



Prospectus d'émission du 23.05.2024

Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie «Fonds immobiliers» | Emission 2024 de nouvelles parts

Investissements Fonciers SA

Ch. de la Joliette 2, 1006 Lausanne – CH / +41 (0)21 613 11 88 / www.lafonciere.ch / info@lafonciere.ch

Prospectus d'émission du 23.05.2024

Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie «Fonds immobiliers» | Emission 2024 de nouvelles parts

Le présent prospectus et ses annexes, y compris les derniers rapports annuel et semi-annuel de «La Foncière» qui sont dès leur publication incorporés par référence au prospectus, constituent le prospectus d'émission au sens de l'Information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland («AMAS») «Emission de parts de fonds immobiliers» du 25 mai 2010 (Etat au 21 décembre 2018; «Information spécialisée de l'AMAS»), en vue de l'émission et la cotation de parts de «La Foncière» à la SIX Swiss Exchange.

Le présent prospectus et ses annexes ne constituent pas un prospectus au sens de la loi fédérale sur les services financiers («LSFin»); ils n'ont pas été soumis à un organe de contrôle pour approbation.

Ce prospectus n'est valable que s'il est accompagné du dernier rapport annuel disponible et, s'il y a lieu, du rapport semestriel non audité, s'il a été publié depuis le dernier rapport annuel. Ces rapports font partie intégrante de ce prospectus.

Le prospectus de «La Foncière» au sens de l'art. 48 al. 1 LSFIn avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels et semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds et à la banque dépositaire.

Bourse	SIX Swiss Exchange, Zurich
Délai de souscription	du 3 juin 2024 au 12 juin 2024 à 12:00 CET
Rapport de souscription	-1- nouvelle part pour -13- parts actuelles détenues
Prix de souscription	CHF 108.41 net par nouvelle part
Droits de souscription	dématérialisés
Libération / Cotation	18 juin 2024
Direction de fonds	Investissements Fonciers SA, Lausanne
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Genève, Genève
Clearing	SIX SIS SA, Olten
Numéros de valeur / ISIN	Parts : No 278.226 – ISIN – CH0002782263 Droits de souscription : No 135003694 – ISIN CH1350036948
Type d'émission	L'émission étant effectuée sur une base «best effort», c'est-à-dire sans prise ferme, les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence.
Devise du négoce	CHF (franc suisse)

Sommaire

Contenu du prospectus	04
Restrictions de vente	05
Absence de recommandation	06
Offre de souscription	07
Facteurs de risque	11
Informations générales	16
Rapport annuel 2022 / 2023 au 30 septembre 2023	23
Annexe A	
Rapport semestriel au 31 mars 2024	108
Annexe B	
Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré de janvier 2024	145
Annexe C	

Contenu du Prospectus

Ce prospectus contient diverses déclarations sur l'avenir, y compris des déclarations sur les développements et les résultats financiers et opérationnels futurs, ainsi que d'autres projections et estimations de nature prospective ou qui contiennent des évaluations subjectives, concernant les intentions ou les attentes actuelles de la direction de fonds. Divers facteurs, risques et incertitudes pourraient néanmoins affecter les résultats effectifs et la situation financière de « La Foncière » pourrait diverger sensiblement de l'information présentée dans ce prospectus. De par leur nature, les déclarations sur l'avenir comportent des incertitudes et des risques connus et inconnus, car elles sont liées à des événements et/ou dépendent de circonstances qui pourraient ou non se produire dans l'avenir.

Les termes tels que « penser », « anticiper », « planifier », « s'attendre », « projeter », « estimer », « prédire », « avoir l'intention », « cibler », « assumer », « pouvoir », « devoir » et autres expressions semblables visent à identifier ces déclarations sur l'avenir et ces évaluations subjectives dans ce prospectus. Ces déclarations sont fondées sur des hypothèses, des estimations et des attentes que la direction de fonds juge raisonnables à l'heure actuelle, mais qui pourraient s'avérer ultérieurement erronées ou infondées. Les risques et incertitudes auxquels la direction de fonds et « La Foncière » font face et qui pourraient avoir une incidence sur l'exactitude de ces déclarations sur l'avenir comprennent, sans exclusive, les facteurs dont il est notamment question à la rubrique « Facteurs de risque ».

En cas de survenance de l'un de ces risques, ou de non-réalisation d'une hypothèse sous-jacente, les résultats effectifs peuvent varier considérablement de ceux indiqués. Les investisseurs potentiels ne devraient donc pas se fier sans réserve à ces prévisions. En outre, même si les résultats d'exploitation, la situation financière et les liquidités de « La Foncière », l'évolution du secteur dans lequel ce fonds est actif et l'effet des acquisitions sur celui-ci sont conformes aux prévisions contenues dans ce prospectus, ces résultats ou évolutions peuvent ne pas être indicatifs des résultats ou évolutions des exercices suivants.

Sous réserve des règles de publicité ad hoc de la SIX Swiss Exchange, la direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des prévisions ou des raisons pour lesquelles les résultats effectifs pourraient différer sensiblement de ceux envisagés dans ces prévisions.

Nonobstant ce qui précède, la direction de fonds et la banque dépositaire émettront un communiqué dans lequel elles indiqueront le nombre de parts à émettre et à coter à la fin du délai de souscription.

Restrictions de vente

U.S.A. – U.S. persons

The «La Foncière» fund has not been, and will not be, registered in the United States of America (the «United States») under the United States Investment Company Act of 1940. Units of the «La Foncière» fund have not been registered, and will not, be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (the «Securities Act») or with any securities regulator of any state or other jurisdiction in the United States. Therefore, units of the «La Foncière» fund may not be offered, sold or distributed in the United States and its territories.

The units of this fund may not be offered, sold or distributed to U.S. persons as defined under the Securities Act, except in accordance with Regulation S under the Securities Act.

The units have not been approved or disapproved by the United States Securities and Exchange Commission or any state securities commission in the United States or any other United States regulatory authority, nor have any of the foregoing authorities passed upon or endorsed the merits of this offering or the accuracy or adequacy of this prospectus. Any representation to the contrary may be a criminal offence in the United States.

Each purchaser of a unit will be deemed to have acknowledged, represented and warranted that he/she/it understands and agrees to the foregoing.

United Kingdom

The offered units are not being offered or sold to any person in the United Kingdom, except under circumstances which will not result in an offer of securities to the public in the United Kingdom within the meaning of Part VI of the Financial Services and Markets Act 2000 («FSMA»).

The issuer represents and agrees that:

- a) it has only communicated or caused to be communicated and will only communicate or cause to be communicated an invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the FSMA received by it in connection with the issue or sale of any units in circumstances in which section 21(1) of the FSMA does not apply to the issuer; and
- b) it has complied and will comply with all applicable provisions of the FSMA with respect to anything done by it in relation to any units in, from or otherwise involving the United Kingdom.

Espace Economique Européen (EEE)

Aucune part du fonds de placement «La Foncière» n'a été offerte ou vendue au public, ou ne sera offerte ou vendue au public, dans un Etat Membre de l'Espace Economique Européen.

De manière générale, la direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou la transmission de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.



Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts « La Foncière », il doit se fonder sur sa propre analyse relative à ce fonds, y compris les avantages et les risques qu'il implique. L'investisseur est notamment invité à procéder à un examen de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques liés aux parts « La Foncière » et à se renseigner sur les risques inhérents à une telle acquisition.

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou une sollicitation à souscrire des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire des parts « La Foncière » dans le cas où une telle offre ou sollicitation serait illégale.

Aucune mesure n'ayant été prise pour enregistrer ou autoriser les parts « La Foncière » dans d'autres juridictions qu'en Suisse, la direction du fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Offre de souscription

Base légale

Investissements Fonciers SA, Lausanne, en sa qualité de direction du fonds de placement «La Foncière», fonds contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers», a décidé de procéder à l'émission de nouvelles parts du fonds «La Foncière».

Sur la base des 13'608'177 parts du fonds «La Foncière» en circulation, un maximum de 1'046'782 nouvelles parts «La Foncière» sont offertes aux actuels détenteurs de parts aux conditions énoncées dans ce prospectus. L'émission étant effectuée sur une base «best effort», c'est-à-dire sans prise ferme, les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. Le nombre de parts émises sera fixé par la direction du fonds à l'expiration du délai de souscription et ce, en fonction des souscriptions enregistrées. Par conséquent, le nombre de parts émises pourra être inférieur à celui prévu. La Banque Cantonale de Genève se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire tout ou partie des parts qui n'auraient pas été acquises.

Dans la mesure où les détenteurs actuels de parts n'exercent pas tous leurs droits de souscription, ou lorsqu'ils vendent tout ou partie de ces droits, de nouveaux investisseurs pourront souscrire à cette augmentation de capital au prix de souscription mentionné ci-dessous, augmenté, le cas échéant, de la valeur des droits de souscription normalement nécessaires à cette acquisition.

Délai de souscription

Du 3 juin 2024 au 12 juin 2024 à 12:00 CET.

Rapport de souscription

Un droit de souscription est attribué à chaque part actuelle. -13- parts actuelles donnent le droit de souscrire à -1- nouvelle part moyennant le paiement du prix de souscription en espèces.

Prix de souscription

Le prix de souscription est de CHF 108.41 net par nouvelle part. Il a été fixé conformément au «Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré»; il se fonde sur la valeur nette d'inventaire (après déduction de la distribution) en date du dernier bouclage semestriel, soit au 31 mars 2024, à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés ainsi que la commission d'émission et les frais accessoires prévus dans le contrat de fonds.

Attribution des droits de souscription

L'attribution des droits de souscription aura lieu le 31 mai 2024 (après la clôture du négoce). Les parts seront négociées ex-droits de souscription à partir du 3 juin 2024.

Numéro de valeur / ISIN / Symbole

	Parts	Droits de souscription
Numéro de valeur	278'226	135003694
ISIN	CH0002782263	CH1350036948
Symbole	FOC	FOC1

Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 18 juin 2024.

Matérialisation des parts

Les nouvelles parts émises ne seront pas livrées sous forme de titres physiques. Elles seront émises sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés (LTI) du 3 octobre 2008 et seront créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des nouvelles parts émises. Les détenteurs de parts n'auront aucun droit de demander la délivrance ou l'impression physique des parts.

Les parts sont négociées à la SIX Swiss Exchange et la compensation se fait par l'intermédiaire de la SIX SIS SA.

Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} octobre 2023 pour l'exercice social 2023/2024. Le dividende est calculé et distribué conformément au « Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré ».

Cotation

La cotation des nouvelles parts a été demandée et accordée selon le Standard pour les placements collectifs de capitaux de la SIX Swiss Exchange et aura lieu le 18 juin 2024. Le négoce sera effectué en francs suisses (CHF).

La direction de fonds procédera à l'annonce du nombre des nouvelles parts effectivement à émettre et du nombre de parts à coter après l'expiration du délai de souscription.

Droits de souscription

Dématérialisés.

Exercice du droit de souscription

Les parts étant conservées sous forme de titres intermédiés en dépôt auprès d'un établissement bancaire, les droits de souscription seront reconnus aux investisseurs par leur banque dépositaire et devront être exercés conformément aux instructions de celle-ci. Chaque part actuelle donne droit à un droit de souscription.

Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociables à la SIX Swiss Exchange du 3 juin 2024 au 10 juin 2024. Passé cette date, ils seront réputés caducs, sans valeur et sans compensation. L'exercice du droit de souscription est irrévocable. La valeur à laquelle sont négociés les droits de souscription auprès de la SIX Swiss Exchange dépend des variations de l'offre et la demande. Il n'y a aucune garantie que durant cette période un marché actif et dynamique se développe pour les droits de souscription. Le maintien du cours des droits de souscription ne peut être garanti.

La banque dépositaire se réserve le droit, après l'expiration du délai de souscription, de souscrire tout ou partie des parts qui n'auraient pas été acquises.

Utilisation du produit net de l'émission

Le produit net de cette émission sera utilisé pour assurer le financement des nombreux projets en cours et à venir de construction et d'améliorations de l'efficacité énergétique des bâtiments. Les engagements hypothécaires existants pourront aussi être réduits pour permettre de nouvelles acquisitions dans le futur.

Investissements en cours de réalisation

Les projets en construction et de rénovation énergétique en cours, dont la valeur totale avoisine CHF 51,4 millions, sont les suivants:

Projets de rénovations et constructions	Budget	Valeurs vénale 31.03.2024	Créations d'appartements
Rte d'Oron 14 B, Lausanne	14'960'000	7'183'000	35
Av. de Béthusy 80 – 82 – 84, Lausanne	5'175'000	13'043'000	6
Rue de la Pontaise 25, Lausanne	3'530'000	7'991'000	2
Ch. du Vieux Collège 6 – 8, Prilly	4'940'000	9'158'000	4
Rue de Bugnon 31 – 33 – 35 – 37, Renens	9'100'000	27'005'000	–
Rue de Lausanne 63 – 65, Genève	4'230'000	53'845'000	–
Côté Parc, av. Tremblay 12 A – D, Genève <i>fin des travaux</i>	9'500'000	155'214'000	216
Total	51'435'000	273'439'000	263

Investissements à venir

Les projets en cours d'étude, sous réserve de l'obtention des permis de construire et des approbations du Conseil d'administration, dont la valeur totale avoisine CHF 29,5 millions, sont les suivants:

Projets de rénovations et constructions	Budget	Valeurs vénale 31.03.2024	Créations d'appartements
Av. des Alpes 29, La Tour de Peilz	4'155'000	10'632'000	–
Av. de Roveray 20, Genève	850'000	4'578'000	–
Rue de la Pontaise 21, Lausanne	3'130'000	6'859'000	4
Av. Tivoli 8, Lausanne	2'450'000	6'888'000	2
Rue Saint-Ours 5, Genève	4'430'000	26'682'000	–
Rue Henri-Frédéric-Amiel 1, Genève	1'280'000	11'051'000	–
Av. Moise-Duboule 23 – 25, Genève	13'200'000	9'739'000	16
Total	29'495'000	76'429'000	22

En procédant à l'émission de nouvelles parts, « La Foncière » poursuit sa politique de financement, laquelle consiste depuis des années à recourir à l'emprunt jusqu'à concurrence d'un seuil raisonnable à partir duquel il devient nécessaire de faire une augmentation de capital pour réduire la dette et permettre de nouveaux engagements hypothécaires en fonction des opportunités de marché. La motivation réside dans le financement de la mise en valeur du portefeuille de « La Foncière » ainsi que dans la recherche de nouvelles opportunités d'investissement.

Facteurs de risque

« La Foncière » est un fonds de placement immobilier, autorisé à la distribution en Suisse, soumis aux dispositions de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006, relevant du type « Fonds immobiliers ». Ce fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts de ce fonds dans le cadre de la présente émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques dont nous faisons ci-après une énumération non exhaustive. Ces risques peuvent influencer tant la situation bénéficiaire du fonds immobilier que l'évaluation de la fortune du fonds ou encore le cours boursier.

Le fonds « La Foncière » est surtout investi dans des immeubles d'habitation, situés sur les cantons de Fribourg, Genève, Neuchâtel, Valais, Vaud, Zurich. La majorité des immeubles est détenue via des sociétés immobilières dont le capital appartient à 100 % à « La Foncière ».

La Suisse romande est privilégiée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Les risques essentiels (liste non exhaustive) inhérents au fonds résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les aléas des marchés boursiers.

Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.

Les principaux risques inhérents au fonds immobilier peuvent être catégorisés comme suit :

Dépendance liée aux développements conjoncturels

« La Foncière » investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. « La Foncière » se concentre sur l'acquisition d'immeubles locatifs, principalement de logements, mais également pour une petite part d'immeubles commerciaux et mixtes, situés dans des grandes villes de Suisse romande, dans des zones urbaines dont les perspectives d'évolution à terme sont jugées favorables. Le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend de l'évolution conjoncturelle ainsi que des conditions-cadres économiques générales. Ainsi, un ralentissement de la conjoncture peut entraîner des effets peu favorables à la rentabilité de l'investissement, tels qu'une augmentation du taux de vacance, une variation des taux d'inflation, ainsi qu'une baisse de l'attractivité des zones économiques d'influence en Suisse romande, en comparaison avec d'autres villes internationales. Une évolution conjoncturelle baissière peut également avoir des effets négatifs sur le marché boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur le cours des parts de « La Foncière ».

Modification du marché suisse de l'immobilier

Des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que l'évolution de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci. Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.

Liquidité restreinte

Le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Evolution des taux/de l'inflation

Les changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.

Evaluation des immeubles

L'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. lieu de situation, année de construction, état d'entretien, qualité de l'état locatif, évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance, opportunités d'amélioration du rendement, plus-values potentielles) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.

Construction de bâtiments

La construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.

Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois être exclue.

Modification des lois ou des réglementations

D'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Participations à des sociétés immobilières

Les risques spécifiques susmentionnés existent également en relation avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. En outre, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.

Conflit d'intérêts éventuels

Des conflits d'intérêts peuvent survenir entre la direction du fonds et ses mandataires. Afin d'identifier, réduire et maîtriser ces potentiels conflits, des mesures internes ont été prises par la direction de fonds et ses mandataires qui ne permettent néanmoins pas d'exclure totalement ces conflits.

Fixation des prix sur le marché secondaire

Il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire ; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.

Risque de concentration

Le fonds immobilier étant largement investi dans l'immobilier en Suisse romande, l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que des parts est largement influencée par l'environnement économique de cette région. Cette dernière peut évoluer de façon similaire ou au contraire de façon opposée à une économie de plus large échelle (suisse ou même internationale). Les mesures visant à l'atténuation du risque de concentration ne sont ainsi pas prises en se fondant sur une approche géographique, mais plutôt au niveau sectoriel, par la diversification des types de biens détenus (logement, commercial, mixte) au sein de cette région et qui peuvent évoluer de façon assez différente selon les divers événements économiques.

Risques de transition climatique

Les risques liés à la transition climatique sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité des immeubles existants du parc immobilier ou à investir dans des projets de construction ou d'acquisition d'immeubles neufs ou anciens en tenant compte des normes environnementales et plans adoptés par la Confédération suisse, les cantons ou les communes. Pour ce faire, la direction de fonds met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisations et de rénovations et à l'aide d'indicateurs de performance liés à la durabilité du portefeuille, qui sont calculés une fois par année par la direction de fonds. Les indicateurs clés servent à contrôler la progression vers les objectifs fixés dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité est complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS. Ces indicateurs clés sont calculés grâce aux données collectées. Les indicateurs clés sont notamment les suivants :

- Emissions de CO₂ (KgCO₂/m²);
- Indice de dépense de chaleur (MJ/m²);
- Consommation électrique (kWh/m²);
- Consommation d'eau (m³/m²);
- Evaluation Swiss Sustainable Real Estate Index – «SSREI» du portefeuille immobilier.

Risques induits par la politique de durabilité

Les données nécessaires à la mesure des objectifs ou à l'évaluation des immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, ainsi que le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement du cadre réglementaire, par exemple l'adoption de lois de plus en plus strictes en matière d'environnement, peut avoir des retombées importantes sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds immobilier.



Risques résultant de l'émission « best effort »

L'émission sera effectuée sur une base « best effort » dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Le prix affiché pour le négoce des parts du fonds « La Foncière » à partir du 3 juin 2024 (ex droits de souscription) est calculé sur la base du rapport de souscription planifié pour un volume d'émission maximal. Si toutes les parts offertes ne sont pas souscrites ou placées et que, par conséquent, le nombre maximal de parts ne peut être émis, le rapport de souscription ne sera donc pas adapté (conformément à l'Information spécialisée de l'AMAS). Dès lors, le prix proposé pour les parts (ex droits de souscription) pourrait a posteriori apparaître comme inapproprié. Suite à l'émission, il n'est plus possible d'influencer les prix/cours par le rapport de souscription.

Evolution passée des valeurs

De plus, nous attirons l'attention de l'investisseur sur le fait que les performances passées ne sauraient préjuger de la performance future des parts de fonds.



Informations générales

Informations générales concernant le fonds «La Foncière»

«La Foncière» est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006. Le contrat de fonds a été établi par Investissements Fonciers SA en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de la Banque Cantonale de Genève en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission fédérale des banques en date du 12 décembre 1994. Le fonds «La Foncière» existe cependant depuis 1954 et a été constitué pour une durée indéterminée.

«La Foncière» est un fonds de placement immobilier de droit suisse coté à la SIX Swiss Exchange.

Cercle des investisseurs

Le cercle des investisseurs du fonds «La Foncière» n'est pas limité. Les parts du fonds peuvent être offertes tant aux investisseurs privés que qualifiés (voir pour le surplus la section «Restrictions de vente»).

Objectif et politique de placement

Dans le cadre de son objectif de placement qui consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte, «La Foncière» acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse romande est privilégiée, tout comme les zones urbanisées/ développées par opposition aux zones strictement rurales.

Profil de l'investisseur classique

Ce fonds convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, «La Foncière» est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

Fiscalité

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé intégralement par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts du fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant :

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA:

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que *registered deemed compliant financial institution* au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

Dernière augmentation des parts du fonds « La Foncière »

Le 31 mars 2020, il a été procédé à une augmentation de capital moyennant l'émission de nouvelles parts de 10%. Le nombre total de parts a ainsi été porté à 13'608'177.

Evaluation des valeurs et Autres informations et chiffres clés

	Fortune nette	VNI	Cours de bourse	Dividende
30.09	CHF	CHF	CHF	CHF
2023	1'405'462'723	103.30	127.50	2.52
2022	1'375'796'725	101.10	126.50	2.47
2021	1'289'119'348	94.75	156.10	2.27
2020	1'226'246'577	90.10	132.80	2.20
2019	1'062'770'588	85.90	121.20	2.17 + 1.143*
2018**	1'025'637'960	82.90	106.40	2.15
2017	936'066'981	72.65	110.00	2.13

* Distribution ordinaire et extraordinaire

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

Répartition du portefeuille au 30 septembre 2023

Immeubles d'habitation	CHF	1'071'765'000
Immeubles à usage commercial	CHF	244'664'000
Immeubles à usage mixte	CHF	410'881'000
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	CHF	178'579'000

Clôture de l'exercice

L'exercice annuel s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Les rapports annuel et semestriel les plus récents font partie intégrante du prospectus (annexes A et B).

Modifications significatives depuis le dernier boucllement annuel

Aucune modification significative, tant du patrimoine que de la situation financière et des résultats, n'a eu lieu depuis la date du dernier boucllement.

Organes de direction du fonds de placement « La Foncière »

L'organe de direction du fonds est « Investissements Fonciers SA », Lausanne. Investissements Fonciers SA, Lausanne est une société anonyme inscrite au registre du commerce du canton de Vaud depuis le 12 novembre 1954. Son but est l'administration du fonds suisse de placements immobiliers « La Foncière » de même que la gestion de sa propre fortune.

Son capital est de CHF 1 million, représenté par 1'000 actions nominatives de CHF 1'000.- chacune, avec restrictions quant à la transmissibilité.

Le conseil d'administration :

- Christian Donzé, Président
Membre de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais, Sion
- Daniel Wenger, Vice-président
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg
- Nicolas Krügel
Président de la Direction Générale de la Banque Cantonale de Genève, Genève
- Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne
- Bloch Michael
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Les membres de la direction :

- M. Michael Loose, CEO
- M. Jean-Marie Pilloud, CFO
- M. Thomas Vonaesch, COO

La banque dépositaire :

- Banque Cantonale de Genève, Genève

Procédure et verdicts de culpabilité

Aucun des membres des organes de la direction de fonds et de sa société de révision n'a fait l'objet d'un verdict de culpabilité en relation avec un crime ou un délit de nature économique durant les cinq dernières années ou d'une sanction à son encontre de la part des autorités légales ou réglementaires (y compris organismes professionnels désignés).

Procédures devant les tribunaux civils, arbitraux et administratifs

Il n'y a pas de procédures en cours, pendantes ou à prévoir devant les tribunaux civils, arbitraux ou administratifs.

Participation des collaborateurs

Il n'existe pas de plans de participation des collaborateurs.

Organes de publication du fonds immobilier

Les organes de publication du fonds sont :

- Pour la publication du prix de la part cotée en bourse le site www.swissfunddata.ch.
- En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ou lors de la dissolution du fonds immobilier, le site www.swissfunddata.ch.

Politique d'information

La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.

Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.

La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion des risques, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

Contacts

La direction du fonds est assurée par:

Investissements Fonciers SA

Chemin de la Joliette 2

1006 Lausanne

Tél. +41 21 613 11 88

www.lafonciere.ch

La fonction de banque dépositaire est assumée par

Banque Cantonale de Genève

Quai de l'Île 17

Case postale 2251

1211 Genève 2

Tél. +41 58 211 21 00 – Fax +41 58 211 21 99

www.bcge.ch

Information concernant les tiers

L'organe de révision:

PricewaterhouseCoopers SA, Lausanne

45, Avenue C.F. Ramuz

1001 Lausanne

Les experts permanents :

- Louis GANTY, expert immobilier diplômé, Corsier
- Bénédicte MONTANT, architecte EAUG-REG A-SIA-AGA, Genève
- Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (CIFI/IAZI), Zürich avec pour personnes responsables Mme Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève et M. Raphaël BOURQUIN, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne. Mme Roxane MONTAGNER et M. Raphael BOURQUIN sont respectivement responsable pour la Suisse romande et employé du Centre d'Information et de Formation Immobilière SA à Zurich (CIFI/IAZI). Cette société est notamment spécialisée dans l'évaluation d'immeubles.

Les domiciles 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

Il n'y a pas de distributeur, le fonds étant coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

Droit applicable et for

L'offre et la vente de parts de « La Foncière » en Suisse ou à partir de la Suisse sont régies par le droit suisse. Le for se situe au siège de la direction du fonds, Investissements Foncières SA, à Lausanne.

Responsabilité relative au contenu du prospectus

La direction du fonds, Investissements Foncières SA à Lausanne, assume toute responsabilité découlant du contenu du présent prospectus d'émission et certifie qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis.

Lausanne, le 23 mai 2024

La direction du fonds, Investissements Foncières SA
Michael Loose, CEO
Jean-Marie Pilloud, CFO



Rapport annuel 2022/2023 au 30 septembre 2023

Annexe A

2022

2023

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
<i>Fortune brute et nette</i>	17
<i>Etats locatifs</i>	17
<i>Distribution par part</i>	18
<i>Rendements comparés avec obligations</i>	19
<i>Cours de bourse et valeur nette d'inventaire</i>	19
<i>Performance comparée au benchmark SXI</i>	20
Portefeuille immobilier	21
<i>Répartition par type d'immeuble et par canton</i>	21
<i>Répartition par états locatifs par type d'immeuble</i>	21
<i>Engagements hypothécaires</i>	22
<i>Acquisitions</i>	22
Projets de développement et optimisation du parc en 2023	23
Projets de développement, constructions et rénovations	24
<i>Constructions</i>	25
<i>Rénovations</i>	28
Rapport financier	32
Compte de fortune	33
Compte de résultat	35
Utilisation du résultat	36
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	37
Annexes	38
Principes d'évaluation	39
Engagements contractuels et garanties	40
Domiciles officiels de paiement	40
Sociétés immobilières	40
Régies immobilières (délégation de tâches partielles)	40
Rémunération de la Direction de fonds	41
Rémunération de la Banque dépositaire	41
Inventaire des immeubles	41
Liste des immeubles	42
Rapport d'audit abrégé	48

La Foncière Responsable

Préambule	54
Chiffres clés / La Foncière Responsable	57
Stratégie de durabilité	58
Organisation	59
Adhésions	60
Principes généraux de la gestion du parc	61
Gestion durable et active	62
Données énergétiques	64
Etats des lieux	65
Indices environnementaux de l'AMAS	66
Trajectoire de réduction du CO ₂	67
Actions et réalisations	68
Environnement (E)	69
Social (S)	70
Gouvernance (G)	70
Exemples de projets et retour d'expérience	72
Annexes	78
Rapport d'audit	79
Provenances et méthodologie des données présentées	82



Christian Donzé,
Président
du Conseil d'administration
Investissements Foncières SA



Michael Loose,
CEO
Investissements Foncières SA

Dans un environnement exigeant, les résultats de l'exercice arrêté au 30 septembre 2023 démontrent la résilience du Fonds La Foncière. Ils sont en lien avec les projections de la Direction de fonds. La baisse du résultat net provient notamment d'une accélération de gros travaux de construction partiellement activés qui ont pu être réalisés durant cette année. Les fondamentaux du Fonds restent ainsi très solides.

