

2024—2025

Rapport semestriel

Sommaire

Rapport semestriel

Le Fonds en un coup d'œil	5
L'année en chiffres	7
Organes	9
Rapport du Fonds	10
Actualités	11
Résultat semestriel	12
Performance	12
Portefeuille immobilier	13
<i>Répartition par type d'immeuble et par canton</i>	13
<i>Répartition par états locatifs par type d'immeuble</i>	13
Valeur vénale des immeubles et état locatif	14
Acquisitions	14
Projets de développement et optimisation du parc	15
Rénovations	16
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	25
Montants 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)

2'109.35

Revenus locatifs (MCHF)

50.30

Taux de vacance (%)

0,95

Coefficient d'endettement (%)

18,69

Nombre de logements

4'568

Surfaces commerciales (m²)

83'916

Taux d'intérêt moyen sur la dette (%)

1,50

Nombre d'immeubles

147



L'année en chiffres (au 31 mars 2025)

31.03.2025 31.03.2024 Variations

La Foncière 278 226 / ISIN CH0002782263

Nombre de parts en circulation	14'654'959	13'608'177	7,69 %
Valeur d'inventaire par part (CHF)	105.49	104.26	1,18 %
Cours en bourse en fin d'exercice (CHF)	154.00	136.50	12,82 %
Agio / disagio *	45,99 %	30,92 %	48,74 %

Rendement et performance

Rendement sur distribution *	1,66 %	1,85 %	- 10,27 %
Coefficient de distribution *	82,17 %	90,45 %	- 9,15 %
Rendement des fonds propres (ROE) *	1,75 %	6,78 %	- 74,19 %
Rendement du capital investi (ROIC) *	1,56 %	5,19 %	- 69,94 %
Rendement de placement *	0,84 %	3,39 %	- 75,22 %
Taux de perte sur loyers * / ****	0,95 %	0,61 %	55,74 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) *	60,12 %	59,34 %	1,31 %
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)) *	0,65 %	0,72 %	- 9,72 %
Distribution du dividende par part (CHF) ***	2.55	2.52	1,19 %
Capitalisation boursière (en MCHF)	2'256.86	1'857.52	21,50 %
Performance **	14,73 %	8,10 %	81,85 %

Compte de fortune (en MCHF)

Prix de revient des immeubles	1'073.73	963.87	11,40 %
Valeur vénale des immeubles	2'084.87	1'956.04	6,59 %
Fortune totale du fonds	2'109.35	1'966.66	7,26 %
Fortune nette du fonds	1'546.02	1'418.78	8,97 %

Financement hypothécaire

Dette portant intérêt (en MCHF)	389.63	390.13	- 0,13 %
Coefficient d'endettement *	18,69 %	19,94 %	- 6,27 %
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1,50 %	1,57 %	- 4,46 %
Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt (en années)	2.86	3.76	- 23,94 %

Compte de résultat (MCHF)

Loyers	50.30	44.36	13,39 %
Résultat net	19.34	16.67	16,02 %
Résultat total	13.70	47.61	- 71,22 %

* Indices calculés selon la directive de l'AMAS en pourcent.

** Performance sur 1 an en pourcent. 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 30.09.2024 et au 30.09.2023.

**** Le taux publié au 31.03.2024 et au 31.03.2025 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

Nicolas Krügel
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 (*jusqu'au 06.11.2024*)
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.

Dans le cadre de sa stratégie de développement, La Foncière renforce la structuration de son portefeuille notamment à travers une acquisition ciblée, tout en consolidant son positionnement en matière d'innovation immobilière et de transition énergétique.

Genève, rue de la Servette 93

Acquisition récente et 100 % louée

Le portefeuille immobilier s'est récemment enrichi avec l'acquisition du 93 rue de la Servette, un immeuble neuf idéalement situé en plein cœur de Genève. Cette transaction fait suite à l'achèvement du projet connexe au 89abc rue de la Servette, déjà propriété du fonds La Foncière, consolidant ainsi un ensemble immobilier cohérent et renforçant la présence du Fonds dans un quartier dynamique de la ville. Cet immeuble est conforme aux normes Haute Performance Énergétique (HPE), et il est stratégiquement situé en face de l'arrêt de transport public « Servette ». Entièrement loué, il bénéficie de deux baux commerciaux de 20 ans avec des locataires de premier ordre, dont Migros, présente sur ce site depuis 1970. Dans les étages supérieurs, SV Hotel déploie son concept « Stay Kooook », une offre d'hébergement innovante adaptée aux séjours prolongés.

Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement du Fonds, axée sur la constitution d'un portefeuille d'actifs de qualité visant une efficacité énergétique et des rendements attractifs sur le long terme.

Le développement immobilier

Côté Parc récompensé pour son excellence en régénération urbaine

L'ensemble d'immeubles Côté Parc, propriété du fonds La Foncière et développé en collaboration avec la Maison de Retraite du Petit Saconnex, a été doublement primé lors de la remise du Prix de l'immobilier romand 2024.

Le projet a remporté les distinctions dans les catégories « Nouveaux Quartiers » et « Innovation », soulignant son exemplarité en matière de développement urbain.

Lors de la cérémonie officielle du 24 septembre 2024, le jury a mis en avant la qualité du montage du développement immobilier et la gouvernance du projet, ainsi que son approche novatrice en termes de programmation, d'habitat et de sobriété énergétique. Entièrement louées à l'exception de deux surfaces commerciales et quelques places de parkings, ce quartier témoigne de l'attractivité et de la pertinence de son concept. Cette reconnaissance confirme le dynamisme du fonds La Foncière.

Bastien Horn,

Lauréat du « Prix IEI La Foncière 2024 »

En présence de Madame Delphine Bachmann, Conseillère d'État, ainsi que des professionnels de la branche, les lauréats de l'édition 2023/2024 ont été honorés pour la réussite de leurs examens. En partenariat avec l'Institut des Etudes Immobilières depuis 2011, le Prix IEI La Foncière récompense l'étudiante ou l'étudiant ayant obtenu le meilleur résultat aux examens soulignant ainsi l'engagement de La Foncière pour une éducation immobilière de qualité.

Résultat semestriel

Au 31 mars 2025, le résultat semestriel est conforme aux objectifs attendus du Fonds.

Le résultat opérationnel semestriel est en hausse de 16,02 % par rapport à l'exercice précédent. Les loyers ont franchi le cap des CHF 50 millions, soit une augmentation de 13,39 %. L'augmentation des charges courantes provient principalement des charges fiscales et des amortissements.

Les charges d'entretien courant et grands-travaux sont en hausse au moment du bouclage semestriel soulignant le dynamisme de La Foncière pour mener les projets de rénovation prévus et atteindre les objectifs fixés dans les délais. Les budgets annuels seront tenus selon les prévisions.

Performance

Le cours de bourse de La Foncière a évolué positivement pour atteindre CHF 154.00 au 31 mars 2025, soit une augmentation de 12,82 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

Performance comparée au benchmark SXI

Au 31.03.2025	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	14,73 %	13,14 %
Performance 3 ans	11,04 %	11,42 %
Performance 5 ans	42,49 %	31,52 %
Performance 10 ans	88,40 %	59,15 %

Au 31 mars 2025, les performances se démarquent principalement favorablement de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR.

