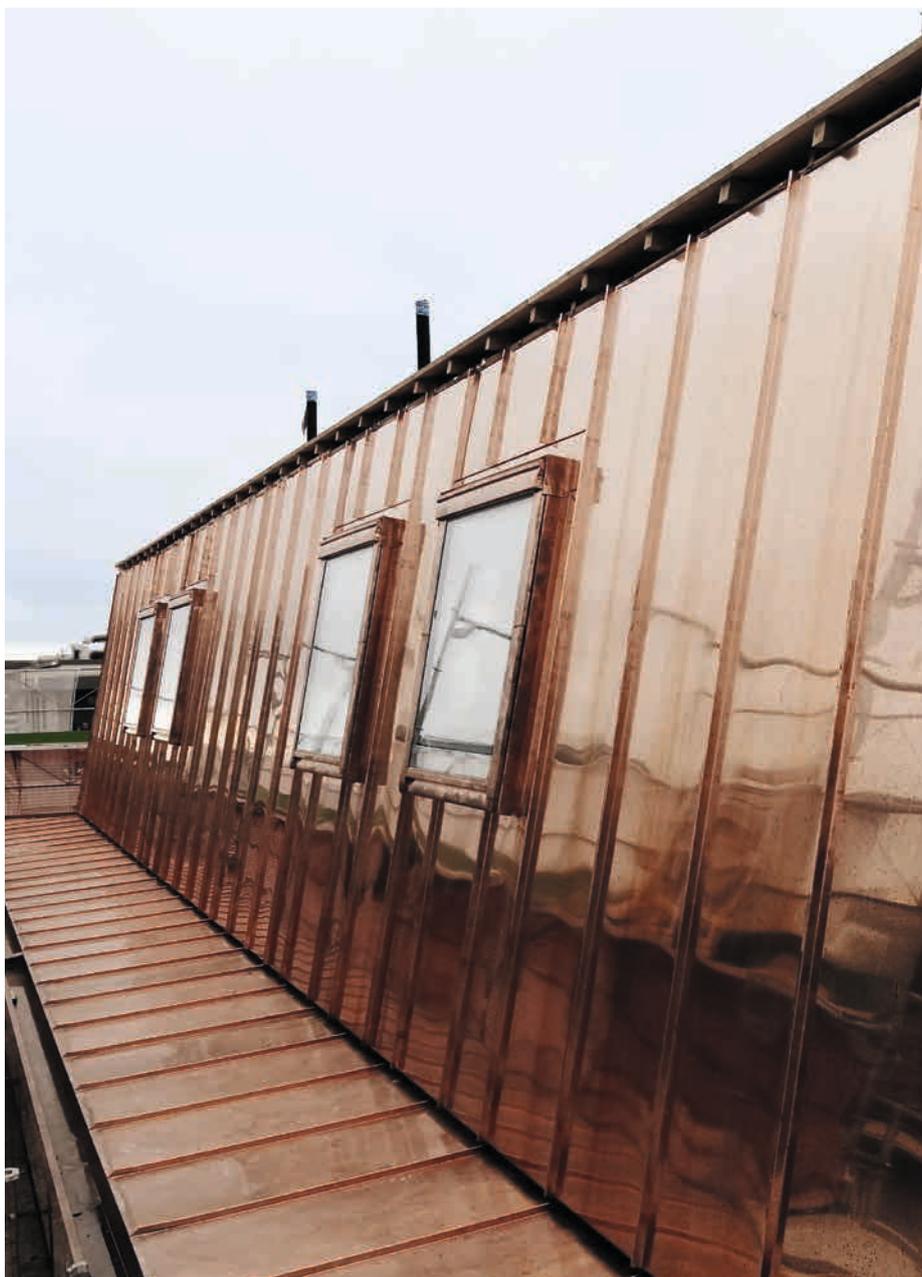
Le projet prévoit la création de quatre petits logements en surélévation d'un immeuble construit en 1958. L'enveloppe toute entière sera rénovée dans le respect des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération. En fin d'exercice, le toit était démolé. La construction du nouveau toit et l'aménagement des appartements ont commencé.

Le chantier sera terminé à l'automne 2023.

Av. de Nestlé 21, Montreux

Ce bâtiment, exemple typique du caractère architectural des années 1960, se trouve à deux pas du lac Léman, avec des appartements jouissant d'une vue plongeante. L'échafaudage a été monté en septembre 2022 et le sciage des garde-corps est en cours. Comme de coutume pour La Foncière, ces travaux se font dans le respect des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération.

La fin des travaux est planifiée pour août 2023.



Rénovations

Pour maintenir, voire accroître à long terme la valeur des immeubles, La Foncière poursuit son programme régulier de rénovations dont les coûts sont séparés de l'entretien courant.

Projets terminés pendant l'exercice

↓ Av. Wendt 48, Genève

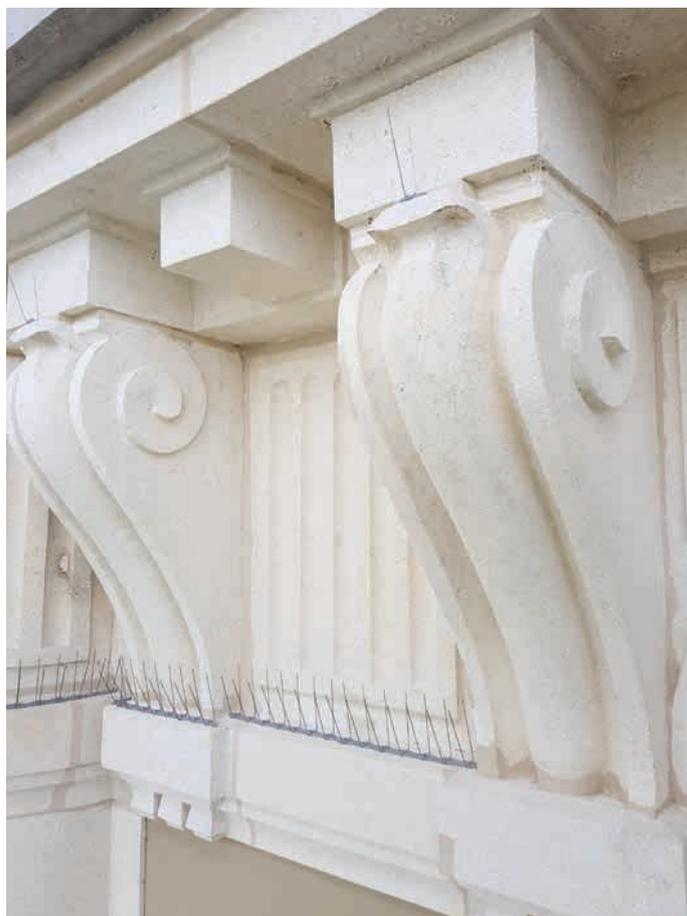
La surélévation d'un étage a permis de créer 8 appartements comprenant 24 pièces, à proximité du parc Geisendorf et de la gare de Genève-Cornavin.

Le tout s'est déroulé sans retard et les travaux se sont terminés en avril 2022. Tous les appartements ont été loués en mai 2022.

↓ Av. d'Ouchy 17 à 29, Lausanne

Les façades donnant côté gare et sur l'avenue d'Ouchy ont été rénovées, en préservant l'authenticité et l'architecture de l'immeuble. Un soin particulier a été porté au ponçage et au traitement des pierres naturelles de ce magnifique ensemble datant du tout début du XX^e siècle.

Les travaux sont maintenant finalisés. Les rénovations des façades sur cour et avenue de l'Eglise-Anglaise seront réalisées une fois terminée la construction des 12 logements sur l'emplacement de l'ancien court de tennis.





← Av. Recordon 16, Lausanne

Cet immeuble, datant de 1973 et comportant 28 appartements et 12 places de parking, avait besoin d'une rénovation complète de l'enveloppe. Celle-ci est maintenant terminée.

Remplacement des fenêtres et stores, isolation complète des façades, étanchéité de la toiture ont grandement amélioré les performances énergétiques de l'immeuble dans l'esprit des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération.

Ces rénovations ont également permis à ce magnifique bâtiment de se démarquer des immeubles voisins et de valoriser l'ensemble du quartier.

Les travaux ont duré de juillet 2020 à avril 2022.

→ Rue du Valentin 30, 32, 34, Lausanne

Les tours du Valentin construites en 1972, spectaculaires de par leur emplacement à quelques pas de la place de la Riponne, offrant un panorama unique sur le lac Léman et la vieille ville, nécessitaient d'importants travaux de décarbonatation, ainsi que de mise en conformité thermique avec les objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération.

L'investissement portait à la fois sur la création de 8 nouveaux logements dans l'étage technique des deux tours, l'assainissement de l'enveloppe (isolation et fenêtres), la mise en conformité incendie des locaux communs, la transformation des entrées avec la création de zones de rencontres pour les habitants, des travaux d'étanchéité de plusieurs toitures végétalisées et enfin, la création d'un havre de verdure et de calme dans la cour intérieure des immeubles. L'ensemble comprend 99 logements, 7'300 m² de surfaces commerciales et 83 places de parking.

Les travaux ont démarré en avril 2018 pour se conclure en décembre 2022.



Projets planifiés

Rue de Lausanne 63, 65, Genève

Cet immeuble construit en 1960, proche de la gare Cornavin, est principalement affecté à une utilisation commerciale.

Au programme, la rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment avec le remplacement des fenêtres et des stores, ainsi que l'isolation des façades, le remplacement de l'étanchéité et la mise aux normes électriques.

Ces travaux seront effectués dans le respect des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération.

L'autorisation de construire est entrée en force le 20 mai 2022.