Les hausses suivantes illustrent la solidité du Fonds :

- états locatifs, +1,09 % à MCHF 85.98,
- valeur vénale des immeubles, +6,57 % à MCHF 1'905.89,
- fortune brute, +6,40 % à MCHF 1'928.16 comparé à l'exercice précédent.

Le cours de bourse qui se situe à CHF 127.50 au 30 septembre 2023 et l'agio à 23,43 % sont en phase de stabilisation.

Les investissements dans les deux projets majeurs de développement et les travaux de modernisation ont généré une augmentation de la dette.

Grâce aux taux fixes de la majeure partie des engagements hypothécaires et le niveau d'endettement raisonnablement bas, l'impact de ces augmentations reste modéré.

Le résultat de l'exercice permet de verser aux porteurs de parts un dividende de MCHF 34.29, soit CHF 2.52 par part (+2,02 % par rapport à l'exercice précédent). Cette légère augmentation est le fruit d'une stratégie défensive et de la solidité des fondamentaux du Fonds La Foncière. A la suite de la commercialisation des deux projets de développement, une augmentation significative des états locatifs est projetée dès le prochain exercice.

Dans la continuité des efforts pour affirmer la position en tant que fonds de référence, un Comité de durabilité a été créé pour la planification stratégique et la supervision de l'implémentation des mesures ESG. A l'écoute des attentes des investisseurs, locataires et autres parties prenantes, cette réflexion prospective se nourrit de l'analyse systématique des tendances du marché tout en assurant la continuité du Fonds. Ces engagements sont illustrés dans le rapport de durabilité « La Foncière Responsable », que vous trouverez en deuxième partie de ce document.

Comme le secteur immobilier devra à l'avenir assumer notamment une plus grande responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de la société, la Direction de fonds a pris des mesures importantes au cours de l'année sous revue afin de se préparer aux défis à venir. Ainsi, l'optimisation de son organisation et les investissements dans la digitalisation ont été fortement accélérés et font partie du processus de modernisation en cours.

Soucieuse d'attirer de nouveaux talents, l'équipe de gestion se renouvelle et se dynamise par la création d'un nouvel environnement de travail et l'émergence d'une culture d'entreprise basée sur le travail d'équipe, l'augmentation de l'efficacité et la responsabilisation.

Durant cet exercice, M. Daniel Wenger, président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, a été élu au Conseil d'administration et nommé Vice-président. Il apporte ainsi ses nombreuses compétences au sein du Conseil, notamment dans le domaine de la gestion des risques.

Depuis le 4 novembre 2022, la présidence du Conseil d'administration est assurée par M. Christian Donzé, Directeur général de la Banque Cantonale du Valais. Il a occupé la vice-présidence jusqu'au décès d'Albert Michel, regretté membre du conseil pendant 28 ans.

Vous trouverez dans ce rapport toutes les informations importantes de l'exercice écoulé.

Alors que le Fonds La Foncière s'apprête à célébrer son 70^e anniversaire l'année prochaine, nous remercions nos investisseurs de leur confiance et de leur fidélité, année après année.



Christian Donzé,
Président
du Conseil d'administration
Investissements Fonciers SA



Michael Loose,
CEO
Investissements Fonciers SA



Fortune brute (MCHF)

Revenus locatifs (MCHF)

1'928.16

85.98

Dividende par part (CHF)

Rendement de placement (%)

2.52

4,67

Taux de vacance (%)

Coefficient d'endettement (%)

0,78

18,66

Nombre de logements

Surfaces commerciales (m²)

4'269

71'044

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

Nombre d'immeubles

1,55

135



L'année en chiffres

30.09.2023 30.09.2022 Variations

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177	0,00 %
Valeur d'inventaire par part (CHF)	103.30	101.10	2,18 %
Prix de rachat par part (CHF)	96.10	94.05	2,18 %
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	127.50	126.50	0,79 %
Agio / disagio *	23,43 %	25,12 %	- 6,73 %

Rendement et performance en %

Rendement sur distribution *	1,94 %	1,79 %	8,38 %
Coefficient de distribution *	109,57 %	93,15 %	17,63 %
Rendement des fonds propres (ROE) *	4,60 %	9,12 %	- 49,56 %
Rendement du capital investi (ROIC) *	3,64 %	6,97 %	- 47,78 %
Rendement de placement *	4,67 %	9,26 %	- 49,57 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	58,20 %	60,14 %	- 3,23 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) *	0,66 %	0,69 %	- 4,35 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) *	0,72 %	0,62 %	16,13 %
Distribution du dividende par part (CHF)	2.52	2.47	2,02 %
Capitalisation boursière (en MCHF)	1'735.04	1'721.40	0,79 %
Performance **	2,72 %	- 17,78 %	115,30 %

Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	946.66	861.93	9,83 %
Valeur vénale des immeubles	1'905.89	1'788.44	6,57 %
Fortune totale du Fonds	1'928.16	1'812.14	6,40 %
Fortune nette du Fonds	1'405.46	1'375.80	2,16 %

Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (en MCHF)	355.63	279.63	27,18 %
Coefficient d'endettement *	18,66 %	15,64 %	19,31 %
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,55 %	1,22 %	27,05 %
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en année)	3,82	3,81	0,26 %

Compte de résultat (MCHF)

Loyers	85.98	85.05	1,09 %
Taux de perte sur loyers *	0,95 %	0,84 %	13,10 %
Résultat net	31.30	36.08	- 13,25 %
Résultat total	63.28	117.57	- 46,18 %

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS.

** Performance sur 1 an. La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.
La performance mentionnée comprend les dividendes réinvestis (Total return).



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 (*jusqu'au 04.11.2022*)
Président du Conseil d'administration de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Christian Donzé, Président (*depuis le 04.11.2022 – Vice-président jusqu'au 04.11.2022*)
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Daniel Wenger, Vice-président (*depuis le 17.05.2023*)
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

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

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

Michael Loose, CEO
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

Bénédicte Montant, architecte-urbaniste SIA AGA, Genève
Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier
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

Rapport du Fonds

- Stratégie du Fonds
- Perspectives
- Commentaires de la Direction de fonds

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 en poursuivant une stratégie d'investissement équilibrée.

Durabilité

La stratégie du Fonds vise à atteindre les objectifs de développement durable 2030/2050 de la Confédération. Dès 2009, La Foncière a commencé à mesurer l'efficacité énergétique de son parc immobilier pour l'optimiser de manière significative. La Direction de fonds tient compte des aspects de durabilité dans ses activités, que ce soit dans la construction/rénovation, les acquisitions, la gestion du portefeuille et les relations avec les tiers. Le Comité de durabilité a pour responsabilités premières l'identification et le suivi de la mise en œuvre des actions. La révision du portefeuille vise à augmenter la durabilité du parc immobilier et à poursuivre la notion d'optimisation à long terme à travers une planification systématique des acquisitions, investissements, rénovations et ventes.

Régularité, équilibre, stabilité

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 en quête de régularité et de stabilité pour leurs avoirs au sein d'un portefeuille équilibré.

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

Bénéficiant d'un taux d'endettement faible, en dessous de la moyenne des fonds immobiliers, le Fonds La Foncière adopte une politique de risque modéré qui s'applique également au financement externe de la dette. La Direction de fonds est ainsi en position de soutenir une politique de valorisation durable du parc sur le long terme, de réagir avec une certaine flexibilité aux opportunités d'investissement et de réduire la vulnérabilité aux risques en cas de hausse des taux d'intérêt.

Résilience et ancrage local

Grâce à une stratégie cohérente et ciblée et à une politique de loyers mesurés, le Fonds vise à optimiser le profil risque-rendement pour les investisseurs. Les derniers aléas du marché, conséquences de contextes géopolitiques et macro-économiques fluctuants, ont permis d'attester de la résilience du Fonds La Foncière. Elle tire son origine de l'excellente situation géographique des immeubles et du fort ancrage romand, piliers de l'identité du Fonds depuis bientôt 70 ans.

Perspectives

La croissance du parc se fait dans le respect de la stratégie ciblée du Fonds, de l'exigence d'une distribution attractive et régulière aux porteurs de parts et des considérations ESG.

La stratégie du Fonds intègre pleinement les critères ESG ; ces engagements sont impératifs pour toutes les parties prenantes. Pour s'en donner les moyens, la politique du Fonds se doit de poursuivre ses stratégies d'investissements et de gestion défensives du portefeuille. Le Fonds La Foncière pourra ainsi continuer à traverser les périodes d'incertitudes, améliorer le profil de durabilité de son parc et, parallèlement, saisir des opportunités de marché.

Le Fonds privilégie les acquisitions d'immeubles résidentiels à loyers modérés situés dans les zones urbaines de Suisse romande. Il s'agit d'immeubles récents dont le profil de durabilité est déjà établi ou d'objets plus anciens, dont les perspectives d'évolution à cet égard sont jugées favorables. Les immeubles ne correspondant plus à ces critères ou ne présentant pas de potentiel de plus-value supplémentaire peuvent être cédés.

Le Fonds La Foncière poursuit la transition énergétique, la mise en valeur de son parc immobilier et le maintien de revenus stables. La modernisation systématique de son portefeuille et l'exploitation du potentiel de densification et d'extension d'immeubles existants en sont des exemples. Pour diminuer l'empreinte écologique du portefeuille, le Fonds met en œuvre chaque année les projets définis dans son plan de financement prévisionnel à long terme. Deux programmes spécifiques à la

consommation énergétique ont été développés lors d'une planification initiale. Le premier vise à remplacer les chaufferies à énergie fossile par du chauffage à énergies renouvelables ou du chauffage à distance (CAD) d'ici 2040, un engagement fort et concret. Un second programme se propose d'installer des panneaux photovoltaïques et des RCP (regroupement de consommation propre) dans les environnements qui s'y prêtent. Concernant l'énergie grise, il est procédé, depuis peu, à une analyse pour chaque nouveau projet de rénovation afin de déterminer le potentiel de recyclage et d'optimisation du choix des matériaux.

Durant le prochain exercice, deux projets majeurs (Genève, Côté Parc et Genève, rue de la Servette 89abc) entameront leur commercialisation et impacteront très favorablement les états locatifs.

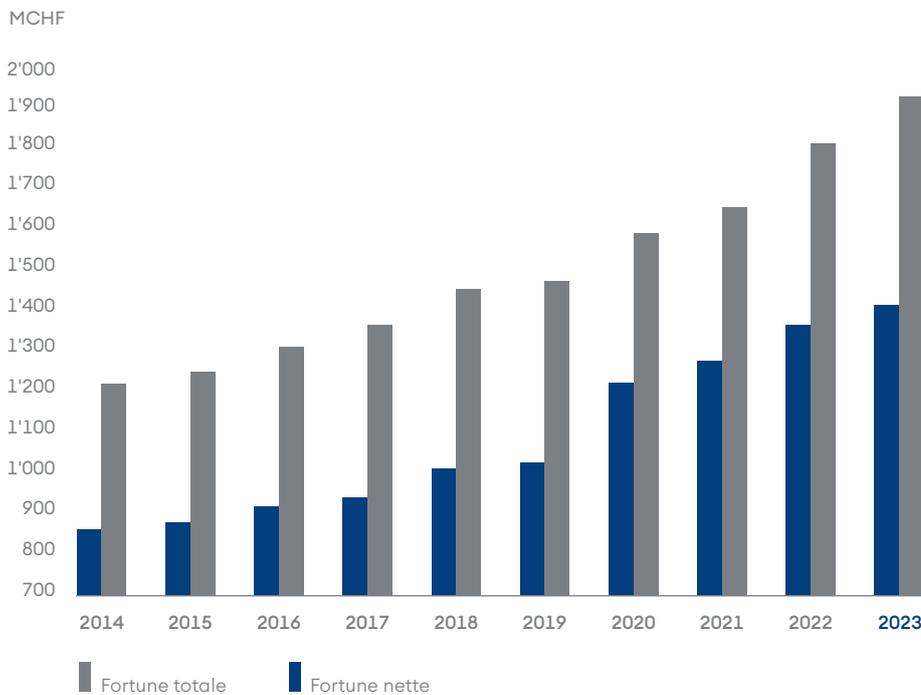
Nous renvoyons aux pages « Constructions » et « Rénovations » les lecteurs qui souhaitent passer en revue les projets planifiés, en cours et livrés durant l'exercice.

Commentaires de la Direction de fonds

Performance du Fonds

Les états locatifs ont progressé de 1,09 % à MCHF 85.98. Le Fonds est en mesure d'assurer une distribution de CHF 2.52 par part, en hausse de 2,02 %. Pour le prochain exercice, les perspectives sont excellentes en raison de la livraison de nouveaux immeubles dans le parc immobilier.

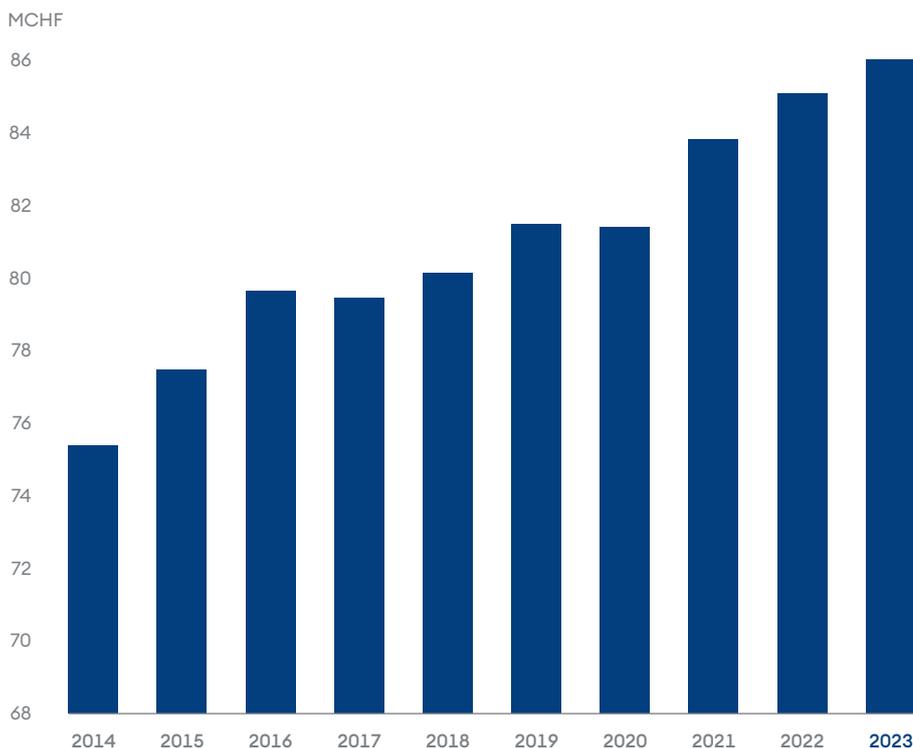
Fortune brute et nette



La fortune brute du Fonds au 30 septembre 2023 s'élève à MCHF 1'928.16, soit une augmentation de 6,40%. La fortune nette est de MCHF 1'405.46 après une augmentation de 2,16 % par rapport à l'année précédente.

Les experts indépendants ont évalué l'ensemble du patrimoine immobilier à MCHF 1'905.89, une augmentation de la valeur vénale de MCHF 117.5, soit 6,57 % par rapport à l'exercice précédent. Cette progression s'explique principalement par les projets de construction en cours. Le taux d'actualisation varie entre 2,42 % et 4,39 %, le taux moyen pondéré étant de 3,14 %.

Etats locatifs

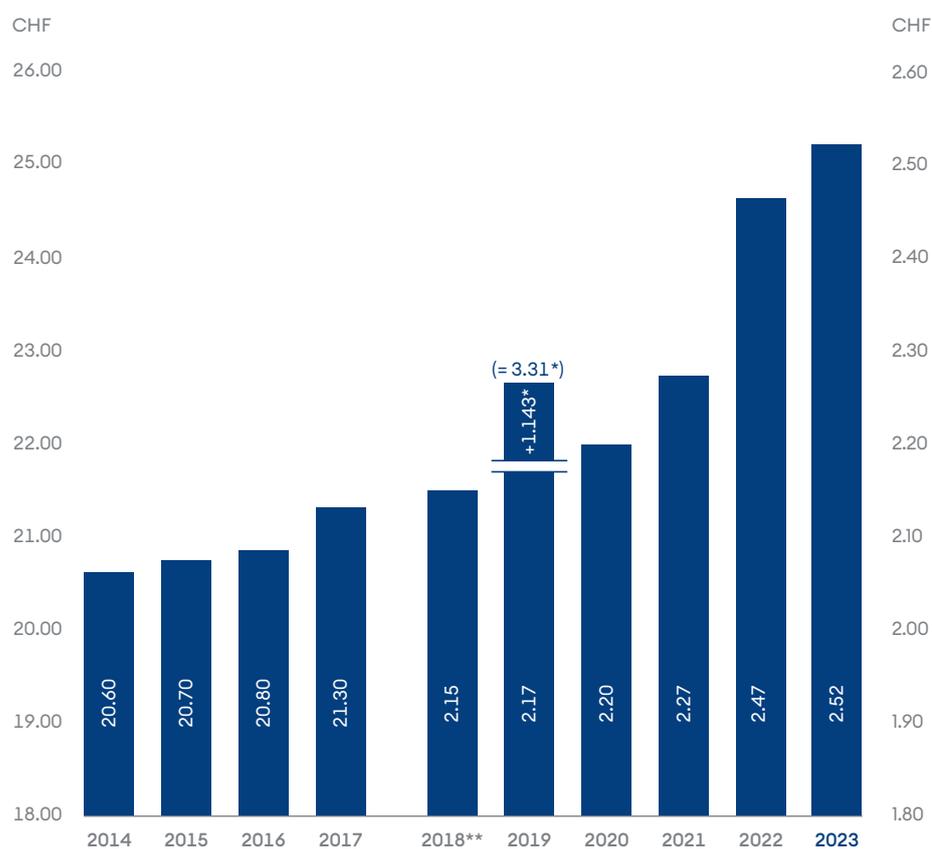


Le montant total des loyers s'élève à MCHF 85.98, en hausse de 1,09 % par rapport à l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2023, le manque à gagner provenant des objets temporairement non loués s'est élevé à 0,78 % du revenu annuel. Sur les 34 objets résidentiels vacants, 18 concernent les logements du bâtiment sis à la route d'Oron 14b à Lausanne, dont les travaux de démolition vont débuter en octobre 2023.

Quant aux pertes de loyers consécutives à l'insolvabilité des locataires et des gratuités accordées, elles se limitent à 0,17 %. Aucun locataire ne représente plus de 5 % de l'état locatif.

Distribution par part



* Distribution ordinaire et extraordinaire.

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

Une augmentation du revenu distribué aux porteurs de parts est réalisée pour la vingt-cinquième fois consécutive, bien que le résultat net de l'exercice soit en retrait suite à des travaux de rénovation plus importants.

La Foncière va distribuer un dividende de CHF 2.52 par part (+ 2,02 % par rapport à l'exercice précédent) à partir du 10 janvier 2024. La distribution annuelle ordinaire correspond à un rendement sur distribution de 1,94 % par rapport au cours de bourse au 30 septembre 2023. Le rendement sur la distribution à venir s'élève à 1,98 %.

Les perspectives pour l'exercice à venir sont très positives en raison de la livraison de bâtiments neufs.

Distribution ordinaire (CHF)	Coupon n° 70	Coupon n° 71 *	Total
Distribution brute	2.020	0.500	2.520
A déduire: impôt anticipé 35 %	0.707	0.000	0.707
Montant net versé	1.313	0.500	1.813

* Non imposable chez le porteur de part.

Les revenus de l'exercice permettront de payer les coupons n° 70 et n° 71 comme suit: le coupon n° 70 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° 71 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.

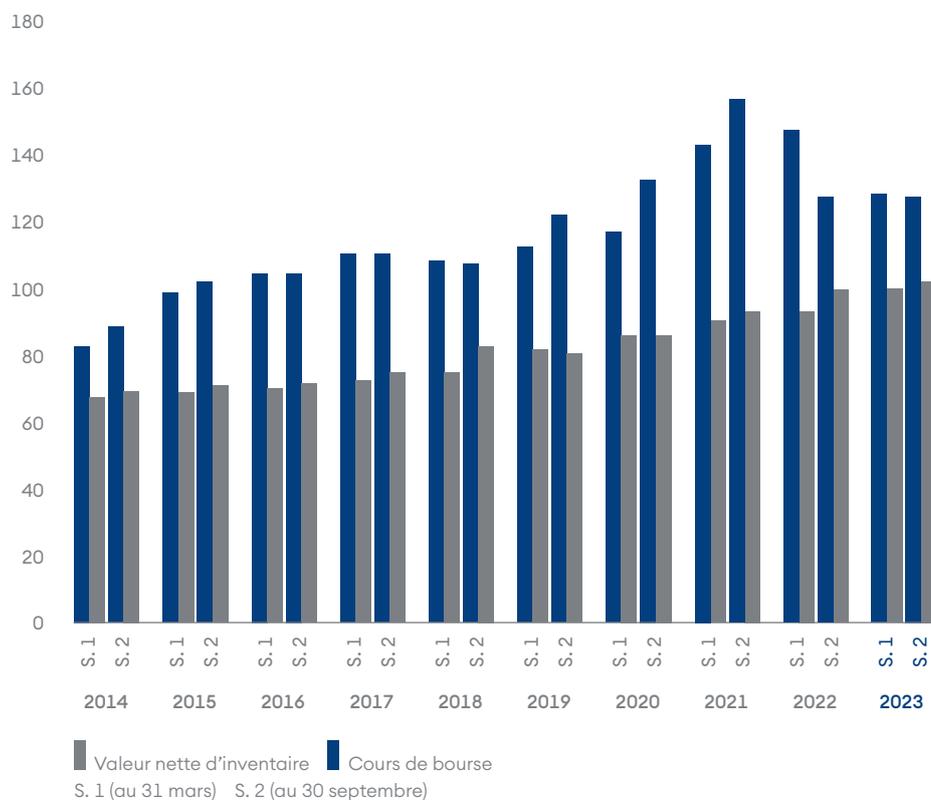
Rendements comparés avec obligations



Dans un contexte de marché bousculé par la hausse des taux d'intérêts, La Foncière poursuit sa stratégie défensive et sa forte pondération dans l'immobilier résidentiel au cœur des zones urbaines. Le rendement sur distribution ordinaire se monte à 1,94%.

Au 30 septembre 2023, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans se situe à 1,087%.

Cours de bourse et valeur nette d'inventaire



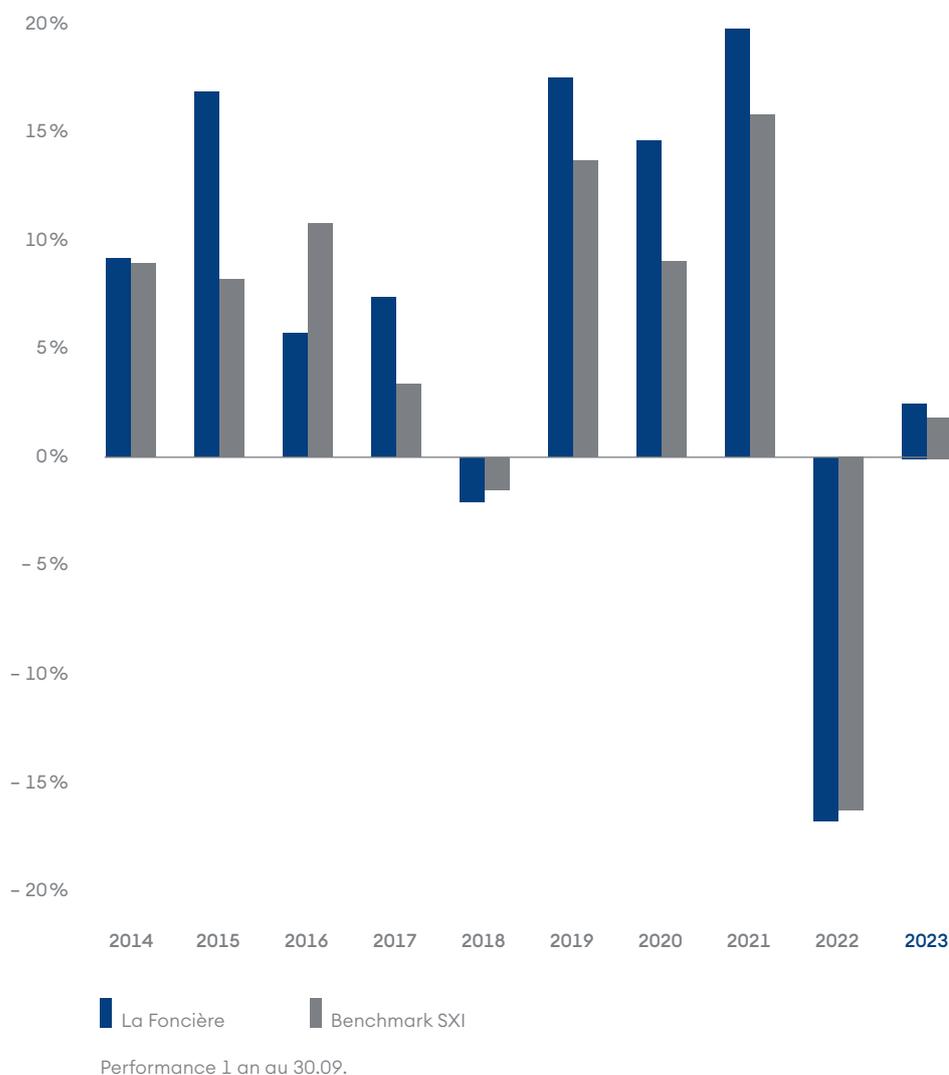
Le cours de bourse a fluctué en cours d'exercice entre CHF 111.10 et CHF 135.90 pour clôturer au 30 septembre 2023 à CHF 127.50. Une consolidation après la baisse marquée du cours de bourse, en ligne avec le marché des fonds immobiliers suisses côtés.

La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 6,57%, soit un total de MCHF 117.5 sur l'exercice, pour atteindre MCHF 1'905.89. Lors de l'exercice sous revue, les activités du Fonds ont contribué à l'augmentation de 2,18% de la valeur nette d'inventaire par part, pour atteindre CHF 103.30 au 30 septembre 2023.

Le prix de rachat en fin d'exercice était de CHF 96.10. Le nombre de parts en circulation reste inchangé à 13'608'177. Au 30 septembre 2023, aucune demande de remboursement de parts n'était pendante.

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

Performance comparée au benchmark SXI



Le cours de bourse de La Foncière s'est consolidé au cours de l'exercice 2022/2023, clôturant à CHF 127.50.

Quant à l'agio, il s'est lui aussi consolidé et reste un des plus élevés du marché à 23,43%.

Sur l'exercice écoulé, la performance 1 an de La Foncière se monte à 2,72% en tenant compte d'une distribution de CHF 2.52 par part.

La performance se situe au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui a terminé sur la même période à 1,95%.