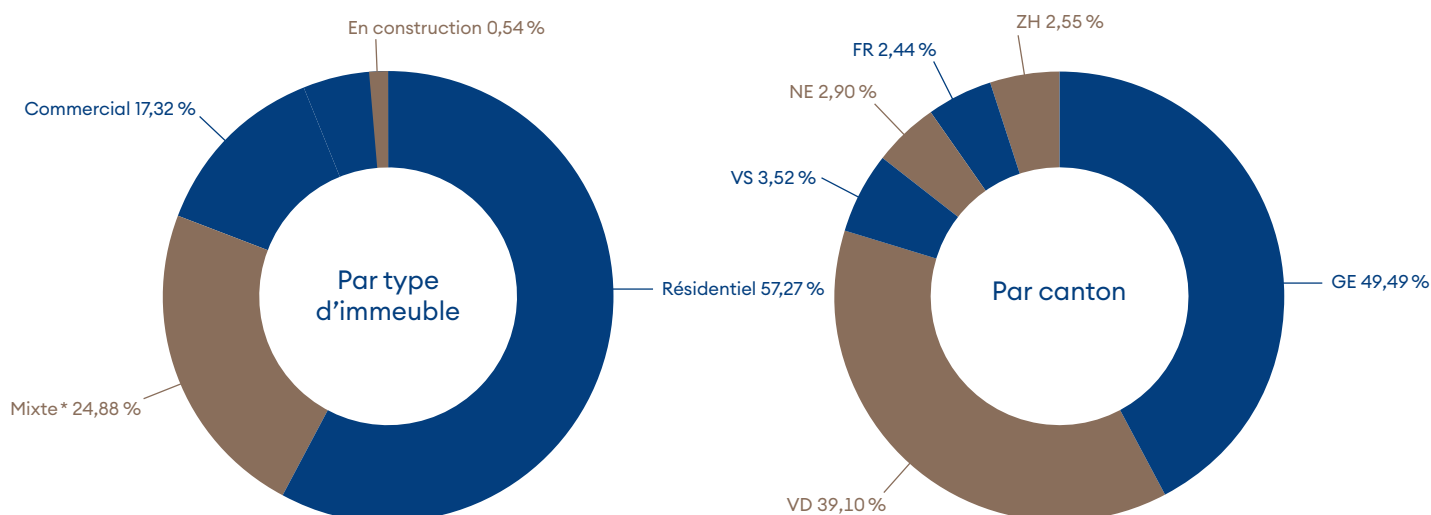
Au 31.03.2024	La Foncière	Benchmark SXI Real Estate Funds TR
Performance 1 an	8,10 %	11,72 %
Performance 3 ans	1,09 %	0,86 %
Performance 5 ans	33,90 %	24,87 %
Performance 10 ans	100,33 %	68,73 %

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

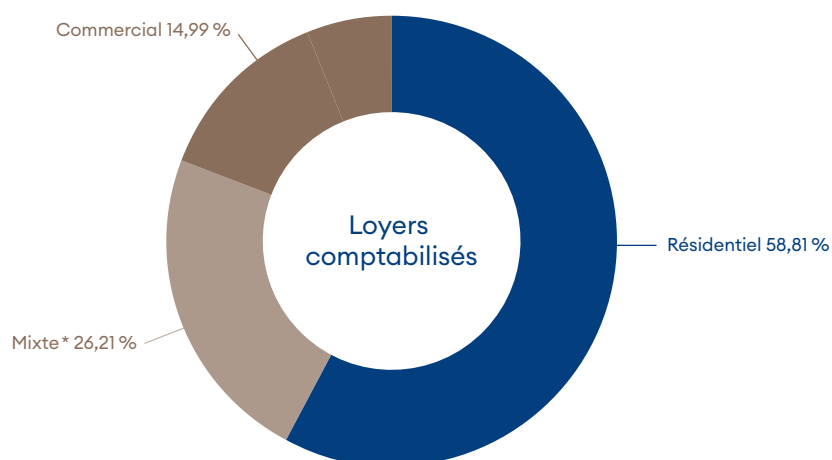
La localisation des actifs immobiliers demeure un levier essentiel d'attractivité et de diversification. L'intégration d'un nouvel immeuble situé au centre de Genève entraîne une progression mesurée de la part du portefeuille détenue dans ce canton.

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 macrosituations et une concentration des immeubles dans les deux grands centres urbains de Suisse romande: Lausanne et Genève.

Au 31 mars 2025, le parc comprend un total de 147 immeubles proposant 4'568 logements et 83'916 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 ainsi la solidité des fondamentaux du parc immobilier de La Foncière.

Au 31 mars 2025, la valeur vénale du portefeuille s’élève à MCHF 2’084.87, en augmentation de MCHF 125.83, soit une hausse de 6,59 % par rapport au 31 mars 2024.

Au 31 mars 2025, le montant total des loyers comptabilisés s’élève à CHF 50’301’870.07, en augmentation de 13,39 % par rapport au 31 mars 2024. Cette progression significative est le résultat de la commercialisation des nouveaux objets délivrés en 2024 qui ont produits tous leurs effets durant le semestre écoulé ainsi qu’aux deux récentes acquisitions. La majeure partie des loyers provient des immeubles résidentiels et mixtes situés dans les grands centres urbains de Suisse romande. Le taux de vacance durant le semestre écoulé se monte à 0,95 %.