Av. de Béthusy 82, 84, Lausanne

Cet immeuble va être surélevé d'un étage, ce qui permettra la création de 4 nouveaux logements (deux studios et deux 2.5 pièces).

Du fait de la protection du patrimoine dont bénéficie l'immeuble construit en 1939, La Foncière s'est vue contrainte de renoncer à l'amélioration des performances thermiques. Il n'a pas été admis d'y apporter une isolation périphérique.

Les travaux vont se dérouler entre février 2023 et février 2024.

→ Rte d'Oron 14 b, Lausanne

Pour cet immeuble datant de 1955, des réserves constructibles ont été mise en évidence lors de la planification de sa rénovation. Ces réserves permettent de quasi doubler les surfaces locatives.

Un projet de démolition et reconstruction, prévoyant l'augmentation de 19 à 35 appartements, a donc été déposé. Une modification de la disposition des appartements répondra aux besoins du locataire urbain qui recherche flexibilité et adaptabilité des surfaces.

Ce nouveau bâtiment répondra aux exigences élevées en matière de durabilité. Ainsi, suite aux travaux entrepris, l'empreinte carbone du bâtiment va passer de 47kg/m² à 3kg/m².

Les travaux vont se dérouler entre mai 2023 et juin 2025.

→ Rue de la Pontaise 25, Lausanne

La valorisation de cet immeuble prendra la forme tout d'abord d'une rénovation thermique de l'enveloppe du bâtiment dans le respect des objectifs climatiques 2030/2050 de la Confédération. Ces travaux seront ensuite complétés par une surélévation d'un étage pour créer 2 appartements de 3 pièces chacun.

Le début des travaux est planifié pour mars 2023 et la livraison interviendra en mars 2024.



Compte de fortune

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	9'863'657.82	2'861'976.14
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'040'127'000.00	975'501'000.00
Immeubles à usage commercial	239'783'000.00	233'519'000.00
Immeubles à usage mixte	402'421'000.00	382'596'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	106'107'000.00	40'316'000.00
Autres actifs	13'840'894.26	17'049'457.05
Fortune totale du Fonds	1'812'142'552.08	1'651'843'433.19
Dont à déduire:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	42'000'000.00	13'980'000.00
Autres engagements à court terme	17'051'826.84	16'790'085.48
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	237'625'000.00	205'000'000.00
Autres engagements à long terme	1'000'000.00	1'000'000.00
Fortune nette du Fonds avant estimation des impôts dûs en cas de liquidation	1'514'465'725.24	1'415'073'347.71
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	138'669'000.00	125'954'000.00
Fortune nette du Fonds	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	101.10	94.75
Parts en circulation	Nombre	Nombre
Situation au 1 ^{er} octobre	13'608'177	13'608'177
Rachats forcés pendant l'exercice	0	0
Emises pendant l'exercice	0	0
Situation au 30 septembre	13'608'177	13'608'177

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	101'115'708.80	97'187'006.80
Montant des provisions pour réparations futures	44'312'800.00	44'312'800.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	78'923'142.69	78'923'142.69
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du Fonds		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	1'289'119'347.71	1'226'246'576.91
Distribution coupons n° 66-67 et n° 64-65	-30'890'561.79	-29'937'989.40
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	117'567'939.32	92'810'760.20
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71

Compte de résultat

	2021/2022*	2020/2021*
	CHF	CHF
Loyers	85'045'817.25	83'984'348.55
Autres revenus	58'119.68	1'610'998.74
Total des revenus	85'103'936.93	85'595'347.29
Dont à déduire :		
Intérêts hypothécaires	3'130'993.60	2'984'329.35
Entretien courant	8'284'829.38	8'629'450.56
Rénovations	7'064'605.85	8'937'205.92
Administration des immeubles :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	4'341'103.66	4'459'969.87
Impôts et taxes	9'529'608.97	8'601'242.91
Frais d'administration	5'676'627.10	5'545'328.85
Frais de relocation et autres charges	859'035.99	619'267.99
Frais d'estimation et d'audit	289'802.65	262'110.15
Amortissements des immobilisations corporelles	3'928'702.00	8'896'047.45***
Provisions pour réparations futures :		
Attribution	7'064'605.85	8'937'205.92
Prélèvement	-7'064'605.85	-13'811'205.92
Rémunérations réglementaires :		
A la direction**	4'955'532.00	4'793'656.00
A la banque dépositaire	827'994.64	776'309.25
Frais de publications et d'impressions	130'985.55	138'819.45
Total des charges	49'019'821.39	49'769'737.75
Résultat net	36'084'115.54	35'825'609.54
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	36'084'115.54	35'825'609.54
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	81'483'823.78	56'985'150.66
Résultat total de l'exercice	117'567'939.32	92'810'760.20

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

** 0,3% de la fortune totale – aucune rétrocession n'a été payée.

*** Dont amortissement extraordinaire de MCHF 5.4 sur l'immeuble rue de la Servette 89 – 91.

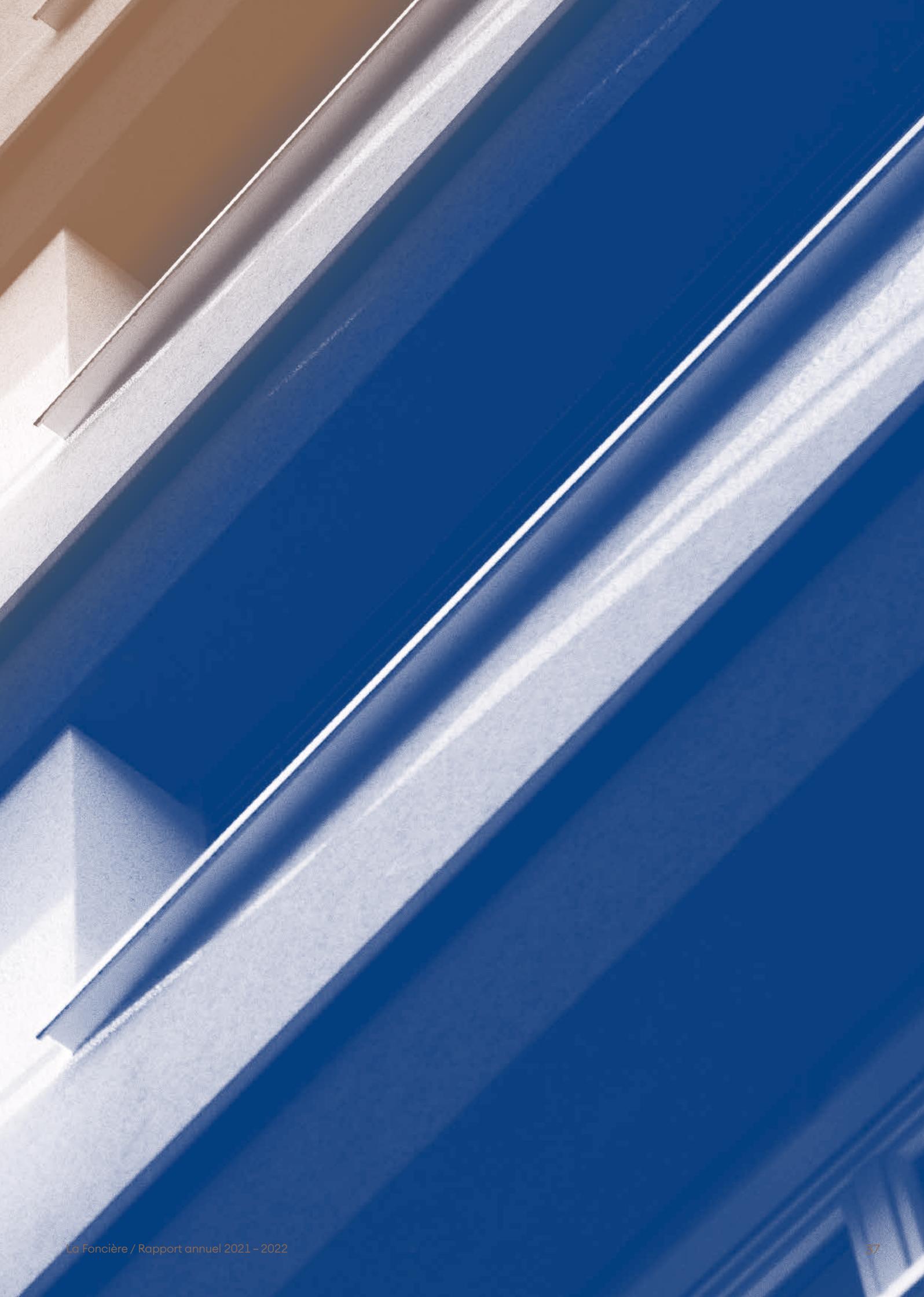
Utilisation du résultat

	2021/2022*	2020/2021*
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice	36'084'115.54	35'825'609.54
Report de l'année précédente	22'384'513.00	17'449'465.25
Résultat disponible pour être réparti	58'468'628.54	53'275'074.79
Versement aux porteurs de parts		
Coupons n° 66 – 67	0.00	30'890'561.79
Coupons n° 68 – 69	33'612'197.19	0.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les sociétés immobilières	7'570'445.34	11'589'848.58
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	17'285'986.01**	10'794'664.42***
Total	58'468'628.54	53'275'074.79

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

** Dont CHF 3'837'349.92 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

*** Dont CHF 5'342'046.01 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.



Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire

Le Fonds établit ses comptes en conformité avec l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs (OPC-FINMA).

Consolidation des sociétés immobilières

Le Fonds détient différentes sociétés immobilières à hauteur de 100%. Ces sociétés sont intégrées globalement dans les comptes du Fonds et clôturent leurs comptes au 30 septembre.