Au 30.09.2023	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	2,72%	1,95%
Performance 3 ans	0,87%	- 1,35%
Performance 5 ans	31,89%	20,57%
Performance 10 ans	72,64%	58,84%

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

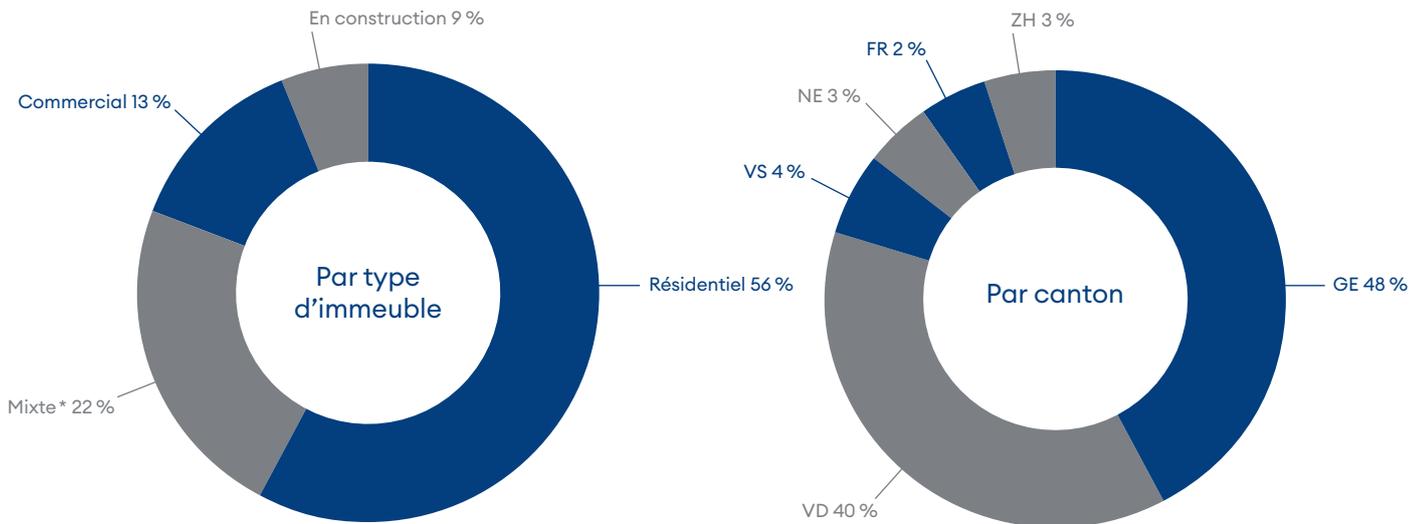
Les performances mentionnées comprennent les dividendes réinvestis (Total return).

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

Portefeuille immobilier

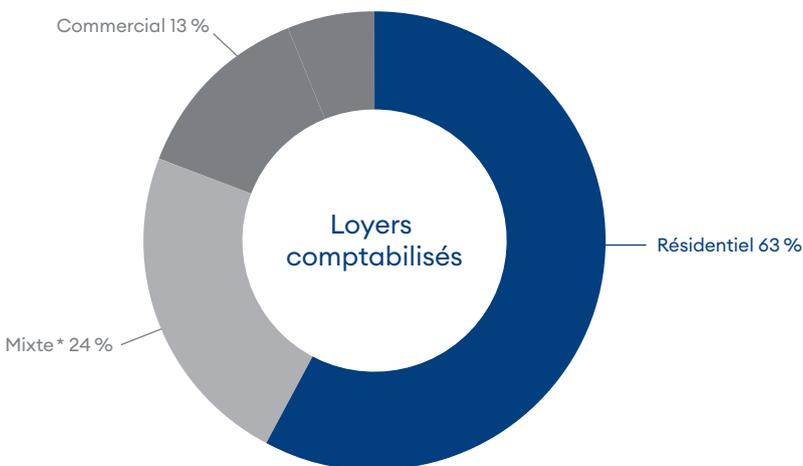
La situation des immeubles est un des atouts majeurs pour rester attractif sur le marché. Avec les deux projets de développement, la proportion d'immeubles augmente légèrement dans le canton de Genève.

Répartition par type d'immeuble et par canton



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

Répartition par états locatifs par type d'immeuble

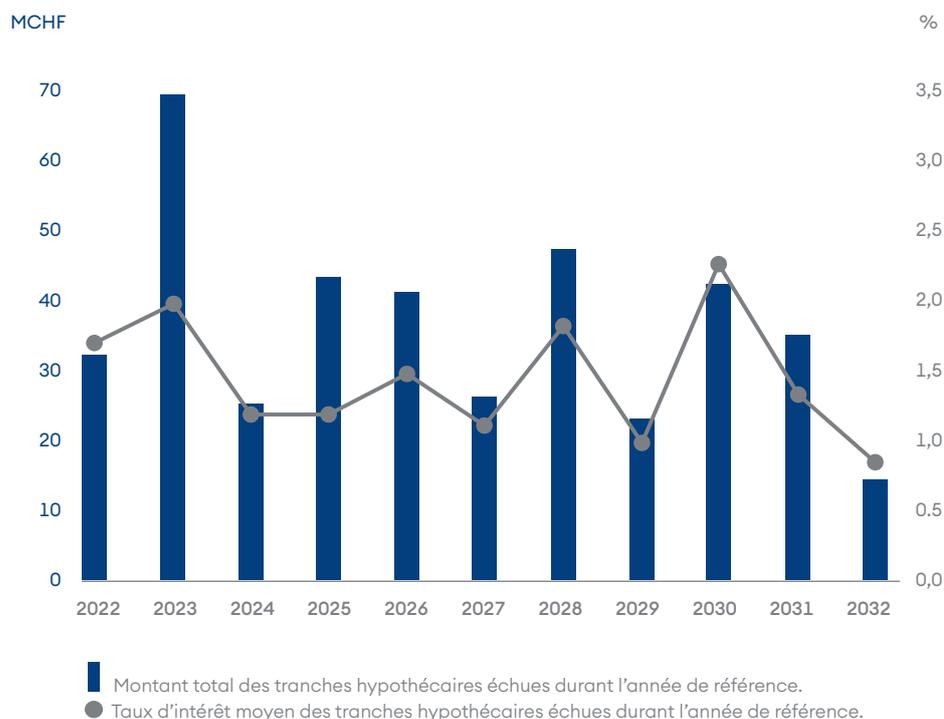


Les caractéristiques du parc sont solidement établies : forte pondération dans l'immobilier résidentiel, de très bonnes macro-situations et concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande : Lausanne et Genève.

Au 30 septembre 2023, le parc consistait en un total de 135 immeubles proposant 4'269 logements et 71'044 m² de surfaces commerciales.

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

Engagements hypothécaires



% Les engagements hypothécaires sont échelonnés dans le temps avec des taux d'intérêts fixes, hormis deux tranches de MCHF 17 conclues au taux SARON.

Les taux moyens par échéances annuelles varient entre 0,8500 % et 2,2666 %. Le taux moyen total sur la dette portant intérêt est de 1,55 %.

Acquisitions

Liste des achats et ventes de l'exercice 2022/2023

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
---	-------

Projets de développement et optimisation du parc en 2023

Mai	Lausanne Rue de la Pontaise 25 <ul style="list-style-type: none">✓ Ouverture de chantier→ Travaux de surélévation→ Rénovation des façades→ Création de 2 appartements	Lausanne Av. de Montchoisi 18 bis <ul style="list-style-type: none">✓ Chantier et commercialisation terminés→ Travaux de surélévation→ Rénovation des façades→ Création de 4 appartements
Juillet	Lausanne Av. de Béthusy 80, 82 – 84 <ul style="list-style-type: none">✓ Ouverture de chantier 80: 07.2023 / 82 – 84: 02.2023→ Travaux de surélévation→ Rénovation des façades→ Création de 6 appartements	Genève Côté Parc * <ul style="list-style-type: none">✓ Début de la commercialisation (immeuble Dahlias)→ Projet de développement→ Création de 216 logements
Août	Lausanne Rte d'Oron 14b * <ul style="list-style-type: none">✓ Ouverture de chantier→ Déconstruction, reconstruction & surélévation→ Création de 35 appartements (19 dans la précédente construction)	
Septembre		Lausanne Av. d'Ouchy 21 a – g <ul style="list-style-type: none">✓ Chantier et commercialisation terminés→ Projet de développement→ Création de 12 logements
Octobre	Prilly Ch. du Vieux-Collège 6 – 8 <ul style="list-style-type: none">✓ Ouverture de chantier→ Travaux de surélévation→ Rénovation des façades→ Création de 4 appartements	Genève Rue de la Servette 89abc * <ul style="list-style-type: none">✓ Début de la commercialisation→ Projet de développement→ Création de 62 logements
Décembre	Genève Rue de Lausanne 63 – 65 <ul style="list-style-type: none">✓ Ouverture de chantier→ Rénovation de l'enveloppe	Montreux Av. Nestlé 21 <ul style="list-style-type: none">✓ Chantier terminé→ Rénovation de l'enveloppe→ Rénovation des communs et entrée

* Immeubles en construction.

Projets de développement, constructions et rénovations

Le Fonds se concentre sur la réalisation de projets de construction de haute qualité, tant sur le plan de l'emplacement que de l'architecture. La priorité est de développer, dans une démarche durable, des projets offrant un potentiel de création de valeur attractif.

En Suisse romande, La Foncière compte actuellement trois projets en cours de construction ainsi que des projets de rénovation en cours, dont sept avec des travaux importants.

Dans la partie durabilité de ce rapport annuel, vous trouverez également des informations détaillées concernant nos engagements en matière de critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).



↑ Genève, Côté Parc

Le projet Côté Parc présente de nombreux points forts et des avancées notables à souligner.

Tout d'abord, un aspect remarquable est que les pensionnaires de l'EMS ont pu rester présents pendant toute la durée du chantier, avec l'EMS en exploitation continue. Cela démontre une gestion efficace des travaux pour minimiser les nuisances vis-à-vis des résidents. Le projet comprend une surélévation et des nouvelles constructions dans un parc de 5 hectares, offrant un espace accessible à tous. De plus, un projet de crèche publique avec 57 places pour enfants a été développé, augmentant ainsi la capacité d'accueil par rapport à l'installation précédente.

Un projet d'art en collaboration avec la HEAD (Haute Ecole d'Art et de Design de Genève) est en cours d'élaboration ajoutant une dimension culturelle au projet. Dans l'ensemble, ce développement démontre une planification minutieuse, une mise en œuvre efficace et un engagement envers la qualité de vie des résidents, la durabilité et l'art, faisant de lui un projet très prometteur pour le quartier.

Volume d'investissement (CHF)	127'000'000
Total logements	216
Surfaces commerciales m ²	4'600
Label	HPE, Minergie en évaluation
Sources énergétiques	Géothermie Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	05.2021
Chantier terminé	11.2023 (immeuble Dahlias), puis 1 ^{er} trimestre 2024

→ Genève, Servette 89abc

Ce projet, situé aux portes de Genève, se distingue par sa forte présence urbaine, tant par sa taille imposante que par son emplacement stratégique. Il incarne un équilibre exemplaire entre l'architecture moderne et le tissu urbain existant de Genève. Ses façades, élégamment conçues et dont le visuel évolue en se déplaçant dans la rue de la Servette, s'intègrent harmonieusement.

Il illustre de manière exemplaire l'importance de la collaboration entre La Foncière et les autorités pour créer des espaces urbains dynamiques et attrayants qui profitent au grand public tout en préservant l'identité culturelle de la ville.

Volume d'investissement (CHF)	32'000'000
Total logements	62
Surfaces commerciales m ²	980
Label	Minergie
Sources énergétiques	Chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	03.2021
Chantier terminé	02.2024

→ Lausanne, route d'Oron 14b

Pour la rénovation de cet immeuble, plusieurs options stratégiques ont été évaluées. La meilleure solution s'est révélée être un nouveau développement complet, impliquant démolition et reconstruction, et dégageant des bénéfices élevés en matière de durabilité et d'augmentation des surfaces locatives. La démolition de l'immeuble a commencé début octobre 2023. La fin des travaux est prévue pour juin 2025. Les précédents locataires qui ont reçu une aide à la relocation seront privilégiés dans l'accès aux nouveaux appartements, dorénavant au nombre de 35, contre 19 dans la précédente construction.

Volume d'investissement (CHF)	14'960'000
Total logements	35
Label	Minergie-P
Sources énergétiques	Géothermie Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	08.2023
Chantier terminé	06.2025



Rénovations

Un engagement particulier est porté sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et du confort pour les locataires, répondant ainsi aux besoins évolutifs du marché immobilier.

→ Genève, rue de Lausanne 63 – 65

Nature des travaux	Rénovation complète de l'enveloppe de l'immeuble.
Volume d'investissement (CHF)	4'230'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	12.2023
Chantier terminé	12.2024

↓ Montreux, av. Nestlé 21

Nature des travaux	Rénovation de l'enveloppe, des communs et de l'entrée.
Volume d'investissement (CHF)	3'820'000
Sources énergétiques	Pompe à chaleur (PAC)
Ouverture du chantier	08.2022
Chantier terminé	12.2023



→ Lausanne, av. de Béthusy 82 – 84

Nature des travaux	Surélévation et création de 4 logements avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement du nouvel espace conteneur.
Volume d'investissement (CHF)	2'700'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	02.2023
Chantier terminé	04.2024

↓ Lausanne, av. de Béthusy 80

Nature des travaux	Surélévation et création de 2 logements avec terrasse. Rénovation de la façade sans isolation (immeuble protégé). Aménagement des extérieurs et création d'une zone pour vélos.
Volume d'investissement (CHF)	2'475'000
Sources énergétiques	Panneaux photovoltaïques + solaires thermiques
Ouverture du chantier	07.2023
Chantier terminé	08.2024



→ Lausanne, rue de la Pontaise 25



Nature des travaux	Surélévation et création de 2 logements avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs.
Volume d'investissement (CHF)	3'530'000
Sources énergétiques	Chauffage à distance (CAD) Panneaux photovoltaïques
Ouverture du chantier	05.2023
Chantier terminé	10.2024

→ Prilly, ch. du Vieux Collège 6-8

Nature des travaux	Surélévation et création de 4 logements avec terrasse. Rénovation complète de l'enveloppe et des communs.
Volume d'investissement (CHF)	4'940'000
Sources énergétiques	Mazout – arrivée CAD 2030 (planifié)
Ouverture du chantier	10.2023
Chantier terminé	12.2024

→ Lausanne, av. de Montchoisi 18 bis



Nature des travaux	Surélévation et création de 4 appartements (tous loués). Rénovation complète de l'enveloppe, y compris les fenêtres.
Volume d'investissement (CHF)	2'300'000
Sources énergétiques	Mazout – arrivée 2031 CAD (planifié)
Ouverture du chantier	06.2022
Chantier terminé	05.2023

Rapport financier

- Compte de fortune
- Compte de résultat
- Utilisation du résultat
- Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Compte de fortune

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	5'547'238.20	9'863'657.82
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'071'765'000.00	1'040'127'000.00
Immeubles à usage commercial	244'664'000.00	239'783'000.00
Immeubles à usage mixte	410'881'000.00	402'421'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	178'579'000.00	106'107'000.00
Autres actifs	16'721'864.40	13'840'894.26
Fortune totale du Fonds	1'928'158'102.60	1'812'142'552.08
Dont à déduire:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	59'000'000.00	42'000'000.00
Autres engagements à court terme	22'621'379.63	17'051'826.84
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	296'625'000.00	237'625'000.00
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	1'548'911'722.97	1'514'465'725.24
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	143'449'000.00	138'669'000.00
Fortune nette du Fonds	1'405'462'722.97	1'375'796'725.24
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	103.30	101.10
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

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	105'147'393.80	101'115'708.80
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	1'375'796'725.24	1'289'119'347.71
Distribution coupons n° 68 – 69 et n° 66 – 67	– 33'612'197.19	– 30'890'561.79
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	63'278'194.92	117'567'939.32
Fortune nette du Fonds à la fin de l'exercice	1'405'462'722.97	1'375'796'725.24

Compte de résultat

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Loyers	85'983'597.18	85'045'817.25
Autres revenus	78'446.59	58'119.68
Total des revenus	86'062'043.77	85'103'936.93
Dont à déduire :		
Intérêts hypothécaires	4'885'289.50	3'130'993.60
Entretien courant	8'713'466.92	8'284'829.38
Rénovations	10'146'553.46	7'064'605.85
Administration des immeubles :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	4'460'651.18	4'341'103.66
Impôts et taxes	8'176'024.15	9'529'608.97
Frais d'administration	5'680'469.60	5'676'627.10
Frais de relocation et autres charges	1'958'102.53	859'035.99
Frais d'estimation et d'audit	268'965.78	289'802.65
Amortissements des immobilisations corporelles	4'031'685.00	3'928'702.00
Provisions pour réparations futures :		
Attribution	10'146'553.46	7'064'605.85
Prélèvement	- 10'146'553.46	- 7'064'605.85
Rémunérations réglementaires :		
A la direction**	5'436'428.00	4'955'532.00
A la banque dépositaire	884'684.55	827'994.64
Frais de publications et d'impressions	122'173.45	130'985.55
Total des charges	54'764'494.12	49'019'821.39
Résultat net	31'297'549.65	36'084'115.54
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	31'297'549.65	36'084'115.54
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	31'980'645.27	81'483'823.78
Résultat total de l'exercice	63'278'194.92	117'567'939.32

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

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

Utilisation du résultat

	2022/2023*	2021/2022*
	CHF	CHF
Résultat de l'exercice	31'297'549.65	36'084'115.54
Report de l'année précédente	24'856'431.35	22'384'513.00
Résultat disponible pour être réparti	56'153'981.00	58'468'628.54
Versement aux porteurs de parts		
Coupons n° 68 – 69	0.00	33'612'197.19
Coupons n° 70 – 71	34'292'606.04	0.00
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans les sociétés immobilières	6'517'876.34	7'570'445.34
Report de revenu ordinaire à compte nouveau dans le Fonds	15'343'498.62**	17'285'986.01***
Total	56'153'981.00	58'468'628.54

* Résultat de la période du 01.10. au 30.09.

** Dont CHF 1'805'826.68 non soumis à l'impôt anticipé lors de la distribution.

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2022 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2023 CHF
Engagements de moins de un an					
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	–
01.03.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
03.09.2023 – 03.10.2023	2,20654%	–	17'000'000.00*	–	17'000'000.00
09.11.2015 – 09.11.2023	1,1000%	25'000'000.00**	–	–	25'000'000.00
		67'000'000.00	34'000'000.00	42'000'000.00	59'000'000.00

Engagements de un à cinq ans					
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
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00	–	–	15'100'000.00
		150'305'000.00	–	–	150'305'000.00

Engagements de plus de cinq ans					
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%	–	32'000'000.00	–	32'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00	–	–	22'900'000.00
01.12.2022 – 01.12.2030	2,2666%	–	42'000'000.00	–	42'000'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,2856%	–	10'000'000.00	–	10'000'000.00
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
		62'320'000.00	84'000'000.00	–	146'320'000.00

Total des engagements					
		279'625'000.00	118'000'000.00	42'000'000.00	355'625'000.00

Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt					
		1,22%			1,55%

Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt					
		3,81 ans			3,82 ans

* Hypothèque au taux SARON.

** Au 30.09.2022, cette hypothèque était placée sous les engagements de un à cinq ans.

Annexes

- Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire
- Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties
- Domiciles officiels de paiement
- Sociétés immobilières
- Régies immobilières (délégation de tâches partielles)
- Rémunération de la Direction de fonds
- Rémunération de la Banque dépositaire
- Inventaire des immeubles
- Liste des immeubles
- Rapport d'audit abrégé

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 2,42 % et 4,39 %, le taux moyen pondéré étant de 3,14%. 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	30.09.2023	–
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	30.09.2023	63'280'138.72
Garanties octroyées à des tiers	30.09.2023	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 (jusqu'au 30.06.2023)	Optigestion Services Immobiliers SA, Peseux
Brolliet Immobilier SA, Carouge (jusqu'au 30.06.2023)	Pilet & Renaud SA, Genève
Cogestim SA, Lausanne	Privamob SA, Lausanne (jusqu'au 30.06.2023)
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Régie Braun SA, Lausanne
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux (jusqu'au 30.06.2023)	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.

Rémunération de la Direction de fonds

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
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
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	478'682'596.41	1'071'765'000.00	924'463'437.00
Immeubles à usage commercial	121'170'691.30	244'664'000.00	142'433'415.00
Immeubles à usage mixte	193'673'698.76	410'881'000.00	356'869'368.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	153'129'825.59	178'579'000.00	0.00**
Total	946'656'812.06	1'905'889'000.00	1'423'766'220.00

* Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

** Les immeubles en construction sont couverts par des polices d'assurance « travaux de construction » pour la valeur des travaux.

Liste des immeubles

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
Fribourg	Bulle				
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I			
	Rue de Vevey 89 - 95	I	1965	84	5'081
	Rue du Vieux-Pont 76		1958	25	1'438
	Fribourg				
Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16		1953	18	1'237	
Rue de Lausanne 91	III	1964	43	1'274	
Bd de Pérolles 67		1949	18	1'302	
Rue St-Paul 1 - 3 - 5		1933	33	2'461	
Genève	Carouge				
	Rue J.-Dalphin 46 bis		1953	18	949
	Genève				
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III			
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	1905	25	1'431
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		1920	17	1'424
	Rue de l'Ancien-Port 2		1911	20	1'720
	Quai Ernest-Ansermet 6		1930	23	1'467
	Rue des Barques 2 - 4		1978	46	3'315
	Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27		1985	59	5'343
	Rue de Contamines 9		1951	41	2'301
	Rue Pierre Fatio 8	III	1900	12	978
	Rue Franklin 2	III	1963	35	2'125
	Rue Franklin 4 - 6		1964	40	1'710
	Rue Franklin 6 (annexe)		1965	2	399
	Rte de Frontenex 57		1934	38	2'355
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12	III	1971	55	2'423
	Rue Charles-Giron 9		1932	17	1'647
	Av. de la Grenade 9 - 11		1900	20	1'770
	Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10	II	1960	33	2'795
	Rue de Lyon 75 - 77	II	2019	34	2'327
	Rue de Lyon 67 bis	I			
	Rue François-Ruchon 1 - 3	I	1962	86	5'243
	Rue Henri-Mussard 20		1950	32	1'702
	Rue de-Miléant 3 - 5		1934	68	3'841
	Ch. Moïse-Duboule 23 - 25		1956	33	1'839
	Rue du Môle 2 - 4	I / III			
	Rue des Pâquis 39 - 41	I / III	1963	83	5'474
	Rue des Mouettes 9		1959	24	1'439
	Rue des Pâquis 18	III	1953	24	1'155
	Av. Eugène-Pittard 1		1977	27	2'063
	Bd du Pont-d'Arve 61		1929	14	1'188
Rue Rothschild 15	II	1971	-	-	
Rue du Roveray 20	III	1970	11	538	
Bd St-Georges 72	II	1964	3	244	
Rue St-Ours 5	III	1975	33	2'216	
Rue de la Servette 89 abc	IV	2023	-	-	
Rue du Stand 40	III	1957	7	562	
Ch. Thury 12		1932	12	1'360	
Ch. Colladon 7 A&B /des Crêts 20	IV / V	2023	-	-	
Av. Trembley 12	IV / V	2023	-	-	
Rue de Vermont 8 - 8A	I	1967	58	4'352	
Rue Voltaire 16	II	1963	-	-	
Av. Théodore-Weber 3		1910	16	2'125	

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
728	22	7'707'087.85	15'589'000.00	1'065'230.50
-	13	1'338'024.90	4'600'000.00	290'115.00
-	7	1'522'361.05	3'775'000.00	229'224.00
2'471	-	10'403'410.35	12'984'000.00	818'601.00
-	10	1'068'584.20	3'968'000.00	240'960.00
-	8	2'149'442.05	8'373'000.00	487'877.00
20	-	1'015'187.10	4'924'000.00	253'044.00
362	-	3'289'065.05	8'863'000.00	472'673.00
49	-	5'872'921.05	10'849'000.00	479'026.00
23	-	2'276'432.50	9'203'000.00	442'061.00
19	4	6'848'152.65	9'431'000.00	410'648.00
611	43	14'131'373.47	26'842'000.00	1'315'914.00
41	79	30'812'855.50	35'952'000.00	1'631'165.00
10	39	8'384'600.85	17'385'000.00	793'203.14
395	6	2'519'818.55	11'145'000.00	481'349.00
606	-	3'496'636.42	14'849'000.00	761'767.00
226	-	3'214'280.30	9'901'000.00	522'665.50
147	52	1'521'897.05	3'917'000.00	220'727.60
29	-	1'973'511.70	12'197'000.00	597'305.00
1'289	1	10'117'615.02	19'908'000.00	1'069'008.00
16	2	2'696'883.05	8'669'000.00	383'905.00
66	-	3'205'049.75	9'970'000.00	487'446.00
6'997	44	26'538'640.49	53'266'000.00	2'755'100.50
4'802	22	54'190'525.05	69'495'000.00	2'578'438.00
492	91	14'536'267.63	38'963'000.00	1'782'937.50
-	6	2'022'413.45	10'682'000.00	487'454.00
30	-	11'041'299.60	20'454'000.00	978'395.00
88	6	2'669'971.59	9'697'000.00	512'410.50
2'681	-	18'506'891.17	40'559'000.00	2'009'086.00
233	-	2'085'986.53	7'969'000.00	418'338.50
601	-	1'802'068.50	8'417'000.00	440'611.00
442	22	7'473'080.55	13'729'000.00	688'812.95
120	-	2'502'073.85	6'980'000.00	351'974.00
2'740	-	3'356'520.75	20'815'000.00	952'872.00
290	-	2'147'760.55	4'543'000.00	240'390.50
3'922	2	10'810'145.95	22'565'000.00	1'143'140.00
1'533	24	13'006'664.10	26'353'000.00	1'254'018.50
-	-	31'865'977.63	36'615'000.00	0.00
1'129	1	1'778'245.75	11'243'000.00	533'204.00
14	2	2'046'861.80	6'747'000.00	310'106.50
-	-	121'263'847.96	141'964'000.00	0.00
456	52	21'079'694.85	28'146'000.00	1'379'865.00
1'314	-	1'789'866.15	6'674'000.00	364'030.00
-	-	10'585'099.35	12'966'000.00	519'809.00

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²	
	Av. Théodore-Weber 24		1900	21	1'255	
	Av. Wendt 48		1955	64	3'769	
	Rue de Zurich 34		1900	14	923	
	Rue de Zurich 36-38	III	1962	32	1'794	
	Grand-Lancy					
	Ch. des Semailles 49		1972	30	1'845	
	Onex					
	Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		1978	40	2'597	
	Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		1978	40	2'598	
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51		1978	32	2'237	
Neuchâtel	Neuchâtel					
	Rue du Concert 2 - 4	II	1902	8	715	
	Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6		1931	40	3'094	
	Fbg du Lac 31		1961	29	2'060	
	Rue de l'Hôpital 3 - 5	III	1790	11	713	
	Rue Maladière 16 - 18 - 20		1958	60	3'209	
	Rue Pierre-à-Mazel 11	III	1961	46	2'662	
Valais	Martigny					
	Av. de la Gare 50	I / III				
	Av. de la Moya 2 - 2 bis	I / III	1964	45	3'322	
	Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14		1968	107	6'567	
	Rue du Léman 31		1987	33	2'473	
	Sion					
Rue des Amandiers 11 - 13 - 15		1957	35	1'998		
Rue des Rochers 3 - 5		1955	16	1'025		
Rue de St-Guérin 10 - 12		1954	26	1'429		
Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18	I					
Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	1965	67	4'974		
Vaud	Lausanne					
	Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309	
	Av. de Béthusy 80		1938	18	920	
	Av. de Béthusy 82 - 84		1939	26	1'641	
	Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	1969	3	151	
	Av. Cécil 5		1934	24	1'278	
	Rue Centrale 17 - 19	III	1932	22	1'810	
	Ch. de Chandieu 8 - 10		1934	20	1'385	
	Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis		1988	27	2'391	
	Av. d'Echallens 59		1956	65	3'602	
	Av. Floréal 8		1934	12	879	
	Av. de la Harpe 7 - 9	I				
	Rue Voltaire 9	I	1910	36	3'196	
	Ch. de la Joliette 2 - 4	III	1966	42	2'641	
	Rue de Langallerie 4		1949	18	1'169	
	Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70		1950	97	6'287	
	Av. Mon-Loisir 4		1935	18	1'129	
	Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10	I / III				
	Rue Etraz 7 - 9 - 11	I / III	1941	61	3'798	
	Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20		1937	45	2'598	
	Av. de Montchoisi 47		1946	27	1'674	
	Av. du Mont-d'Or 45		1948	16	786	
	Rte d'Oron 14 B		1955	19	1'051	
	Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29	I	1902	77	6'678	
	Eglise-Anglaise 5					