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

Acquisitions

Liste des achats et ventes du 01.10.2024 au 31.03.2025

Immeubles, terrains, droits de superficie

Achat	Avenue de la Servette 93 à Genève CHF 59'131'170.48 (TTC)
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 concrétise son engagement en matière de transition énergétique, de développement urbain maîtrisé et d'amélioration qualitative de son parc, notamment avec quatre projets en développement. En intégrant des choix constructifs durables et en plaçant les besoins des résidents au cœur de sa démarche, le Fonds affirme sa volonté de faire évoluer et valoriser son patrimoine de manière pérenne.

→ Route d'Oron 14b, Lausanne

Le projet de reconstruction de l'immeuble situé Route d'Oron 14b à Lausanne entre dans une phase déterminante. Actuellement, la construction du gros-œuvre est terminée et les travaux à l'intérieur du bâtiment avancent selon le planning prévu. Le projet prévoit entre autres l'utilisation de l'eau de pluie pour alimenter les toilettes, l'intégration de receveurs de douche à récupération de chaleur, une structure en bois suisse et du béton recyclé.



→ Ch. du Vieux-Collège 6-8, Prilly

Le chantier de Vieux Collège 6-8 à Prilly est quasiment terminé. Les travaux de surélévation ont franchi une étape majeure, avec un bâtiment désormais hors d'air et hors d'eau, et l'isolation périphérique finalisée.

Grâce à une planification rigoureuse, le projet se déroule sans retard, témoignant de la maîtrise technique et organisationnelle des équipes en charge. La fin des travaux est prévue pour mai 2025 et fera l'objet d'une présentation dans le rapport annuel à venir.



Rénovations

Au-delà de la performance énergétique des immeubles, les pratiques ESG du fonds encouragent une approche globale de la durabilité, en intégrant non seulement l'efficacité énergétique, mais aussi la prise en compte de l'énergie grise et le confort des locataires.

→ **Av. des Alpes 29, La Tour-de-Peilz**

L'immeuble situé avenue des Alpes 29 à La Tour-de-Peilz fait l'objet d'une rénovation énergétique importante.

Le 13 janvier 2025, une rencontre a été organisée avec les locataires afin de leur présenter les objectifs des travaux, les améliorations du confort des usagers tel que l'agrandissement significatif des balcons, et d'échanger sur les attentes respectives.

Le projet s'inscrit dans la démarche globale de durabilité de La Foncière. Dans le cadre de ce projet, cette démarche se traduit par l'utilisation de bois suisse pour les balcons et d'un béton à plus faibles émissions carbone comparé au béton traditionnel. Par ailleurs, une étude est en cours concernant la réutilisation de dalles de béton pour les aménagements extérieurs.

Les travaux, qui s'étendront jusqu'en juillet 2026, visent à améliorer la performance énergétique de l'immeuble ainsi que le confort des occupants, tout en explorant des solutions pour réduire son impact environnemental.



→ **Rue du Bugnon 31-37, Renens**

Les immeubles de la rue du Bugnon 31 à 37 à Renens sont composés de quatre bâtiments résidentiels construits en 1973 et totalisent 135 appartements pour environ 6'576 m² de surfaces habitables. Le projet est d'effectuer une rénovation thermique, améliorer les qualités esthétiques et d'habitabilité des logements. Cette modernisation permettra de repositionner cet ensemble sur le marché de la location ainsi que dans la cartographie énergétique du parc immobilier du Fonds.



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

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Banque		
Avoirs en banque à vue	13'074'252.78	2'303'116.04
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'194'053'000.00	1'130'484'000.00
Immeubles à usage commercial	361'050'000.00	246'597'000.00
Immeubles à usage mixte	518'546'000.00	416'564'000.00
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	11'218'000.00	162'397'000.00
Autres actifs	11'407'633.69	8'317'287.07
Fortune totale du fonds	2'109'348'886.47	1'966'662'403.11
Dont à déduire		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	113'000'000.00	72'500'000.00
Autres engagements à court terme	15'847'105.26	9'023'487.96
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	276'625'000.00	317'625'000.00
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	1'702'876'781.21	1'566'513'915.15
Estimation des impôts dûs en cas de liquidation	156'861'000.00	147'732'000.00
Fortune nette du fonds	1'546'015'781.21	1'418'781'915.15
Nombre de parts en circulation	14'654'959	13'608'177
Valeur nette d'inventaire par part	105.49	104.26
Parts en circulation	Nombre	Nombre
Situation au 1 ^{er} octobre	14'654'959	13'608'177
Rachats pendant l'exercice	0	0
Emises pendant l'exercice	0	0
Situation au 31 mars	14'654'959	13'608'177