Evaluation des immeubles

Conformément aux dispositions légales et à l'application de la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, le collège d'experts, indépendant et permanent, a procédé à l'estimation de tous les immeubles en appliquant la méthode Discounted Cash Flow (DCF). Cette évaluation est fondée sur une analyse individuelle de chaque immeuble, tenant compte de ses spécificités propres et celles de son environnement, pour projeter les revenus et les dépenses estimés sur une période de dix ans. L'actualisation de ces flux ainsi que de la valeur terminale permet d'obtenir la valeur vénale.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du Fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du Fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations. Le taux d'actualisation varie entre 2,56 % et 4,58 %, le taux moyen étant de 3,32 %. Le modèle de taux est basé sur l'utilisation d'une moyenne mobile sur trois ans, ce qui permet de supprimer les fluctuations transitoires du marché.

Evaluation de l'impôt de liquidation

L'impôt de liquidation est estimé sur la base des taux d'imposition actuels et de la différence entre la valeur vénale d'un immeuble au 30 septembre et de son coût de revient.

Evaluation des autres positions du compte de fortune

Les autres positions du compte de fortune sont évaluées à leur valeur nominale.

Amortissement des immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties de manière linéaire sur une durée de 100 ans.

Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties

Type d'engagement	Date	Montant (CHF)
Achats d'immeubles	30.09.22	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.09.22	93'430'764.29
Garanties octroyées à des tiers	30.09.22	6'333'020.00

Domiciles officiels de paiement

Banque Cantonale de Genève, Genève	Zürcher Kantonalbank, Zurich
Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, succursale di Lugano, Lugano
Banque Cantonale du Valais, Sion	Credit Suisse AG, Zurich
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Banque Cramer & Cie SA, Genève
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève

Sociétés immobilières

LA FONCIÈRE FR SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VD SA, Lausanne
LA FONCIÈRE GE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE VS SA, Lausanne
LA FONCIÈRE LSNE SA, Lausanne	LA FONCIÈRE ZH SA, Zurich
LA FONCIÈRE NE SA, Lausanne	

Le capital-actions de toutes les sociétés immobilières appartient sans exception à 100 % au Fonds suisse de placements immobiliers La Foncière.

Régies immobilières (délégation de tâches partielles)

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés, à savoir:

Bobst Régie Immobilière SA, Yverdon-Les-Bains	Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
Brolliet Immobilier SA, Carouge	Pilet & Renaud SA, Genève
Cogestim SA, Lausanne	Privamob SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Régie Braun SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux	Rytz & Cie SA, Nyon
Gruyère Immo SA, Bulle	Société Privée de Gérance SA, Genève
Intercity Bewirtschaftung AG, Zurich	Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg
Naef Immobilier Genève SA, Genève	

Les modalités précises d'exécution des mandats sont fixées dans des contrats conclus entre Investissements Fonciers SA et lesdits mandataires.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2021 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2022 CHF
Engagements de moins de un an					
29.02.2012 – 28.02.2022	1,6900%	13'380'000.00		13'380'000.00	-
01.07.2015 – 30.04.2022	2,2500%	600'000.00		600'000.00	-
17.10.2012 – 17.10.2022	1,6980%	32'000'000.00			32'000'000.00
15.01.2013 – 16.01.2023	1,9350%	10'000'000.00			10'000'000.00
		55'980'000.00	-	13'980'000.00	42'000'000.00

Engagements de un à cinq ans					
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00			25'000'000.00
22.12.2015 – 22.12.2024	1,2000%	25'000'000.00			25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,1000%	13'000'000.00			13'000'000.00
22.12.2016 – 22.12.2025	1,2870%	30'000'000.00			30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,1766%		11'000'000.00		11'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	20'000'000.00			20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,1600%	10'000'000.00			10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,2570%	15'000'000.00			15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,9691%		11'205'000.00		11'205'000.00
		138'000'000.00	22'205'000.00	-	160'205'000.00

Engagements de plus de cinq ans					
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	-	15'100'000.00		15'100'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	-	22'900'000.00		22'900'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,8500%	10'000'000.00			10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,8700%	15'000'000.00			15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,8500%	-	14'420'000.00		14'420'000.00
		25'000'000.00	52'420'000.00	-	77'420'000.00

Total des engagements					
		218'980'000.00	74'625'000.00	13'980'000.00	279'625'000.00

Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt

	1,29%	1,22%
--	-------	-------

Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt

	3,77 ans	3,81 ans
--	----------	----------

Rémunération de la Direction de fonds

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunérations à la Direction de fonds			
Pour la commission de gestion	art. 19, al. 1	0,50%	0,30%
Pour la commission d'émission	art. 18, al. 1	4,00%	n.a.
Pour la commission de rachat	art. 18, al. 2	2,00%	n.a.
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	art. 19, al. 6, let. a	2,00%	n.a.
Pour le travail occasionné lors de la construction, de la rénovation ou transformation	art. 19, al. 6, let. b	3,00%	3,00%
Pour la gestion des immeubles	art. 19, al. 6, let. c	6,00%	6,00%
En cas de dissolution du Fonds sur toute somme versée aux investisseurs	art. 19, al. 6, let. d	0,50%	n.a.

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

Rémunération de la Banque dépositaire

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
Rémunération à la Banque dépositaire			
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et les autres tâches	art. 19, al. 2	0,035%*	0,035%*
Pour le versement du dividende	art. 19, al. 3	1,00%	1,00%

* Taux appliqué sur la fortune nette du Fonds à l'ouverture de l'exercice.

Aucune rémunération, telle que rétrocession ou rabais, n'a été versée durant l'exercice.

Inventaire des immeubles

	Coût de revient CHF	Valeur vénale CHF	Valeur d'assurance CHF
Immeubles d'habitation	467'132'893.93	1'040'127'000.00	863'800'726.00
Immeubles à usage commercial	120'001'785.25	239'783'000.00	137'359'847.00
Immeubles à usage mixte	193'082'514.88	402'421'000.00	330'174'218.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	81'717'578.27	106'107'000.00	0.00
Total	861'934'772.33	1'788'438'000.00	1'331'334'791.00

Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

Liste des immeubles

		Nombre de logements	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
Fribourg	Bulle							
	o Rue des Trois-Trèfles 2-4-6							
	o Rue de Vevey 89-95	84	728	22	7'701'278.65	17'334'600.00	16'314'000.00	1'066'634.00
	Rue du Vieux-Pont 76	25	-	13	1'338'024.90	3'771'000.00	4'872'000.00	289'350.00
	Fribourg							
Ch. de Bethléem 10-12-14-16	18	-	7	1'522'361.05	4'440'000.00	3'740'000.00	226'024.00	
a Rue de Lausanne 91	43	2'471	-	10'399'053.45	16'274'997.00	13'299'000.00	796'203.50	
Bd de Pérolles 67	18	-	10	1'068'584.20	3'701'999.00	3'975'000.00	240'960.00	
Rue St-Paul 1-3-5	33	-	8	2'116'152.45	6'979'000.00	8'378'000.00	480'434.00	
Genève	Carouge							
	Rue J.-Dolphin 46 bis	18	20	-	1'012'746.00	5'993'088.00	4'858'000.00	251'972.00
	Genève							
	o Rue Alfred-Vincent 25							
	o Rue Charles-Cusin 2	25	362	-	3'278'332.45	8'569'145.00	8'450'000.00	467'915.50
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1	17	49	-	5'869'619.90	6'577'826.00	10'508'000.00	477'335.50
	Rue de l'Ancien-Port 2	20	23	-	2'276'432.50	8'419'198.00	9'228'000.00	443'506.00
	Quai Ernest-Ansermet 6	23	19	4	6'812'107.80	6'208'624.00	9'103'000.00	407'636.50
	Rue des Barques 2-4	46	611	43	14'119'062.40	17'461'654.00	26'481'000.00	1'315'357.00
	Av. Chabrey 21-23-25-27	59	32	80	30'810'218.70	23'873'698.00	35'427'000.00	1'607'632.00
	Rue de Contamines 9	41	10	39	8'378'467.20	11'756'499.00	16'706'000.00	790'879.00
	a Rue Pierre Fatio 8	12	395	6	2'519'818.55	6'164'777.00	11'415'000.00	480'585.00
	a Rue Franklin 2	35	606	-	3'464'930.45	10'244'339.00	14'730'000.00	759'138.00
	Rue Franklin 4-6	40	226	-	3'214'280.30	11'584'463.00	9'522'000.00	518'082.00
	Rue Franklin 6 (annexe)	2	147	52	1'521'897.05	2'024'760.00	3'843'000.00	222'730.00
	Route de Frontenex 57	38	29	-	1'968'433.80	10'664'236.00	11'493'000.00	579'207.00
	a Rue Jean-Antoine-Gautier 10-12	55	1'289	1	10'082'268.00	13'052'491.00	19'312'000.00	1'050'458.00
	Rue Charles Giron 9	17	16	2	2'696'883.05	7'874'933.00	8'763'000.00	386'892.00
	Av. de la Grenade 9-11	20	66	-	3'191'628.85	10'822'534.00	9'366'000.00	487'223.00
	* Rue de Lausanne 63-65 / Ferrier 8-10	33	6'997	44	25'402'547.40	40'463'520.00	52'511'000.00	2'808'058.50
	* Rue de Lyon 75-77	34	4'690	22	54'190'525.05	42'567'253.00	68'397'000.00	2'545'478.40
	o Rue de Lyon 67 bis							
	o Rue Fr.-Ruchon 1-3	86	492	91	14'516'015.25	29'506'200.00	38'658'000.00	1'764'995.50
	Rue Henri-Mussard 20	32	-	6	2'013'246.45	7'504'283.00	9'909'000.00	470'483.50
	Rue de Miléant 3-5	68	30	-	11'041'299.60	15'647'572.00	20'044'000.00	967'605.00
	Ch. M.-Duboule 23-25	33	88	6	2'528'121.90	8'071'806.00	8'985'000.00	495'753.00
	o Rue du Môle 2-4							
	o Rue des Pâquis 39-41	83	2'681	-	18'418'482.25	28'014'669.00	39'589'000.00	1'995'286.50
	Rue des Mouettes 9	24	233	-	2'064'420.90	6'868'569.00	8'074'000.00	413'579.00
	a Rue des Pâquis 18	24	601	-	1'798'916.70	7'290'912.00	8'251'000.00	437'126.00
	Av. Eugène-Pittard 1	27	442	22	7'467'812.10	10'260'328.00	13'505'000.00	652'985.50
	Bd du Pont-d'Arve 61	14	120	-	2'502'073.85	6'406'632.00	6'740'000.00	346'658.50
	* Rue Rothschild 15	-	2'740	-	3'356'520.75	10'031'741.00	20'500'000.00	952'872.00
	a Rue du Roveray 20	11	290	-	2'143'784.75	3'442'534.00	4'442'000.00	239'040.00
	* Bd St-Georges 72	3	3'922	2	10'809'998.15	14'051'696.00	21'237'000.00	1'128'722.00
	a Rue St-Ours 5	33	1'533	24	13'003'120.90	13'811'065.00	25'456'000.00	1'227'467.00
	o Rue de la Servette 89 abc	-	-	-	22'107'268.45	0.00	26'213'000.00	0.00
	a Rue du Stand 40	7	1'129	1	1'778'245.75	5'994'188.00	10'679'000.00	526'152.00
	Ch. Thury 12	12	14	2	2'046'861.80	5'261'184.00	6'719'000.00	311'736.00
	o Ch. Colladon 7 A&B / ch. des Crêts 20							
	o Avenue Trembley 12	-	-	-	59'610'309.82	0.00	79'894'000.00	0.00
	o Rue de Vermont 8-8A	57	456	52	21'079'694.85	22'709'167.00	28'308'000.00	1'372'488.00
	* Rue Voltaire 16	-	1'314	-	1'789'866.15	4'008'957.00	6'273'000.00	357'401.00
	Av. Théodore-Weber 3	16	-	-	10'585'099.35	14'687'605.00	12'718'000.00	521'891.00
	Av. Théodore-Weber 24	21	-	-	4'725'915.30	7'396'498.00	9'004'000.00	406'799.00
	Av. Wendt 48	64	-	23	7'495'738.20	15'122'951.00	20'720'000.00	840'045.00
	Rue de Zurich 34	14	215	1	1'173'971.15	5'737'337.00	5'319'000.00	273'819.00
	a Rue de Zurich 36-38	32	2'010	28	3'650'686.50	12'520'401.00	13'892'000.00	788'415.00
	Grand-Lancy							
	Ch. des Semailles 49	30	155	-	7'638'496.50	7'661'562.00	10'134'000.00	501'558.00
	Onex							
	Av. du Gros-Chêne 28 - Bois-de-la-Chapelle 47	40	108	28	6'301'433.65	10'292'552.00	13'078'000.00	700'227.00
	Av. du Gros-Chêne 34 - Bois-de-la-Chapelle 53	40	-	28	6'779'537.65	10'462'397.00	12'519'000.00	686'100.00
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49-51	32	24	25	6'545'048.90	8'825'500.00	8'149'000.00	451'243.50
	Neuchâtel							
	Neuchâtel							
	* Rue du Concert 2-4	8	728	7	5'260'730.35	6'279'100.00	5'812'000.00	351'492.00
	Rue de l'Eglise 2-4-6	40	129	-	5'026'915.35	12'550'909.00	11'570'000.00	637'534.00
	Faubourg du Lac 31	29	705	-	3'028'892.00	8'634'146.00	9'537'000.00	518'007.00
	a Rue de l'Hôpital 3-5	11	267	1	3'557'982.85	3'634'140.00	3'580'000.00	221'790.00
Rue Maladière 16-18-20	60	325	-	3'863'948.25	11'263'636.00	13'661'000.00	768'167.00	
a Rue Pierre-à-Mazel 11	46	1'543	-	5'005'653.35	13'457'364.00	13'255'000.00	770'810.00	
Valais								
Martigny								
o Av. de la Gare 50								
o Av. de la Moya 2-2 bis	45	1'585	26	7'904'210.15	14'796'191.00	14'657'000.00	804'520.00	
Av. de la Moya 8-10-12-14	107	80	58	7'129'124.15	17'357'070.00	20'228'000.00	1'215'169.70	
Rue du Léman 31	33	-	26	4'499'215.85	7'295'660.00	6'864'000.00	429'355.00	
Sion								
Rue des Amandiers 11-13-15	35	277	6	2'052'812.40	6'180'561.00	5'997'000.00	371'820.50	
Rue des Rochers 3-5	16	-	14	1'092'673.95	3'095'818.00	3'493'000.00	197'224.00	
Rue de St-Guérin 10-12	26	-	-	1'574'707.45	3'869'773.00	4'470'000.00	268'437.00	
o Rue de St-Guérin 14-16-18								
o Ch. du Vieux-Canal 35-37	67	567	83	8'589'449.75	16'651'405.00	15'145'000.00	959'154.00	

	Nombre de logements	Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF	
Vaud	Lausanne							
	Ch. des Aubépines 5	23	-	9	1'133'436.23	4'476'310.00	6'520'000.00	332'748.50
	Av. de Béthusy 80	18	16	-	2'084'216.30	4'330'075.00	4'284'000.00	240'345.00
	Av. de Béthusy 82-84	26	37	-	2'855'603.80	6'702'080.00	6'619'000.00	317'944.00
	* Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	3	1'743	-	6'650'964.70	6'137'580.00	15'509'000.00	773'579.00
	Av. Cécil 5	24	72	20	2'481'339.35	5'406'250.00	6'965'000.00	367'726.00
	▫ Rue Centrale 17-19	22	812	-	8'293'848.75	10'335'313.00	13'415'000.00	632'137.00
	Ch. de Chandieu 8-10	20	15	16	2'167'648.55	5'482'660.00	7'193'000.00	354'841.00
	Rue du Crêt 2-4-4 bis	27	398	49	10'303'538.05	10'916'560.00	14'186'000.00	768'220.50
	Av. d'Echallens 59	65	-	-	5'957'460.20	12'452'120.00	16'842'000.00	891'390.00
	Av. Floréal 8	12	-	-	1'976'107.20	3'705'320.00	3'679'000.00	186'774.00
	◦ Av. de la Harpe 7-9	-	-	-	-	-	-	-
	◦ Rue Voltaire 9	36	-	18	2'979'683.15	10'596'980.00	12'708'000.00	622'920.00
	▫ Ch. de la Joliette 2-4	42	1'212	58	7'827'931.25	13'947'860.00	21'125'000.00	1'044'529.40
	Rue de Langallerie 4	18	192	-	4'924'720.30	4'465'610.00	8'241'000.00	387'288.00
	Av. du Léman 64-66-68-70	97	149	40	5'785'087.01	22'172'683.00	27'521'000.00	1'459'286.00
	Av. de Mon-Loisir 4	18	-	-	2'154'321.95	4'205'023.00	5'707'000.00	289'199.00
	▫◦ Av. Mon-Repos 6-8-10	-	-	-	-	-	-	-
	▫◦ Rue Etraz 7-9-11	61	1'267	-	4'074'217.33	18'095'880.00	22'594'000.00	1'180'974.50
	Av. de Montchoisi 18-18 bis-20	41	17	17	6'023'221.35	9'626'118.00	13'381'000.00	598'178.50
	Av. de Montchoisi 47	27	15	2	4'148'294.45	5'834'458.00	8'137'000.00	401'196.00
	Av. du Mont-d'Or 45	16	13	5	908'821.55	2'857'600.00	4'189'000.00	199'576.00
	Route d'Oron 14 B	19	12	16	1'959'788.25	3'469'120.00	4'204'000.00	165'729.50
	◦ Av. d'Ouchy 17-19-23-25-27-29	65	1'069	148	14'435'947.45	36'937'124.00	33'905'000.00	1'736'568.00
	Ch. des Paleyres 14-16	49	11	20	3'979'103.45	7'254'880.00	12'037'000.00	578'645.00
	▫ Place de la Palud 13	8	587	-	1'894'927.85	4'435'590.00	4'383'000.00	229'516.00
	▫ Place de la Palud 14	27	317	-	2'903'515.25	4'497'073.00	7'050'000.00	374'050.00
	Ch. de Passerose 2	17	-	5	1'223'952.35	2'912'450.00	4'373'000.00	217'175.50
	Rue de la Pontoise 21-25	45	119	12	3'237'292.04	10'544'792.00	12'484'000.00	687'731.00
	▫ Rue Pré-du-Marché 11-13	20	517	-	4'334'299.30	6'017'390.00	7'361'000.00	403'940.50
	Ch. de Pré-Fleuri 1-3	57	165	15	5'608'505.10	11'302'000.00	17'778'000.00	840'733.00
	Av. Recordon 16	28	167	12	3'640'571.45	4'714'769.00	7'970'000.00	408'483.00
	Av. du Servan 24	10	33	8	3'198'680.10	4'826'390.00	6'458'000.00	276'283.00
	Av. de Sévery 14	17	-	9	1'771'421.25	3'204'444.00	4'563'000.00	233'553.00
	▫ Av. de Tivoli 8	25	318	-	1'482'268.84	5'060'563.00	6'606'000.00	370'764.00
	Av. de Tivoli 64-66-68-70	96	1'229	65	10'385'905.25	21'695'880.00	26'305'000.00	1'471'883.50
	Av. V.-Ruffly 51-53-55	40	-	50	10'529'024.75	12'225'112.00	17'713'000.00	886'650.00
	▫ Rue du Valentin 30-32-34	99	7'342	83	57'980'803.25	62'795'890.00	62'756'000.00	2'940'275.40
	Av. A.-Vinet 7-9-11-13	79	89	11	6'187'827.85	16'677'980.00	19'677'000.00	1'128'878.50
	Montreux							
	Av. Nestlé 21	46	108	36	5'327'846.44	11'839'979.00	18'918'000.00	899'105.50
	Morges							
	▫ Rue des Fossés 10	19	475	-	2'657'075.20	4'814'082.00	7'722'000.00	388'118.00
	Nyon							
	La Levratte E3 No 2	17	262	55	5'520'166.00	6'267'934.00	7'424'000.00	403'666.00
	La Levratte 4-6	41	65	52	14'209'942.10	12'363'512.00	14'908'000.00	808'762.00
	Prilly							
	▫ Rte des Flumeaux 1	30	1'825	12	5'879'950.92	14'098'932.00	17'388'000.00	929'218.80
	Rte de Neuchâtel 39	20	-	14	1'726'885.70	4'105'600.00	4'976'000.00	272'316.00
	Ch. du Vieux-Collège 6-8	33	32	-	2'532'904.85	6'123'708.00	8'037'000.00	459'764.00
	Pully							
	Bd de la Forêt 33-35	40	-	32	6'375'341.55	10'427'084.00	14'345'000.00	703'316.00
	Ch. de Mallieu 7	20	-	8	6'119'157.35	6'874'454.00	8'023'000.00	405'729.50
	Ch. des Oisillons 15-17-19	25	19	34	8'555'489.15	13'896'350.00	13'352'000.00	689'074.50
	Ch. de Somais 26-28	22	-	19	5'486'783.80	8'135'266.00	9'697'000.00	492'736.00
	Av. du Tirage 11-13	29	123	39	8'308'995.60	8'950'448.00	11'753'000.00	566'451.00
	Renens							
	Rue du Bugnon 31-33-35-37	135	30	110	12'319'473.10	22'329'250.00	25'804'000.00	1'606'467.55
	La Tour-de-Peilz							
	Av. des Alpes 29	48	188	31	3'023'287.70	9'383'480.00	10'305'000.00	599'343.00
	Av. des Alpes 46-48	33	46	14	1'752'839.31	11'470'100.00	7'799'000.00	420'385.80
	Ch. de Béranges 16	20	-	12	3'274'549.95	4'368'100.00	6'020'000.00	289'498.00
	Vevey							
	▫ Av. Général-Guisan 22-24	37	627	4	3'942'051.50	10'817'840.00	11'405'000.00	620'698.00
	Av. Gustave-Coindet 7-9	124	-	88	7'511'361.40	22'760'660.00	30'615'000.00	1'475'064.00
	▫ Rue d'Italie 58	26	921	9	2'086'502.07	8'276'292.00	9'272'000.00	501'434.00
	▫◦ Rue de la Madeleine 22	-	-	-	-	-	-	-
	▫◦ Rue J.-J. Rousseau 6	27	1'209	-	2'719'637.27	9'714'300.00	10'337'000.00	540'789.50
	Yverdon-les-Bains							
	Rue d'Orbe 46-48-53 bis	58	221	29	2'671'774.10	11'032'860.00	12'681'000.00	742'633.50
	Rue du Valentin 48	24	135	8	1'393'871.75	5'667'920.00	5'706'000.00	334'032.00
Zurich	Zurich							
	* Schützengasse 1	-	3'150	-	12'540'632.70	13'820'000.00	49'544'000.00	1'853'884.20
Total	4'253	70'953	2'207	861'934'772.33	1'331'334'791.00	1'788'438'000.00	85'045'817.25	