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
-	-	4'725'915.30	9'139'000.00	412'342.00
-	23	7'497'513.35	21'913'000.00	943'298.40
215	1	1'224'862.57	5'096'000.00	273'911.00
2'010	28	3'650'686.50	14'398'000.00	793'601.00
155	-	7'688'453.56	10'917'000.00	515'950.00
108	28	6'334'916.37	13'256'000.00	714'940.50
-	28	6'826'693.63	11'893'000.00	682'245.00
24	25	6'553'752.40	8'210'000.00	455'575.00
728	7	5'260'730.35	5'591'000.00	366'198.75
129	-	5'026'915.35	11'774'000.00	639'093.80
705	-	3'028'892.00	9'700'000.00	526'964.00
267	1	3'557'982.85	4'047'000.00	223'352.50
325	-	3'863'948.25	14'001'000.00	767'368.70
1'543	-	5'005'653.35	13'531'000.00	767'753.00
1'585	26	7'904'210.15	14'911'000.00	802'080.00
80	58	7'129'124.15	20'220'000.00	1'234'624.00
-	26	4'503'459.45	7'143'000.00	431'855.00
277	6	2'057'344.40	5'799'000.00	372'538.00
-	14	1'092'673.95	3'531'000.00	198'462.00
-	-	1'574'707.45	4'732'000.00	277'008.00
567	83	8'595'892.40	15'280'000.00	989'828.00
-	9	1'133'436.23	6'695'000.00	345'686.00
16	-	2'288'049.54	4'591'000.00	245'128.00
37	-	3'860'020.50	6'635'000.00	323'629.00
1'743	-	6'683'629.86	16'089'000.00	790'119.50
72	20	2'518'000.66	7'047'000.00	368'110.35
812	-	8'330'727.90	13'771'000.00	695'303.50
15	16	2'167'648.55	7'194'000.00	360'606.00
398	49	10'311'610.05	14'569'000.00	768'786.00
-	-	6'037'751.27	17'883'000.00	900'375.00
-	-	1'976'828.20	3'761'000.00	190'668.00
-	18	3'001'832.29	12'874'000.00	623'079.50
1'212	58	7'981'514.55	21'874'000.00	1'052'744.10
192	-	4'924'720.30	8'484'000.00	392'048.39
149	40	5'862'272.64	28'523'000.00	1'483'957.65
-	-	2'154'321.95	5'543'000.00	288'804.00
1'267	-	4'136'813.01	23'247'000.00	1'200'576.00
-	17	7'222'956.08	15'404'000.00	629'376.00
15	2	4'148'294.45	8'751'000.00	413'801.00
13	5	908'821.55	4'509'000.00	200'736.00
12	16	2'490'342.23	4'258'000.00	50'827.00
1'112	148	18'192'065.56	43'460'000.00	1'831'313.00

Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
Ch. des Paleyres 14 - 16		1953	49	2'064
Pl. de la Palud 13	III	1948	8	433
Pl. de la Palud 14	III	1948	27	946
Ch. de Passerose 2		1935	17	835
Rue de la Pontaise 21 - 25		1946	45	3'278
Rue Pré-du-Marché 11 - 13	III	1908	20	1'072
Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3		1955	57	2'829
Av. Recordon 16		1964	28	1'627
Av. du Servan 24		1930	10	1'064
Av. de Sévery 14		1947	17	965
Av. de Tivoli 8	III	1957	25	1'349
Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70		1965	96	5'277
Av. Victor-Ruffly 51 - 53 - 55		1985	40	3'608
Rue du Valentin 30 - 32 - 34	III	1974	99	6'967
Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13		1934	79	4'744
Montreux				
Av. Nestlé 21		1965	46	3'538
Morges				
Rue des Fossés 10	III	1955	19	1'209
Nyon				
La Levratte E3 N° 2		1991	17	1'018
La Levratte 4 - 6		1984	41	3'309
Prilly				
Rte des Flumeaux 1	III	1962	30	2'164
Rte de Neuchâtel 39		1967	20	1'104
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8		1955	33	1'926
Pully				
Bd de la Forêt 33 - 35		1965	40	2'703
Ch. de Mallieu 7		1955	20	2'121
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19		1962	25	2'911
Ch. de Somais 26 - 28		1975	22	2'158
Av. du Tirage 11 - 13		1968	29	2'133
Renens				
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37		1975	134	6'528
La Tour-de-Peilz				
Av. des Alpes 29		1963	48	2'544
Av. des Alpes 46 - 48		1910	33	2'154
Ch. de Béranges 16		1967	20	1'177
Vevey				
Av. Général-Guisan 22 - 24	III	1953	37	2'319
Av. Gustave-Coindet 7 - 9		1961	124	6'078
Rue d'Italie 58	III	1961	26	1'335
Rue de la Madeleine 22	I / III			
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	1932	27	1'687
Yverdon-les-Bains				
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis		1959	58	3'107
Rue du Valentin 48		1961	24	1'635
Zurich				
Schützengasse 1	II	1965	-	-
Total			4'269	274'161

Zurich

Total

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
11	20	4'708'805.76	12'866'000.00	588'252.00
587	-	1'978'726.52	4'538'000.00	229'830.50
317	-	2'901'372.35	7'243'000.00	378'048.00
-	5	1'223'952.35	4'721'000.00	219'028.50
119	12	3'812'766.07	12'970'000.00	686'684.00
517	-	4'384'797.63	7'449'000.00	404'205.50
165	15	5'581'850.86	17'831'000.00	846'385.00
167	12	3'647'802.05	8'105'000.00	422'339.00
33	8	3'316'739.14	6'500'000.00	282'076.00
-	9	1'831'455.31	4'637'000.00	234'317.00
318	-	1'540'474.14	6'716'000.00	375'989.00
1'229	65	10'385'905.25	27'529'000.00	1'493'390.50
-	50	10'529'024.75	16'811'000.00	889'896.00
7'342	83	57'935'543.59	62'918'000.00	2'923'370.75
89	11	6'278'116.51	20'233'000.00	1'144'994.00
108	36	6'568'496.89	19'588'000.00	922'837.00
475	-	2'657'075.20	8'033'000.00	392'350.00
262	55	5'611'403.40	7'660'000.00	402'359.15
65	52	14'379'366.80	15'026'000.00	808'455.00
1'825	12	5'879'950.92	17'464'000.00	935'016.50
-	14	1'726'885.70	4'987'000.00	272'780.50
32	-	2'682'358.11	8'160'000.00	473'902.50
-	32	6'375'895.18	14'416'000.00	702'810.00
-	8	6'119'157.35	8'201'000.00	411'732.00
19	34	8'562'169.17	13'117'000.00	708'130.80
-	19	5'486'783.80	9'556'000.00	500'196.00
123	39	8'389'570.79	12'092'000.00	565'507.50
30	110	12'779'354.60	26'893'000.00	1'610'684.15
188	31	3'136'698.43	10'489'000.00	604'335.00
46	14	1'752'839.31	7'731'000.00	425'845.80
-	12	3'274'549.95	6'134'000.00	300'796.00
627	4	3'942'051.50	11'710'000.00	618'947.00
-	88	7'687'030.58	31'948'000.00	1'505'885.00
921	9	2'098'305.87	9'733'000.00	508'544.00
1'145	-	2'719'637.27	10'434'000.00	555'568.00
221	29	2'734'315.70	13'005'000.00	748'542.50
135	8	1'393'871.75	5'896'000.00	336'112.00
3'150	-	12'540'632.70	50'169'000.00	1'853'884.20
71'044	2'206	946'656'812.06	1'905'889'000.00	85'983'597.18

I Immeubles groupés.

II Immeubles à usage commercial.

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

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

V Immeubles en droit de superficie.

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

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds
Investissements Fonciers SA, Lausanne

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement La Foncière – comprenant le compte de fortune au 30 septembre 2023, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11, 13, 20, 22, 33 à 47) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Mathilde de La Pomélie
Expert-réviseuse agréée

Lausanne, 15 décembre 2023

2022

2023

La Foncière
Responsable

Sommaire

La Foncière Responsable

Préambule	54
Chiffres clés / La Foncière Responsable	57
Stratégie de durabilité	58
Organisation	59
Adhésions	60
Principes généraux de la gestion du parc	61
Gestion durable et active	62
Données énergétiques	64
Etats des lieux	65
Indices environnementaux de l'AMAS	66
Trajectoire de réduction du CO ₂	67
Actions et réalisations	68
Environnement (E)	69
Social (S)	70
Gouvernance (G)	70
Exemples de projets et retour d'expérience	72
Annexes	78
Rapport d'audit	79
Provenances et méthodologie des données présentées	82



Michael Loose,
CEO
Investissements Fonciers SA

Depuis 2009, une diminution cumulée de 40% des émissions de CO₂ par m² a été enregistrée. Au-delà d'une consommation énergétique décarbonée, l'objectif de la Direction de fonds Investissements Fonciers SA (IFSA) est plus ambitieux : développer la durabilité du portefeuille et ainsi le rendre résistant à l'épreuve du temps. La durabilité sert à créer de la valeur à long terme et donc à assurer une plus-value et une performance stable pour les investisseurs.

Au niveau structurel, un Comité de durabilité a été mis en place pour la planification stratégique et la surveillance de la mise en œuvre des mesures adéquates, qu'elles soient à vocation ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) pour le Fonds La Foncière ou RSE (Responsabilité sociale d'entreprise) pour la société de Direction de fonds IFSA. Ce Comité tripartite est constitué de Michael Loose, CEO, de Thomas Vonaesch, COO, et de Julia Cousse, Responsable ESG.

Les engagements en faveur de la durabilité se poursuivent par l'adhésion d'IFSA au Pacte mondial des Nations Unies et aux Principes pour l'Investissement Responsable (Principles for Responsible Investments, PRI). Ces adhésions soulignent l'engagement de la Direction de fonds envers une gouvernance de la durabilité basée sur des principes universels.

59% du parc de la Foncière est aujourd'hui évalué par l'index SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), qui constitue un outil important quant aux mesures d'entretien et de rénovation. A ce sujet, un programme de renouvellement systématique des chaufferies à gaz ou au mazout par du chauffage décentralisé à énergie renouvelable ou par du CAD (chauffage à distance) a été mis en place pour l'ensemble du parc. L'objectif visé est de conclure ce programme de remplacement d'ici à 2040, dans la mesure de la disponibilité des ressources.

La société de direction IFSA continue d’approfondir ses relations avec la profession, notamment en organisant chaque année un débat, les Rencontres La Foncière, avec des experts et praticiens. En 2023, le thème « Transition écologique, la fin du béton ? » a réuni quelques 300 personnes entre Zurich et Genève pour réfléchir au bilan carbone de ce matériau, à l’optimisation des processus de planification et de construction, au choix de matériaux et au réemploi.

Avec le monde académique, IFSA est active en décernant deux Prix La Foncière récompensant les meilleurs étudiants de l’ECAL (Ecole Cantonale d’Art de Lausanne) et de l’IEI (Institut d’Études Immobilières). Elle collabore aussi ponctuellement avec des étudiants de la HEAD – Genève (Haute Ecole d’Art et de Design – Genève) qui intègrent des œuvres artistiques destinées à la mise en valeur des immeubles.

Le présent rapport « La Foncière Responsable » a pour vocation unique de présenter la stratégie ESG du parc immobilier La Foncière ainsi que ses objectifs et réalisations. Les solutions vers la durabilité ne peuvent être que collectives et collaboratives. Chez IFSA, notre résolution est grande pour y contribuer, à notre place, déjà lors de cette année écoulée, et pour les années à venir. Bonne lecture.



Michael Loose,
CEO

Investissements Fonciers SA



Economies des consommations entre 2021 et 2022

Emissions de CO₂ (%)



-10

Consommations thermiques (%)

-7



Consommations électriques (%)



-5

Consommations d'eau (%)

-6



Suivi énergétique complet du portefeuille depuis

14 ans

Part du portefeuille couverte par une surveillance énergétique (%)*

100

Part du portefeuille auditée par le SSREI ** (%)

59

* ImmoLabel® et ImmoData Pro®.

** Swiss Sustainable Real Estate Index.

Stratégie de durabilité

- Organisation
- Adhésions
- Principes généraux de la gestion du parc
- Gestion durable et active

Organisation

L'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie de durabilité du fonds La Foncière exige professionnalisme et anticipation. Le Comité de durabilité est responsable de son exécution au quotidien.



La stratégie ESG est pilotée par le Comité de durabilité, dont la mission première est d'identifier des objectifs concrets et réalisables conformément à la stratégie du Conseil d'administration. Le Comité de durabilité, formé du CEO, du COO et de la Responsable ESG, met en place un mode de travail basé sur le dialogue permanent avec les diverses parties prenantes. Le Comité de durabilité se réunit une fois par mois.

La Responsable ESG est membre de ce comité et à ce titre, est partie intégrante des trois piliers de l'activité de la société de direction : acquisition, gestion, et construction & développement. La Responsable ESG favorise les échanges multidirectionnels entre les diverses parties prenantes : animation des séances avec les prestataires de service tiers, architectes et fournisseurs, d'entente avec le COO et le Responsable Construction et Développement ; collaboration avec les Asset Managers, en association avec les gestionnaires ; co-définition et application des critères ESG à prendre en compte, lors d'acquisitions et de transactions, en coopération avec le responsable de celles-ci.

La Responsable ESG coordonne également les échanges de bonnes pratiques avec divers acteurs du milieu.

Adhésions

La stratégie de durabilité du fonds La Foncière s'inscrit pleinement dans les critères ESG et des références nationales et internationales.



Signataire en 2023 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), la stratégie de durabilité du fonds, La Foncière se structure autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU :

- 3 Bonne santé et bien-être
- 7 Énergie propre et d'un coût abordable
- 8 Travail décent et croissance économique
- 9 Industrie, innovation et infrastructure
- 11 Villes et communautés durables
- 12 Consommation et production responsables
- 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- 15 Vie terrestre
- 17 Partenariats pour la réalisation des objectifs

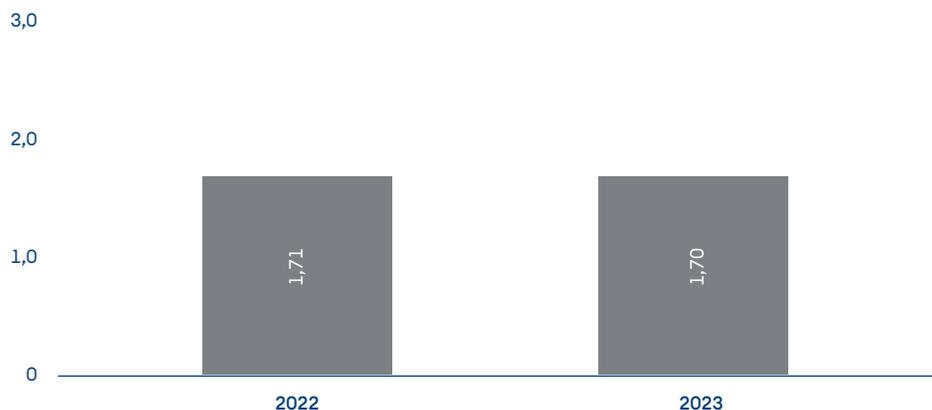
Pour évaluer le profil des immeubles du fonds selon les critères ESG et monitorer les progrès, il a été décidé de rejoindre en 2021 le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Le SSREI considère le scope entier de l'ESG, au-delà des mesures énergétiques. Cet index sert à identifier des améliorations différenciées selon les immeubles et à émettre des guidelines relatives pour les gestionnaires d'immeubles.

Parmi les évolutions suggérées, les axes suivants ont été identifiés :

- augmenter le nombre de places vélos,
- améliorer la gestion des déchets,
- optimiser les chaufferies via des contrats d'optimisation énergétiques (COE) ou équivalent pour l'entier du parc,
- améliorer la biodiversité dans les espaces verts du parc,
- viser la labélisation.

Résultats SSREI *



Pour cet exercice, 79 immeubles sur les 135 actifs ont été inclus dans l'analyse SSREI, soit une augmentation de 41 immeubles par rapport à l'année précédente.

La moyenne de tous les fonds évalués par le SSREI au 30 septembre 2023 est de 1,73 (1,93 au 30 septembre 2022).

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

Principes généraux de la gestion du parc

La gestion à caractère durable du parc du fonds La Foncière se structure autour de quatre principes généraux.

1 / Planification à long terme : devenir résistant au temps

La planification à long terme et les investissements des travaux de rénovation et d'entretien s'inscrivent dans une tradition bien établie. Une programmation rigoureuse des investissements est menée sur le long terme afin de les lisser pour maintenir un revenu stable aux investisseurs.

Portefeuille : Une stratégie globale du parc portant sur les aspects tant environnementaux que sociaux, et fixant des critères à l'aide de directives établies à partir de bonnes pratiques.

Immeuble : des actions ciblées menées sur les immeubles en fonction de leur nature spécifique.

2 / Gestion du CO₂ : prendre en compte l'ensemble du cycle de vie

Une attention particulière est portée à l'énergie grise des constructions du parc de La Foncière à travers la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. Cette approche requiert une adaptation dans la planification des projets et le recours à de nouveaux prestataires de service tiers comme ceux impliqués dans le calcul de l'énergie grise ou le réemploi des matériaux.

3 / Labélisation

Pour les nouvelles constructions, les labels Minergie-P et/ou le « Standard Construction durable Suisse » (SNBS) sont visés. La certification précise des projets est décidée au cas par cas.

4 / Stratégie 360 et planification multicritère

Il s'agit de prendre en compte suffisamment tôt toutes les informations pertinentes tirées de l'environnement global des projets afin d'éviter surcoûts et retards. La planification qui en découle présuppose une bonne collaboration et une confiance entre tous les partenaires du projet, conséquence de l'approche multidirectionnelle pratiquée lors de la mise en place de la stratégie ESG.

Pour les aspects énergétiques des rénovations des immeubles du parc, on réalise une planification dite « multicritère » : technique, énergétique, économique et réglementaire. Ces rénovations, partielles ou totales, doivent être en cohérence avec les objectifs 2050 de la Confédération. Cette planification doit être agile par nature pour tenir compte de la volatilité des contextes économiques et réglementaires, et pour s'inspirer des innovations technologiques de plus en plus fréquentes dans le domaine ESG.

Pour les aspects sociaux des rénovations et des programmes d'entretiens des immeubles du parc, l'évaluation du SSREI constitue une première base. Lorsque des rénovations ou des améliorations sont prévues, les locataires sont impliqués de manière pro-active lors de la planification des travaux.

→ Des principes généraux au service d'une vision

L'ambition est ainsi de préserver et d'augmenter l'attractivité du portefeuille. Et cet impératif conduit, par conviction, à créer et à entretenir des espaces de vie de caractère, dans le respect des impératifs architecturaux, tout en évoluant vers des bâtiments moins énergivores et offrant un cadre de vie agréable aux locataires.

Une gestion durable appliquée au quotidien d'un parc immobilier :
voici ce qu'en pensent Thomas Vonaesch, COO et Julia Cousse, Responsable ESG.



Quelles initiatives concrètes avez-vous prises dans le domaine ESG ?

Julia Cousse Le respect des critères ESG est une politique qui ne peut être engagée en vase clos. Cette politique doit concerner tous les acteurs de notre écosystème que nous intégrons dans notre démarche : prestataires de service tiers, régies, autorités et locataires. Et dans ce cadre, nous développons des outils de bonne gouvernance qui ont vocation à être continuellement réévalués et actualisés en fonction du cadre réglementaire et des innovations du marché.

Thomas Vonaesch Pour l'aspect énergétique, nous avons déjà mis en place un monitoring énergétique complet du parc grâce notamment à l'ImmoData®, et l'Immo-Label®. Ces outils nous fournissent les bases de notre stratégie d'entretien et de rénovation des immeubles, une stratégie visant à optimiser la consommation énergétique et à réduire les émissions de CO₂ pendant l'exploitation.

J.C. Concernant la consommation énergétique et les émissions de CO₂ lors des phases de construction et déconstruction, nous développons un Guide de la construction durable, propre à notre parc et couvrant l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ce guide, inspiré des bonnes pratiques en Suisse et en Europe, couvre divers sujets d'importance comme le réemploi, le recyclage des déchets de construction, la récupération de l'eau, la biodiversité pour les espaces extérieurs, la mobilité douce/électrique ou encore la proximité avec le chantier.

T.V. Pour nous aider à sélectionner les entreprises souhaitant soumissionner dans le cadre de la construction, de la rénovation et de l'entretien du parc immobilier, un questionnaire ESG a été rédigé. Nous élaborons également un Guide pour les régies, en collaboration avec ces dernières. Il contiendra notamment des dispositions destinées à encourager la sobriété dans la consommation énergétique puis des directives pour la sensibilisation des locataires.

« Les acquisitions potentielles sont analysées via le prisme de notre stratégie ESG »

Thomas Vonaesch, COO

« L'ESG concerne tout l'écosystème avec qui nous interagissons au quotidien. Nos parties prenantes sont donc pleinement intégrées dans notre démarche »

Julia Cousse,
Responsable ESG

Quelles mesures prenez-vous pour minimiser l'énergie grise ?

T.V. Nous échangeons avec de multiples partenaires afin de trouver des solutions innovantes. Lors d'un de nos projets récents de démolition-reconstruction route d'Oron à Lausanne, nous avons pris plusieurs mesures en termes de recyclage et de choix de matériaux. Avant la phase de démolition, nous avons étudié en détail le potentiel de réemploi, de réutilisation et de recyclage des matériaux. Pour minimiser le CO₂ émis par le transport des matériaux, nous cherchons systématiquement des manières de stocker les matériaux sur place. Nous avons par ailleurs utilisé un outil d'évaluation du cycle de vie pour guider le choix de matériaux. Le bâtiment sera une construction hybride bois-béton, utilisant autant de bois que possible.

Et pour l'acquisition de nouveaux immeubles ?

T.V. Lors de chaque acquisition, des travaux nécessaires de mise en conformité avec nos objectifs de durabilité sont identifiés. Ces travaux devront être exécutés dans les deux à trois ans suivant l'achat (à l'exception des mesures hors de notre contrôle, comme la disponibilité du CAD).

Notre Responsable Acquisitions et Transactions travaille étroitement avec la Responsable ESG sur l'établissement de critères intégrant la dimension ESG. Ce qui ne change pas et qui fait partie de notre ADN, c'est la situation géographique des immeubles dans les centres urbains de Suisse romande, à proximité des infrastructures comme les commerces, les voies de communication et la mobilité douce.

Données énergétiques

- Etats des lieux
- Indices environnementaux de l'AMAS
- Trajectoire de réduction du CO₂

Etats des lieux

Depuis 2009, grâce à un monitoring des consommations énergétiques du parc La Foncière, une diminution cumulée de 40%* des émissions de CO₂ a été enregistrée.

	2022	2021
Consommations électriques (kWh/m ²)	5,4	5,7
Différence annuelle	- 5 %	

Les indices publiés sont basés sur les consommations réelles et n'ont donc pas de correction climatique, à la différence des consommations théoriques ou modélisées.

Consommations thermiques (kWh/m ²)	120,2	129,8
Différence annuelle	- 7 %	

Consommations d'eau (m ³ / m ²)	1,11	1,18
Différence annuelle	- 6 %	

* Economies réalisées entre la période 2009 et 2022, sur la base des données fournies par Signa-Terre SA.

Indices environnementaux de l'AMAS

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 des recommandations de reporting.

Taux de couverture et SRE pour 2021 et 2022



100%

Le taux de couverture indique la part des biens immobiliers dont les données sont collectées, analysées et évaluées par rapport à l'ensemble des immeubles du parc. Ce taux est basé sur la surface de référence énergétique.

428'971 m²

SRE Surface de référence énergétique

Intensité énergétique *



La consommation d'énergie thermique et électrique (parties communes seulement) divisée par la SRE, pour l'ensemble des immeubles du parc **.

125,6 kWh/m²

2022

135,6 kWh/m²

2021

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

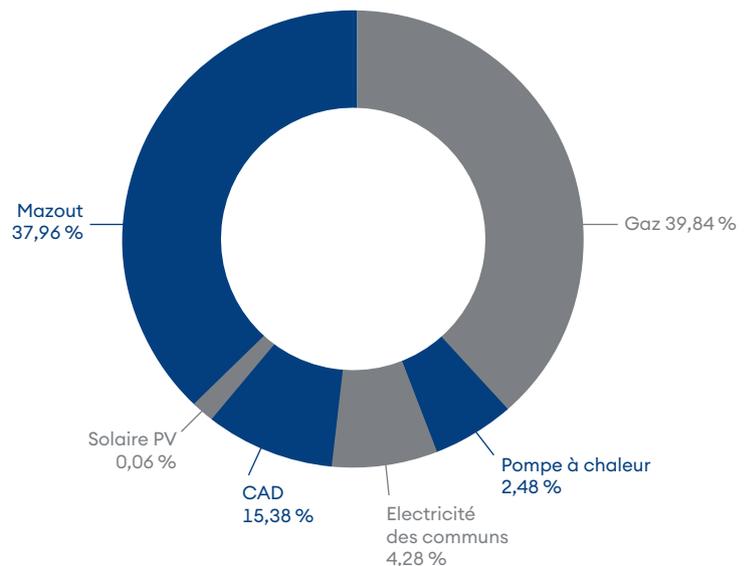


Total des émissions de CO₂ de l'entier du parc divisé par la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2 (émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs) ***.

29,50 [kgCO₂e/m²] 2022

32,95 [kgCO₂e/m²] 2021

Mix énergétique ****



Emissions de CO₂



Scope 1: gaz, mazout.
Scope 2: solaire PV, PAC, CAD, électricité des communs.

* Le facteur KBOB 2022 est appliqué aux données récoltées en 2021 et 2022 pour rendre les données comparables.

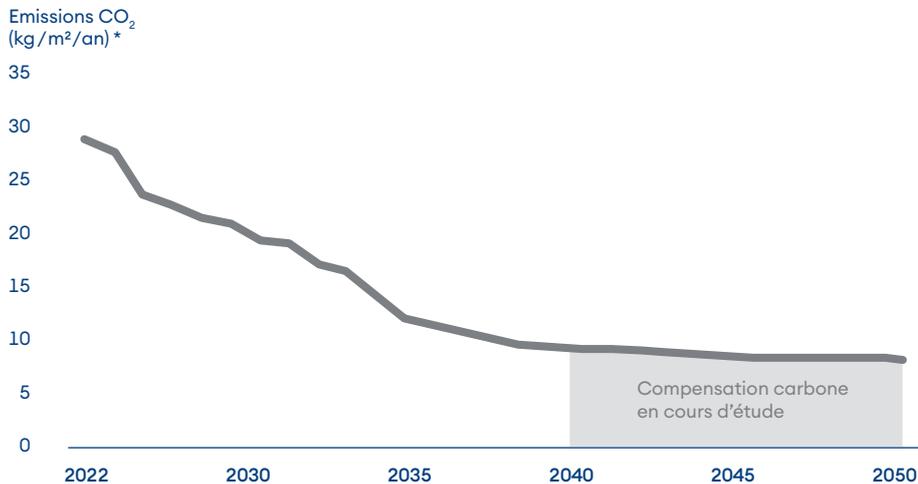
** Consommation énergétique totale en 2021: 58'104'300 kWh, en 2022: 53'869'321 kWh.