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Informations sur le bilan et sur les parts présentées au rachat		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	113'739'836.80	107'433'535.80
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
Montant du bénéfice reporté dans les sociétés immobilières	0.00	0.00
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'569'682'945.12	1'405'462'722.97
Distribution coupons n° 72-73 et n° 70-71	-37'370'145.45	-34'292'606.04
Solde des mouvements des parts	0.00	0.00
Résultat total	13'702'981.54	47'611'798.22
Fortune nette du fonds à la fin premier semestre	1'546'015'781.21	1'418'781'915.15

Compte de résultat semestriel (non audité)

	2024/2025* CHF	2023/2024* CHF
Loyers	50'301'870.07	44'355'327.39
Produits des avoirs en banque	41'249.17	0.00
Autres revenus	8'742.17	24'757.60
Total des revenus	50'351'861.41	44'380'084.99
Dont à déduire		
Intérêts hypothécaires	2'789'939.60	2'901'002.25
Entretien courant	4'443'013.24	4'049'573.43
Rénovations	4'793'905.82	4'007'470.14
Administration des immeubles		
Conciergerie, eau, électricité et assurances	2'001'124.98	2'468'892.15
Impôts et taxes	5'581'511.03	4'755'861.68
Frais d'administration	3'247'567.90	2'919'660.50
Frais de relocation et autres charges	933'648.70	732'018.22
Frais d'évaluation et de révision	107'655.83	145'685.00
Amortissements nets des immobilisations corporelles	3'403'126.00	2'286'142.00
Provisions pour réparations futures		
Attribution	4'793'905.82	4'007'470.14
Prélèvement	-4'793'905.82	-4'007'470.14
Rémunérations réglementaires		
A la direction **	3'161'840.00	2'892'238.00
A la banque dépositaire	473'620.88	486'024.92
Frais de publications et d'impressions	79'315.10	65'672.66
Total des charges	31'016'269.08	27'710'240.95
Résultat net	19'335'592.33	16'669'844.04
Gains et pertes de capital réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	19'335'592.33	16'669'844.04
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation (variation) ***	-5'632'610.79	30'941'954.18
Résultat total de la période	13'702'981.54	47'611'798.22

* Résultat de la période du 01.10. au 31.03.

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

*** Le montant présenté pour la clôture au 31 mars 2024 tient compte de la revalorisation de l'ensemble du parc immobilier, effectuée avant l'émission de parts intervenue en mai 2024. Pour la clôture au 31 mars 2025, seule la valorisation des immeubles suivants a été mise à jour: Route d'Oron 14b, Chemin du Vieux-Collège 6-8, rue du Bugnon 31-37 et les immeubles du projet Côté Parc, afin de refléter les travaux importants facturés entre le 30 septembre 2024 et le 31 mars 2025. Une revalorisation complète de l'ensemble du parc immobilier sera effectuée au 30 septembre 2025.

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux	Montant au 30.09.2024 CHF	Tirage CHF	Remboursé CHF	Montant au 31.03.2025 CHF
-------	------	---------------------------------	---------------	------------------	---------------------------------

Engagements de moins de un an

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	–
23.12.2024 – 24.03.2025	0,94309%	–	15'000'000.00	15'000'000.00	–
08.01.2025 – 08.04.2025	1,32270%	–	24'000'000.00	–	24'000'000.00
10.02.2025 – 10.04.2025	0,84000%	–	20'000'000.00	–	20'000'000.00
24.03.2025 – 24.04.2025	0,98250%	–	15'000'000.00	–	15'000'000.00
28.01.2025 – 28.04.2025	0,95250%	–	13'000'000.00	–	13'000'000.00
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
		79'000'000.00	87'000'000.00	53'000'000.00	113'000'000.00

Engagements de un à cinq ans

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
10.11.2023 – 09.11.2027	1,8425%	25'000'000.00	–	–	25'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2028	0,8891%	15'100'000.00	–	–	15'100'000.00
17.10.2022 – 17.10.2028	2,7616%	32'000'000.00	–	–	32'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250%	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
02.12.2023 – 30.11.2028	1,7250%	17'000'000.00	–	–	17'000'000.00
25.01.2022 – 25.01.2029	0,9616%	22'900'000.00	–	–	22'900'000.00
		185'205'000.00	–	–	185'205'000.00