◦ Immeubles groupés.

* Immeubles à usage commercial.

▫ Immeubles à usage mixte dont les revenus des baux commerciaux dépassent 20%, mais sont inférieurs à 60%.

◊ Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction.

▫ Immeubles en droit de superficie.

Rapport d'audit abrégé

Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de la Direction de fonds de La Foncière.

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements La Foncière comprenant le compte de fortune et le compte de résultat, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 11, 13, 20, 22, 33 à 45) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du

choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des

méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Lausanne, le 23 décembre 2022

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport abrégé de la société d'audit.



Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur
Réviseur responsable



PricewaterhouseCoopers SA



Liubov Chernikova
Expert-réviseur



2021—2022

La Foncière /

Responsable

Sommaire

La Foncière / Responsable

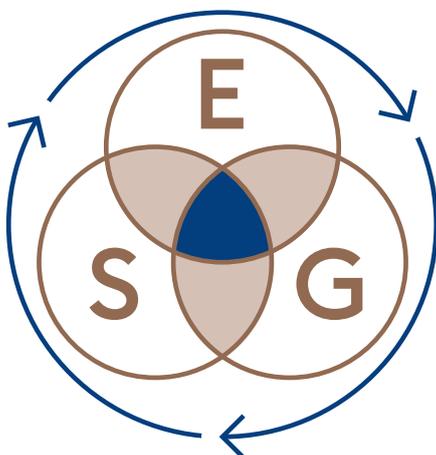
Préambule	52
Chiffres clés La Foncière / Responsable	55
Vision stratégique à 360°	56
Les étapes	57
1 – Analyse	58
2 – Objectifs	59
3 – Moyens	60
4 – Exécution	63
5 – Résultats	76
SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index	77
Conclusion	78

Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,

Le réchauffement climatique et les inégalités représentent les plus grands défis de société pour notre génération ; des enjeux qui me tiennent tout particulièrement à cœur. Dès mon entrée en fonction au 1^{er} avril 2022, j'ai été très heureux de constater que le portefeuille de La Foncière bénéficie, depuis plus d'une décennie, d'une gestion sensible et engagée sur le plan de l'efficacité énergétique. La Direction de fonds confirme aujourd'hui son approche de **vision stratégique à 360°** afin de limiter son impact sur les générations futures.

Pour donner du sens à nos actions, offrir une performance plus durable à nos investisseurs, fédérer nos collaborateurs au sein d'un même concept et mesurer nos résultats, Investissements Fonciers SA (IFSA) a pris un engagement fort à travers la réalisation de « La Foncière Responsable », son premier rapport sur la durabilité.

Nous sommes convaincus que cette approche doit être accompagnée par une philosophie d'entreprise totalement intégrée. IFSA a donc créé un poste entièrement dévolu aux aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (**ESG**).



- E** Environnement
Impact direct / indirect
- S** Société
Partenariats & engagements
- G** Gouvernance
Responsabilité & philosophie

En 2009 déjà, IFSA s'est approché de la société spécialisée Signa-Terre SA afin de mettre en place un outil de surveillance énergétique de l'ensemble du portefeuille. Depuis lors, IFSA bénéficie d'une récolte régulière ainsi que d'une analyse objective des données de consommation des immeubles. Les résultats ainsi obtenus nous permettent de mesurer les effets de nos investissements en matière de rénovations ou encore, d'apprécier l'impact des habitudes de nos locataires en termes de consommation de fluides et d'énergies.

Dans un souci de transparence et depuis 2021, IFSA a adhéré au nouvel indice, le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), dans le but de quantifier la durabilité du parc immobilier de La Foncière et d'être en mesure d'établir, à moyen terme et avec précision le profil de durabilité du portefeuille.

Pour 2023, IFSA souhaite poursuivre très concrètement le développement de son approche **ESG** pour le Fonds La Foncière.

Notre objectif ?

Obtenir une évaluation régulière, transparente et comparable de nos immeubles afin de mesurer notre progression au regard des exigences en lien avec les indicateurs **ESG**. Nous vous invitons, à travers ce premier rapport, à découvrir les résultats de notre démarche.

Ensemble, nous continuons d'avancer avec la ferme ambition d'apporter, avec pertinence, notre pierre à l'édifice au profit de nos investisseurs, mais aussi de la société dans son sens le plus large.

Michael Loose,
CEO d'Investissements Fonciers SA





Immeubles suivis * / **

219



Economies des émissions
de CO₂ par m² (%) *

40



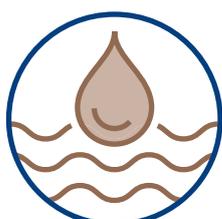
Economies des consommations
électriques par m² (%) *

34



Economies des consommations
thermiques par m² (%) *

22



Economies des consommations
d'eau par m² (%) *

15

* Economies réalisées entre la période 2009 et 2022, sur la base des données fournies par Signa-Terre SA, qui ne sont pas auditées par la société d'audit.