*** Emissions de gaz à effet de serre totales en 2021: 14'115.99 ToCO₂e, en 2022: 12'652.81 ToCO₂e.

**** Part non-fossile: 21.3%.

Trajectoire de réduction du CO₂

La trajectoire de réduction du CO₂ est un outil fondamental dans la planification de la décarbonation du parc.



* Cette feuille de route est dépendante des risques potentiels suivants :

- pénuries de main d'œuvre et de matériaux,
- retards dans les autorisations de construire,
- retards liés au déploiement planifiés du CAD.

Politique de rénovations planifiée sur le long terme

Le fonds La Foncière est engagé dans une politique de décarbonation de ses immeubles. Les investissements nécessaires aux entretiens courants et aux rénovations sont inscrits dans une politique à long terme.

La feuille de route établie avec Signa-Terre prévoit les rénovations à entreprendre sur les immeubles du parc afin d'atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération, tout en mettant en balance des critères techniques, énergétiques et financiers. Un budget de l'ordre de MCHF 15 est alloué chaque année pour ces travaux.

Trajectoire de décarbonation : un outil pour atteindre les objectifs climatiques

Le niveau d'émissions de CO₂ et la planification des travaux nécessaires pour les réduire seront analysés à nouveau en 2024, afin de viser la trajectoire de décarbonation établie à 1,5 °C par l'Accord de Paris sur le climat.

Les émissions de CO₂ restantes, dites incompressibles, devront être compensées. Des recherches sont menées à ce sujet.

Actions et réalisations

- Environnement (E)
- Social (S)
- Gouvernance (G)
- Exemples de projets et retour d'expérience des parties prenantes

Actions et réalisations

La présente section décrit les mesures concrètes qui permettent de progresser, notamment en termes d'économie d'énergie et d'émissions de CO₂, selon l'état des lieux et les objectifs exposés dans la section précédente.

Environnement



Consommation énergétique

- Contrôle énergétique de l'entier du parc depuis 2009
- Optimisation des chaufferies du parc genevois via des contrats d'optimisation énergétique
- ImmoLabel* et ImmoData Pro* établis pour 100% du portefeuille
- CECB et CECB+ pour respectivement 29% et 21% du portefeuille
- Sensibilisation des locataires aux écogestes
- Possibilité d'un suivi de consommation énergétique personnalisé par le locataire dans les nouvelles constructions

Décarbonation de la consommation énergétique

- Production décentralisée d'énergie renouvelable
- Raccordement au chauffage à distance (CAD)**

Biodiversité et gestion de l'eau

- Création d'espaces verts avec une attention particulière portée à la biodiversité et la perméabilité
- Mise en place de systèmes de récupération d'eau pour les espaces verts

Construction durable et énergie grise

- Mise en place d'une stratégie pour la gestion de l'énergie grise (calcul, réemploi, recyclage, réutilisation)
- Limitation des trajets en entreposant les matériaux à recycler/réutiliser sur place
- Utilisation de matériaux naturels comme le bois

Mobilité

- Locaux à vélos spacieux et limitation des places de parking dans les nouvelles constructions

* Outils de surveillance énergétique de Signa-Terre SA.

** Le taux de décarbonation dépend de la source énergétique du CAD.



Mandataires et fournisseurs

- Près de 200 concierges principalement domiciliés dans les immeubles du parc La Foncière et engagés directement
- Gestion et entretien du parc immobilier par des acteurs locaux
- Partenariat avec Promaison *
- Questionnaire ESG soumis aux fournisseurs lors des appels d'offres

Locataires

- Assistance accrue aux locataires lors de rénovations
 - Création d'espaces de rencontres dans les nouvelles constructions et lors de rénovations
-

Gouvernance



- Communication et transparence renforcées (rapport annuel et semestriel, factsheet trimestrielle, newsletters, médias sociaux et vidéos)
 - Veille de marché sur les évolutions en matière d'ESG
 - Partenariat avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) pour assainir le parc genevois
 - Adhésion au SSREI dans le but de cartographier les aspects sociaux, économiques et environnementaux du parc et d'intégrer cette cartographie dans la planification de l'entretien et rénovation du parc
 - Signataire du PRI ** et du Pacte mondial des Nations Unies ***
-

* Promaison est une entreprise récupérant les objets d'occasion pour les revendre une fois remis à neuf.

** Principes pour l'investissement responsable www.unpri.org.

*** www.pactemondial.org.



Au premier plan, l'immeuble au chemin de la Joliette 2 à Lausanne, dorénavant doté de panneaux photovoltaïques.

Exemples de projets et retour d'expérience des parties prenantes

Côté Parc, Petit-Saconnex, Genève

Développement d'un nouveau quartier intergénérationnel, dans le prolongement de la Maison de retraite du Petit-Saconnex, situé dans un parc de 5 hectares. Le projet comprend 5 bâtiments offrant 216 nouveaux logements qualitatifs à tous les niveaux, 950 m² de surfaces commerciales, une crèche de 57 places et un appart-hôtel de 99 chambres. L'EMS est resté en exploitation tout au long des travaux, aujourd'hui en grande partie terminés.

« En tant que gérance, nous nous réjouissons de favoriser les liens sociaux de ce quartier en expansion. Naef collabore avec la société Urbages-tion, spécialisée dans la gestion de quartiers complexes, afin de mettre en œuvre différentes initiatives visant à favoriser et à maintenir une qualité de vie optimale. »

Naef

Frédéric Fancello,
Directeur Département Gérance

Espaces extérieurs

Le cadre actuel fournira de l'ombrage naturel sur les espaces de rencontre. Le revêtement du sol permet l'infiltration des eaux. L'entretien des aménagements extérieurs sera minimaliste : fauche raisonnée des espaces de prairies, aucune utilisation d'intrants pour l'entretien, implantation des espèces végétales ne nécessitant pas ou très peu d'arrosage, des essences indigènes et adaptées au climat pour garantir leur longévité. Un large espace de jeux sera disponible pour les locataires.

Gestion de l'énergie grise

La terre sortie du chantier sera stockée sur le site afin de faciliter sa réutilisation et de minimiser les trajets. Un béton utilisant comme additif des granulats mixtes provenant de bâtiments démolis a été utilisé.

Efficiences énergétique

Une sonde géothermique avec free-cooling (2-3 degrés en moins) a été installée pour chauffer et refroidir les bâtiments. Des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés pour former un RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre).



Le projet de la Servette, situé aux portes de Genève, se distingue par sa forte présence urbaine. Il avait débuté comme une simple surélévation des bâtiments et un remplacement de l'enveloppe. Le projet a évolué en une quasi complète démolition et reconstruction offrant des espaces pour des commerces et des bureaux, ainsi que 62 logements.

«L'un des points forts de ce projet est la possibilité pour les anciens locataires de revenir sur place. Un autre réside dans la réduction, à l'intérieur des appartements, des niveaux sonores de la rue de la Servette grâce à un système de façade novateur et de mécanisme d'ouverture des fenêtres. Cela améliorera considérablement la qualité de vie des résidents sur cet axe principal.»

Frei & Stefani SA
Raffaele Stefani, architecte

Démolition

Sur les 3'058 m³ de béton utilisé sur le projet, 2'178 m³ contiennent du béton recyclé, soit 71 % de la structure.

Reconstruction

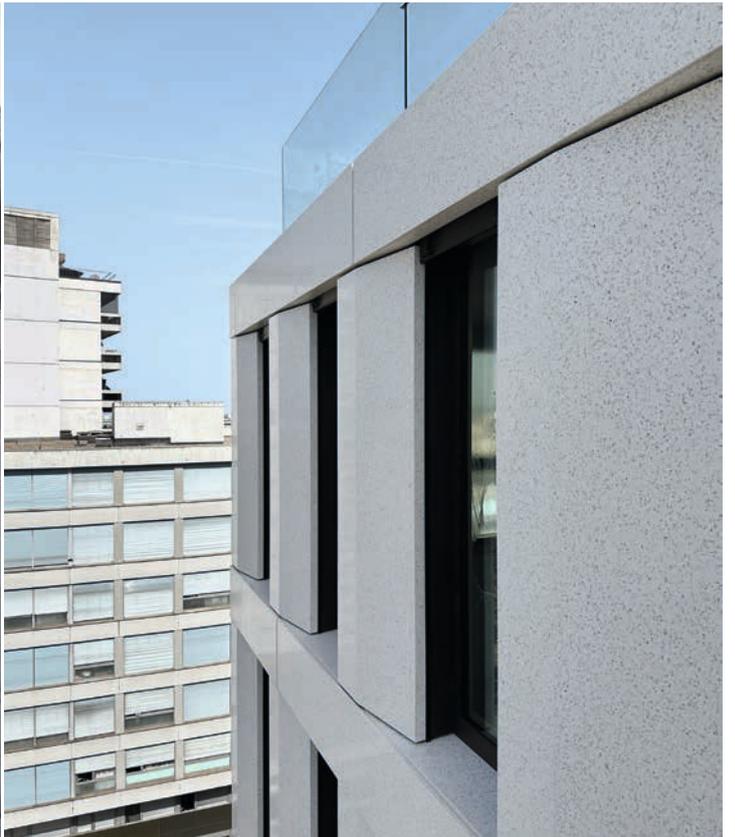
L'Acrytherm®, une alternative moins intensive en carbone et plus durable que le béton traditionnel, a été utilisé pour les revêtements de façade. 806 tonnes d'agrégats recyclés composent les bétons du projet, notamment pour les murs et les dalles des 9 étages du bâtiment. Globalement, le site s'est densifié, et répond ainsi aux prescriptions réglementaires.

Exploitation

La surface du toit a été recouverte de panneaux photovoltaïques dont la production d'électricité alimentera directement l'immeuble. Les bâtiments répondent au label Minergie® et seront approvisionnés en chaleur par le chauffage à distance.

Confort des locataires

Les locataires pourront suivre leur consommation d'énergie grâce à des compteurs individuels. Un système de façade innovant permet de réduire les nuisances sonores. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été considérablement renforcée.



Très bien situé dans le quartier du CHUV et du Biopôle, cet immeuble devait être rénové dans le cadre des optimisations régulières du parc. Après analyse des divers critères économiques, écologiques et sociaux de plusieurs variantes, une stratégie nouvelle s'est imposée: un nouveau développement basé sur une démolition et une reconstruction, et répondant à des exigences élevées en matière de durabilité.

« En vue des défis existants et à venir dans le secteur de la construction, tels que la pénurie de matériaux, favoriser l'économie circulaire est essentiel. En réutilisant des éléments, les grands propriétaires d'immeubles, comme La Foncière, peuvent jouer un rôle important dans une gestion plus responsable des ressources. »

ABA Partenaires SA
Léonard Défago, architecte

Déconstruction

La Fondation Pro Travail a analysé les éléments qui pouvaient être réemployés et a procédé à leur démontage. Le béton du bâtiment existant sera retraité sur place, la charpente reconconditionnée dans le nouveau bâtiment, et un terrain limitrophe sera loué pour stocker la terre, évitant par conséquent des transports par camions. Pour mesurer le cycle de vie du futur bâtiment et des matériaux utilisés, les données ont été analysées par la société EcoTool.

Construction

Une préférence a été donnée aux matériaux naturels, aux entreprises locales et aux chaînes d'approvisionnements courtes. La nouvelle construction sera en hybride bois-béton, utilisant autant de bois que possible.

Exploitation

Le bâtiment sera chauffé grâce à de l'énergie géothermique produite sur le site et équipé d'une technique de refroidissement naturel dite de « géo-cooling ». Des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur le toit et un RCP sera constitué. Un bassin de récupération des eaux grises sera installé pour l'arrosage des espaces extérieurs et pour les chasses d'eau. L'eau chaude sera gérée via un système de préchauffage récupérant la chaleur des eaux usées pour chaque unité d'habitation.

Mobilité

La proximité avec les transports publics permettra de limiter le nombre de places de stationnement. Le parking et les espaces communs seront adaptés à la superficie de la base de l'immeuble, limitant l'emprise au sol.



Annexes

- Rapport d'audit
- Provenances et méthodologie des données présentées

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 à l'attention de la direction de fonds Investissements Fonciers SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la direction de fonds (Investissements Fonciers SA) afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023 (ci-après « le Rapport ») Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Etats des lieux (page 65) ;
 - Consommations électriques 2022 ;
 - Consommations thermiques 2022 ;
 - Consommations d'eau 2022 ;
- Indices environnementaux de l'AMAS (page 66) :
 - Taux de couverture pour 2022 et Surface de référence énergétique (SRE) 2022 ;
 - Consommation énergétique 2022 et Intensité énergétique 2022 ;
 - Mix énergétique 2022 ;
 - Emissions de gaz à effet de serre 2022.

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) ont été établis par Investissements Fonciers SA sur la base des prescriptions internes pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont disponibles dans la section « Provenance et méthodologie des données présentées » en page 82 du Rapport.

Investissements Fonciers SA utilise la société Signa-Terre SA pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 82 du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées et analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Investissements Fonciers SA en page 82 du rapport.

Responsabilité de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) conformément aux critères incombe à la direction de fonds. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) afin que celle-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles du International Code of Ethics for Professional Accountants (incluant les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Investissements Fonciers SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Notre responsabilité

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes requièrent que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limité que la sélection d'indicateurs publiés en pages 65 et 66 dans le Rapport (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, selon les critères décrits en page 82 du Rapport.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Entretien avec les représentants de Investissements Fonciers SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 82 du Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par Investissements Fonciers SA concernant la plausibilité des données utilisées par Signa-Terre SA ;
- Réexécution des calculs pertinents ;

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023, n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 82 du Rapport.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour Investissement Fonciers SA et dans le seul objectif de lui reporter sur la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à Investissements Fonciers SA de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans la chapitre La Foncière Responsable 2022-2023 en pages 65 et 66 du rapport annuel (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Investissements Fonciers SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Mathilde de la Pomélie

Genève, le 18 décembre 2023

La maintenance et l'intégrité du site Internet de La Foncière, relèvent de la responsabilité de Investissements Fonciers SA; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de La Foncière et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.

Provenances et méthodologie des données présentées

- Les données de consommation de chaque immeuble ont été collectées par l'entreprise Signa-Terre SA à partir des décomptes de charges. Pour les indicateurs qui se réfèrent à une année de référence, les données se rapportent à la période de ce décompte (mai à avril). Par exemple, pour « 2022 », la période s'étend de mai 2021 à avril 2022. Signa-Terre SA n'ayant pas reçu tous les décomptes pour la période 2023, les données énergétiques de cette dernière se trouveront dans le prochain rapport.
- Le taux de couverture du portefeuille correspond à 100%. Il est à noter qu'il existe une subtilité concernant le parc de La Foncière. Deux immeubles sont considérés comme complets alors qu'ils n'ont pas de consommation électrique pour les raisons suivantes. Les immeubles Rothschild 15 et Tivoli 68 sont chacun entièrement occupés par un seul locataire (single tenant) qui paie l'intégralité des factures d'électricité. En conséquence, cette consommation est considérée comme faisant partie du Scope 3 (locataires).
- Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont été obtenues par les sources suivantes: vérifiées avec les certificats énergétiques (par expl. Minergie, CECB), estimées par l'entreprise Signa-Terre SA et par un bureau d'architectes mandaté. Lors du contrôle pour le présent rapport annuel, il a été constaté par le Responsable Risque et Conformité d'Investissements Fonciers SA que certaines optimisations de surfaces n'avaient pas été comptabilisées. Un processus a été mis en place afin d'avoir un ajustement continu à l'avenir. Certaines surfaces SRE dans le présent rapport sont donc inférieures à l'existant, péjorant légèrement les indices de durabilité.
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par l'entreprise Signa-Terre SA auprès des différents gestionnaires d'immeubles.
- La trajectoire de réduction du CO₂ se réfère à l'ensemble du portefeuille au 30 avril 2022. L'année de base pour la trajectoire est la période de chauffage 2021/2022. Les données futures se basent sur une feuille de route détaillée des travaux de rénovations à entreprendre pour atteindre les objectifs 2030 et 2050 de la Confédération.
- Les indices environnementaux de l'AMAS, selon la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA.
- Les données utilisées ont fait l'objet d'un contrôle de plausibilité par la Responsable ESG et le Responsable Risque et Conformité d'Investissements Fonciers SA. Lorsque nécessaire, ces derniers ont demandé des vérifications et ajustements auprès de Signa-Terre SA.
- Les données en page 65 et 66 du rapport annuel ont fait l'objet d'un audit de la part de la société d'audit PwC. Les écarts de +/- 15% (électricité et chauffage) sont systématiquement analysés. Ces données font l'objet d'un contrôle régulier et ne représente pas un indicateur de performance énergétique actuelle ou future.



Rapport semestriel au 31 mars 2024

Annexe B

2023
2024
Rapport
semestriel —

au 31 mars 2024

Sommaire

Rapport semestriel

Le Fonds en un coup d'œil	5
La période en chiffres	7
Organes	9
Rapport du Fonds	10
Actualités	11
Résultat semestriel	12
Performance	12
Portefeuille immobilier	13
Répartition par type d'immeuble et par canton selon valeurs vénales	13
Répartition par type d'immeuble selon états locatifs	13
Valeur vénale des immeubles et état locatif	14
Acquisitions	14
Projets de développement et optimisation du parc	15
Rapport financier	18
Compte de fortune	19
Compte de résultat semestriel	21
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	22
Annexes	24
Principes d'évaluation de la fortune du Fonds	25
Montant total des engagements de paiements contractuels et garanties	26
Domiciles officiels de paiement	26
Sociétés immobilières	26
Régies immobilières (délégation de tâches partielles)	26
Rémunération de la Direction de fonds	27
Rémunération de la Banque dépositaire	27
Inventaire des immeubles	27
Liste des immeubles	28



Fortune brute (MCHF)

Revenus locatifs (MCHF)

1'966.66

44.36

Taux de vacance (%)

Coefficient d'endettement (%)

0,61

19,94

Nombre de logements

Surfaces commerciales (m²)

4'421

71'906

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

Nombre d'immeubles

1,57

140



La période en chiffres (au 31 mars 2024)

	31.03.2024	31.03.2023	Variations en %
La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263			
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177	0,00 %
Valeur d'inventaire par part (CHF)	104,26	99,45	4,84 %
Cours en bourse en fin de période (CHF)	136,50	128,70	6,06 %
Agio / disagio *	30,92 %	29,41 %	5,13 %

Rendement et performance en %

Rendement sur distribution *	1,85 %	1,92 %	-3,65 %
Coefficient de distribution *	90,45 %	89,85 %	0,67 %
Rendement des fonds propres (ROE) *	6,78 %	1,63 %	315,95 %
Rendement du capital investi (ROIC) *	5,19 %	1,47 %	253,06 %
Rendement de placement *	3,39 %	0,77 %	340,26 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	59,34 %	57,65 %	2,93 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV)) *	0,67 %	0,67 %	0,00 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (MV)) *	0,72 %	0,71 %	1,41 %
Distribution du dividende par part (CHF) ***	2,52	2,47	2,02 %
Capitalisation boursière (en MCHF)	1'857,52	1'751,37	6,06 %
Performance **	8,10 %	-10,47 %	-177,36 %

Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	963,87	908,30	6,12 %
Valeur vénale des immeubles	1'956,04	1'830,38	6,87 %
Fortune totale du Fonds	1'966,66	1'845,06	6,59 %
Fortune nette du Fonds	1'418,78	1'353,39	4,83 %

Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (en MCHF)	390,13	338,63	15,21 %
Coefficient d'endettement *	19,94 %	18,50 %	7,78 %
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,57 %	1,48 %	6,08 %
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en années)	3,76	4,49	-16,26 %

Compte de résultat (MCHF)

Loyers	44,36	42,83	3,57 %
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) */****	0,61 %	0,83 %	-26,51 %
Résultat net	16,67	16,68	-0,06 %
Résultat total	47,61	11,21	324,71 %

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS.

** Performance 1 an. La performance historique n'offre pas de garantie pour le futur.
La performance mentionnée comprend les dividendes réinvestis (Total return).

*** Dividendes répartis sur la base des résultats au 30.09.2023 et au 30.09.2022.

**** Le taux publié au 31.03.2024 ne tient compte que des surfaces vacantes.



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

Christian Donzé, Président
Directeur général de la Banque Cantonale du Valais, Sion

Daniel Wenger, Vice-président
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Fribourg, Fribourg

Blaise Goetschin (jusqu'au 28.02.2024)
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Nicolas Krügel (dès le 29.02.2024)
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale de Genève, Genève

Jean-Philippe Rochat
Avocat, Kellerhals Carrard, Lausanne

Michael Bloch
Membre de divers conseils d'administration, Thalwil

Direction

Michael Loose, CEO
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

Bénédicte Montant, architecte-urbaniste SIA AGA, Genève
Louis Ganty, expert immobilier diplômé, Corsier
Centre d'information et de Formation Immobilière SA (IAZI/CIFI), Zurich, représenté par: Roxane Montagner, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève et Raphaël Bourquin, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

Rapport du Fonds

- Actualités
- Résultat semestriel
- Performance
- Portefeuille immobilier

Actualités

En 2024, La Foncière accentue la mise en avant de ses piliers stratégiques : l'excellence dans la gestion, la valorisation continue de ses actifs, et la transition énergétique de son portefeuille immobilier. Par ailleurs, le fonds renforce son engagement en soutenant activement la formation dans le domaine de l'immobilier.

Présence au salon Immo24 du 17 au 18 janvier 2024

La 12^e édition du salon IMMO24 en janvier dernier a été un événement majeur pour les acteurs institutionnels du secteur immobilier, offrant un cadre propice aux échanges, à l'exploration de nouvelles opportunités d'investissement et au réseautage avec des experts. Julia Cousse, Responsable ESG de la direction de fonds, a participé à deux panels importants en compagnie de divers partenaires et acteurs suisses de l'immobilier. Le premier, tenu le 17 janvier, a abordé les opportunités et défis afin d'atteindre la neutralité carbone dans le secteur immobilier. Le second, quant à lui, s'est déroulé le 18 janvier et a examiné les possibilités d'optimisation de l'énergie grise dans la planification, le démantèlement et la construction. Ces discussions reflètent l'engagement de la direction de fonds à collaborer avec l'ensemble de l'industrie pour promouvoir des pratiques plus durables.

Alexis Ramu, Lauréat du « Prix IEI La Foncière 2023 »

La direction de fonds a eu le privilège de décerner le « Prix La Foncière » à Alexis Ramu lors de la cérémonie de remise des diplômes de l'Institut d'Études Immobilières (IEI) de Genève. Cet événement a été organisé dans le cadre du Gala de l'immobilier au Musée Ariana à Genève le 5 décembre 2023. En partenariat avec l'IEI depuis 2011, ce prix vise à soutenir la formation des futurs décideurs de l'immobilier en Suisse romande. En présence de Madame Nathalie Fontanet, Conseillère d'Etat, ainsi que d'éminents professionnels, les lauréats ont été honorés, soulignant ainsi l'engagement de La Foncière envers l'éducation immobilière de qualité. La direction de fonds adresse ses félicitations à tous les lauréats pour leur réussite remarquable.

Modifications du Prospectus et contrat de fonds

La Foncière a annoncé l'intégration de sa politique de durabilité dans le Prospectus et Contrat de fonds le 17 janvier, conformément à l'art. 27 LPCC et à l'art. 41 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC). La FINMA a validé ces modifications et fixé leur entrée en vigueur au 6 mars 2024. La Foncière poursuit ainsi son engagement envers la transparence et la durabilité, respectant les intérêts, les droits et les objectifs de ses investisseurs.

Emission de parts en juin 2024

La Foncière a annoncé le 1^{er} mars 2024 une émission de parts d'env. CHF 100 millions qui est prévue en juin 2024. L'objectif de cette augmentation de capital vise à collecter des fonds supplémentaires pour les nouvelles acquisitions d'immeubles, les projets de construction et de développement en cours et à venir, les améliorations énergétiques et le maintien d'un taux d'endettement raisonnable.

Résultat semestriel

Au 31 mars 2024, le résultat semestriel répond aux objectifs du Fonds.

Le résultat net semestriel, établi sur la base des revenus locatifs et des charges courantes, poursuit sa tendance enregistrée lors des périodes précédentes. L'augmentation des charges courantes provient principalement des charges fiscales, des intérêts hypothécaires et des amortissements.

Une augmentation continue des revenus locatifs est néanmoins attendue grâce entre autres à la mise en locations lors du deuxième trimestre 2024 de tous les nouveaux immeubles des projets Côté Parc et de la rue de la Servette 89abc à Genève.

Performance

Le cours de bourse de La Foncière a évolué positivement pour atteindre CHF 136.50 au 31 mars 2024, soit une augmentation de 6,06 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

Performance comparée au benchmark SXI

Au 31.03.2024	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	8,10%	11,72%
Performance 3 ans	1,09%	0,86%
Performance 5 ans	33,90%	24,87%
Performance 10 ans	100,33%	68,73%

Au 31 mars 2024, les performances continuent de se démarquer favorablement de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR.

Au 31.03.2023	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	-10,47%	-11,85%
Performance 3 ans	14,89%	4,06%
Performance 5 ans	32,39%	16,95%
Performance 10 ans	89,25%	54,18%

Performances calculées selon la directive de l'AMAS.

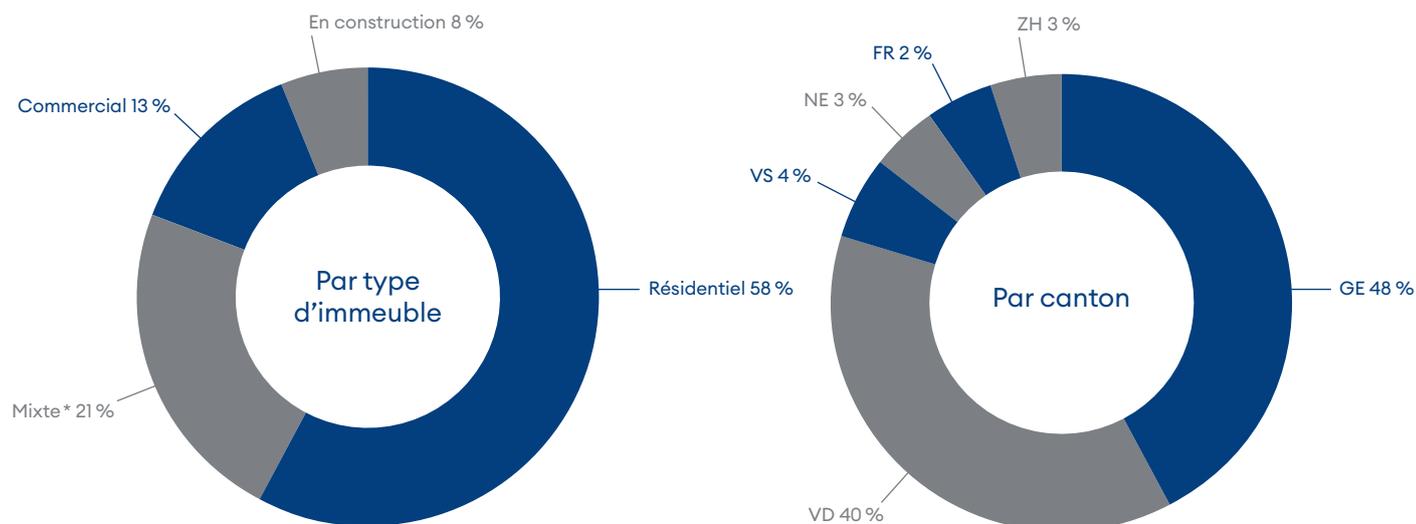
Les performances mentionnées se comprennent dividendes réinvestis (Total return).