Engagements de plus de cinq ans

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
		91'420'000,00	–	–	91'420'000.00

Total des engagements

		355'625'000.00	87'000'000.00	53'000'000.00	389'625'000.00
--	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt

	1,55%	1,50%
--	-------	-------

Durée résiduelle moyenne sur la dette portant intérêt

	3,60	2,86
--	------	------



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 Banque dépositaire
- Rémunération de la Direction de fonds
- 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 2,50 % et 4,41 %, le taux moyen pondéré étant de 3,11 %. 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)
Mandats de construction et investissements dans les immeubles *	31.03.2025	17'988'160.06
Garanties octroyées à des tiers	31.03.2025	6'333'020.00

* Les engagements les plus importants concernent l'immeuble sis à la route d'Oron 14b ainsi que du solde final concernant le projet Côté Parc à Genève.

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	Banque Cramer & Cie SA, Genève
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	Edmond de Rothschild (Suisse) SA, Genève
Banque Cantonale Neuchâteloise, Neuchâtel	

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 Lausanne, Lausanne	Régie Braun SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, succursale de Sion, Sion	Vimowa Bewirtschaftung AG, Basel
Gruyère Immo SA, Bulle	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 %	3,00 %
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 %	2,00 %
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	591'418'676.93	1'193'053'000.00	1'015'089'703.90
Immeubles à usage commercial	209'567'320.58	361'050'000.00	224'811'106.54
Immeubles à usage mixte	264'299'830.27	518'546'000.00	456'112'390.82
Terrains à bâtir, bâtiments à démolir, immeubles en construction	8'442'312.80	11'218'000.00	3'885'415.00**
Total	1'073'728'140.58	2'084'867'000.00	1'699'898'616.26

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

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

Liste des immeubles (au 31 mars 2025)

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m²
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	24	1'428
	Fribourg				
	Ch. de Bethléem 10 – 12 – 14 – 16		1953	18	1'237
	Rue de Lausanne 91	III	1964	43	1'274
Genève	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	III	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)	III	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		2024	62	3'904
	Rue de la Servette 93	II	2024	–	–
	Rue du Stand 40	II	1957	7	562
	Ch. Thury 12		1932	12	1'360
	Ch. Colladon 7 A&B – Azalées (surélévation)	V	2024	59	4'314
	Chemin des Crêts 20 – Dahlia	V	2024	66	4'434
	Av. Trembley 12 A&B – Azalées	V	2024	42	2'793
	Av. Trembley 12 C – Séquoia Logements	III / V	2024	49	2'847
	Av. Trembley 12 D – Séquoia Hôtel	II / V	2024	–	–
	Av. Trembley 12 D – Trembley Parking	V	2024	–	–
	Rue de Vermont 8 – 8A	I	1967	57	4'255