** En nombre d'entrées d'immeubles.

Vision stratégique à 360°

→ Les étapes

1 - Analyse

2 - Objectifs

3 - Moyens

4 - Exécution

5 - Résultats

→ SSREI - Swiss Sustainable Real Estate Index

→ Conclusion

Les étapes

La mise en œuvre de notre **vision stratégique à 360°** respecte un modèle itératif visant à être en permanence à l'affût de toute forme d'optimisation dans le respect de nos fondamentaux stratégiques d'investissements. Notre stratégie **ESG** se modélise comme suit :

1 – Analyse

Compétences
Gestion responsable

2 – Objectifs

Investisseurs
Locataires

3 – Moyens

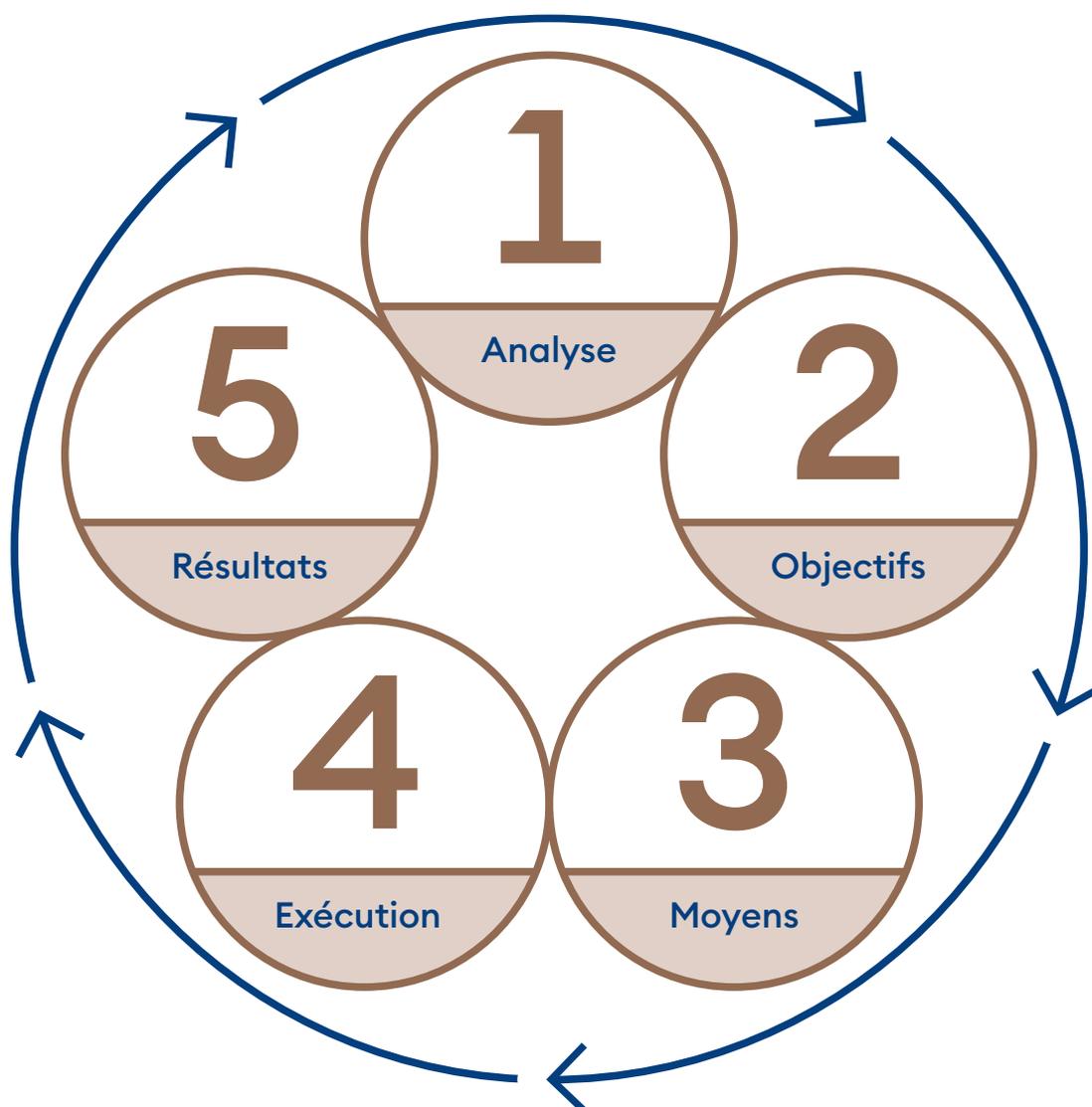
Benchmarking
Certifications

4 – Exécution

Optimisation
Pérennisation

5 – Résultats

Mesures
Evolution stratégique



1 – Analyse

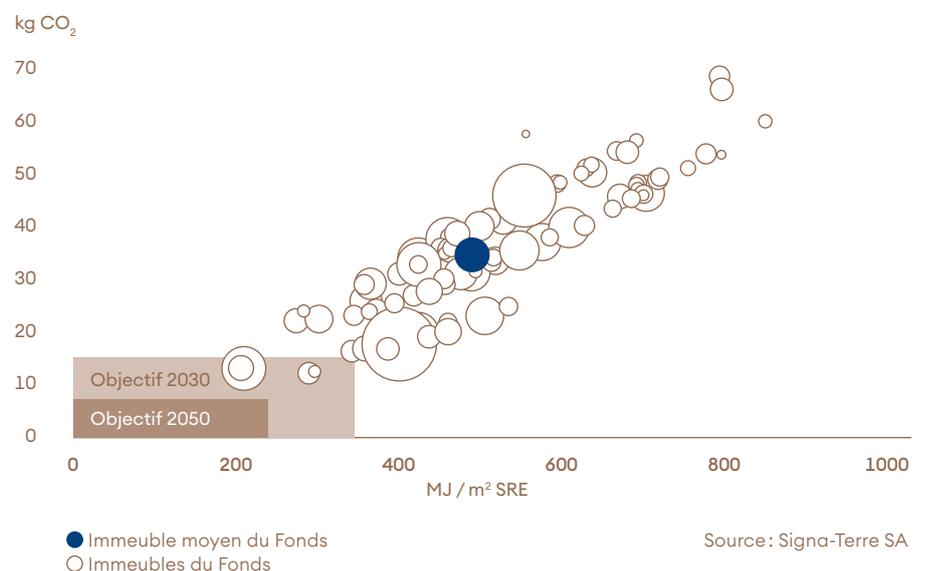
Une gestion intégrée des considérations environnementales, sociales et de gouvernance est aujourd’hui devenue indispensable.

C’est avec cette conviction forte que IFSA s’entoure, tant à l’interne qu’à l’externe et depuis de nombreuses années, de compétences de pointe dans leurs domaines respectifs. Cette approche permet de renforcer la capacité du Fonds La Foncière à garantir, sur le long terme, une performance de distribution pérenne et une valorisation régulière, fondées sur des valeurs parfaitement en accord avec les enjeux des générations de demain.

« La récolte de données et les compétences d’analyse nous permettent de mesurer, avec beaucoup plus de précision, l’efficacité de la stratégie à mettre en oeuvre. Les progrès techniques contribuent également à l’amélioration permanente de nos projets, en vue d’atteindre nos objectifs : une gestion immobilière responsable et durable par excellence, et ce, en alignant ensemble les demandes et attentes de nos investisseurs le long de la chaîne de valeurs. »

« Une gestion immobilière responsable et durable par excellence »

Thomas Vonaesch,
COO d’Investissements Fonciers SA



2 – Objectifs

Afin de concrétiser la **vision stratégique 360°** du Fonds, des objectifs ont été définis pour mettre en œuvre ce principe. Il est dans l'intérêt d'appliquer une évolution systémique dans la gestion des activités de La Foncière dans le but de dégager un potentiel autorisant une croissance pérenne et responsable.

Grâce à une approche structurée, les objectifs définis ci-dessous permettent de définir une politique d'investissement transparente :



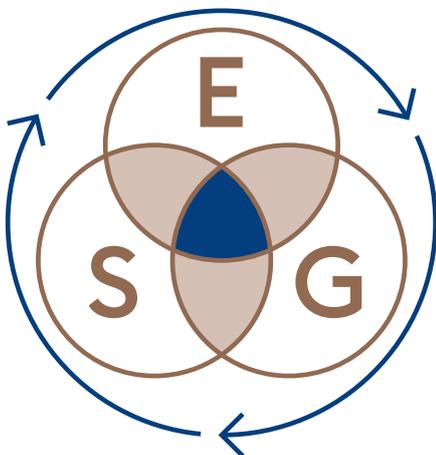
- Réduction des émissions de CO₂.
- Gestion responsable de l'énergie et des matières premières.
- Gestion mesurée des eaux grises et des déchets.
- Efficacité de l'enveloppe thermique.
- Favoriser l'utilisation des matériaux locaux et avec une faible empreinte CO₂.



- Confort des locataires.
- Collaboration avec des acteurs locaux.
- Application de normes de durabilité chez les fournisseurs et entreprises.
- Inclusion et diversité.
- Promotions et partenariats dans les domaines éducatifs, culturels et caritatifs.



- Engagements et bonnes pratiques.
- Relations de confiance sur le long terme avec les parties prenantes.
- Gestion des risques et de la réputation.
- Suivi des initiatives d'acteurs économiques et financiers en lien avec les considérations **ESG**.



3 – Moyens

Sur la base des bilans énergétiques, le Fonds La Foncière a déterminé les économies annuelles nécessaires pour atteindre les objectifs 2030/2050 de la Confédération.

Elles se présentent comme suit:

Partie thermique / an (%)

1,73

Emissions de CO₂ (kg CO₂ / m²) / an (%)

2,96

Moyens concrets appliqués

1. Le benchmarking de la consommation énergétique du parc immobilier. Cet outil de gestion, développé par le bureau Signa-Terre SA permet au Fonds, depuis 2009 déjà, d'établir des données objectives en termes de durabilité.
2. Depuis 2020, une analyse CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) permet une gestion proactive dans la planification des rénovations à court, moyen et long terme de son parc immobilier. Cette approche permet d'optimiser l'efficacité des travaux de rénovation afin de combiner au mieux les objectifs énergétiques, écologiques et financiers.
3. La Foncière poursuit son engagement en adoptant le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), un benchmark servant de valeur de référence pour évaluer la durabilité et l'impact sociétal des biens immobiliers suisses. Cette évaluation multicritère de l'entier du parc immobilier du Fonds, contrôlée par un organisme de vérification indépendant, permet de faire un état des lieux annuel et d'agir proactivement.

Des exemples concrets sont présentés dans la partie « 4 – Exécution » du présent rapport. A découvrir en p. 63.