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

Portefeuille immobilier

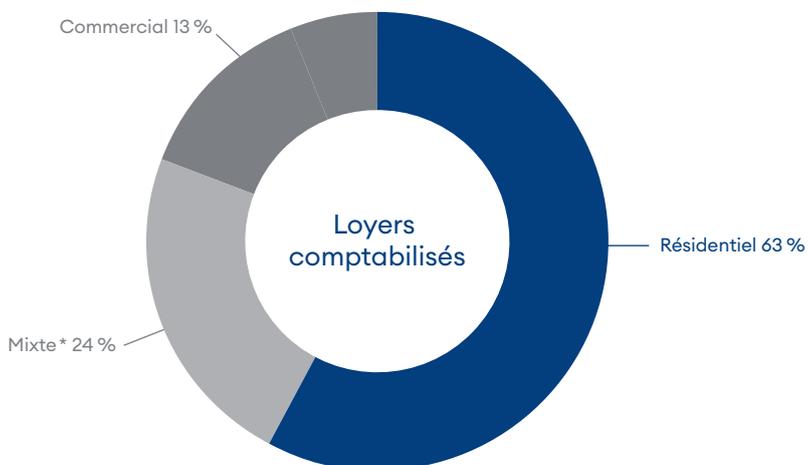
La situation des immeubles est un des atouts majeurs pour rester attractif sur le marché.

Répartition par type d'immeuble et par canton selon valeurs vénales



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

Répartition par type d'immeuble selon états locatifs



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 plus grands centres urbains de Suisse romande: Lausanne et Genève.

Au 31 mars 2024, le parc consistait en un total de 140 immeubles proposant 4'421 logements et 71'906 m² de surfaces commerciales.

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

Valeur vénale des immeubles et état locatif

Deux indicateurs essentiels permettent aux investisseurs d'apprécier la solidité des fondamentaux du parc immobilier de La Foncière.

Au 31 mars 2024, la valeur vénale du portefeuille s'élève à MCHF 1'956'042, en augmentation de MCHF 125'662, soit une hausse de 6,87 % par rapport au 31 mars 2023.

Au 31 mars 2024, le montant total des loyers comptabilisés se monte à CHF 44'355'327.39, en augmentation de 3,57 % par rapport au 31 mars 2023. Cela est dû principalement à la commercialisation des immeubles sis à la rue de la Servette 89 abc et du projet Côté Parc à Genève durant la période sous revue.

La majeure partie des loyers provient des immeubles résidentiels et mixtes situés dans les grands centres urbains de Suisse romande. Le taux de vacance se monte à 0,61 %.

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

Acquisitions

Liste des achats et ventes du 01.10.2023 au 31.03.2024

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
---	-------

Projets de développement et optimisation du parc

La Foncière s'engage dans la transformation de son parc immobilier. Le nouveau projet de reconstruction à la route d'Oron 14b à Lausanne permettra d'atteindre une efficacité énergétique de haut niveau. Ce projet vise à optimiser l'utilisation des ressources énergétiques tout en minimisant son empreinte environnementale.

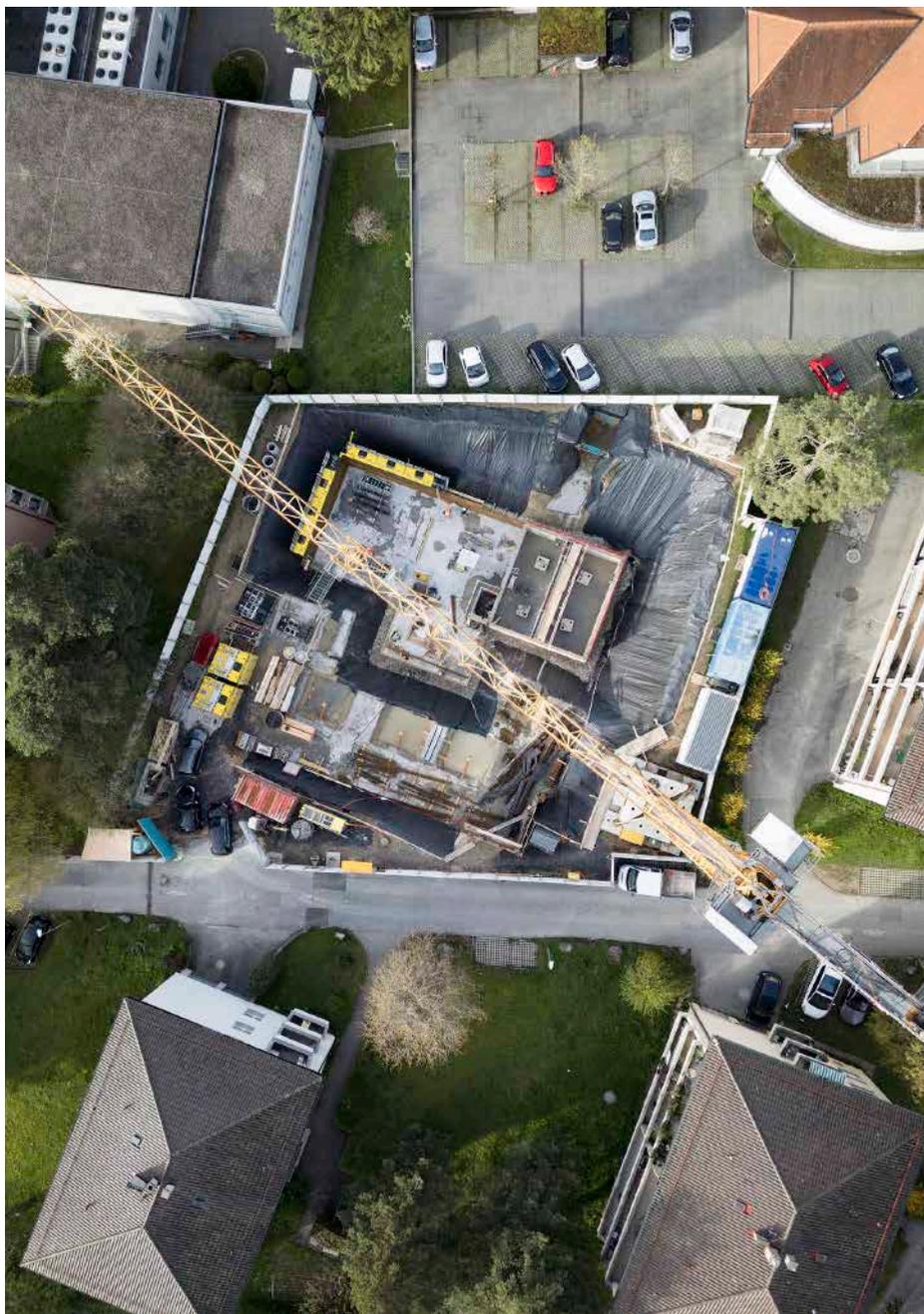
→ Route d'Oron 14b, Lausanne

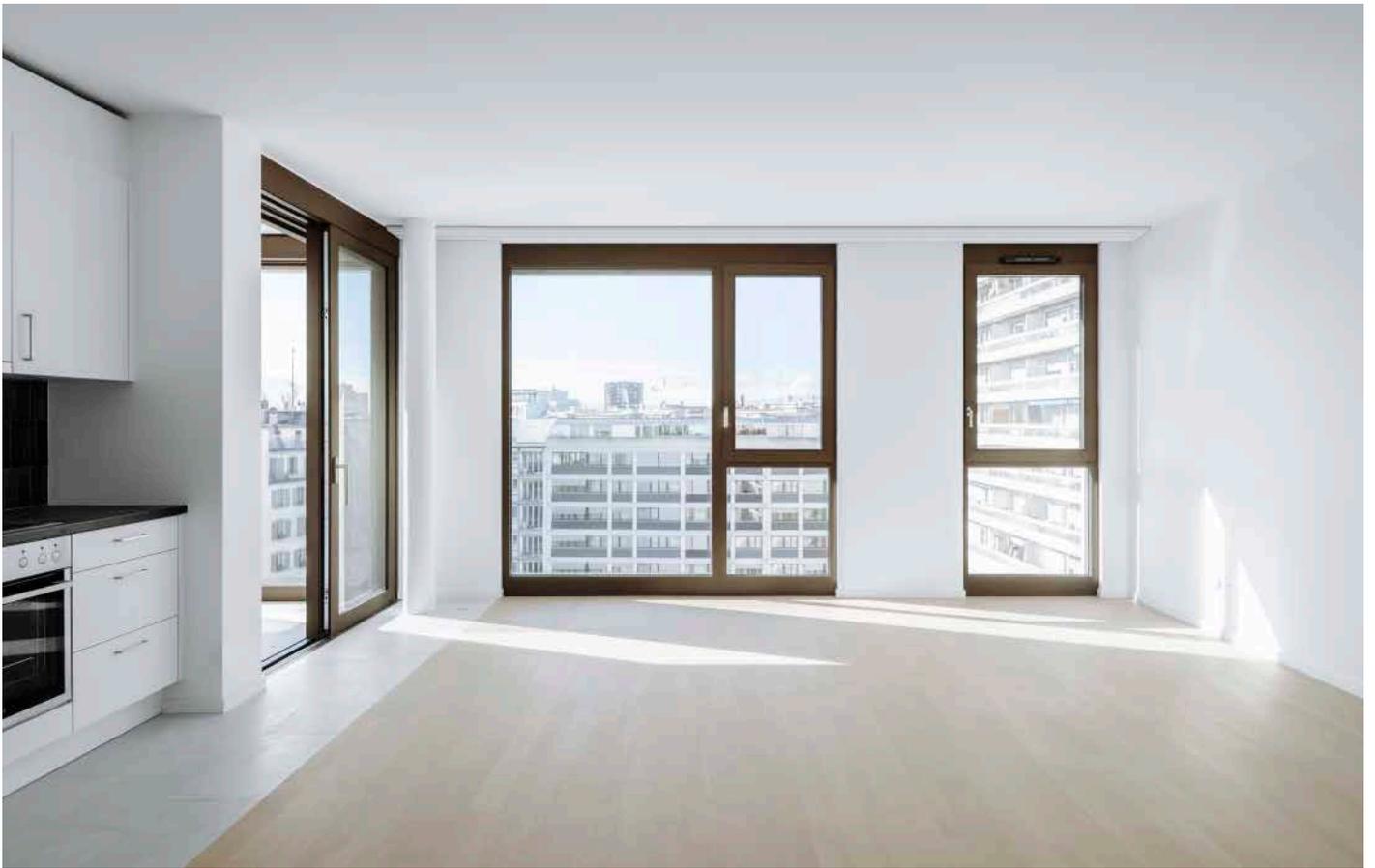
Le projet a débuté à l'automne 2023 par la déconstruction d'un immeuble érigé dans les années 1950, comprenant 19 logements. Une attention particulière a été portée à l'économie circulaire à travers le réemploi de matériaux, la réutilisation et la réparation de biens tels que les cuisines et les toitures, contribuant ainsi à une gestion responsable des ressources et à la réduction de l'empreinte carbone.

Les travaux de terrassement ont été achevés fin février 2024, et le début du gros-œuvre a débuté en mars 2024. Il est important de souligner que ce bâtiment sera remplacé par une nouvelle structure comprenant 35 logements, en parfait alignement avec la stratégie climatique 2030-2050 de la Confédération.

La construction à venir sera certifiée Minergie-P, avec une équivalence Minergie-ECO. Elle intégrera une haute efficacité énergétique et sera principalement construite en bois. Ce nouvel immeuble sera notamment équipé d'un système de chauffage par géothermie et d'un bassin de récupération des eaux grises pour l'arrosage des espaces extérieurs et pour les chasses d'eau. L'eau chaude sera par ailleurs gérée via un système de préchauffage récupérant la chaleur des eaux usées pour chaque unité d'habitation.

Les futurs locataires devraient emménager selon le planning au cours du 2^e semestre 2025.



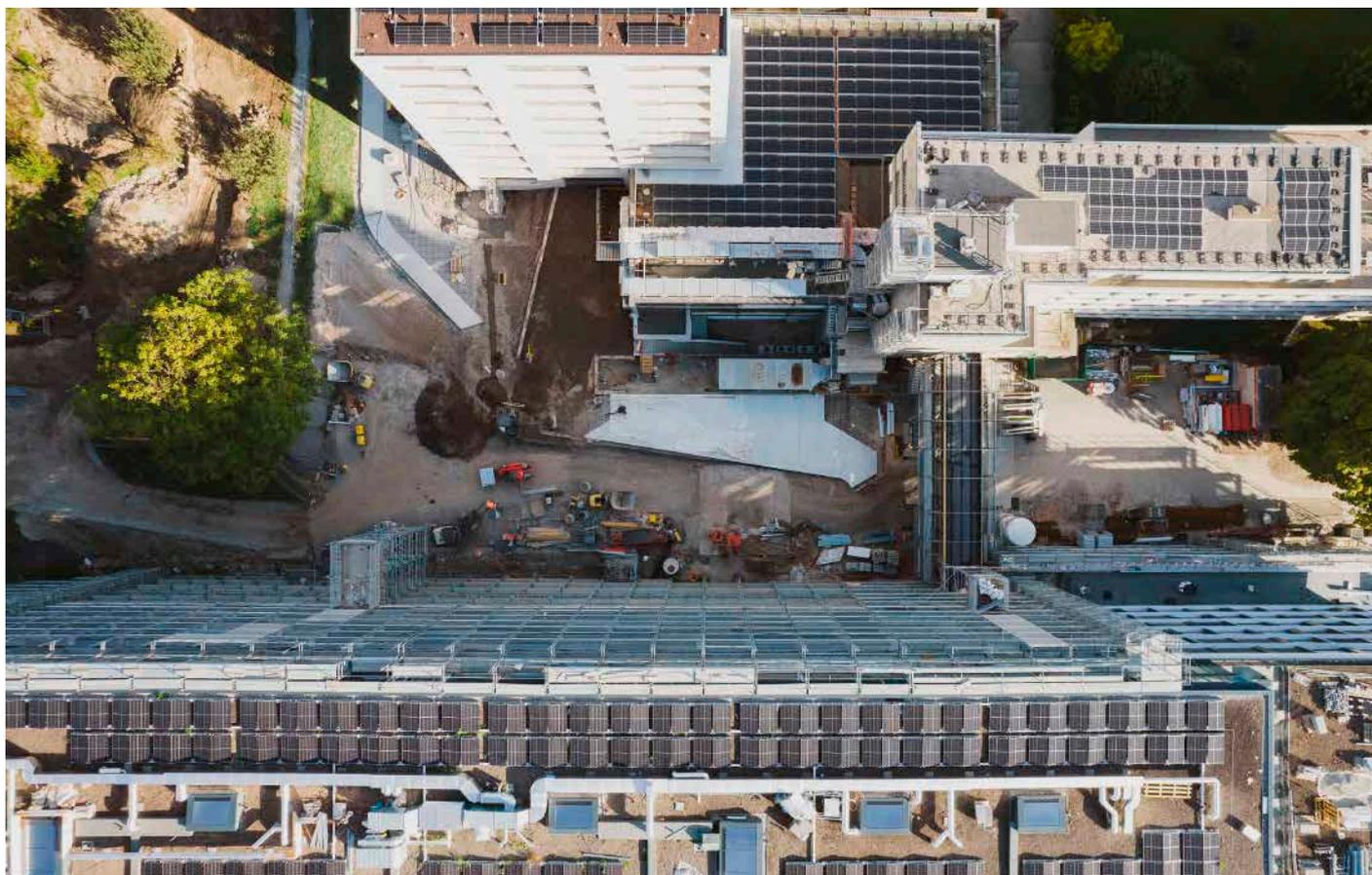


↑ **Rue de la Servette 89 abc, Genève**

La commercialisation de l'immeuble situé dans à la rue de la Servette, comprenant 62 logements, des bureaux et une surface commerciale, a rencontré un franc succès.

La Foncière a démontré son engagement envers ses responsabilités sociales en offrant aux anciens locataires la possibilité de réintégrer le nouvel immeuble après leur départ dû à des problèmes structurels du bâtiment. Le retour de l'ancienne concierge ajoute une valeur significative à la vie de cet immeuble.

Le projet s'inscrit dans la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance du portefeuille. Dans le cadre de sa réalisation, diverses initiatives à vocation durable ont été mises en œuvre pour favoriser l'efficacité énergétique et la préservation des ressources. Le toit est désormais équipé de panneaux photovoltaïques pour alimenter en électricité. Le bâtiment respecte les normes Minergie et il est raccordé par un chauffage à distance. Par ailleurs, les locataires bénéficient de compteurs individuels installés dans leur appartement pour suivre leur propre consommation d'énergie.



↑ **Côté Parc, Genève**

La construction du nouveau quartier intergénérationnel touche à sa fin et tous les bâtiments ont été livrés. La location des logements a remporté un vif succès. Une fresque incrustée dans le sol est en cours de finalisation en collaboration avec la HEAD de Genève. Les locataires ont pris possession des trois derniers immeubles selon le calendrier suivant :

- **Dahlia** : Les premiers états des lieux ont eu lieu le 6 novembre 2023, avec les derniers entrants le 15 décembre 2023.
- **Sequoia** : Les premiers locataires sont arrivés le 13 décembre 2023, et les derniers ont emménagé le 9 janvier 2024.
- **Azalée** : L'occupation débute juste après la clôture semestrielle, dès le 2 avril 2024.

Pour rappel, Côté Parc se compose au total de cinq bâtiments, situés sur un parc de cinq hectares, offrant un total de 216 appartements, 816 m² de surfaces commerciales, une crèche et un apart-hôtel de 99 chambres, pour lequel un bail à longue durée a été signé. Ce projet intègre la Maison de retraite du Petit-Saconnex (MRPS) dans un nouveau quartier intergénérationnel, assurant ainsi sa pérennité et son intégration dans le tissu communautaire. Les constructions de Côté Parc ont été érigées en respectant les normes de performance énergétique suivantes : Minergie P pour les immeubles Dahlia et Sequoia, et Minergie pour l'immeuble Azalée. Ces nouveaux édifices sont ainsi conçus pour réduire au minimum leur consommation d'électricité et de chauffage. Côté Parc est approvisionné en énergie thermique par deux réseaux propres au site alimentés par un réseau de sondes géothermiques. Des panneaux solaires photovoltaïques ont été installés et un regroupement de consommation propre (RCP) a été créé.

Rapport financier

- Compte de fortune
- Compte de résultat semestriel
- Utilisation du résultat
- Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Compte de fortune (sur la base de la valeur vénale, non révisé)

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	2'303'116.04	6'065'267.93
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'130'484'000.00	1'040'127'000.00
Immeubles à usage commercial	246'597'000.00	239'783'000.00
Immeubles à usage mixte	416'564'000.00	402'421'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	162'397'000.00	148'049'000.00
Autres actifs	8'317'287.07	8'615'139.57
Fortune totale du Fonds	1'966'662'403.11	1'845'060'407.50
Dont à déduire:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	72'500'000.00	42'000'000.00
Autres engagements à court terme	9'023'487.96	10'268'879.86
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	317'625'000.00	296'625'000.00
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	1'566'513'915.15	1'495'166'527.65
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	147'732'000.00	141'776'000.00
Fortune nette du Fonds	1'418'781'915.15	1'353'390'527.65
Nombre de parts en circulation	13'608'177	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	104.26	99.45
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 31 mars	13'608'177	13'608'177

	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	107'433'535.80	103'137'418.30
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	0
Variation de la fortune nette du Fonds		
Fortune nette du Fonds au début de l'exercice	1'405'462'722.97	1'375'796'725.24
Distribution coupons n° 70 – 71 et n° 68 – 69	-34'292'606.04	-33'612'197.19
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	47'611'798.22	11'205'999.60
Fortune nette du Fonds	1'418'781'915.15	1'353'390'527.65

Compte de résultat semestriel (non révisé)

	2023/2024*	2022/2023*
	CHF	CHF
Loyers	44'355'327.39	42'833'291.05
Autres revenus	24'757.60	15'931.10
Total des revenus	44'380'084.99	42'849'222.15
Dont à déduire :		
Intérêts hypothécaires	2'901'002.25	2'210'252.95
Entretien courant	4'049'573.43	4'328'643.33
Rénovations	4'007'470.14	3'700'542.77
Administration des immeubles :		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	2'468'892.15	2'553'896.98
Impôts et taxes	4'755'861.68	4'245'224.83
Frais d'administration	2'919'660.50	2'853'779.40
Frais de relocation et autres charges	732'018.22	946'174.30
Frais d'estimation et d'audit	145'685.00	134'270.78
Amortissements des immobilisations corporelles	2'286'142.00	2'021'709.50
Provisions pour réparations futures :		
Attribution	4'007'470.14	3'700'542.77
Prélèvement	- 4'007'470.14	- 3'700'542.77
Rémunérations réglementaires :		
A la direction**	2'892'238.00	2'718'214.00
A la banque dépositaire	486'024.92	401'705.93
Frais de publications et d'impressions	65'672.66	52'529.35
Total des charges	27'710'240.95	26'166'944.11
Résultat net	16'669'844.04	16'682'278.04
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	16'669'844.04	16'682'278.04
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation)	30'941'954.18	- 5'476'278.44
Résultat total	47'611'798.22	11'205'999.59

* Résultat de la période du 01.10. au 31.03.

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

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2023 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 31.03.2024 CHF
Engagements de moins de un an					
01.03.2023 – 02.10.2023	2,20654%	17'000'000.00	-	17'000'000.00	-
02.10.2023 – 02.11.2023	2,20360%	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
02.11.2023 – 02.12.2023	2,20202%	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
01.03.2023 – 02.10.2023	2,20654%	17'000'000.00	-	17'000'000.00	-
02.10.2023 – 02.11.2023	2,20360%	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
02.11.2023 – 02.12.2023	2,20202%	-	17'000'000.00	17'000'000.00	-
09.11.2015 – 09.11.2023	1,10000%	25'000'000.00	-	25'000'000.00	-
10.01.2024 – 10.07.2024	1,70970%	-	34'500'000.00*	-	34'500'000.00
22.12.2015 – 22.12.2024	1,20000%	25'000'000.00	-	-	25'000'000.00
28.01.2016 – 28.01.2025	1,10000%	13'000'000.00	-	-	13'000'000.00
		97'000'000.00	102'500'000.00	127'000'000.00	72'500'000.00
Engagements de un à cinq ans					
22.12.2016 – 22.12.2025	1,28700%	30'000'000.00	-	-	30'000'000.00
30.06.2022 – 30.06.2026	2,17660%	11'000'000.00	-	-	11'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,16000%	20'000'000.00	-	-	20'000'000.00
22.11.2018 – 23.11.2026	1,16000%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
23.01.2017 – 23.01.2027	1,25700%	15'000'000.00	-	-	15'000'000.00
28.02.2022 – 26.02.2027	0,96910%	11'205'000.00	-	-	11'205'000.00
10.11.2023 – 09.11.2027	1,84250%	-	25'000'000.00	-	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,88910%	15'100'000.00	-	-	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,76160%	32'000'000.00	-	-	32'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,72500%	-	17'000'000.00	-	17'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,72500%	-	17'000'000.00	-	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,96160%	22'900'000.00	-	-	22'900'000.00
		167'205'000.00	59'000'000.00	-	226'205'000.00
Engagements de plus de cinq ans					
01.12.2022 – 01.12.2030	2,26660%	42'000'000.00	-	-	42'000'000.00
16.01.2023 – 16.01.2031	2,28560%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
25.01.2021 – 27.01.2031	0,85000%	10'000'000.00	-	-	10'000'000.00
26.03.2021 – 26.03.2031	0,87000%	15'000'000.00	-	-	15'000'000.00
28.02.2022 – 27.02.2032	0,85000%	14'420'000.00	-	-	14'420'000.00
		91'420'000.00	-	-	91'420'000.00
Total des engagements					
		355'625'000.00	161'500'000.00	127'000'000.00	390'125'000.00
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt					
		1,55%			1,57%
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt					
		3,82 ans			3,76 ans

* Hypothèque au taux SARON.



Annexes

- Principes d'évaluation de la fortune du Fonds et de calcul de valeur nette d'inventaire
- Montant total des engagements de paiement contractuels et garanties
- Domiciles officiels de paiement
- Sociétés immobilières
- Régies immobilières (délégation de tâches partielles)
- Rémunération de la Direction de fonds
- Rémunération de la Banque dépositaire
- Inventaire des immeubles
- Liste des immeubles

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 2,42 % et 4,39 %, le taux moyen pondéré étant de 3,14%. 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	31.03.2024	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles*	31.03.2024	34'516'552.16
Garanties octroyées à des tiers	31.03.2024	6'333'020.00

* Les travaux les plus importants concernent les immeubles du projet Côté Parc, de la rue de Lausanne 63-65 et de la rue de la Servette 89 abc à Genève, de la rue de la Pontaise 25 à Lausanne et de la rue du Bugnon 31-37 à Renens.

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:

Cogestim SA, Lausanne	Pilet & Renaud SA, Genève
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Régie Braun SA, Lausanne
Gruyère Immo SA, Bulle	Rytz & Cie SA, Nyon (jusqu'au 31.03.2024)
Intercity Bewirtschaftung AG, Zurich	Société Privée de Gérance SA, Genève (jusqu'au 31.03.2024)
Naef Immobilier Genève SA, Genève	Weck, Aeby & Cie SA, Fribourg

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

Rémunération de la Direction de fonds

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
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 la période sous revue.

Rémunération de la Banque dépositaire

		Taux maximum selon prospectus	Taux appliqué
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 la période sous revue.

Inventaire des immeubles

	Coût de revient* CHF	Valeur vénale CHF	Valeur d'assurance CHF
Immeubles d'habitation	514'453'746.32	1'130'484'000.00	953'758'257.00
Immeubles à usage commercial	121'658'439.63	246'597'000.00	150'498'929.00
Immeubles à usage mixte	194'194'634.51	416'564'000.00	365'481'677.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	133'564'179.42	162'397'000.00	0.00**
Total	963'870'999.88	1'956'042'000.00	1'469'738'863.00

* Le coût de revient ne tient pas compte des amortissements.

** Les immeubles en construction sont couverts par des polices d'assurance « travaux de construction » pour la valeur des travaux.