Locaux commerciaux en m²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers encaissés CHF
728	22	7'822'138.85	16'362'000.00	552'467.00
-	13	1'338'024.90	4'881'000.00	148'946.00
-	7	1'526'862.15	3'857'000.00	117'354.00
2'471	-	10'433'383.35	13'051'000.00	417'819.00
-	10	1'121'506.48	4'299'000.00	125'278.00
-	8	2'204'058.31	8'491'000.00	239'846.00
20	-	1'015'187.10	5'130'000.00	138'869.00
362	-	3'289'065.05	9'258'000.00	239'722.00
49	-	5'927'173.73	11'070'000.00	247'402.00
23	-	2'326'802.43	9'422'000.00	217'634.90
19	4	6'848'152.65	9'463'000.00	214'332.00
611	43	14'172'859.30	26'893'000.00	679'452.25
41	79	30'851'756.02	36'238'000.00	830'811.00
10	39	8'469'419.55	17'820'000.00	411'852.00
395	6	2'553'929.58	11'194'000.00	245'295.50
606	-	3'600'524.03	15'069'000.00	395'741.00
226	-	3'244'642.13	10'213'000.00	282'519.00
147	52	1'521'897.05	3'943'000.00	116'484.00
29	-	2'022'550.00	12'604'000.00	319'920.00
1'289	1	10'172'110.26	19'976'000.00	544'453.00
16	2	2'696'883.05	8'712'000.00	195'772.50
66	-	3'281'476.27	10'432'000.00	255'747.50
6'997	44	27'451'512.34	55'596'000.00	1'489'277.00
4'944	22	54'193'553.47	69'785'000.00	1'365'419.90
492	91	14'544'818.69	39'856'000.00	912'020.00
-	6	2'110'758.56	11'218'000.00	265'590.00
30	-	11'158'390.11	20'547'000.00	499'914.00
88	6	3'194'736.33	10'181'000.00	275'234.00
2'681	-	18'507'115.19	42'762'000.00	1'070'883.00
233	-	2'123'277.68	8'107'000.00	227'930.50
601	-	1'991'959.30	8'706'000.00	225'067.70
442	22	7'519'346.09	13'930'000.00	343'826.00
120	-	2'557'415.75	7'214'000.00	181'297.50
2'740	-	3'356'520.75	21'995'000.00	510'618.00
290	-	2'159'245.05	4'619'000.00	122'539.00
3'922	2	10'810'145.95	23'156'000.00	592'702.00
1'533	24	13'021'135.60	27'342'000.00	643'090.00
951	-	37'309'705.73	43'173'000.00	672'898.00
6'492	-	58'903'702.46	59'503'000.00	643'750.00
1'129	1	1'779'409.65	11'350'000.00	264'452.50
14	2	2'046'861.80	6'905'000.00	161'772.00
-	-	30'193'596.34	33'631'000.00	774'550.00
-	-	26'958'482.71	40'100'000.00	897'600.00
857	-	26'703'708.65	27'920'000.00	482'700.00
631	1	28'180'781.62	28'540'000.00	689'518.00
3'175	23	23'016'585.65	23'285'000.00	502'524.00
-	177	8'596'709.22	12'273'000.00	139'482.50
456	52	21'166'969.32	28'722'000.00	740'831.50

	Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
Neuchâtel	Rue Voltaire 16	II	1963	-	-
	Av. Théodore-Weber 3		1910	16	2'125
	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	II	1962	32	1'794
	Grand-Lancy				
	Ch. des Semailles 49-51		1972	62	3'816
	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				
	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
Valais	Rue Pierre-à-Mazel 11	III	1961	46	2'662
	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
	Lausanne				
	Ch. des Aubépines 5		1952	23	1'309
	Av. de Béthusy 80		1938	20	1'008
	Av. de Béthusy 82 - 84		1939	30	1'779
	Rue de Bourg 43 / Cheneau-de-Bourg 10	II	1969	3	151
Vaud	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	III	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	IV	1955	-	-
	Av. d'Ouchy 17 - 19 - 21a-g - 23 - 25 - 27 - 29	III	1902	77	6'678
	Rue Eglise-Anglaise 5				
	Ch. des Paleyres 14 - 16		1953	49	2'064

Locaux commerciaux en m²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers encaissés CHF
1'314	-	'	6'804'000.00	185'853.50
-	-	10'654'206.38	13'041'000.00	268'013.00
-	-	4'796'623.77	9'275'000.00	220'736.50
-	23	7'606'896.57	21'983'000.00	486'661.50
215	1	1'344'579.88	5'147'000.00	139'241.50
2'010	28	3'699'194.36	14'424'000.00	413'878.00
726	6	25'798'312.43	28'893'000.00	679'374.30
108	28	6'370'223.74	13'354'000.00	367'726.00
-	28	6'864'995.21	12'608'000.00	348'248.50
24	25	6'576'429.40	8'367'000.00	230'029.50
728	7	5'262'834.74	5'773'000.00	181'661.00
129	-	5'026'915.35	12'134'000.00	322'801.20
705	-	3'028'892.00	10'075'000.00	270'873.50
267	1	3'557'982.85	3'972'000.00	113'560.00
325	-	3'864'605.90	14'477'000.00	401'392.00
1'543	-	5'092'437.34	13'940'000.00	372'095.00
1'585	26	7'904'210.15	14'973'000.00	424'113.00
80	58	7'129'124.15	20'577'000.00	648'673.00
-	37	4'512'409.22	7'251'000.00	226'106.00
277	6	2'093'198.70	5'964'000.00	197'235.70
-	14	1'092'673.95	3'609'000.00	105'900.00
-	-	1'574'707.45	5'024'000.00	148'300.50
567	83	8'595'892.40	16'032'000.00	525'247.70
-	9	1'149'895.63	7'127'000.00	181'338.00
16	-	3'701'690.79	6'095'000.00	138'105.50
37	-	4'881'288.21	8'283'000.00	199'392.00
1'743	-	6'763'362.36	16'270'000.00	391'251.00
72	20	2'674'919.11	7'449'000.00	194'983.22
812	-	8'442'027.94	14'191'000.00	368'874.00
15	16	2'179'730.45	7'336'000.00	188'466.00
398	49	10'422'345.35	15'135'000.00	396'162.00
-	-	6'351'821.44	18'535'000.00	475'176.50
-	-	1'982'093.28	3'828'000.00	96'070.00
-	18	3'048'794.88	13'426'000.00	332'486.00
1'212	58	7'985'933.25	22'210'000.00	548'910.30
192	-	5'003'263.52	8'529'000.00	207'402.50
149	40	5'935'748.21	29'284'000.00	778'218.50
-	-	2'154'321.95	5'773'000.00	157'374.00
1'267	-	4'352'475.16	23'952'000.00	626'461.00
3	17	7'233'794.20	15'876'000.00	353'201.50
15	2	4'151'600.75	9'204'000.00	218'706.00
13	5	988'884.02	4'638'000.00	105'110.50
-	-	8'442'312.80	11'218'000.00	0.00
1'112	148	19'364'688.81	45'961'000.00	1'105'051.50
11	20	4'685'797.62	14'676'000.00	312'715.52