Facteurs ESG en 2022

Les actions menées par IFSA pour le Fonds immobilier La Foncière au regard des critères **ESG** se répartissent comme suit:



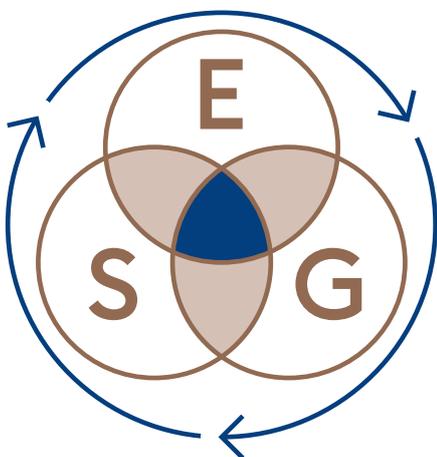
- Mandat avec l'entreprise Signa-Terre SA pour le suivi énergétique des bâtiments (depuis 2009).
- Analyse CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) depuis 2020.
- Mise en œuvre de la planification établie des travaux nécessaires, compatibles avec les objectifs 2030/2050 de la Confédération.
- Partenariat avec l'OCEN à Genève dans le but d'établir un plan d'assainissement des immeubles genevois.

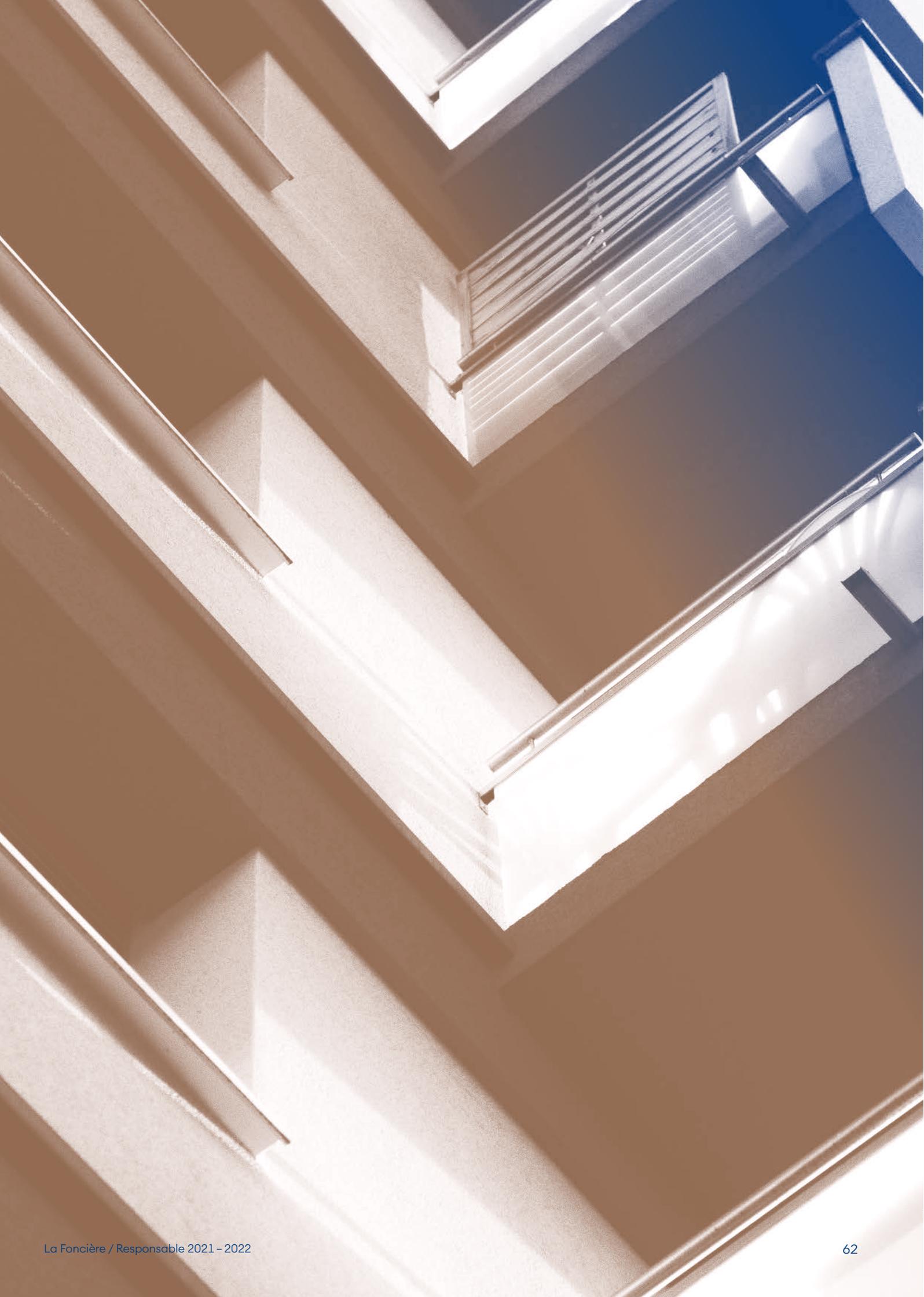


- Mise à disposition de services aux locataires.
- Prix La Foncière-IEI (Institut d'Etudes Immobilières, Genève).
- Prix La Foncière-ECAL (Ecole Cantonale d'Art de Lausanne).
- Collaboration avec la HEAD (Haute Ecole d'Art et de Design, Genève) avec pour objectif d'intégrer de l'art dans la construction.
- Gestion et entretien du parc immobilier par des acteurs locaux.
- Près de 200 concierges professionnels domiciliés principalement dans les immeubles.



- SSREI, Swiss Sustainable Real Estate Index (2022).
- Collaboration avec des mandataires et des fournisseurs locaux.
- Côté en bourse, le Fonds La Foncière est régulé par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers).





4 – Exécution

Nous vous invitons à découvrir ci-dessous six exemples représentatifs de la manière dont les indicateurs **ESG** sont intégrés, lors de rénovations, d'assainissements, de transformations et de projets de constructions, de la première conception à la réalisation des derniers détails.

Ces projets, en lien avec des acteurs-partenaires locaux de confiance, permettent au Fonds La Foncière d'optimiser sereinement sa stratégie d'investissement :

- Rue du Valentin 30, 32, 34, Lausanne
- Ch. de la Joliette 2, 4, Lausanne
- Rue de Lyon 77, Genève
- Rue de la Servette 89 a, b, c, Genève
- Route d'Oron 14b, Lausanne
- Av. d'Ouchy 21 a – g, Lausanne

Cet ensemble immobilier se trouve dans un quartier plutôt ancien de la ville de Lausanne. Un quartier qui lie le centre de la ville au quartier de la Pontaise-Blécherette. A deux pas de la place de la Riponne et de la zone marchande principale de la ville, l'ensemble se compose de deux tours d'habitation implantées sur un corps de soubassement commercial et artisanal.

A la suite d'une rénovation complète de l'enveloppe et des entrées des immeubles, le contexte général de l'ensemble a été grandement amélioré pour les décennies à venir.

Nombre de logements	99
Locaux commerciaux en m ²	7'342
Garages et divers	83
Catégorie	Mixte
Année de construction	1972 - 1974
Année de rénovation	2022



Amélioration importante du bilan thermique de l'ensemble.

Qualité architecturale de l'ensemble.



Amélioration et requalification des entrées des immeubles.

Création d'un espace de rencontre végétalisé au cœur de l'ensemble en lieu et place d'un parking.



Création de valeur et pérennisation du rendement.

Amélioration de la qualité de l'ensemble.



Avant travaux

Ch. de la Joliette 2, 4, Lausanne

Immeuble résidentiel et de bureaux implanté le long de la ligne de métro M2 et à seulement 400 m de la gare CFF de Lausanne. L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation complète de son enveloppe ainsi que d'un assainissement énergétique. Il est doté aujourd'hui d'une expression architecturale sobre et contemporaine.

La nouvelle expression des façades reflète la lumière ambiante et la végétation environnante. Par sa matière, la perception du bâtiment évolue au fil de la journée et des saisons tout en dialoguant avec le contexte environnant.

Nombre de logements	42
Locaux commerciaux en m ²	1'212
Garages et divers	58
Catégorie	Mixte
Année de construction	1966
Année de rénovation	2020



Aujourd'hui, l'immeuble est équipé de panneaux solaires pour alimenter les espaces communs.



Amélioration et requalification des entrées des immeubles.



Ce projet est l'expression de la stratégie de valorisation et surtout d'optimisation pour ce type d'immeuble représentatif des standards de construction des années soixante.



Fruit d'une démolition et d'une reconstruction, cette nouvelle forme urbaine a totalement redéfini la qualité de la place des Charmilles au centre de la ville de Genève. Cette réalisation participe pleinement à la requalification du quartier en offrant une mixité de surfaces, tant commerciales, de bureaux que d'habitations.

Par sa présence forte au niveau urbain, ce projet, certifié MINERGIE dans son ensemble, a permis de totalement changer la physionomie de la place des Charmilles à Genève. Haute de quatorze étages, la tour donne ainsi un tout nouveau visage au quartier des Charmilles. La réalisation s'inscrit parfaitement dans la dynamique de mutation dudit quartier en offrant des surfaces de qualité pour un agréable cadre de vie ou de travail.

« Le projet initial de La Foncière, le Fonds de placement propriétaire, ne prévoyait pourtant pas de nouvelle tour. Le bâtiment des années soixante qui s'élevait à cet endroit devait d'abord être rénové. Les premiers concepts et estimations de budget ont révélé que les attentes économiques et qualitatives du maître de l'ouvrage n'auraient pas pu être remplies. »

Bénédicte Montant et Carmelo Stendardo
Architectes associés du bureau 3BM3

Nombre de logements	34
Locaux commerciaux en m ²	4'690
Garages et divers	22
Catégorie	Mixte
Année de construction	1964
Année de livraison	2019



Un ensemble certifié MINERGIE.