Liste des immeubles (au 31 mars 2024)

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
Fribourg	Bulle				
	Rue des Trois-Trèfles 2 - 4 - 6	I			
	Rue de Vevey 89 - 95	I	1965	84	5'081
	Rue du Vieux-Pont 76		1958	25	1'438
	Fribourg				
	Ch. de Bethléem 10 - 12 - 14 - 16		1953	18	1'237
Genève	Rue de Lausanne 91	III	1964	43	1'274
	Bd de Pérolles 67		1949	18	1'302
	Rue St-Paul 1 - 3 - 5		1933	33	2'461
	Carouge				
	Rue J.-Dalphin 46 bis		1953	18	949
	Genève				
	Rue Alfred-Vincent 25	I / III			
	Rue Charles-Cusin 2	I / III	1905	25	1'431
	Rue Henri-Frédéric-Amiel 1		1920	17	1'424
	Rue de l'Ancien-Port 2		1911	20	1'720
	Quai Ernest-Ansermet 6		1930	23	1'467
	Rue des Barques 2 - 4		1978	46	3'315
	Av. Chabrey 21 - 23 - 25 - 27		1985	59	5'343
	Rue de Contamines 9		1951	41	2'301
	Rue Pierre Fatio 8	III	1900	12	978
	Rue Franklin 2	III	1963	35	2'125
	Rue Franklin 4 - 6		1964	40	1'710
	Rue Franklin 6 (annexe)		1965	2	399
	Rte de Frontenex 57		1934	38	2'355
	Rue Jean-Antoine-Gautier 10 - 12	III	1971	55	2'423
	Rue Charles-Giron 9		1932	17	1'647
Av. de la Grenade 9 - 11		1900	20	1'770	
Rue de Lausanne 63 - 65 / Ferrier 8 - 10	II	1960	33	2'795	
Rue de Lyon 75 - 77	II	2019	34	2'327	
Rue de Lyon 67 bis	I				
Rue François-Ruchon 1 - 3	I	1962	86	5'243	
Rue Henri-Mussard 20		1950	32	1'702	
Rue de-Miléant 3 - 5		1934	68	3'841	
Ch. Moïse-Duboule 23 - 25		1956	33	1'839	
Rue du Môle 2 - 4	I / III				
Rue des Pâquis 39 - 41	I / III	1963	83	5'474	
Rue des Mouettes 9		1959	24	1'439	
Rue des Pâquis 18	III	1953	24	1'155	
Av. Eugène-Pittard 1		1977	27	2'063	
Bd du Pont-d'Arve 61		1929	14	1'188	
Rue Rothschild 15	II	1971	-	-	
Rue du Roveray 20	III	1970	11	538	
Bd St-Georges 72	II	1964	3	244	
Rue St-Ours 5	III	1975	33	2'216	
Rue de la Servette 89 abc	IV	2023	55	3'452	
Rue du Stand 40	III	1957	7	562	
Ch. Thury 12		1932	12	1'360	
Ch. Colladon 7 A&B /des Crêts 20	IV / V				
Av. Trembley 12 A - D	IV / V	2023	115	7'231	
Rue de Vermont 8 - 8A	I / IV / V	1967	58	4'352	
Rue Voltaire 16	II	1963	-	-	
Av. Théodore-Weber 3		1910	16	2'125	

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
728	22	7'762'767.85	15'723'000.00	537'438.00
-	13	1'338'024.90	4'680'000.00	146'080.00
-	7	1'522'361.05	3'776'000.00	114'612.00
2'471	-	10'403'410.35	13'020'000.00	412'906.00
-	10	1'069'262.70	4'074'000.00	120'865.00
-	8	2'202'467.55	8'426'000.00	236'238.50
20	-	1'015'187.10	5'053'000.00	128'542.00
362	-	3'289'065.05	9'157'000.00	237'179.00
49	-	5'880'971.05	11'051'000.00	240'554.50
23	-	2'276'432.50	9'245'000.00	183'865.00
19	4	6'848'152.65	9'445'000.00	205'074.50
611	43	14'169'250.97	26'859'000.00	545'628.00
41	79	30'812'855.50	36'166'000.00	820'550.00
10	39	8'384'600.85	17'724'000.00	331'260.22
395	6	2'519'818.55	11'192'000.00	242'361.00
606	-	3'528'931.42	14'986'000.00	383'341.00
226	-	3'214'280.30	10'200'000.00	268'592.50
147	52	1'521'897.05	3'927'000.00	111'881.00
29	-	1'973'699.20	12'499'000.00	306'570.00
1'289	1	10'170'523.02	19'917'000.00	451'362.00
16	2	2'696'883.05	8'682'000.00	196'662.00
66	-	3'205'049.75	10'342'000.00	244'829.50
6'997	44	26'998'448.61	53'845'000.00	1'457'820.00
4'802	22	54'193'465.26	69'772'000.00	1'311'439.40
492	91	14'536'267.63	39'841'000.00	893'874.00
-	6	2'022'863.45	10'795'000.00	250'452.00
30	-	11'078'905.60	20'495'000.00	488'006.00
88	6	2'671'894.04	9'739'000.00	266'858.00
2'681	-	18'506'891.17	41'177'000.00	1'015'029.50
233	-	2'111'781.53	8'090'000.00	213'164.50
601	-	1'967'718.50	8'687'000.00	221'652.20
442	22	7'473'080.55	13'917'000.00	240'562.80
120	-	2'502'073.85	7'194'000.00	177'725.50
2'740	-	3'356'520.75	20'866'000.00	517'944.00
290	-	2'156'400.55	4'578'000.00	121'131.00
3'922	2	10'810'145.95	23'141'000.00	583'521.00
1'533	24	13'013'064.10	26'682'000.00	628'892.50
243	-	34'141'204.79	41'327'000.00	104'628.50
1'129	1	1'778'245.75	11'266'000.00	266'334.00
14	2	2'046'861.80	6'778'000.00	155'129.00
631	48	130'162'971.04	155'214'000.00	993'384.00
456	52	21'079'694.85	28'669'000.00	696'121.00
1'314	-	1'789'866.15	6'802'000.00	186'252.00
-	-	10'619'584.35	13'011'000.00	252'467.00

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²	
	Av. Théodore-Weber 24		1900	21	1'255	
	Av. Wendt 48		1955	64	3'769	
	Rue de Zurich 34		1900	14	923	
	Rue de Zurich 36-38	III	1962	32	1'794	
	Grand-Lancy					
	Ch. des Semailles 49		1972	30	1'845	
	Onex					
	Av. du Gros-Chêne 28 / Bois-de-la-Chapelle 47		1978	40	2'597	
	Av. du Gros-Chêne 34, Bois-de-la-Chapelle 53		1978	40	2'598	
	Av. Bois-de-la-Chapelle 49 - 51		1978	32	2'237	
Neuchâtel	Neuchâtel					
	Rue du Concert 2 - 4	II	1902	8	715	
	Rue de l'Eglise 2 - 4 - 6		1931	40	3'094	
	Fbg du Lac 31		1961	29	2'060	
	Rue de l'Hôpital 3 - 5	III	1790	11	713	
	Rue Maladière 16 - 18 - 20		1958	60	3'209	
	Rue Pierre-à-Mazel 11	III	1961	46	2'662	
Valais	Martigny					
	Av. de la Gare 50	I / III				
	Av. de la Moya 2 - 2 bis	I / III	1964	45	3'322	
	Av. de la Moya 8 - 10 - 12 - 14		1968	107	6'567	
	Rue du Léman 31		1987	33	2'473	
	Sion					
	Rue des Amandiers 11 - 13 - 15		1957	35	1'998	
	Rue des Rochers 3 - 5		1955	16	1'025	
	Rue de St-Guérin 10 - 12		1954	26	1'429	
	Rue de St-Guérin 14 - 16 - 18	I				
Vaud	Ch. du Vieux-Canal 35 - 37	I	1965	67	4'974	
	Lausanne					
	Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309	
	Av. de Béthusy 80		1938	18	920	
	Av. de Béthusy 82 - 84		1939	26	1'641	
	Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	1969	3	151	
	Av. Cécil 5		1934	24	1'278	
	Rue Centrale 17 - 19	III	1932	22	1'810	
	Ch. de Chandieu 8 - 10		1934	20	1'385	
	Rue du Crêt 2 - 4 - 4 bis		1988	27	2'391	
Av. d'Echallens 59		1956	65	3'602		
Av. Floréal 8		1934	12	879		
Av. de la Harpe 7 - 9	I					
Rue Voltaire 9	I	1910	36	3'196		
Ch. de la Joliette 2 - 4	III	1966	42	2'641		
Rue de Langallerie 4		1949	18	1'169		
Av. du Léman 64 - 66 - 68 - 70		1950	97	6'287		
Av. Mon-Loisir 4		1935	18	1'129		
Av. Mon-Repos 6 - 8 - 10	I / III					
Rue Etraz 7 - 9 - 11	I / III	1941	61	3'798		
Av. de Montchoisi 18 - 18 bis - 20		1937	45	2'598		
Av. de Montchoisi 47		1946	27	1'674		
Av. du Mont-d'Or 45		1948	16	786		
Rte d'Oron 14 b		1955	-	-		
Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29	I	1902	77	6'678		
Eglise-Anglaise 5						

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
-	-	4'732'050.80	9'256'000.00	209'501.00
-	23	7'497'750.85	21'934'000.00	397'379.80
215	1	1'226'952.97	5'130'000.00	137'238.00
2'010	28	3'650'686.50	14'399'000.00	400'212.50
155	-	7'720'081.56	10'932'000.00	260'888.00
108	28	6'339'651.37	13'339'000.00	355'666.00
-	28	6'826'693.63	12'097'000.00	340'342.00
24	25	6'553'752.40	8'355'000.00	227'865.00
728	7	5'260'730.35	5'611'000.00	188'476.00
129	-	5'026'915.35	12'095'000.00	327'259.00
705	-	3'028'892.00	9'841'000.00	265'889.00
267	1	3'557'982.85	3'943'000.00	109'940.00
325	-	3'863'948.25	14'329'000.00	391'123.50
1'543	-	5'005'653.35	13'837'000.00	390'273.00
1'585	26	7'904'210.15	14'965'000.00	407'048.00
80	58	7'129'124.15	20'256'000.00	621'686.50
-	26	4'512'148.55	7'186'000.00	218'580.00
277	6	2'092'154.40	5'844'000.00	186'768.00
-	14	1'092'673.95	3'546'000.00	99'621.00
-	-	1'574'707.45	4'783'000.00	140'569.00
567	83	8'595'892.40	15'541'000.00	501'533.00
-	9	1'134'626.23	6'886'000.00	174'775.85
16	-	2'816'991.29	5'261'000.00	123'798.00
37	-	4'379'970.20	7'782'000.00	165'407.00
1'743	-	6'708'629.86	16'248'000.00	413'775.00
72	20	2'579'590.66	7'230'000.00	178'102.20
812	-	8'330'727.90	14'004'000.00	363'564.50
15	16	2'174'648.55	7'222'000.00	176'928.00
398	49	10'312'890.05	14'782'000.00	386'238.45
-	-	6'037'751.27	18'454'000.00	454'149.00
-	-	1'976'828.20	3'823'000.00	95'334.00
-	18	3'007'012.29	12'944'000.00	319'427.75
1'212	58	7'981'514.55	21'932'000.00	533'435.95
192	-	4'924'720.30	8'526'000.00	201'877.00
149	40	5'903'917.14	28'906'000.00	750'074.50
-	-	2'154'321.95	5'551'000.00	143'472.00
1'267	-	4'223'625.51	23'343'000.00	605'628.00
-	17	7'236'026.08	15'642'000.00	335'923.00
15	2	4'152'254.45	8'822'000.00	210'765.50
13	5	940'669.05	4'630'000.00	100'368.00
-	-	3'401'208.38	7'183'000.00	0.00
1'112	148	19'092'448.71	44'570'000.00	1'082'159.55

Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
Ch. des Paleyres 14 - 16		1953	49	2'064
Pl. de la Palud 13	III	1948	8	433
Pl. de la Palud 14	III	1948	27	946
Ch. de Passerose 2		1935	17	835
Rue de la Pontaise 21 - 25		1946	45	3'278
Rue Pré-du-Marché 11 - 13	III	1908	20	1'072
Ch. de Pré-Fleuri 1 - 3		1955	57	2'829
Av. Recordon 16		1964	28	1'627
Av. du Servan 24		1930	10	1'064
Av. de Sévery 14		1947	17	965
Av. de Tivoli 8	III	1957	25	1'349
Av. de Tivoli 64 - 66 - 68 - 70		1965	96	5'277
Av. Victor-Ruffly 51 - 53 - 55		1985	40	3'608
Rue du Valentin 30 - 32 - 34	III	1974	99	6'967
Av. Alexandre-Vinet 7 - 9 - 11 - 13		1934	79	4'744
Montreux				
Av. Nestlé 21		1965	46	3'538
Morges				
Rue des Fossés 10	III	1955	19	1'209
Nyon				
La Levratte E3 N° 2		1991	17	1'018
La Levratte 4 - 6		1984	41	3'309
Prilly				
Rte des Flumeaux 1	III	1962	30	2'164
Rte de Neuchâtel 39		1967	20	1'104
Ch. du Vieux-Collège 6 - 8		1955	33	1'926
Pully				
Bd de la Forêt 33 - 35		1965	40	2'703
Ch. de Mallieu 7		1955	20	2'121
Ch. des Oisillons 15 - 17 - 19		1962	25	2'911
Ch. de Somais 26 - 28		1975	22	2'158
Av. du Tirage 11 - 13		1968	29	2'133
Renens				
Rue du Bugnon 31 - 33 - 35 - 37		1975	134	6'528
La Tour-de-Peilz				
Av. des Alpes 29		1963	48	2'544
Av. des Alpes 46 - 48		1910	33	2'154
Ch. de Béranges 16		1967	20	1'177
Vevey				
Av. Général-Guisan 22 - 24	III	1953	37	2'319
Av. Gustave-Coindet 7 - 9		1961	124	6'078
Rue d'Italie 58	III	1961	26	1'335
Rue de la Madeleine 22	I / III			
Rue Jean-Jacques Rousseau 6	I / III	1932	27	1'687
Yverdon-les-Bains				
Rue d'Orbe 46 - 48 - 53 bis		1959	58	3'107
Rue du Valentin 48		1961	24	1'635
Zurich				
Schützengasse 1	II	1965	-	-
Total			4'421	283'793

Zurich

Total

Locaux commerciaux en m ²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers comptabilisés CHF
11	20	4'674'317.76	14'288'000.00	299'593.35
587	-	1'978'726.52	4'571'000.00	118'978.00
317	-	2'936'408.35	7'394'000.00	189'933.50
-	5	1'263'980.35	4'780'000.00	111'398.00
119	12	4'366'663.87	14'850'000.00	359'652.20
517	-	4'384'797.63	7'514'000.00	204'383.00
165	15	5'610'398.36	17'864'000.00	423'709.35
167	12	3'647'802.05	8'115'000.00	212'067.25
33	8	3'316'739.14	6'543'000.00	151'530.00
-	9	1'831'455.31	4'741'000.00	118'277.85
318	-	1'585'549.14	6'888'000.00	186'072.00
1'229	65	10'385'905.25	27'576'000.00	751'113.00
-	50	10'529'024.75	17'317'000.00	441'077.00
7'342	83	57'984'261.09	64'573'000.00	1'545'597.15
89	11	6'312'244.01	20'935'000.00	582'822.00
108	36	6'816'736.89	21'319'000.00	475'101.00
475	-	2'657'075.20	8'076'000.00	199'152.00
262	55	5'614'317.90	7'685'000.00	200'949.15
65	52	14'381'986.80	15'150'000.00	405'922.82
1'825	12	5'879'950.92	18'056'000.00	473'217.50
-	14	1'727'400.70	5'055'000.00	137'655.00
32	-	2'908'005.06	9'158'000.00	248'019.50
-	32	6'419'858.23	14'887'000.00	353'325.00
-	8	6'119'157.35	8'202'000.00	193'796.00
19	34	8'562'169.17	13'387'000.00	354'144.75
-	19	5'486'783.80	9'600'000.00	250'268.00
123	39	8'412'953.29	12'202'000.00	285'802.00
30	110	13'023'724.60	27'005'000.00	817'907.35
188	31	3'138'308.43	10'632'000.00	309'675.60
46	14	1'752'839.31	7'749'000.00	213'472.90
-	12	3'274'549.95	6'141'000.00	150'789.50
627	4	3'976'933.25	11'907'000.00	314'768.50
-	88	7'828'478.58	32'869'000.00	751'157.00
921	9	2'102'825.87	9'943'000.00	256'011.00
1'145	-	2'719'637.27	10'557'000.00	284'661.00
221	29	2'837'660.70	13'135'000.00	366'435.00
135	8	1'393'871.75	6'076'000.00	169'416.00
3'150	-	12'540'632.70	50'312'000.00	945'636.00
71'906	2'238	963'870'999.88	1'956'042'000.00	44'355'327.39

I Immeubles groupés.

II Immeubles à usage commercial.

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

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

V Immeubles en droit de superficie.



Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré de janvier 2024

Annexe C



Fonds suisse de placements immobiliers
(Fonds de placement contractuel de droit suisse, catégorie "Fonds immobiliers")

**Prospectus
avec contrat de fonds de placement intégré**

Direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
Tél. +41 21 613 11 88
www.lafonciere.ch

Banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE
Quai de l'Île 17
Case postale 2251
1211 Genève 2

Janvier 2024

1ère partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la feuille d'information de base ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de LA FONCIÈRE a été établi par INVESTISSEMENTS FONCIERS SA en sa qualité de direction de fonds, avec l'approbation de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par la Commission fédérale des banques en date du 12 décembre 1994. LA FONCIÈRE existe cependant depuis 1954.

1.2 Durée

Le fonds immobilier a une durée indéterminée.

1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Par conséquent, il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le bénéfice, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers qui détiennent directement des biens immobiliers constituent une exception. Les revenus des immeubles détenus en propriété directe sont soumis à imposition auprès du fonds lui-même et sont exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital provenant de la détention directe de biens immobiliers ne sont imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé prélevé sur les revenus domestiques dans le fonds immobilier peut être demandé intégralement en remboursement par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (aux investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont soumises à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et les gains en capital provenant de la détention directe de biens immobiliers et les gains en capital provenant de participations et d'autres actifs, distribués au moyen d'un coupon séparé, ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé conformément à la convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile, le cas échéant. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Par ailleurs, tant les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, peuvent être partiellement ou intégralement soumis à un impôt dit de l'agent payeur, en fonction de la personne détenant directement ou indirectement les parts.

Les explications fiscales sont basées sur la situation juridique et la pratique actuellement en vigueur. Les modifications de la législation, la jurisprudence ou des dispositions et de la pratique des autorités fiscales demeurent explicitement réservées.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds sont régies par les lois fiscales du pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs peuvent s'adresser à leur conseiller fiscal. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent varier d'un pays à l'autre. La direction et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales liées à l'achat, la vente ou la détention des parts du fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

Ce fonds immobilier est qualifié d'institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA:

Le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que registered deemed compliant financial institution au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

1.4 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er octobre au 30 septembre.

1.5 Société d'audit

La société d'audit est PRICEWATERHOUSECOOPERS S.A., Genève.

1.6 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des parts émises. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction de fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1er octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch 7 let. a du contrat de fonds. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

Conformément au contrat de fonds, la direction de fonds est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou regrouper différentes classes de parts à tout moment.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.7 Cotation et négoce

La direction de fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la Banque Cantonale de Genève. Les parts du fonds immobilier sont cotées à la SIX Swiss Exchange (www.six-swiss-exchange.com) selon le Standard pour les placements collectifs

(No de valeur 278226 / Reuters FOC.S / Datastream S:LAFO / Bloomberg FOC SW / ISIN CH0002782263).

Le « Market Maker » est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Quai de l'Île 17, 1211 Genève 2.

1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction de fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

Les investisseurs peuvent demander le remboursement de leurs parts pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois suite à la clôture de l'exercice comptable (voir contrat de fonds, § 5, ch. 5).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée par la valeur vénale à la clôture de l'exercice comptable et lors de chaque émission de parts.

Le prix d'émission est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, majorés des frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) incombant au fonds immobilier en moyenne en raison du placement du montant versé, majoré de la commission d'émission. Le montant des frais accessoires et de la commission d'émission figure sous chiffre 1.12 ci-après.

Le prix de rachat est calculé comme suit : valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins les frais accessoires incombant en moyenne au fonds immobilier en raison de la vente d'une partie des placements correspondants à la part dénoncée et moins la commission de rachat. Le montant des frais accessoires et de la commission de rachat figure sous chiffre 1.12 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF.

La direction de fonds peut suspendre à tout moment ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

La direction de fonds publie dans l'organe de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE.

1.9 Affectation des résultats

Les résultats du fonds immobilier font l'objet d'une distribution annuelle, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier

1.10.1 Objectif de placement

L'objectif de La Foncière consiste principalement à offrir aux porteurs de parts la possibilité d'investir dans l'immobilier de façon indirecte.

1.10.2 Politique de placement

Par sa politique d'acquisition ciblée et par sa gestion rigoureuse, La Foncière vise à constituer un actif offrant une diversification du risque dans le cadre d'une gestion patrimoniale.

La Foncière acquiert des immeubles plutôt à vocation locative. La Suisse, et particulièrement la Suisse romande, est favorisée, tout comme les zones urbanisées/développées par opposition aux zones strictement rurales.

Ce fonds immobilier investit principalement dans des immeubles et dans d'autres valeurs admises selon le contrat de fonds.

Les indications détaillées concernant la politique de placement et ses limitations sont contenues dans le contrat de fonds (cf. 2^{ème} partie, § 7 à § 15).

1.10.3 Politique de durabilité

Objectifs de durabilité et stratégie

La gestion du portefeuille immobilier nécessite des compétences architecturales, techniques, financières et économiques. De plus, il faut ajouter la gestion intégrée des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance fondamentaux ("Environnement, Social and Governance" ou "ESG"), notamment le respect des plans et normes environnementales adoptés par la Confédération suisse, les cantons et les communes. Cette approche globale poursuit les objectifs de renforcer la capacité du Fonds La Foncière à viser, sur le long terme, une performance de distribution pérenne et une croissance de la valeur du portefeuille, fondées sur une éthique conforme aux enjeux des générations futures.

Les objectifs ci-après permettent de définir une politique d'investissement et de gestion transparente constamment réévaluée dans la conduite du parc immobilier.

Environnement

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

Social

- Confort et satisfaction des locataires
- Collaboration et engagement avec acteurs locaux
- Application de normes de durabilité chez fournisseurs et entreprises
- Inclusion et diversité
- Entreprise formatrice
- Partenariats dans les domaines éducatifs, culturels et caritatifs

Gouvernance

- 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

Mesure des données

La direction de fonds mesure le résultat des actions mises en œuvre et la progression vers les objectifs fixés dans la politique de durabilité par les outils suivants :

- a. Evaluation « SSREI » des immeubles : la direction de fonds évalue les immeubles du parc immobilier par le biais de l'outil d'évaluation «Swiss Sustainable Real Estate Index – SSREI». Le nombre d'immeubles ayant été évalué est mentionné dans le rapport annuel dédié à l'ESG. Une note de 0 à 3 est attribuée aux immeubles sur la base de 36 indicateurs dans les domaines de l'environnement, de la société et de l'économie. Les notes attribuées à chacun des indicateurs permettent d'obtenir une note pour chaque immeuble. La moyenne des notes

de chacun des immeubles donne une note au portefeuille. Cette note permet de mesurer l'évolution du profil de durabilité du portefeuille par rapport aux années précédentes, et peut également être comparée à la note attribuée au portefeuille des autres membres participant à l'évaluation du Swiss Sustainable Real Estate Index. L'auto-évaluation est contrôlée annuellement par un organisme indépendant.

De plus amples informations sur le processus d'évaluation, de contrôle ou sur les indicateurs utilisés sont présentées sur le site internet www.ssrei.ch.

- b. Collecte de données : Un prestataire externe fournit annuellement, par immeuble et de manière agrégée pour l'ensemble du portefeuille, les données réelles suivantes :
- Emission de CO₂ (kg CO₂/m²)
 - Indice de dépense de chaleur (IDC) (MJ/m²)
 - Consommation électrique (kWh/m²)
 - Consommation d'eau (m³/m²)

Ce prestataire émet un rapport incluant une analyse des données ainsi que des recommandations d'améliorations.

- c. Fiches immeubles : Des fiches par immeuble sont fournies par un prestataire externe. Ces fiches communiquent des informations sur l'immeuble, à savoir des étiquettes énergétiques, enjeux et potentiels d'améliorations, indice de dépense de chaleur, consommation d'eau etc.
- d. Suivi des objectifs : annuellement, la direction de fonds fait le suivi de chaque objectif fixé dans la politique de durabilité, soit grâce aux données collectées fournies par des tiers, soit par une évaluation réalisée en interne.

De plus amples informations sur la mesure des données et la trajectoire de réduction du CO₂ visées sont disponibles d'une part dans le rapport annuel incluant le rapport ESG et d'autre part sur le site internet www.lafonciere.ch/trajectoire-reduction-co2.

e. Reporting

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par année par la direction de fonds. Ils servent à contrôler la progression vers les objectifs fixés dans la politique de durabilité. Ces indicateurs clés sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers. Le reporting sur les aspects de durabilité sera complété et adapté selon les recommandations de l'AMAS. Ces indicateurs clés sont calculés grâce aux données collectées. Les indicateurs clés sont notamment les suivants :

- Emissions de CO₂ (KgCO₂/m²)
- Indice de dépense de chaleur (MJ/m²)
- Consommation électrique (kWh/m²)
- Consommation d'eau (m³/m²)
- Evaluation « SSREI » du portefeuille immobilier

1.10.4 Utilisation de dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opération sur dérivés.

1.11 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, dont sont soustraits les éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01 CHF.

1.12 Rémunérations et frais accessoires

1.12.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction de fonds	0,5 % maximum de la fortune totale du fonds par an
--	--

La commission est affectée à la direction du fonds immobilier, la gestion de la fortune et, le cas échéant, l'activité de distribution du fonds immobilier.

Commission de la banque dépositaire	0,35 ‰ de la fortune nette du fonds par an
-------------------------------------	--

La commission affectée aux tâches de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission de 1 % du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

1.12.2 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux imputés sur une base continue à la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER_{REF}) s'élevait :

au 30.09.2023 à:	0,66 %
au 31.03.2023 à:	0,67 %
au 30.09.2022 à:	0,69 %
au 31.03.2022 à:	0,71 %

1.12.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. La direction de fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de l'activité de distribution en Suisse ou à partir de la Suisse, pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

1.12.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction de fonds	au maximum 4 % de la valeur nette d'inventaire
--	---

Commission de rachat en faveur de la direction de fonds	au maximum 2 % de la valeur nette d'inventaire
---	---

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17, chiffre 3 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

Déduction de la valeur nette d'inventaire	au maximum 5 %
---	----------------

1.12.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»).

La direction de fonds n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

1.12.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction de fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction de fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

1.13 Consultation des rapports

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction de fonds et à la banque dépositaire.

1.14 Forme juridique

LA FONCIÈRE est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006.

Le fonds immobilier est fondé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, de façon indépendante et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le contrat de fonds.

1.15 Les risques essentiels

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans les fluctuations de la valeur des actifs, qui ne sont pas à exclure, étant entendu qu'une hausse à l'infini des valeurs d'immeubles ne saurait être garantie. De même, la part cotée en bourse subit les effets de cette cotation et, le cas échéant, les aléas des marchés boursiers.