Lieu	Nature de l'objet	Année construction	Nombre de logements	Logements en m ²
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	47	3'457
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-Ruffy 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	136	6'576
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			4'568	293'713

Zurich

Locaux commerciaux en m²	Nombre de garages et divers	Coût de revient CHF	Valeur vénale estimée CHF	Loyers encaissés CHF
587	-	1'982'079.87	4'588'000.00	121'002.00
317	-	3'037'187.84	7'614'000.00	192'909.50
-	5	1'281'739.16	5'019'000.00	116'881.00
119	12	5'464'538.18	16'117'000.00	390'238.50
517	-	4'515'889.30	8'019'000.00	206'956.50
170	15	5'624'232.16	18'381'000.00	448'649.50
167	12	3'656'324.95	8'159'000.00	227'775.51
33	8	3'316'739.14	6'820'000.00	151'530.00
-	9	1'882'995.47	4'978'000.00	113'630.45
318	-	1'661'723.16	7'265'000.00	195'896.00
1'229	65	10'655'575.16	29'106'000.00	789'509.00
-	50	10'715'971.81	17'529'000.00	448'197.50
7'342	83	58'651'784.99	64'708'000.00	1'576'267.86
89	11	6'407'095.68	21'746'000.00	610'794.00
108	36	6'803'161.79	21'605'000.00	496'215.00
475	-	2'669'859.32	8'101'000.00	204'171.00
262	55	5'703'417.94	7'912'000.00	205'483.00
65	52	14'384'558.00	15'259'000.00	413'014.95
1'825	12	5'879'950.92	18'075'000.00	437'520.50
-	14	1'760'072.30	5'166'000.00	145'110.00
32	-	4'200'966.15	10'985'000.00	246'597.00
-	32	6'500'225.09	15'215'000.00	369'370.50
-	8	6'189'983.60	8'264'000.00	217'836.00
19	34	8'571'259.54	13'412'000.00	373'107.03
-	19	5'495'631.50	9'784'000.00	263'382.00
123	39	8'510'953.10	11'922'000.00	296'054.50
30	110	13'705'255.08	29'499'000.00	829'791.68
188	31	3'331'414.78	11'077'000.00	318'551.00
46	14	1'874'224.81	7'912'000.00	220'386.40
-	12	3'314'712.22	6'181'000.00	153'492.00
627	4	3'979'920.22	12'416'000.00	328'599.00
-	88	7'863'771.11	33'047'000.00	785'094.00
921	9	2'149'859.43	9'990'000.00	262'575.00
1'209	-	2'761'132.88	10'922'000.00	295'485.00
221	29	3'122'889.33	13'281'000.00	390'431.00
135	8	1'429'563.83	6'197'000.00	175'924.00
3'150	-	12'540'632.70	53'109'000.00	997'061.00
83'916	2'408	1'073'728'140.58	2'084'867'000.00	50'301'870.07

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.