Une œuvre d'art, fruit d'un concours organisé par la HEAD pour La Foncière. Intitulée « Passageira », elle anime dorénavant le passage public reliant la rue de Lyon et l'avenue d'Aire.



Une analyse approfondie conclue par une décision de démolition, une reconstruction en parfaite cohérence avec les objectifs futurs.

Mise à disposition de 32 logements supplémentaires.



Rue de la Servette 89 a, b, c (deux immeubles), Genève

La barre d'immeubles est emblématique du quartier de la Servette à Genève. Ce quartier de la rive droite est un des plus anciens quartiers urbanisés de la ville de Genève. Un peu plus de quinze minutes de marche séparent ce projet de la gare Cornavin et il bénéficie d'une animation commerciale importante.

Le projet de la Servette avait débuté comme une simple surélévation du bâtiment 89-91-93 et un remplacement de l'enveloppe. L'immeuble devait être augmenté de trois niveaux. Aujourd'hui, le projet a évolué en une quasi complète démolition et reconstruction de trois immeubles mixtes, dont deux appartenant au Fonds. Le rez-de-chaussée se divise en commerces divers; les étages supérieurs accueillent des bureaux et 62 logements.

« Bien qu'il s'agisse de deux développements séparés et indépendants, les logements et l'hôtel sont recouverts par une unique façade. Le rythme de cette dernière est suffisamment complexe pour accepter des affectations variées tout en offrant une architecture homogène à la rue. »

Jean-Pierre et Raffaele Stefani

Frei & Stefani architectes

Nombre de logements	62
Locaux commerciaux en m ²	977
Garages et divers	0
Catégorie	Mixte
Année de construction	1964
Année de livraison	2023



L'ensemble du projet sera certifié CECB+ et MINERGIE.



Accompagnement de nos locataires pour un relogement long-terme. Possibilité de retour dans les conditions fixées par la LDTR (Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation).



Une déficience statique, datant de la construction de l'ensemble, fut découverte lors de l'exécution du projet de surélévation. Confronté à un état de crise en sa qualité de maître de l'ouvrage responsable, la Direction de fonds a immédiatement réagi vis-à-vis des locataires en leur proposant des solutions de relogement.



Proche de la place de la Sallaz et ses commerces situés sur les hauts de la ville de Lausanne et de son métro M2, ce projet de démolition et de reconstruction répond à l'ensemble des enjeux de la vision de densification urbaine. Il permettra à un nombre plus élevé d'habitants de bénéficier de toutes les commodités nécessaires à leur épanouissement.

«Soucieux de répondre intelligemment à la demande de densification urbaine, la démarche conceptuelle permet au maître de l'ouvrage d'offrir un cadre de vie performant et durable proche de la place de la Sallaz et du M2 en particulier. L'usage majoritaire du bois confère au projet une qualité certaine en termes de confort intérieur et d'impact au niveau de l'énergie grise.»

Nicolas Rieben, architecte
ABA Partenaires SA

Nombre de logements	35
Locaux commerciaux en m ²	0
Garages et divers	16
Catégorie	Résidentiel
Année de construction	1955
Année de livraison	2024



Du concept à la réalisation, une démarche intégralement réfléchi dans le but de favoriser les circuits courts et les entreprises locales.
En termes énergétiques, labellisation MINERGIE et installation de géothermie pour la production de chaleur.



Aide au relogement, offre de prise en charge du déménagement et indemnisation.
Réintégration prioritaire des anciens locataires.



Augmentation significative des surfaces de location et réalisation du potentiel de création de valeur.



vor dem Umbau



Ce projet constitue une densification urbaine délicate dans la cour d'un îlot défini par des immeubles édifiés entre 1902 et 1931 au cœur de la ville de Lausanne. Le quartier « Grancy – Sous-Gare » est un des quartiers lausannois les plus dynamiques. La proximité immédiate de la gare CFF de Lausanne et de commerces de qualité offre au projet une parfaite situation au cœur de la zone urbaine.

Par cette intervention légère au moyen d'une structure en bois de trois niveaux s'insérant parfaitement dans le contexte d'une cour d'îlot urbain, cet ensemble offrira un habitat de qualité dans un esprit de densification urbaine. Le bois autorisant un découpage habile des volumes, chaque logement ainsi créé bénéficie de prolongements extérieurs discrets et d'un rapport au lieu végétalisé.

Nombre de logements	12
Locaux commerciaux en m ²	0
Garages et divers	0
Catégorie	Résidentiel
Année de livraison	2023



Ossature en bois.
Création d'un espace végétalisé sur une partie de la parcelle occupée auparavant par un court de tennis.



Priorisation par rapport au volume constructible possible. Le cœur d'îlot transformé en un parc végétalisé accessible à l'ensemble des locataires.



Densification d'un cœur d'îlot à 300m de la gare CFF de Lausanne.



5 – Résultats

Depuis 2009, La Foncière a été précurseur dans la surveillance énergétique de ses immeubles. Le Fonds, avec ses actions d'optimisation et de rénovation de son parc bâti, a ainsi obtenu en 13 ans des résultats d'économies remarquables.

« Les solutions de réduction de CO₂ et de la consommation des énergies sont tangibles et atteignables »

La Foncière obtient annuellement un rapport technique et énergétique de chaque bâtiment.

Cette démarche permet à la Direction de fonds de réaliser une planification d'entretien et de rénovation intégrée. Des indicateurs énergétiques offrent un suivi régulier et précis.

Cette veille bénéficie aux locataires grâce à une économie de charges et aux investisseurs dont les revenus et une stabilité des valeurs sont assurés.

« Signa-Terre SA s'est associée au Fonds de placement La Foncière en 2009 déjà pour démontrer que les solutions de réduction de CO₂ et de la consommation des énergies sont tangibles et atteignables. Tout cela entre dans l'objectif commun d'atteindre les prescriptions réglementaires aux échéances 2030/2050.

Nous nous réjouissons de continuer à développer des solutions avec ce partenaire de longue date dans le but de planifier et prioriser les mesures de rénovation qui permettront une performance encore accrue à l'avenir.»

Laurent Isoard

Dirigeant et fondateur, Signa-Terre SA

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index

L'évaluation de la durabilité d'un portefeuille immobilier repose aujourd'hui sur une multitude de labels, qu'ils soient environnementaux et énergétiques ou qu'ils évaluent les exigences sociales. L'Union Européenne (UE), de son côté a introduit une classification de la durabilité dans le cadre de la mise en œuvre du « Green Deal ».

Le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) permet aux propriétaires immobiliers institutionnels de cartographier de manière globale le profil de durabilité des immeubles existants. Les immeubles sont évalués à l'aide de 36 indicateurs dans les domaines de l'environnement, de la société et de l'économie. Les résultats de l'évaluation fournissent des informations importantes et des indications sur les mesures dérivées en fonction de la valeur réelle du bien immobilier. Le SSREI aide également les propriétaires à aligner leurs biens immobiliers aux exigences réglementaires, ainsi qu'aux obligations de divulgation, de plus en plus strictes et permet d'établir un bilan de performance significatif et transparent.

Dans cette première phase de mise en place et quand bien même que l'échantillonnage ne soit pas encore suffisant pour une comparaison pertinente, l'engagement pris par IFSA lui permet, dans un premier temps, de poser les bases d'une évaluation régulière de la durabilité, au sens SSREI du terme, du portefeuille sous gestion.

Par sa participation au Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), La Foncière contribue également à l'encouragement de la transparence et de la comparabilité.

« Le SSREI se réjouit d'avoir accueilli, dans sa phase de lancement, un acteur majeur et unanimement reconnu du marché de l'investissement immobilier indirect suisse tel que IFSA et son fonds immobilier La Foncière.

Le nombre d'acteurs intégrant le SSREI est en perpétuelle augmentation et nous sommes convaincus qu'à maturité, notre indice sera une référence incontournable dans le choix des investisseurs en vue de leurs placements en Suisse. »

Roland Vögele

Directeur général
de MV Invest SA Zurich

Résultat SSREI 2022

1,71*

L'analyse du SSREI a porté sur 38 des 135 actifs du Fond. La majorité de nos immeubles sont des témoins de l'architecture et des normes de leurs époques (année 1930 – 1970) avec leurs avantages et inconvénients. De ce fait, ils ne sont par exemple pas idéalement aménagés pour les personnes à mobilité réduite. Leurs situations géographiques compliquent également l'utilisation des énergies renouvelables ou du chauffage à distance. A l'inverse, grâce à leur emplacement au cœur des centres urbains de Suisse romande, ils profitent d'infrastructures sanitaires, culturelles et commerciales de premier ordre.

* Sur une échelle de 1 à 3 (3 étant la meilleure note).

Conclusion

La qualité du portefeuille de La Foncière se caractérise par une mise en valeur continue des immeubles et des emplacements attractifs à proximité des centres-villes. L'intégration des critères **ESG** et le cadre légal constituent un défi majeur que la Direction de fonds relève depuis de nombreuses années.

L'analyse approfondie de notre portefeuille et une planification des ressources sur une période de 15 ans sont les conditions de base essentielles pour garantir les objectifs à long terme du Fonds pour nos investisseurs et les assurer pour l'avenir : générer une croissance durable et des revenus stables.

*« La Foncière s'entoure de partenaires partageant ses valeurs. Ensemble, nous analysons et améliorons le portefeuille immobilier du Fonds. La Foncière souhaite publier chaque année un rapport sur ses activités et ses progrès en relation avec l'intégration des facteurs **ESG** et la décarbonation de son portefeuille immobilier. Toutes ces démarches sont empreintes de la **vision stratégique à 360°** appliquée par la Direction de fonds, sans jamais remettre en question la pérennité de son rendement. »*

Roxane Fabre
Responsable ESG
d'Investissements Fonciers SA