Les principaux risques du fonds immobilier peuvent être décrits comme suit :

- Dépendance liée aux développements conjoncturels: le fonds investit dans des immeubles dont la valeur dépend du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales.
- Modifications du marché suisse de l'immobilier: des oscillations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître sur le marché tant des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne sont pas nécessairement liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut conduire à une réduction des revenus locatifs ainsi que des prix des immeubles alors qu'une raréfaction de l'offre peut déboucher sur leur hausse. En outre, on ne saurait exclure que le développement de la valeur des immeubles s'effectue de manière très différenciée selon l'emplacement de ceux-ci. Cette réserve doit être étendue aux rendements immobiliers, qui peuvent également varier en fonction des taux d'occupation et des charges, qui ne sont pas linéaires.
- Liquidité restreinte: le marché suisse de l'immobilier se caractérise en général par une liquidité réduite qui peut être plus ou moins significative et avoir des effets négatifs sur le développement des prix. En raison de la liquidité restreinte, il existe en outre le risque qu'en particulier un achat ou une vente à court terme (p. ex. suite à la dénonciation d'un nombre important de parts) d'immeubles, d'objets ou de parcs immobiliers de grande

envergure ne puissent, du fait de conditions et/ou d'une situation de marché défavorables, pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

- Evolution des taux/de l'inflation: des changements de taux d'intérêt, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir une influence déterminante sur la valeur et le prix des immeubles ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement.
- Evaluation des immeubles: l'évaluation des immeubles dépend d'un grand nombre de facteurs (p. ex. lieu de situation, année de construction, état d'entretien, qualité de l'état locatif, évolution des loyers, risques de solvabilité des locataires, risques de vacance, opportunités d'amélioration du rendement, plus-values potentielles) et notamment d'une certaine appréciation subjective de ces divers facteurs. Les valeurs des immeubles, arrêtées par le fonds à une date de référence donnée et vérifiées par les experts indépendants chargés des estimations, peuvent donc diverger du prix de vente réalisé, puisque ce dernier est déterminé en fonction de l'offre et de la demande au moment de la vente.
- Construction de bâtiments: la construction de bâtiments, et notamment celle de grands projets, comporte des risques (de coûts, de qualité et ou de délai) liés à la planification et à la réalisation de la construction. Jusqu'à l'achèvement des travaux, les investissements peuvent en outre nécessiter des moyens financiers considérables sur une longue période et un temps relativement long peut s'écouler avant que ces constructions ne produisent un rendement.
- Risques liés à l'environnement: la direction de fonds examine les immeubles et projets lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.
- Modifications des lois ou des réglementations: d'éventuelles modifications ultérieures des lois, des autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans les domaines du droit fiscal, du droit du bail, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction, peuvent avoir une influence sur les prix immobiliers, sur les coûts et les revenus et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.
- Participations à des sociétés immobilières: les risques spécifiques susmentionnés existent également avec des placements en valeurs immobilières détenues par des sociétés immobilières. En outre, on tiendra compte du fait, en cas d'acquisition de participations à des sociétés immobilières, que celles-ci peuvent être grevées de charges difficilement identifiables. De plus, il se peut qu'au moment de la vente de la participation il n'y ait aucun marché secondaire présentant une liquidité suffisante.
- Fixation des prix sur le marché secondaire: il ne peut être garanti que les parts soient négociées à un prix égal ou supérieur au prix d'émission ou à la valeur nette d'inventaire; dans certaines circonstances, le cours des parts peut fortement diverger de la valeur nette d'inventaire des parts (prime/escompte). Il convient également de noter qu'une hausse du cours des parts dans le passé ne constitue pas un indice pour une évolution correspondante dans le futur. La suspension provisoire et exceptionnelle du rachat des parts dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, en particulier lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées, peut entraîner d'importantes répercussions sur le cours des parts sur le marché secondaire.
- Risque de concentration: le fonds immobilier étant largement investi dans l'immobilier en Suisse romande, l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que des parts est largement influencée par l'environnement économique de cette région. Cette dernière peut évoluer de façon similaire ou au contraire de façon opposée à une économie de plus large échelle (suisse ou même internationale). Les mesures visant à l'atténuation du risque de concentration ne sont ainsi pas prises en se fondant sur une approche géographique, mais plutôt au niveau sectoriel, par la diversification des types de biens détenus (logement, commercial, mixte) au sein de cette région et qui peuvent évoluer de façon assez différente selon les divers événements économiques.
- Risques de transition climatique: Les risques de transition climatique sont gérés par le biais d'une stratégie visant à améliorer la durabilité des immeubles existants du parc immobilier

ou à investir dans des projets de construction ou d'acquisition d'immeubles neufs ou anciens en tenant compte des plans et normes environnementales adoptées par la Confédération suisse, les cantons ou les communes. Pour ce faire, la direction de fonds met en œuvre une politique intégrant des aspects de durabilité tant dans le processus d'acquisition des immeubles que dans la gestion des immeubles existants, par le biais d'actions d'optimisations et de rénovations et à l'aide d'indicateurs de performance, qui sont listés à l'article 1.10.3 ci-dessus.

- Risques induits par la politique de durabilité: Les données nécessaires à mesurer les objectifs ou évaluer les immeubles sont principalement collectées auprès de sociétés prestataires tierces. Les risques induits par ce processus sont donc, essentiellement, le risque de dépendance face à la société tierce, le risque résultant de l'arrêt de la collaboration avec la société tierce, le risque d'erreur dans les données. Ces risques sont gérés dans le cadre des contrats signés avec les sociétés tierces. De plus, tout changement du cadre réglementaire, comme des lois de plus en plus strictes en matière d'environnement, peut avoir un impact important sur les opérations, les coûts et la rentabilité du fonds immobilier.

1.16 Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. La direction de fonds évalue la liquidité du fonds de placement sur une base annuelle selon différents scénarios documentés par ses soins. La direction de fonds a identifié en particulier les risques majeurs suivants:

- Variation des taux d'intérêts
- Variation du taux de vacance.

Afin de limiter l'impact de ces variations sur la liquidité du fonds de placement, la direction de fonds a prévu les mesures suivantes: échelonnement des tranches hypothécaires sur une période à long terme, répercussion des variations des taux d'intérêts sur les loyers, diversification des revenus locatifs tout en veillant aux emplacements stratégiques des immeubles détenus par le fonds de placement.

2. Informations concernant la direction de fonds

2.1 Indications générales sur la direction

La direction de fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation le 1er novembre 1954 en tant que société anonyme avec siège à Lausanne.

2.2 Autres indications sur la direction

La direction gère en Suisse au 30 septembre 2023 un placement collectif de capitaux, dont la somme des avoirs gérés s'élevait, à cette date, à CHF 1'928 mios.

D'autre part, la direction de fonds fournit au 30 septembre 2023 notamment les prestations suivantes:

- administration du Fonds suisse de placements immobiliers LA FONCIÈRE
- gestion de sa propre fortune.

Adresse : Investissements Fonciers SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
www.lafonciere.ch

2.3 Gestion et administration

Conseil d'administration :	Christian DONZÉ, Président Membre de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DU VALAIS, Sion
	Daniel WENGER, Vice-président Président de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, Fribourg
	Blaise GOETSCHIN Président de la Direction générale de la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève
	Jean-Philippe ROCHAT Avocat, Lausanne
	Michael BLOCH Diplômé fédéral en économie bancaire, Thalwil
Direction:	Michael LOOSE, CEO Thomas VONAESCH, COO Jean-Marie PILLOUD, CFO

2.4 Capital souscrit et libéré

Le montant du capital-actions souscrit de la direction de fonds s'élève le 30 septembre 2023 à 1'000'000.-- mio de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et entièrement libéré.

La Banque Cantonale de Genève, la Banque Cantonale du Valais, la Banque Cantonale de Fribourg sont les actionnaires de la direction de fonds.

2.5 Délégation de tâches partielles

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

- REGIE BRAUN SA, LAUSANNE
- COMPTOIR IMMOBILIER SA, SION
- GRUYERE IMMO SA, BULLE
- INTERCITY BEWIRTSCHAFTUNG AG, ZURICH
- NAEF IMMOBILIER GENEVE SA, GENEVE
- COGESTIM SA, LAUSANNE
- PILET & RENAUD SA AGENCE IMMOBILIERE, GENEVE
- RYTZ & CIE SA, NYON
- SOCIETE PRIVEE DE GERANCE, GENEVE
- AGENCE IMMOBILIERE WECK, AEBY & CIE SA, FRIBOURG

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction de fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs peuvent obtenir de la direction de fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

Pour les affaires courantes en cours, la direction de fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers, ou de renoncer à l'exercice de ces droits.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction de fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales apparentées, la direction de fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites. Elle peut s'appuyer sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune (si applicable), de la société ou de conseillers ayant droit de vote et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

3. Informations sur la banque dépositaire

3.1 Informations générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est Banque Cantonale de Genève. La banque a été constituée en 1994 sous la forme de société anonyme de droit public à Genève. Elle a son siège à Genève.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

La banque exerce ses activités principales dans toutes les opérations relevant de la loi fédérale sur les banques.

La banque dépositaire ne confie pas la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger.

La banque dépositaire répond du dommage causé par un éventuel mandataire, à moins qu'elle ne prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Participating Foreign Financial Institution au sens des Section 1471 – 1474 de l'US Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les ordonnances à ce sujet, ci-après "FATCA").

4. Informations concernant les tiers

4.1 Services de paiement

Les services de paiement sont :

- BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, GENÈVE
- BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG, FRIBOURG
- BANQUE CANTONALE DU VALAIS, SION
- BANQUE CANTONALE VAUDOISE, LAUSANNE
- BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE, NEUCHÂTEL
- ZÜRCHER KANTONALBANK, ZÜRICH
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, SUCCURSALE DI LUGANO, LUGANO
- CREDIT SUISSE AG, ZÜRICH
- BANQUE CRAMER & CIE SA, LAUSANNE
- EDMOND DE ROTHSCHILD (SUISSE) SA, GENÈVE

4.2 Distributeurs

Il n'y a pas de distributeur, le fonds étant coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

4.3 Délégation d'autres tâches partielles

La gérance immobilière partielle des immeubles est assurée par des mandataires qualifiés mentionnés au chiffre 2.5 ci-dessus. Ces mandataires, respectivement leur personnel, se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion immobilière. Les modalités précises d'exécution des mandats sont réglées dans des contrats conclus entre INVESTISSEMENTS FONCIERS SA et lesdits mandataires.

4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction de fonds a mandaté les experts indépendants suivants pour réaliser des estimations:

- Louis GANTY, expert immobilier diplômé, Corsier
- Bénédicte MONTANT, architecte EAUG-REG A-SIA-AGA, Genève
- Centre d'Information et de Formation Immobilière SA (CIFI/IAZI), Zürich avec pour personnes responsables Mme Roxane MONTAGNER, Master of Arts Management & Economics UZH, Genève et et M. Raphaël BOURQUIN, Master EPFL en expertise dans l'immobilier, Lausanne.

Mme Roxane MONTAGNER et M. Raphael BOURQUIN sont respectivement responsable pour la Suisse romande et employé du Centre d'Information et de Formation Immobilière SA à Zurich (CIFI/IAZI). Cette société est notamment spécialisée dans l'évaluation d'immeubles.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans leur secteur respectif de l'immobilier. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat conclu entre INVESTISSEMENTS FONCIERS SA et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur : 278'226

Unité de compte : franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.lafonciere.ch et www.swissfunddata.ch)

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction de fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, une publication est faite par la direction de fonds sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

Les publications de prix de la part, cotée en bourse, ont lieu chaque jour ouvrable sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

5.3 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et dégâts des eaux ainsi que contre les dommages relevant de la responsabilité. Les pertes de revenus locatifs occasionnées par des incendies et des dégâts

des eaux sont comprises dans cette couverture d'assurance. Les sinistres causés par les tremblements de terre et leurs conséquences sont également couverts à hauteur de CHF 50 millions.

5.4 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

- a) Une autorisation de distribution a été délivrée pour la Suisse.
- b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

La direction de fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre l'achat, l'échange ou le transfert de parts aux personnes physiques et morales, dans certains pays ou régions.

6. Autres informations sur les placements

6.1 Résultats passés

Les résultats nets du fonds sur une base des dix dernières années (période du 01.10. au 30.09) s'élevaient :

30.09.2023 : CHF 31'297'549.65
30.09.2022 : CHF 36'084'115.54
30.09.2021 : CHF 35'825'609.54
30.09.2020 : CHF 34'084'165.51
30.09.2019 : CHF 29'987'656.29
30.09.2018 : CHF 29'175'186.17
30.09.2017 : CHF 30'013'461.26
30.09.2016 : CHF 31'698'668.25
30.09.2015 : CHF 30'837'112.16
30.09.2014 : CHF 29'870'037.26

6.2 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient à l'investisseur qui désire bénéficier des qualités intrinsèques de l'immobilier, sans subir la charge de gestion qu'implique ce dernier, tout en conservant, en termes de liquidités, les avantages liés à la négociabilité des parts.

Ce qui précède est applicable sans restriction à l'investisseur privé ou institutionnel, les montants à investir dépendant de chacun en fonction de sa capacité et de sa propension au risque, de sa disponibilité en capital ou encore de son expérience avec ce type de placement.

Dans tous les cas, La Foncière est particulièrement adaptée à l'investisseur dont les objectifs de placement se situent dans le moyen et le long terme.

7. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2^{ème} partie : contrat de fonds de placement

I Bases

§ 1 Dénomination; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination LA FONCIÈRE, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «Fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier» ou «le fonds de placement») au sens des art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est INVESTISSEMENTS FONCIERS SA, Lausanne.
3. La banque dépositaire est la BANQUE CANTONALE DE GENÈVE, Genève.

II Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à des tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches.

La direction de fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a confié des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

4. La direction de fonds, avec l'accord de la banque dépositaire, soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le transformer dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction de fonds a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds par les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requis afin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils

communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres avantages pécuniaires.

5. La banque dépositaire ne confie pas la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger.

La banque dépositaire répond du dommage causé par un éventuel mandataire, à moins qu'elle prouve avoir pris en matière de choix, d'instruction et de surveillance, tous les soins commandés par les circonstances.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, de même que les décisions afférentes aux placements, sont conformes à la loi et au contrat de fonds et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, pour de justes motifs, accorder des dérogations à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ainsi que le remboursement anticipé ont lieu dans les trois mois au maximum après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction de fonds, et/ou à la banque dépositaire et/ou à leurs mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou contractuelles de participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la banque dépositaire, la direction de fonds et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.

Les certificats de parts émis en tant que titres au porteur ont dû être présentés à la direction de fonds, à la banque dépositaire ou à leurs mandataires d'ici au 30 septembre 2015 afin d'être échangés sur le plan comptable contre des parts de la même classe sous forme de droits-valeurs. Pour autant que des certificats de parts au porteur existaient encore au 1^{er} octobre 2015, un rachat forcé des parts concernées a eu lieu automatiquement conformément au § 5, ch. 7 let. a. Si de tels certificats de parts n'ont pas été échangés au terme de cette période, un montant en francs suisses équivalent à la contre-valeur de ces certificats de parts au porteur a été immédiatement consigné auprès de la banque dépositaire pour les investisseurs correspondants.

8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing).

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres physiques mais sous forme de titres intermédiés au sens de l'art. 973b CO et de la loi fédérale sur les titres intermédiés du 3 octobre 2008 (LTI). Elles sont créées par la remise à la SIX SIS SA d'un certificat global représentant l'ensemble des parts émises. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

III Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon § 8, la direction de fonds respecte les limites en pourcent exprimées ci-après, dans l'intérêt d'une répartition équilibrée des risques. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction de fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Les risques liés à ces placements doivent être publiés dans le prospectus.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :
 - a) dans des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
- les immeubles à caractère commercial, artisanal ou industriel (la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60 % de celui de l'immeuble)
- les constructions à usage mixte (il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20 %, mais est inférieur à 60 % de celui de l'immeuble);
- les propriétés par étage;

- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire.
- les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés ou de certificats d'investissement immobilier, négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.

- d) dans des valeurs immobilières étrangères si leur valeur peut être évaluée de manière satisfaisante.
- e) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction de fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans le prospectus.
5. La direction de fonds poursuit une politique de placement axée sur la durabilité, qui est détaillée dans le prospectus.

Les objectifs et la stratégie de durabilité sont fixés par le Conseil d'administration de la direction de fonds. Ces objectifs, les outils utilisés pour en mesurer l'atteinte ainsi que les informations détaillées y relatives, sont indiquées dans le prospectus du fonds immobilier. Pour répondre à ces objectifs, la direction de fonds a développé une stratégie laquelle se décline sur plusieurs axes, notamment l'amélioration de la durabilité des immeubles existants du parc immobilier par une diminution de l'empreinte CO2 selon les possibilités propres à chaque immeuble, le centrage de son approche visant à l'adéquation des biens avec les attentes des locataires et le soutien aux perspectives de rendement.

Afin de déterminer les actions à mettre en œuvre pour chaque actif, la direction de fonds effectue une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble lors de son acquisition et met en place un plan d'actions déterminant les potentiels d'amélioration qui devront être exploités et mis en œuvre pendant la durée de vie du bien immobilier.

La direction de fonds mesure le résultat des actions mises en œuvre et la réalisation des objectifs fixés par la politique de durabilité par plusieurs biais, notamment :

1. Evaluation des immeubles au sein d'un outil développé par une société prestataire tierce;
2. Collecte des données réelles d'émission de CO2 et de consommation (chaleur, électricité, eau) auprès d'une société prestataire tierce;
3. Fiches immeubles fournissant des informations environnementales sur l'immeuble;
4. Suivi annuel des objectifs de la politique de durabilité.

Des indicateurs clés liés à la durabilité du portefeuille sont calculés une fois par année. Ils servent à contrôler la réalisation des objectifs fixés dans la politique de durabilité et sont publiés dans le rapport annuel au même titre que les aspects financiers.

Les indicateurs clés publiés sont notamment les suivants :

- Emissions de CO2 (KgCO2/m2)
- Indice de dépense de chaleur (MJ/m2)
- Consommations électriques (kWh/m2)
- Consommations d'eau (m3/m2)
- Evaluation « SSREI » du portefeuille.

Les données du rapport annuel sur les aspects de durabilité comprennent les indices environnementaux calculés selon les recommandations de l'AMAS ainsi qu'une trajectoire de réduction du CO2 est publiée sur le site internet www.lafonciere.ch/trajectoire-reduction-co2.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction de fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. **On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.**
3. **Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.**
4. **On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.**
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise ou de prise en pension

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction de fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10 %;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3, let. c) OPCC : jusqu'à concurrence de 25 %;
 - e) les placements visés aux let. a) et b) ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40 % de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable, ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation est inutile si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains constructibles et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à 0,01 franc.

§ 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais uniquement par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux investisseurs existants.

2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction de fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16. Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux alors appliqué figure dans le prospectus et la feuille d'information de base. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 18 peut de plus être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.
4. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
6. La direction de fonds communique immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance, ainsi qu'aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au ch. 5, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds, représentant 4 % au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction de fonds, représentant 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal applicable en vigueur figure dans le prospectus.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction de fonds perçoit, en outre, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant encaissé, respectivement par la vente d'une partie des placements correspondant aux parts dénoncées (cf. §17, ch. 2). Le taux alors appliqué figure dans le prospectus.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et l'activité de distribution du fonds immobilier, la direction de fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,5 % de la fortune totale du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée à la fin de chaque trimestre (commission de gestion incluant la commission de distribution).

Le taux effectivement appliqué de la commission de gestion est publié dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire impute au fonds immobilier une commission annuelle de 0,35 0/00 de la fortune nette du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée annuellement (commission de banque dépositaire).

Outre cette commission, la banque dépositaire a droit aux rémunérations suivantes :

- a) pour la garde de cédules hypothécaires non gagées, d'actions de sociétés immobilières et de titres : CHF 125.– par position;
 - b) pour l'échange des titres : une indemnité de CHF 1.– par titre, quel que soit le nombre de parts qu'il représente;
3. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire impute au fonds immobilier d'une commission de 1 % au maximum du montant brut distribué.
 4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds:
 - a) les frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
 - e) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire et des prix du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction de fonds;
 - g) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
 - h) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de

- surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
- i) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - j) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - k) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction de fonds, le gestionnaire de fortune collective ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
5. La direction de fonds et la banque dépositaire ont par ailleurs droit au remboursement des frais accessoires suivants, inhérents à l'exécution du contrat de fonds :
- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaires usuelles du marchés, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaires, ainsi que les autres émoluments et les impôts;
 - b) les courtages usuels du marchés payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers;
 - c) les coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers, en particulier les salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges, service de chauffage et d'eau chaude et prestations des entreprises de maintenance des immeubles;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public et les frais de prestation de service et de services d'infrastructure, dans la mesure où ils correspondent aux frais usuels du marchés qui ne sont pas imputés à des tiers;
 - e) les honoraires des experts indépendants chargés des estimations et des éventuels autres experts mandatés pour procéder à des clarifications servant les intérêts des investisseurs;
 - f) les frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs.
6. La direction de fonds peut percevoir une commission pour le travail fourni en relation avec les activités suivantes, pour autant que ces activités ne soient pas exécutées par des tiers:
- a) Achat et vente de biens-fonds, jusqu'à 2 % du prix d'achat ou de vente;
 - b) Construction d'immeubles, rénovations et transformations (en particulier étude de faisabilité économique, surveillance des travaux), 3 % des coûts de construction, après versement des honoraires usuels aux tiers et mandataires;
 - c) Administration des immeubles, 6 % du montant annuel des loyers bruts encaissés et autres encaissements;
 - d) Dissolution du fonds (frais de liquidation), 0,5 % sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
7. Les frais, émoluments, taxes et impôts en lien avec la construction, la rénovation et la transformation de bâtiments (notamment les honoraires des planificateurs et des architectes, les émoluments pour les permis de construire et les frais de raccordement, les frais pour la concession de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.
8. Les frais mentionnés sous ch. 4 let. a et ch. 5 let. a sont directement ajoutés à la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
9. Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction des affaires et au personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
10. La direction de fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds, et n'accordent pas de rabais pour réduire les commissions et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

11. La commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés peut s'élever au maximum à 1 % en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximum de la commission de gestion des fonds cibles dans lesquels les investissements sont opérés doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte d'éventuels rabais et rétrocessions.
12. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte (« fonds cibles liés »), elle ne peut pas imputer d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et distributions

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte CHF.

La direction de fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il peut être renoncé à une distribution et le rendement net peut être reporté à nouveau si :

- le bénéfice net de l'exercice courant et les bénéfices reportés d'exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
 - le bénéfice net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont notamment publiés dans l'organe de publication les résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction de fonds et/ou de la banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch. Les transactions quotidiennes s'effectuent à la bourse et peuvent être consultées dans ces mêmes médias. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être obtenus gratuitement auprès la direction de fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. À la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs,
 - les conditions de rachats,
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution;
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19, ch. 4 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction de fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2 ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des

objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Transformation de la forme juridique

1. D'après le droit suisse, la direction de fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer le fonds immobilier en compartiments d'une SICAV, l'actif et le passif du/des fonds immobiliers transformés étant transférés au compartiment investisseur de la SICAV au moment de la transformation. Les investisseurs du fonds immobilier transformé reçoivent des parts du compartiment investisseur de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la transformation, le fonds immobilier transformé est dissout sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier transformé qui deviennent les investisseurs du compartiment investisseur de la SICAV.
2. Le fonds immobilier peut être transformé en un compartiment d'une SICAV uniquement si :
 - a. Le contrat de fonds le prévoit et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément ;
 - b. Le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction de fonds;
 - c. Le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêts de titres, opérations de mise en pension ou de prise en pension, produits dérivés), l'emprunt ou l'octroi de crédits, la mise en gage de valeurs patrimoniales du placement collectif, la répartition des risques et les risques d'investissement, le type du placement collectif, le cercle des investisseurs, les classes de parts/d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire.
 - l'utilisation de produits nets et de gains en capitaux réalisés par l'aliénation d'objets et de droits ;
 - l'utilisation du résultat et l'obligation d'informer ;
 - la nature, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires, taxes), qui peuvent être débités de la fortune du fonds ou de la SICAV ou mis à la charge des investisseurs ou des actionnaires, sous réserve de frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV ;
 - les conditions d'émission et de rachat ;
 - la durée du contrat ou de la SICAV ;
 - l'organe de publication.

- d. L'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs de capitaux participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e. Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ou la SICAV ni pour les investisseurs ou les actionnaires.
3. La FINMA peut autoriser la suspension du rachat pendant une durée déterminée, s'il est prévisible que la transformation prendra plus d'un jour.
 4. Avant la publication prévue, la direction de fonds soumet pour vérification à la FINMA les modifications prévues du contrat de fonds et la transformation envisagée conjointement avec le plan de transformation. Le plan de transformation contient des renseignements sur les motifs de la transformation, sur la politique de placement des placements collectifs de capitaux concernés et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier transformé et le compartiment de la SICAV, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur d'éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs de capitaux ainsi que la prise de position de la société d'audit.
 5. La direction de fonds publie toute modification du contrat de fond selon le § 23, ch. 2 ainsi que la transformation et la date prévues conjointement avec le plan de transformation au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée dans la publication du fonds immobilier transformé. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance, dans les 30 jours suivant la publication ou la communication, contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
 6. La société d'audit du fonds immobilier ou de la SICAV (en cas de divergence) vérifie sans tarder le déroulement régulier de la transformation et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la société, à la SICAV et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction de fonds informe sans retard la FINMA de l'achèvement de la transformation et lui transmet la confirmation de la société d'audit quant au déroulement régulier de l'opération et le rapport de transformation dans l'organe de publication du fonds immobilier participant.
 8. La direction de fonds ou la SICAV mentionne la transformation dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier ou de la SICAV et dans un éventuelle rapport semestriel publié auparavant.

§ 26 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en dénonçant le contrat de fonds de placement avec un délai de résiliation d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction de fonds, d'une fortune nette de 5 millions de CHF (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus

longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étend l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2 qui sont exceptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (« LPCC »), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 (« OPCC ») ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014 (« OPC-FINMA »).

Le for judiciaire est au siège de la direction de fonds.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement a été approuvé par l'autorité de surveillance le 29 février 2024 et entre en vigueur le 6 mars 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 9 novembre 2022.
5. A l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a-g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.

La direction de fonds :

INVESTISSEMENTS FONCIERS SA

La banque dépositaire :

BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Table des matières

Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré

1ère partie : Prospectus	2
1. Informations concernant le fonds immobilier	2
1.1 Constitution du fonds immobilier	2
1.2 Durée	2
1.3 Prescriptions fiscales applicables concernant le fonds immobilier	2
1.4 Exercice comptable	3
1.5 Société d'audit	3
1.6 Parts	3
1.7 Cotation et négoce	3
1.8 Conditions d'émission et de rachat des parts du fonds et négoce	4
1.9 Affectation des résultats	4
1.10 Objectifs et politique de placement du fonds immobilier	4
1.11 Valeur nette d'inventaire	6
1.12 Rémunérations et frais accessoires	7
1.13 Consultation des rapports	8
1.14 Forme juridique	8
1.15 Les risques essentiels	8
1.16 Gestion du risque de liquidité	10
2. Informations concernant la direction de fonds	10
2.1 Indications générales sur la direction	10
2.2 Autres indications sur la direction	10
2.3 Gestion et administration	11
2.4 Capital souscrit et libéré	11
2.5 Délégation de tâches partielles	11
2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier	12
3. Informations sur la banque dépositaire	12
3.1 Informations générales sur la banque dépositaire	12
3.2 Autres indications sur la banque dépositaire	12
4. Informations concernant les tiers	12
4.1 Services de paiement	12
4.2 Distributeurs	13
4.3 Délégation d'autres tâches partielles	13
4.4 Experts chargés des estimations	13
5. Autres informations	13
5.1 Remarques utiles	13
5.2 Publications du fonds immobilier	13
5.3 Assurances des immeubles	13
5.4 Restrictions de vente	14
6. Autres informations sur les placements	14
6.1 Résultats passés	14
6.2 Profil de l'investisseur classique	14
7. Dispositions détaillées	14
2^{ème} partie : contrat de fonds de placement	15
I Bases	15
§ 1 Dénomination; Raison sociale et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire	15
II Droits et obligations des parties contractantes	15
§ 2 Contrat de fonds de placement	15
§ 3 Direction de fonds	15
§ 4 Banque dépositaire	16

§ 5	Investisseurs	17
§ 6	Parts et classes de parts	18
III	Directives régissant la politique de placement	19
A	Principes de placement	19
§ 7	Respect des directives de placement	19
§ 8	Politique de placement	19
§ 9	Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme	21
B	Techniques et instruments de placement	21
§ 10	Prêt de valeurs mobilières	21
§ 11	Opérations de mise ou de prise en pension	21
§ 12	Instruments financiers dérivés	21
§ 13	Emprunts et octroi de crédits	22
§ 14	Droits de gage sur immeubles	22
C	Restrictions de placement	22
§ 15	Répartition des risques et leurs limitations	22
IV	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations	22
§ 16	Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations	23
§ 17	Émission et rachat de parts ainsi que négoce	23
V	Rémunérations et frais accessoires	24
§ 18	Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur	24
§ 19	Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds	25
VI.	Reddition des comptes et audit	27
§ 20	Reddition des comptes	27
§ 21	Audit	27
VII.	Utilisation du résultat et distributions	28
§ 22		28
VIII.	Publications du fonds immobilier	28
§ 23		28
IX.	Restructuration et dissolution	29
§ 24	Regroupement	29
§ 25	Transformation de la forme juridique	30
§ 26	Durée et dissolution du fonds immobilier	31
X	Modification du contrat de fonds de placement	32
§ 27		32
XI	Droit applicable et for	32
§ 28		32